APPEL À PROJETS

Valorisation d'un bâtiment intercommunal au service de l'attractivité du territoire :
Mise à disposition du bâtiment situé au 16 rue Rabelin – 27200 VERNON

---

1. Contexte et Orientations Stratégiques

Seine Normandie Agglomération (SNA), territoire de 61 communes situé au cœur de l'Axe Seine entre Paris et Rouen, souhaite engager la valorisation d'un ensemble immobilier situé en centre-ville de Vernon afin d'y accueillir un projet structurant s'inscrivant dans les compétences obligatoires gérées par l'agglomération.

Située à seulement 40 minutes de Paris et de Rouen, au cœur de l'Axe Seine, Seine Normandie Agglomération bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle :

- Autoroute A13 ;
- Liaison ferroviaire directe avec Le Havre – Rouen et Paris Saint-Lazare ;
- Proximité des ports de Rouen et du Havre ;
- Accès rapide aux aéroports de Roissy, Orly et Beauvais.

Le territoire représente un bassin de vie de près de 90 000 habitants et s'appuie sur :

- Une tradition industrielle forte ;
- La présence d'entreprises de référence dans les secteurs de l'aéronautique, de l'agroalimentaire et de l'industrie ;
- Un tissu dense de PME, TPE et associations ;
- Une qualité de vie reconnue ;
- Un cadre naturel préservé.

Cette situation constitue un environnement favorable au développement d'activités économiques, sociales et entrepreneuriales créatrices de valeur pour le territoire.

Le présent Appel à Projets (AAP) vise à identifier un opérateur ou un groupement d'acteurs capable de concevoir, financer, aménager et exploiter ce site à haut potentiel devant contribuer au dynamisme local et à la satisfaction de besoins identifiés pour le territoire tels que le soutien à l'emploi en matière de développement économique, les actions définies dans le contrat de Ville ou les actions en faveur du logement.

---

2. Présentation du Site et Conditions d'Occupation

Localisation

- **Adresse :** 16 rue Rabelin, 27200 VERNON
- **Situation :** Cœur de ville, à 5 minutes à pied de la gare SNCF de Vernon-Giverny et de la gare routière, à proximité immédiate des commerces et services.

Caractéristiques techniques du bâtiment

- **Superficie du terrain :** 3 284 m² clos
- **Surface utile approximative :** 1 400 m²
    - *Rez-de-chaussée :* ~ 765 m²*Étage (R+1) :* ~ 635 m²

- **Détail des locaux au Rez-de-chaussée** :
    - **Hébergement** : 5 chambres de 4 personnes et 2 chambres adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR).
    - **Restauration et détente** : 1 salle de restauration de 125 m², 1 bloc cuisine et locaux annexes, 1 salle de détente de 33,5 m² et 1 salle de télévision pour 19 personnes.
    - **Salles et bureaux** : 1 salle de réunion de 100 m² (avec 2 cloisons mobiles permettant la séparation), 2 bureaux et 1 infirmerie-cuisine.
    - **Locaux techniques et d'entretien** : 1 local dépôt, 1 local technique (informatique), 1 local reproduction, 1 local pour le personnel, 2 locaux lingerie, 3 blocs sanitaires, 1 local de production d'eau chaude sanitaire, 1 local de rangement et 1 local d'entretien.
- **Détail des locaux à l'Étage (R+1)** :
    - **Hébergement** : 7 chambres existantes de 4 personnes, 11 chambres de 3 à 4 personnes et 1 logement de fonction pour le gardien (appartement T3).
    - **Locaux techniques et sanitaires** : 1 local de rangement, 1 local ménage, 2 locaux d'entretien et 1 bloc sanitaire.
- **Type de chauffage** :
    - Chauffage électrique

- **Stationnement :** 22 places réservées sur site, dont 2 places PMR.
- **Autres aménagements et équipements :** espaces extérieurs / patio et dépendances
- **Accès :** Accès direct aux axes routiers et transports collectifs.

Coûts annuels en énergie / fluides

Dans son usage actuel :

- **Électricité** : environ **52 000€ par an**
- **Eau / Assainissement** : environ **5 000€ par an**

Pas de Taxe foncière à ce jour en raison de l'activité dite de service public.

État du bâtiment, diagnostics et remise des clés

- Le bâtiment est mis à disposition **en l'état**.
- **Date prévisionnelle de prise de possession :** *mars 2027*.

- **Dossier de Diagnostic) :** Un dossier comprenant des diagnostics techniques est annexé au présent cahier des charges *(Voir dossier en annexe 1)*.

