



Règlement de l'appel à manifestation d'intérêt

1 – Objet de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de sélectionner un aménageur, un bailleur ou promoteur susceptible d'acquérir les terrains présentés ci-après et de réaliser une opération mixte avec création de logements. Les constructions pourront intégrer en rez-de-chaussée des services et/ou équipements destinés aux publics.

Cet appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans la politique municipale favorisant un urbanisme durable. Celle-ci se traduit par l'intégration de la commune au label « territoire engagé dans la transition écologique ». C'est pourquoi ce projet doit être exemplaire en terme d'urbanisme et de construction durable.

Le terrain d'assiette du projet est actuellement occupé par des services publics à savoir :

- la bibliothèque municipale
- la salle des fêtes
- la banque alimentaire.
- un ancien orphelinat
- une ancienne école maternelle désaffectée et ses préfabriqués

Cet appel n'a pas pour objet, ou pour effet, la conclusion d'un contrat de la commande publique. En conséquence, il n'est pas soumis au Code de la commande publique ou à toute autre disposition ou principe régissant ce type de contrat comme le rappelle la jurisprudence en la matière (CE, 16 avril 2019, Procedim et Sinfimmo, n° 420876) et la réponse ministérielle n°01841 - 16e législature).

2. Contexte géographique

2.1 Echelle communale

Saint-Pierre lès Elbeuf est une commune de 8295 habitants, située à la confluence de la Seine et de l'Eure. Elle est rattachée à la Métropole Rouen Normandie et en constitue une porte d'entrée depuis le département de l'Eure. Cette position permet un accès rapide aux différents bassins de vie à proximité (Elbeuf, Val de Reuil, Louviers) mais aussi à une échelle régionale et nationale via l'échangeur autoroutier A13 vers Rouen (axé direct à la côte normande et à Paris).

C'est grâce à cet atout que s'est développée l'importante zone d'activités économiques et commerciale de l'Oison qui alimente l'ensemble du bassin elbeuvien et de l'Eure limitrophe. L'habitat s'est développé, quant à lui, le long des axes nord/sud (rue de Louviers, rue de la

République, rue aux Thuilliers, rue aux Saulniers, rue de la Résistance, ...) et d'anciens hameaux (rue de la Villette et rue de la Haline). Elle prend la forme d'habitat peu dense avec une faible hauteur principalement constitué de lotissements pavillonnaires.

La commune est marquée par plusieurs cours d'eau. Ainsi la limite septentrional est représentée par la confluence entre la Seine et l'Eure. Et au cœur de la ville serpente l'Oison, véritable « colonne vertébrale » pour les Saint-pierrais.

Enfin, à l'est, un tiers de la commune est constituée d'espaces agricoles de tradition maraîchère en continuité de la plaine agricole eurois, et en proximité du massif forestier de Bord-Louviers.

2.1 Echelle du projet

Le projet se situe au 404 rue aux Saulniers, dans un quartier mixte d'habitats et d'équipements publics constitués du :

- Collège Jacques-Emile Blanche
- Espace culturel Philippe Torreton
- Complexe sportif Alain Calmat et Dominique Montier/city stade
- Salle des fêtes Claude Lambert et son parking

L'assiette du projet est constitué d'un ensemble de bâtiments hétéroclites allant d'un ancien orphelinat datant du 19eme siècle, à une salle des fêtes et une bibliothèque d'architecture moderne en passant par des « algéco » à l'arrière, des années 60, le tout pour une superficie totale de 4200 m².

Le terrain est bordé par deux voies :

- la rue aux Saulniers,
- la sente du Moulin

L'accès au site sera facilité par la mise en place d'une piste cyclable est/ouest reliant la rue du Maréchal Leclerc à la rue de la Haline, à terme, via l'avenue de l'Europe et la rue de Griolet. La première section sera mise en place en 2025.

3 - Projet immobilier proposé par les candidats

Le projet défini et proposé par les candidats comportera un maximum de 35 logements. Il devra s'articuler autour de l'ancien orphelinat qui sera conservé et restauré.

