

# Appel à projets

## Seine Normandie Agglomération

### Ancien terrain de sport de la caserne militaire Fieschi

#### Objet de la consultation – appel à projet.

La présente consultation est organisée par Seine Normandie Agglomération en vue de la cession d'un terrain sur les communes de Saint Marcel et Vernon pour la réalisation d'un projet d'équipements d'intérêt collectif dans le domaine de l'enseignement, de la formation, de l'apprentissage, de l'insertion et créateur d'emploi.

Toute personne présentant une offre et spécialement celle qui sera déclarée acquéreur, s'obligera à l'exécution de toutes les clauses stipulées au présent cahier des charges qui sera annexé à l'acte de vente.

Cette consultation n'est pas soumise au code des marchés publics et ne donnera pas lieu à un quelconque versement de prime ou indemnité au candidat. Par ailleurs, et plus généralement, les candidats reconnaissent qu'ils ne disposent d'aucun droit à obtenir connaissance de documents non communiqués dans le cadre du présent appel à projets.

#### Suspension, interruption annulation

Seine Normandie Agglomération pourra interrompre, suspendre ou annuler le processus de vente à tout moment et ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Objet de la consultation – appel à projet.....	1
Suspension, interruption annulation.....	1
Identification du vendeur.....	3
<b>Contexte</b> .....	3
Information sur le bien immobilier .....	4
Situation du bien : .....	4
Parcelles constituant l’unité foncière propriété de Seine Normandie Agglomération.....	4
Partie conservée par Seine Normandie Agglomération :.....	5
Partie cédée.....	5
Servitudes administratives ou de droit privé : .....	5
Urbanisme .....	5
Présentation des candidatures :.....	6
Contenu des dossiers de candidatures .....	6
Proposition financière .....	7
Procédure.....	7
Dépôt des candidatures .....	7
Date limite de dépôt des candidatures .....	7
Recevabilité des candidatures.....	8
Délai de validité des offres formulées par les candidats :.....	8
Analyse des candidatures, choix du candidat .....	8
Auditions et informations complémentaires .....	8
Accord entre les parties .....	8
Conditions générales de l’acquisition à la suite de l’appel à projet.....	9
Délibération du conseil communautaire :.....	9
Compromis de vente .....	9
Dépôt de garantie :.....	9
Attributions de juridiction .....	9

## Identification du vendeur

Communauté d'agglomération Seine Normandie Agglomération ,

12 rue de la Mare à jouy

27120 Douains

## Contexte

L'ex-Cape a acquis en 2013 auprès de l'EPF de Normandie l'ancien terrain de sport de la caserne militaire Fieschi, d'une superficie de près de 2,6 hectares, sur les communes de Saint Marcel et de Vernon, route de Rouen.

Le terrain se situe entre les voies ferrées et la route de Rouen, dans un secteur bénéficiant aujourd'hui d'une multiplicité de projets, participant à son essor :

- La ZAC FIESCHI accueillant un programme de plus de 600 logements, une clinique et des commerces,
- La reconversion des anciennes friches Fonderie Papeterie, devant accueillir des activités tertiaires avec notamment un nouveau cinéma, ainsi que le futur parc urbain en bord de Seine,
- L'aménagement d'une promenade nouvelle en bords de Seine,
- La transformation de l'avenue de Rouen en un boulevard urbain, moderne et de qualité.

