

## Appel à projets

### Projet de cession foncière d'un terrain – rue Charles Peguy pour un projet de logements



**Date limite de réception des propositions –**

**Le 31 janvier 2025 à 12h00**

## Table des matières

Contexte et objet de l'appel à projets.....	3
La commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, une ville de proximité au cœur de la Métropole Rouennaise .....	3
Objet de l'appel à projets.....	3
Les orientations et objectifs poursuivis .....	5
Orientations communales .....	5
Nature et contraintes particulières du site .....	5
Organisation de l'appel à projet .....	6
Modalités et calendrier indicatif de l'appel à projet .....	6
<i>Modalités de remise des dossiers de candidature et d'offre</i> .....	6
<i>Auditions</i> .....	6
<i>Questions éventuelles</i> .....	6
<i>Calendrier indicatif</i> .....	6
Indemnisation .....	6
Sélection des propositions.....	6
<i>Contenu de la proposition</i> .....	6
<i>Critères indicatifs d'analyse des propositions</i> .....	8
Les engagements respectifs des partenaires et des porteurs de projet.....	8

## Contexte et objet de l'appel à projets

La Ville de Saint-Etienne-Du-Rouvray est propriétaire d'un terrain constructible qu'elle souhaite céder à un opérateur pour la réalisation d'un programme de logements.

### **La commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, une ville de proximité au cœur de la Métropole Rouennaise**

Troisième ville de la Métropole Rouen Normandie en termes de population, Saint-Etienne-du-Rouvray, située sur la rive sud de la Seine, compte 28 3508 habitants (INSEE, 2021). Entre fleuve et forêts, la commune offre de véritables avantages naturels qui concourent à l'attractivité du territoire.

La Ville dispose d'atouts économiques et urbains majeurs aussi bien pour les habitants de la commune que pour ceux de l'agglomération. Dense et diversifié, le tissu économique de la commune constitue un pôle d'emplois essentiel, avec une prépondérance du tertiaire (Technopôle du Madrillet – Rouen Madrillet Innovation notamment), une bonne représentation de l'industrie (ZI des bords de Seine) et d'activités mixtes (Parc de la Vente Olivier).

Le territoire est également maillé d'équipements culturels, sportifs et scolaires, dont le rôle en termes de dynamiques sociales et urbaines contribue à la constitution d'une ville de proximité qui répond aux besoins et aux usages des habitants. Certains rayonnent au-delà du territoire communal : le Rive Gauche, le centre sportif Gagarine, le conservatoire de musique et de danse, la médiathèque Elsa Triolet, le parc du Champ des Bruyères.

Enfin, la ville est riche d'un tissu associatif qui recense plus de 140 associations. Qu'elles interviennent dans le champ du sport, de la culture, du soutien aux familles, de la solidarité ou des loisirs, les associations constituent un réseau d'acteurs indispensables à la vie sociale de la ville.

### **Objet de l'appel à projets**

L'appel à projet porte sur la cession foncière d'un terrain situé à l'angle des rues Charles Péguy / Léon Delille, pour la réalisation d'un projet à dominante résidentielle.

Le terrain est situé au nord de la commune dans un secteur dynamique et recherché, proche du Zénith/parc des expositions ; de la zone d'emplois et universitaire du Technopole (Rouen Madrillet Innovation), et du parc du Champ des Bruyères. Il est situé au cœur d'une zone pavillonnaire et à proximité de l'avenue des Canadiens, permettant de rejoindre l'autoroute A13, au sud, en moins de 10 minutes, et la rive gauche de Rouen, au nord, en une dizaine de minutes.

Ce secteur est très bien desservi par les transports en commun, notamment, avec la présence de la ligne T4 (arrêt à 350 mètres) et station du tramway à environ 650 mètres.

#### *Parcelle cadastrale*

Le terrain est identifié au cadastre – parcelle AB147 – d'une contenance de 1953m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un terrain relativement plat, quasi rectangulaire, orienté Nord/Sud. Cette parcelle est accessible depuis les rues Charles Péguy et Léon Delille.



### *Périmètre opérationnel*

Le projet proposé devra :

- Tenir compte de l'alignement d'arbres à préserver, notamment en veillant à la localisation de l'accès véhicules,
- Conserver une bande de 1,50m en recul par rapport à la limite parcellaire et à l'alignement d'arbres. Le découpage parcellaire sera revu en phase opérationnelle. A cette étape d'appel à projet, les candidats peuvent s'aligner sur le même recul que la clôture de la parcelle voisine (AB145).

Le terrain sera cédé en l'état.

## **Les orientations et objectifs poursuivis**

### **Orientations communales**

L'objectif d'aménagement consiste à conforter la vocation d'habitat du secteur en venant construire des logements, dont la forme urbaine et architecturale s'intégrera à l'environnement résidentiel existant.

Le programme devra répondre aux ambitions suivantes :

- Une intégration paysagère et architecturale forte dans l'environnement urbain existant, tenant compte de la topographie et de la trame arborée,
- Une conception répondant aux enjeux de développement durable, de transition écologique et énergétique,
- Des logements évolutifs/modulables dotés d'espaces extérieurs qualitatifs, conçus pour contribuer à la qualité du cadre de vie,
- Des solutions innovantes sur des montages financiers ou des produits logements favorisant l'installation durable des ménages, dans une perspective de mixité générationnelle et d'une accession à coût maîtrisé.

Le candidat retenu sera en charge de l'aménagement du terrain et des constructions.