Les logements devront être accompagnés d'une offre pour des professions libérales ou services d'intérêt public à destination notamment de la population saint-pierraise.

3.1 – le terrain d'assiette

Le terrain d'assiette du présent règlement est la parcelle sis 404 rue aux Saulniers, cadastré AC 607 à laquelle nous amputons le parking et les circulations autour de l'espace culturel P.Torreton (cf plan ci-dessous). Ce terrain de 4200 m² environ devra comporter une extension ou une cession de locaux pour 100m² de surface de plancher afin de permettre l'agrandissement de l'office notarial.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

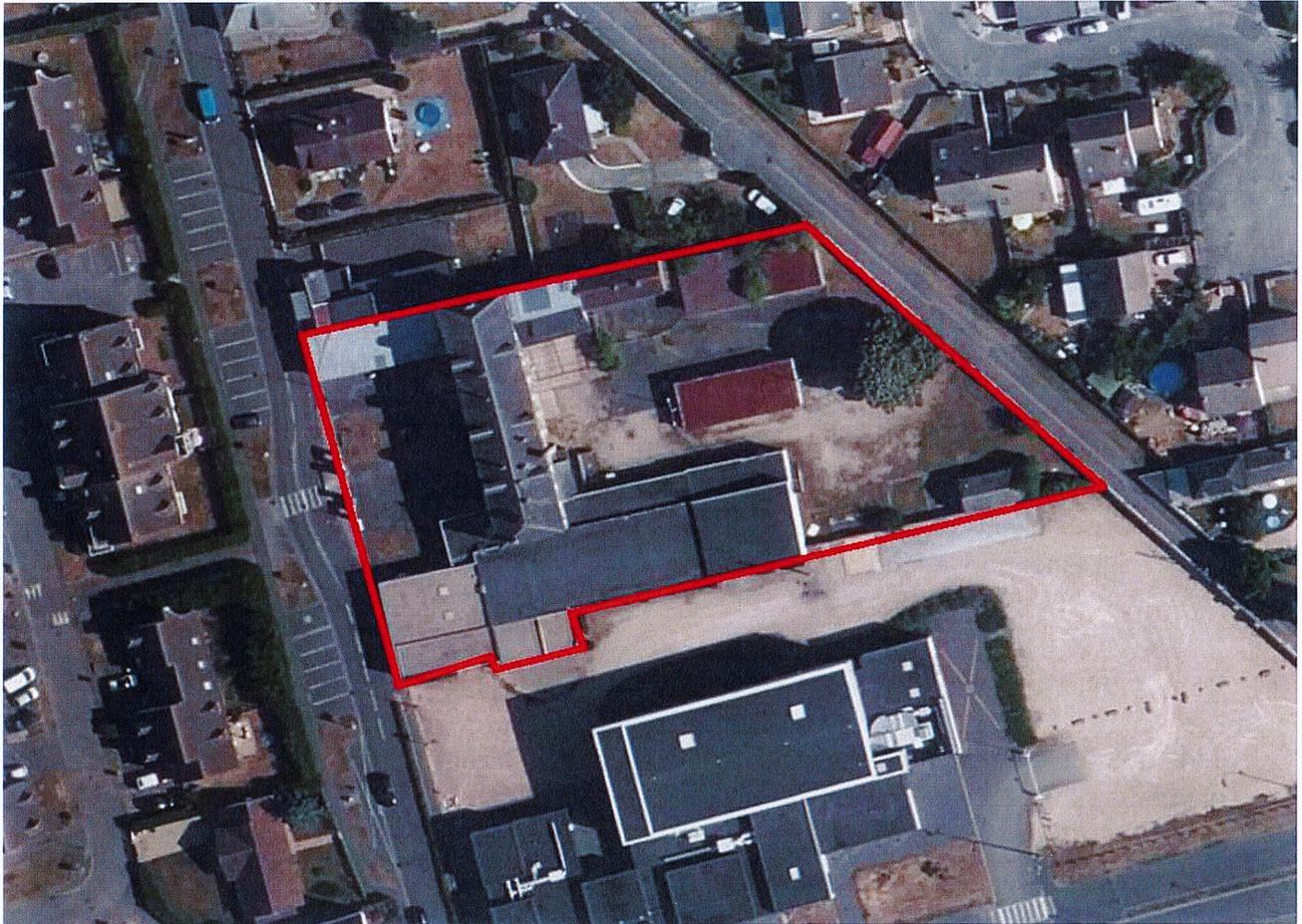
076-217606409-20250320-2025-03-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