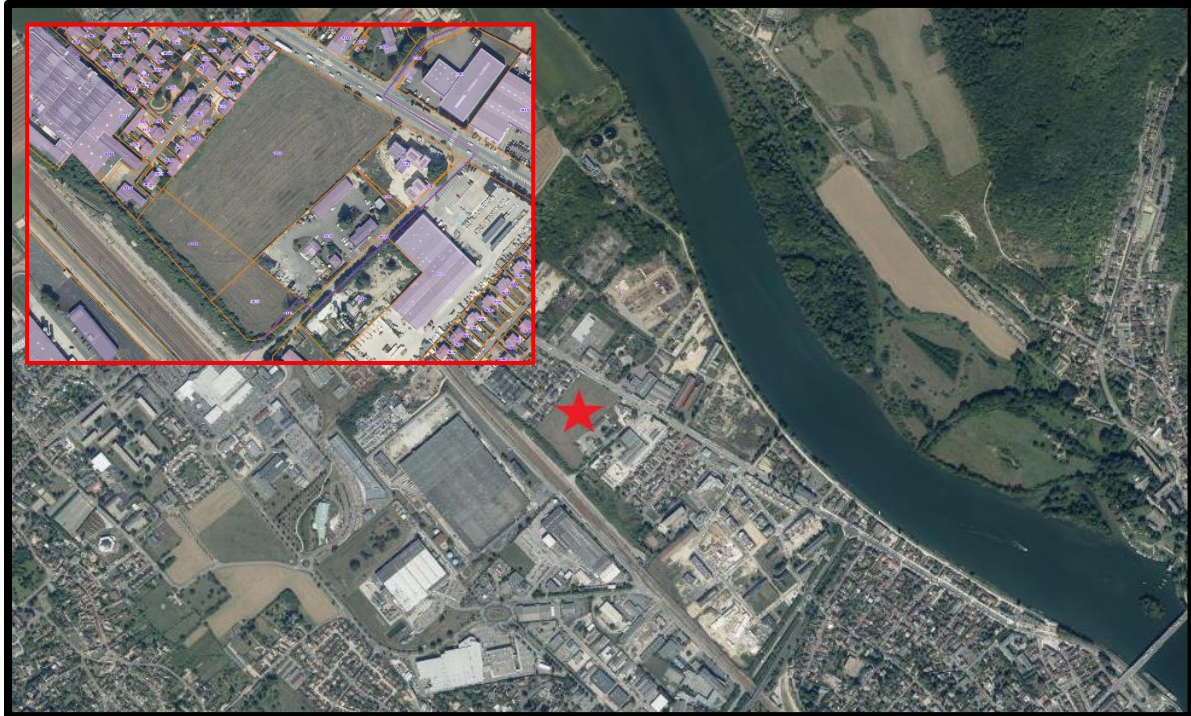
Cette mixité fonctionnelle retrouvée participe à améliorer la qualité de vie des habitants.

Seine Normandie Agglomération souhaite que l'emprise de l'ancien terrain de sport de la caserne militaire de Fieschi, excepté une bande d'environ 1800m<sup>2</sup> le long des voies ferrées, puisse accueillir un projet d'équipements d'intérêt collectif dans le domaine de l'enseignement, de la formation, de l'apprentissage, de l'insertion et créateur d'emploi venant parfaire cette pluralité fonctionnelle.

## Information sur le bien immobilier

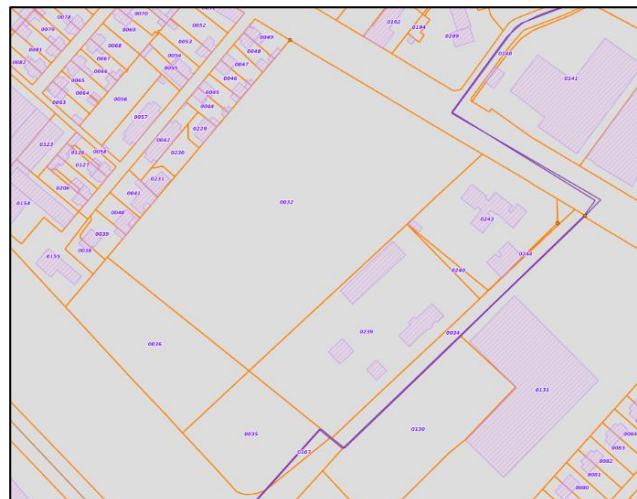
### Situation du bien :

L'unité foncière, propriété de Seine Normandie Agglomération sur lequel le projet prendra son emprise, se situe route de Rouen, 27950 Saint Marcel.



### Parcelles constituant l'unité foncière propriété de Seine Normandie Agglomération

Commune	Section n°	Surface
SAINT MARCEL	AN n° 32	1ha 85a 60ca
SAINT MARCEL	AN n° 35	28a 90ca
SAINT MARCEL	AN n° 36	42a 64ca
VERNON	AZ n° 107	1a 76ca
	Total	2ha 58a 90ca



### Partie conservée par Seine Normandie Agglomération :

Une surface d'environ 1800m<sup>2</sup> en limite des voies ferrées, ne fait pas l'objet du présent appel à projet, Seine Normandie Agglomération conservant ladite bande de terrain.