---

3. Conditions Juridiques et Financières

La consultation porte sur la délivrance d'une **Convention d'Occupation Temporaire (COT) du domaine public** non constitutive de droits réels, soumise au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

• Durée du contrat

La durée de la convention est fixée à **8 ans** à compter de sa date de prise d'effet.

• Conditions financières

L'occupant sera assujetti à une redevance annuelle d'occupation composée d'une part fixe et d'une part variable :

1. **Part fixe :** 30 000 € HT / an.
    - *Révision annuelle :* Indexée sur la variation de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE.

   La part fixe de la redevance sera révisée annuellement à la date anniversaire de la convention, en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE, selon la formule suivante :
   R1 = R0 x (ICC1 / ICC0)
   Où R1 = Redevance révisée ; R0 = Redevance initiale (30 000 €) ;
   ICC1 = Dernier indice publié à la date de révision ;
   ICC0 = Indice de base (dernier indice publié à la date de signature de la convention).
   »

2. **Part variable :**
    - 0 % pour le Chiffre d'Affaires (CA) commercial annuel HT inférieur ou égal à 50 000 €.
    - 5 % prélevés sur la fraction du CA commercial annuel HT excédant 50 000 € (généré par les activités lucratives).
    - *Exclusion :* Les recettes perçues au titre d'activités d'intérêt général ou de subventions publiques d'exploitation sont exclues de l'assiette du CA commercial.

   L'attributaire devra fournir à SNA l'ensemble des justificatifs permettant de définir le chiffre d'affaires permettant le calcul de la part variable. Ces justificatifs feront l'objet d'un examen et d'une validation par les services de SNA.

3. **Fiscalité :** La Taxe Foncière et la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) seront à déterminer en fonction de l'activité du projet.. La taxe foncière, si elle est due, sera remboursée à SNA par l'occupant. La TEOM sera à la charge de l'occupant.

- Entretien, maintenance et travaux

  - **Travaux de l'occupant :** L'attributaire prend à sa charge l'intégralité des travaux d'aménagement intérieur, de cloisonnement et de mise en conformité liés à son activité.
  - **Entretien courant et charges :** L'attributaire assume l'entretien courant, les petites réparations, l'ensemble des consommations de fluides (eau, électricité, chauffage) et les charges d'exploitation.
  - **Gros entretien et structure :** La collectivité (propriétaire) conserve la charge des grosses réparations afférentes au clos et au couvert (structure, toiture, façades) conformément aux dispositions du Code civil (art. 606). Une annexe technique à la convention détaillera la grille de répartition des charges.

---

4. Ambitions et Principes Attendus

Les candidatures seront évaluées sur leur capacité à répondre aux exigences suivantes :

- **Adéquation du projet aux besoins du territoire décrits dans les orientations stratégiques**
- **Viabilité économique : Modèle économique soutenable démontrant la capacité à payer la redevance, à assumer les charges d'exploitation et à pérenniser l'activité**
- **Exploitation éco-responsable :** Engagements concrets de l'occupant sur l'exploitation quotidienne (éco-gestes, sobriété dans l'usage des équipements, tri et valorisation des déchets, sensibilisation des usagers).

---

5. Conditions de Candidature et Modalités de Dépôt

- Éligibilité

Le présent AAP est ouvert aux :

- Associations et Fondations ;
- Sociétés ;
- Coopératives et Entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) ;
- Structures d'Insertion par l'Activité Économique (SIAE) et organismes de formation ;

- Groupements d'acteurs publics ou privés (avec désignation obligatoire d'un mandataire unique).

- Contenu du dossier de candidature

Les candidats devront remettre un dossier complet rédigé en français comprenant :

1. **Note d'intention et de présentation du projet (15 pages max) :** Concept proposé, public du territoire ciblé, activités proposées, nombre d'emplois, calendrier d'installation, gouvernance.
2. **Dossier d'aménagement et de gestion du site :** Proposition d'organisation des espaces (RDC/R+1), gestion des flux, programme d'animation.
3. **Volet financier :**
    - Business Plan synthétique sur 8 ans (budget prévisionnel d'investissement et de fonctionnement).
    - Plan de financement des aménagements initiaux et besoin en fonds de roulement (BFR).
    - Bilans et comptes de résultat approuvés des 3 derniers exercices (pour chaque membre du groupement).
    - Le cas échéant, les justificatifs des financements externes obtenus ou envisagés
    - Les éléments permettant d'identifier les fonds propres, fonds associatifs ou autres ressources mobilisables
    - Les garanties financières et capitaux propres démontrant la capacité à financer les travaux d'aménagement initiaux et le besoin en fonds de roulement sans solliciter de garantie d'emprunt auprès des collectivités et notamment les 3 derniers comptes annuels approuvés disponibles

4. **Pièces administratives :**
    - Extrait Kbis de moins de 3 mois ou statuts à jour.
    - Les références de l'opérateur ou des membres du groupement
    - Pouvoir du signataire et désignation du mandataire en cas de groupement.
    - **L'Attestation de visite obligatoire** (Annexe 2) signée par SNA.