Publication : 02/04/2025

Pour l'autorité compétente par délégation



3.2 Le cadre urbain

Le projet proposé par les candidats devra prendre en compte les invariants d'aménagement et de construction suivants :

- Le maintien du bâtiment dit « l'ancien orphelinat » ;
- Les murs de clôture en moellon- silex seront conservés et restaurés ;
- Le flux de véhicules généré par le projet devra être traité en limitant les entrées/sorties sur la Sente du Moulin ;
- le projet devra intégrer une dimension forte sur la mobilité douce ;
- Travailler les connexions avec l'aménagement urbain existant notamment les équipements publics proches ;
- Un stationnement en nombre suffisant et partiellement mutualisable avec les activités voisines ;
- La hauteur des constructions devra s'intégrer dans le tissu environnant. L'épannelage devra s'adoucir à proximité de la sente du Moulin afin de rattraper la hauteur des pavillons environnants ;
- Une connexion avec l'Oison devra être pensée ;
- La typologie des logements proposée devra répondre aux 4 engagements de la commune dans le plan local de l'habitat métropolitain à savoir : « Construire un habitat de qualité et attractif ; construire moins mais mieux ; Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20250320-2025-03-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

Publication : 02/04/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

- territoriaux et sociaux ; Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant ; L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques » (cf. pièces annexes) ;
- Le projet devra prendre en compte que le site est encore occupé par la salle des fêtes et la bibliothèque municipale pendant 3-4 ans ;
 - Une solution vertueuse répondant au défi de la construction durable devra être proposé dans le projet. Ainsi, une réflexion devra être menée autour des matériaux utilisés, des moyens de chauffages, des énergies renouvelables, des modes de transport, de l'insertion professionnelle dans le chantier, et de l'inclusion ;
 - Les constructions devront intégrer une gestion et une valorisation de l'eau pluviale
 - Le projet devra faire la part belle au végétal. La forme de cette affirmation est au libre choix de l'investisseur. Une attention particulière est attendue sur le choix d'espèces locales et la possibilité de mener une gestion différenciée des espaces verts ;
 - Le confort de vie devra être recherché. Ainsi les logements devront proposer un niveau de service en adéquation avec les modes de vie contemporain (espace extérieurs, nombre de prises électriques, gestion de la fibre, luminosité, ...). Une attention particulière sera portée sur l'insonorisation entre appartements;

4 – Rappel des charges liées à la qualité de l'acquéreur

Sans que les éléments ci-dessous soient exhaustifs, l'attention des candidats est attirée sur les éléments suivants :

4.1 – Permis de démolir et de construire

Les permis de démolir et de construire seront déposés par le lauréat selon un planning qui sera défini en concertation avec la ville de Saint-Pierre-les-Elbeuf.

4.2 – Les voiries

L'acquéreur devra procéder à la remise en état des bordures, du trottoir, de la chaussée et de tout autre élément de l'espace public en cas de dégradation pendant les travaux.

Le constructeur devra diligenter une procédure de référé préventif à ses frais avant le début des travaux.

A l'issue de la livraison du projet, une visite des lieux sera effectuée avec toutes les parties.

Un procès-verbal sera établi entre les parties sur les mesures et réparations à effectuer par le constructeur, sur la base des constats préalables de l'expert judiciaire.

4.3 - Les réseaux divers

Tous les raccordements et branchements, ainsi que les taxes et participations y afférentes, seront à la charge de l'acquéreur.

4.4 – Démolitions

Le désamiantage et les démolitions des bâtiments seront à la charge de l'acquéreur.