### Partie cédée

Le terrain sera cédé en l'état,

La surface cédée sera d'environ 24 090 m<sup>2</sup>.



Un plan de division établi par géomètre sera réalisé par Seine Normandie Agglomération, une fois le projet retenu.

### Servitudes administratives ou de droit privé :

Situation locative : l'immeuble est libre aujourd'hui de toute occupation.

### Urbanisme

Il appartient aux candidats de procéder aux vérifications d'usage concernant l'acquisition d'un bien.

### Réglementation d'urbanisme applicable :

Zone UM du PLU de Saint Marcel approuvé le 12 mai 2017.

Zone UI du PLU de Vernon, approuvé le 21 octobre 2016,

Les règlements d'urbanisme sont consultables sur les sites internet des communes.

### Réseaux et voiries :

Les réseaux sont à proximité immédiate sur la route de Rouen.

### Droit de préemption et bénéficiaire du droit :

Les communes ont instauré le droit de préemption urbain sur ce secteur

### Dessertes

Un arrêt de bus du réseau Sngo, appelé « Gendarmerie », est situé à proximité du terrain, sur l'avenue de Rouen. Il est desservi par la ligne 5 du réseau urbain qui offre 17 allers-retours par jour de semaine entre le centre-ville de Vernon (et sa gare) et le cœur de Saint Marcel, en passant par la zone artisanale de cette même commune. Tous les détails de la desserte sont disponibles sur le site Internet du réseau : [sngo.fr](http://sngo.fr).

## Présentation des candidatures :

La présente consultation est destinée à toute personne ou groupement de personnes (à condition qu'un mandataire désigné représente l'ensemble des membres en cas de groupement et coordonne les prestations et les démarches des membres du groupement).

### Contenu des dossiers de candidatures

Une lettre de candidature :

- rédigée en français et signée par la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat (documents justificatifs à l'appui).
- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit, dans sa totalité et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts.
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent appel à projet/cahier des charges

Une fiche synthétique de présentation du candidat comprenant les informations relatives à son identité (dénomination, capital social, siège social, coordonnées).

- Nom du (ou des) dirigeants, du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personnes dûment habilitée(s), si appartenance à un groupe nom et organigramme du groupe.
- Adresse postale du siège social de la personne morale, les coordonnées téléphoniques et électroniques
- Activités principales et accessoires, chiffre d'affaire, résultat des trois dernières années.
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat
- Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou registre des métiers ou équivalent.
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait aux obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
- Attestation de retrait du présent cahier des charges
- Attestation de visite du site

### Définition du projet

Le candidat décrira impérativement son projet au moyen d'une note détaillée de 8 pages maximum.

Cette note obligatoirement rédigée en français détaillera et précisera :

- L'affectation du bien et l'usage envisagé,
- La description précise du projet,
- Les préoccupations environnementales, qualité/innovation urbaine ou architecturale des constructions attendues,
- Les qualifications et expériences du candidat dans le domaine d'activité du projet présenté,
- Le délai de mise en œuvre/phasage de réalisation du ou des projets envisagés,
- Les partenaires potentiels,
- Le plan de financement prévisionnel et global de l'opération,
- Les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.

Le candidat illustrera la note d'un plan de composition du terrain permettant de ressentir l'ambiance générale du projet sur support papier A3.

Le candidat pourra illustrer de tout autre élément graphique qu'il jugera utile et permettant une compréhension aisée et complète du projet.

Le projet retenu devra être en conformité avec l'ensemble des dispositions urbanistiques en vigueur.

Le projet devra prévoir l'aménagement de ses accès sur la route de Rouen, et définir le volume de trafic attendu à terme, en lien avec le projet d'aménagement du boulevard urbain inscrit au PLU.

### Proposition financière

L'offre financière remise devra contenir le prix d'achat exprimé en euros, net vendeur (frais et droits d'acquisition à la charge de l'acquéreur), en excluant toute formule, modèle ou fourchette.