---

6. Critères d'Appréciation des propositions

Critères d'évaluation	**Pondération**	**Éléments d'appréciation**
1. Adéquation aux orientations stratégiques en matière de développement économique, de politique de la Ville et d'équilibre social de l'habitat	**45 %**	• Pertinence de l'offre au regard des besoins du territoire en matière de développement économique(nombre d'emplois, public ciblé …) • Forme de résidence

		proposée (typologie d'accueil, public ciblé …) • Impacts de l'ancrage territorial (relations partenariales, synergies avec les acteurs locaux …) •Structuration et clarté de la réponse.
2. Viabilité financière & Modèle économique	**30 %**	• Pertinence et cohérence des justificatifs proposés • Crédibilité et robustesse du Business Plan sur 8 ans. • Solidité financière du candidat/groupement (fonds propres, capacité d'autofinancement des aménagements • Capacité à assumer la redevance fixe/variable et l'ensemble des charges d'exploitation.
3. Qualité de l'aménagement & Exploitation du site	**25 %**	• Optimisation et fonctionnalité de l'aménagement des surfaces (RDC / R+1) • Programme d'animation et modalités d'ouverture/accessibilité • Démarche d'exploitation éco-responsable (gestion des déchets, sobriété d'usage).

---

7. Calendrier Prévisionnel et Procédure

Calendrier de la consultation

- **Lancement de l'Appel à Projets : 02 novembre 2026**
- **Période de visites sur site (obligatoires) :**
    - *Session 1 : 12 novembre 2026 (Inscription obligatoire préalable auprès du service*

Développement Économique)

- *Session 2 :* 26 novembre 2026 *(Inscription obligatoire préalable auprès du service Développement Économique)*

- **Date limite de pose des questions :** *Les candidats sont autorisés à demander à la Collectivité tous renseignements complémentaires qu'ils jugeraient utiles pour la préparation de leurs propositions. Ces questions devront être transmises au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite de remise des prestations. Les réponses aux questions seront publiées sur le site de la collectivité afin que l'ensemble des candidats puissent accéder aux réponses apportées*.
- **Date limite de remise des offres :** 8 janvier 2027 à 12h00.
- **Auditions éventuelles des candidats :** *la collectivité engagera librement les discussions avec le (ou les) candidat (s). Ces discussions pourront prendre une forme écrite et/ou donner lieu à des auditions dont les modalités seront précisées aux candidats.*
- **Choix du lauréat par le Jury :** *Au terme des discussions, la collectivité choisit le candidat qui a fait la proposition la mieux classée. La collectivité se réserve le droit de ne pas donner suite à la procédure si aucune proposition ne répond de manière satisfaisante aux objectifs poursuivis ou pour tout autre motif d'intérêt général. La sélection d'un projet ne vaut pas autorisation au titre des réglementations nécessaires à sa réalisation et à son exploitation.*

Contacts et dépôt des plis

- **Demande d'information et inscription aux visites :**

`deveco@sna27.fr` (copie `mlaouini@sna.vernon27.fr` / `abauduin@sna27.fr`)

- **Modalités de dépôt :** Envoi dématérialisé du dossier complet au format PDF à l'adresse : `deveco@sna27.fr` avec pour objet : *« Candidature AAP - 16 rue Rabelin Vernon - [Nom du candidat] »*.

Annexe : Modèle d'Attestation de Visite

(À joindre obligatoirement au dossier de candidature)

ATTESTATION DE VISITE SITE "16 RUE RABELIN - VERNON"

Je soussigné(e),
Nom / Prénom : .....
Qualité / Fonction : .....
Représentant l'organisme / entreprise : .....

Certifie avoir participé à la visite sur site du bâtiment situé 16 rue Rabelin à Vernon le : [ ] Date Session 1
[ ] Date Session 2

Dans le cadre de l'Appel à Projets porté par Seine Normandie Agglomération. Fait à Vernon, le

.....

Pour le Candidat *(Nom, Titre, Signature)* :

Pour Seine Normandie Agglomération *(Nom, Titre, Signature)* :