4.5 – Dépollution et caractéristiques du sol

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20250320-2025-03-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

Publication : 02/04/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

Conformément à la réglementation applicable en la matière, l'acquéreur fera son affaire des éventuelles pollutions rencontrées et qui seraient mises à sa charge par cette même réglementation.

Par ailleurs, l'acquéreur fera son affaire de toutes les difficultés pouvant découler de la nature et des caractéristiques géotechniques du sol, le Vendeur ne pouvant supporter un quelconque surcoût, diminution de prix ou faire l'objet d'une réclamation financière pour ce motif.

4.6 – Taxes et participations

L'opération est assujettie à la taxe d'aménagement ou fera l'objet d'un projet urbain partenarial (PUP).

5. la Sélection du lauréat

Le présent appel à manifestation fera l'objet d'une publicité sur le site de la ville et sur les panneaux d'affichage obligatoire.

Afin de pouvoir analyser le projet de chaque candidat, un dossier devra être remis avant le 15/09/2025

5.1 Contenu du dossier

Le candidat devra remettre au titre de son offre les pièces suivantes :

5.1.1 Proposition d'aménagement

Trois panneaux d'exposition au A0, intitulés «Le 404 » mentionnant le nom du ou des concepteurs du projet.

Ils comprendront les documents graphiques suivant la composition décrite ci-après :

- Un plan des toitures ombré portant également l'indication de la hauteur NGF des constructions projetées à l'échelle du 1/200 ;
- Plan de l'ensemble des façades des constructions projetées à l'échelle du 1/200 ;
- Un plan de chaque étage, à l'échelle du 1/200 ;
- Une coupe de principe, au minimum, repérée sur plan des toitures, à l'échelle du 1/200, indiquant le nombre de niveaux projetés, NGF de plancher bas du rez-de-chaussée, et celles des hauteurs mesurées du sol fini à l'égout du toit et au faîtage ;
- Une perspective au minimum, illustrant une vue majeure du projet ;
- Les panneaux de support au format A0, ne sont pas fournis par l'organisateur ;
- Un plan masse schématisé et légendé, à l'échelle du 1/125, faisant apparaître :
 - La limite du secteur de plan masse en question,
 - L'emprise des constructions ou en superstructure,
 - L'emprise des ouvrages d'infrastructure,
 - Le nouvel alignement par rapport aux voies publiques,
 - Les éventuels reculs pratiqués par rapport à la voie publique,
 - L'indication des aires réservées à l'aménagement des espaces verts, des aires de dépôts des déchets, ainsi que l'ensemble des circulations.

Nombre d'exemplaires à remettre : 1 exemplaire papier + 1 exemplaire dématérialisé sur une clé

USB

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20250320-2025-03-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

Publication : 02/04/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

5.1.2. Notice du projet

Une notice descriptive de 15 pages maximum au format A4, sous chemise portant le nom des concepteurs du projet précisant :

- Les lignes directrices du parti proposé,
- Les matériaux revêtant les façades et toitures, ainsi que leur tonalité,
- Les types de plantation et l'ambiance générale des espaces libres,
- Les logements projetés avec leurs surfaces habitables,
- La surface utile des locaux autres que l'habitation,
- Les accès et voiries envisagés,
- Le calendrier détaillé de l'opération, phase de conception et phase de réalisation jusqu'à la livraison,
- Toute information permettant de répondre aux invariants du projet listé à l'article 3.2.

Cette notice comportera en annexe, un tableau récapitulatif des surfaces de plancher.

Nombre d'exemplaires à remettre : 3 exemplaires papier + 1 exemplaire dématérialisé sur une clé USB

5.1.3 Offre de prix

L'offre, présentée sous chemise devra comporter :

- Le prix d'achat proposé pour les parcelles communales dans leur état actuel, le candidat faisant son affaire de l'ensemble des charges afférentes au projet ;
- Le prix de sortie des logements au m² par typologie et/ou loyer de sortie ;
- Un bilan promoteur prévisionnel ;

Il est précisé que l'ensemble des différents prix et coûts s'entendront avec T.V.A et la charge foncière net vendeur.