L'offre financière devra préciser un prix au m<sup>2</sup> correspondant au rapport entre l'offre de prix et la surface du bien vendu

L'offre du candidat devra être accompagnée d'une lettre de confort de la banque.

## Procédure

### Dépôt des candidatures

Les réponses à l'appel à projet devront être déposées ou envoyées sous plis cachetés portant la mention « appel à projet – site de l'ancien terrain de Sport de la caserne Fieschi NE PAS OUVRIR ».

L'ensemble des éléments sera fourni en 2 exemplaires papiers et sur support numérique.

Les plis dématérialisés ne sont pas autorisés.

L'adresse de dépôt est le siège de SNA (12 rue de la Mare à Jouy, 27120 Douains). Le siège est ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12H et de 13H30 à 17H00. Il est fermé samedi, dimanche et jours fériés.

### Date limite de dépôt des candidatures

La date limite de dépôt des réponses est le : 16 octobre 2020 à 17H00.

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi.

Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps.

Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors SNA se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par SNA.

SNA se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de l'Agglomération et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

## Recevabilité des candidatures

Tout offre ne présentant pas un projet permettant l'émergence d'un projet d'équipements d'intérêt collectif dans le domaine de l'enseignement, de la formation, de l'apprentissage, de l'insertion et créateur d'emploi sera considérée comme nulle et non avenue et sera rejetée.

Par ailleurs, en cas de pièce manquante, Seine Normandie Agglomération se réserve le droit de rejeter la candidature.

## Délai de validité des offres formulées par les candidats :

Le délai de validité des candidatures est fixé à 200 jours à compter de la date limite de réceptions des candidatures.

## Analyse des candidatures, choix du candidat

### Commission ad hoc

Une commission ad hoc est créée et habilitée par délibération du conseil communautaire du 17 septembre pour l'analyse et le choix du candidat.

Elle est constituée du Président, du vice-Président en charge de l'Urbanisme, du vice-Président en charge des finances, de la vice-présidente en charge de la Santé, du Maire de la commune de Saint Marcel

La commission examinera les offres et choisira librement le candidat en fonction de la qualité des propositions reçues et considérées conformes au présent document selon les critères ci-après indiqués :

### Critères de sélection

La qualité du projet et son adéquation avec les attentes de la collectivité comptera pour 70% dans le choix du projet, tandis que la part réservée à l'offre financière pour l'achat du terrain comptera pour 30%.

### Evaluation France domaine :

Au regard des offres qui seront remises, les services de France Domaine finaliseront l'estimation du bien. Les offres seront dès lors appréciées en fonction de cette évaluation.

### Auditions et informations complémentaires

Il est précisé que les membres de la commission ad hoc pourront décider d'auditionner un ou plusieurs candidats, et/ou de demander des informations complémentaires aux candidats.

## Accord entre les parties

Des négociations permettront d'ajuster le projet, de se mettre d'accord sur le contenu exact ainsi que sur les obligations réciproques de chacune des parties dès la prise de décision de retenue de l'offre la mieux notée.

Le candidat retenu confirmera par écrit son engagement à respecter le projet tel qu'arrêté avec la commission ad hoc, projet qui devra être annexé au courrier.



## Conditions générales de l'acquisition à la suite de l'appel à projet

### Délibération du conseil communautaire :

En cas d'accord, une délibération au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sera proposée au Conseil Communautaire pour valider la cession.

### Compromis de vente

Un compromis de vente, auquel sera annexé le présent cahier des charges, ainsi que le courrier d'engagement du candidat retenu sera signé au plus tard 5 mois après que le conseil communautaire ait délibéré favorablement sur la cession du terrain.

### Délais d'exécution

L'achèvement du projet/démarrage de l'activité devra être achevée dans un délai de 7 ans à dater de la signature du compromis.

Le non respect de la réalisation du projet, et/ou des délais d'exécution pourra donner lieu à la résolution de la vente, dans les conditions qui seront définies dans le compromis de vente.

### Dépôt de garantie :

Lors de la signature du compromis de vente, l'acquéreur devra verser un dépôt de garantie correspondant à 5% du prix de vente.

**Attributions de juridiction :** pour toute les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation des dispositions du présent document, seul est compétent le tribunal administratif de Rouen