Suite à la notification de décision de l'organisateur quant à la désignation de l'équipe lauréate, et préalablement à la signature de l'acte de vente, la Ville consentira à la signature d'une promesse de vente au bénéfice du professionnel de l'immobilier partenaire de cette équipe.

Nombre d'exemplaires à remettre : 1 exemplaire papier + 1 exemplaire dématérialisé dans une clé USB

Nota bene :

La signature de la promesse synallagmatique de vente devra intervenir dans les 6 mois suivant la lettre de notification au lauréat de l'acceptation de son offre.

5.2 – Date limite de dépôt des offres

La date limite de dépôt des offres est fixé au 15/09/2025.

Les documents et dossiers devront parvenir à Madame la Maire de Saint-Pierre-lès-Elbeuf auprès de la direction de l'urbanisme et contre récépissé.

Les envois devront être clos et comporter la mention :

« APPEL A MANIFESTATION D'INTERET – 404 rue aux Saulniers – OFFRE - NE PAS OUVRIR »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20250320-2025-03-05-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

Publication : 02/04/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

Les équipes concurrentes feront leur propre affaire de l'assurance des éléments demandés pendant leur envoi à l'organisateur de la consultation.

Les envois seront acheminés aux seuls frais et sous la seule responsabilité des équipes concurrentes.

L'organisateur de la consultation ne peut être tenu pour responsable du dépassement du délai de remise des projets en cas de défaut du transporteur.

Tout envoi non clos et/ou non revêtu de la mention précitée, ainsi que tout document et/ou dossier

incomplet et/ou non conforme, ou encore reçu hors délai sera réputé irrecevable, et vaudra pour l'équipe concernée, sa mise hors consultation.

Les candidats pourront poser des questions, par écrits, pour des points d'éclaircissement. Dans un souci d'équité, les questions et les réponses seront transmises à l'ensemble des candidats.

5.3 – Jugement des offres

A l'issue de la remise des offres, les candidats seront auditionnés par la commune.

A la suite, les offres seront analysées au regard des critères suivants :

- Pertinence du projet (25%) ;
- Qualité architecturale et paysagère (15%) ;
- Intégration du développement durable (15%) ;
- Qualité des matériaux prévus au projet (10%) ;
- Qualité fonctionnelle des logements (10%) ;
- Montant de l'offre financière (20 %) ;
- Prix de sortie au m² (5%) ;

Il sera établi un tableau d'analyse par membre du jury avec voix délibérative.

Des questions écrites pourront, le cas échéant, et afin de s'assurer de la bonne compréhension de leur offre, être posées aux équipes concurrentes ; ces dernières auront alors chacune un délai identique de 8 jours pour y répondre, par écrit, à l'adresse renseignée dans la liste des questions posées.

5.4 Composition du jury

Les offres seront analysées par a commission urbanisme composé de :

Mme Nadia Mezrar, présidente de la commission ;

Mme Laurence Esclasse ;

M.Francis Geslin ;

M.Laurent Sachot ;

M.Taylor Rogeret ;

Mme Salika Semiem ;

Mme Sophie Malinge ;

M. Fred Fressel ;

M. Mizabi Wally ;

M.Christopher Jeanjean ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20250320-2025-03-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

Publication : 02/04/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

M.Nicolas Bigot ;
Mme Estelle Bosquier ;

Afin de les conseiller, le jury sera aussi composé de membres avec voix consultative :

M. Stéphane Castrale-Bela, directeur général des services ;
M. Matthieu Herrier, directeur de l'urbanisme, développement durable et vie économique ;
Un membre du CAUE

5.5 – Suites données à la consultation

Les candidats seront informés de l'issue de la consultation par courrier uniquement.

Une promesse synallagmatique de vente (PSV) devra être signée dans les 6 mois suivant la lettre de notification au lauréat indiquant l'acceptation de son offre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20250320-2025-03-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025
Publication : 02/04/2025

Pour l'autorité compétente par délégation