### **Nature et contraintes particulières du site**

#### ***Plan Local d'Urbanisme***

Le terrain se situe en zone UBA1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

*Un Cub a été délivré et peut être transmis sur demande expresse du candidat (à l'adresse [urbanisme@ser76.com](mailto:urbanisme@ser76.com)).*

#### ***Qualité géotechnique des terrains***

Les candidats sont informés que le terrain n'a pas fait l'objet d'une étude géotechnique.

#### ***Réseaux***

Des déclarations de travaux (DT et DICT) ont été effectuées par la ville et peuvent être transmises sur demande expresse du candidat (à l'adresse [urbanisme@ser76.com](mailto:urbanisme@ser76.com)).

#### ***Archéologie***

La Ville n'a réalisé et ne réalisera aucun diagnostic archéologique.

#### ***Plan de prévention des risques inondations (PPRI)***

Si le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation, le terrain est situé en dehors de la zone d'aléa.

# Organisation de l'appel à projet

## Modalités et calendrier indicatif de l'appel à projet

### **Modalités de remise des dossiers de candidature et d'offre**

Les dossiers de candidatures seront rendus :

- Soit sous pli cacheté contenant 1 exemplaire papier et une clé USB avec version dématérialisée adressé à :  
Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray – Département Développement Territorial  
Appel à projets « Projet de cession foncière - rue Peguy »  
NE PAS OUVRIR  
CS 80458  
76806 Saint-Etienne-du-Rouvray Cedex
- Soit par envoi dématérialisé à l'adresse mail : [urbanisme@ser76.com](mailto:urbanisme@ser76.com)

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au vendredi 31 janvier 2025 à 12 heures.

### **Auditions**

A l'issue d'une première analyse des candidatures, la maîtrise d'ouvrage se réserve le droit d'organiser des auditions. Les candidats retenus en seront informés individuellement de manière à pouvoir préparer ces entretiens.

### **Questions éventuelles**

Pour tout renseignement complémentaire concernant l'appel à projet, les candidats transmettront leurs demandes par écrit par mail à l'adresse suivante : en indiquant clairement dans l'objet dudit mail la mention « Appel à projets – Projet de cession – rue Peguy » : [urbanisme@ser76.com](mailto:urbanisme@ser76.com)

### **Calendrier indicatif**

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projets : semaine 51
- Remise des propositions : vendredi 31 janvier 2025 à 12h00
- Décision d'attribution : février 2025

### **Indemnisation**

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats. Les frais d'étude et toutes les dépenses engagées par les candidats de quelque nature qu'elles soient, demeurent à leur charge exclusive quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Par ailleurs, la Ville se réserve la possibilité de ne pas donner suite à l'appel à projets à l'issue de la phase analyse des offres si les candidats ne répondent pas à ses enjeux.

En tout état de cause, les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation, notamment en cas d'abandon de l'appel à projet par la Ville, d'appel à projet infructueux, ou si leur candidature n'était pas retenue.

### **Sélection des propositions**

#### **Contenu de la proposition**

Le candidat remettra un dossier complet comportant :

Une lettre de motivation indiquant l'intérêt de l'équipe pour le projet, la compréhension du contexte, des enjeux, etc... (1 page maximum A4 recto/verso)

Des références d'opérations de nature et de taille similaires (3 maximum), comprenant une illustration, le site de la réalisation, des données chiffrées de programme (nombre de logements, typologie, etc.), le coût travaux, le calendrier de l'opération (6 pages maximum A4 recto/verso)

Une proposition pré-programmatique (2 pages A4 recto/verso maximum) mentionnant :

- La Surface de Plancher prévisionnelle globale de l'opération projetée
- Le nombre et la typologie des logements / les besoins en places de stationnement / les contraintes spécifiques
- La justification de cette programmation

Une note d'objectifs et de méthode :

Cette note décrira les objectifs et ambitions du candidat, ainsi que les moyens et actions qu'elle compte mettre en œuvre pour les atteindre. Elle abordera en particulier les thématiques suivantes (10 pages A4 recto/verso maximum) :

- La qualité architecturale et paysagère proposée
- Confort d'usages et innovation des bâtiments
- La démarche environnementale / Performance thermique et écologique des bâtiments
- La stratégie et les moyens commerciaux
  - Une analyse des besoins permettant de justifier la proposition
  - Les conditions de réalisation du programme visant à assurer le respect du programme et du calendrier proposé
  - Les moyens de communication proposés pour assurer une commercialisation rapide du programme
  - Tout élément qualitatif permettant d'apprécier la faisabilité concrète de sa proposition
- Tout élément qualitatif permettant d'apprécier les ambitions du candidat et la plus-value de sa proposition pour le territoire stéphanois

Un dossier graphique comprenant :

- un plan masse capacitaire incluant l'environnement immédiat
- des vues d'ambiance urbaine et architecturale
- un plan d'aménagement paysager
- et tout autre élément jugé utile par le candidat pour illustrer sa proposition

Des productions complémentaires pourront être demandées aux porteurs retenus pour l'audition. Ce dossier graphique complémentaire comprendra :

- une esquisse programmatique
- un plan de masse
- un plan d'aménagement VRD
- des coupes significatives cotées
- vues perspectives / insertion extérieures et intérieures permettant d'illustrer l'insertion urbaine du projet et sa qualité en cœur d'îlot,

Une offre financière et juridique avec bilan financier prévisionnel faisant apparaître en particulier (A4 recto/verso maximum) :

- Proposition de charge foncière
- Les dépenses et recettes de l'opération
- Les prix de vente moyens envisagés par typologie de programme

Le candidat précisera également ses modes de financement.

#### Un calendrier prévisionnel

Le calendrier détaillera l'ensemble des études, procédures administratives, commercialisation, acquisition du foncier, travaux et autres (A3 recto maximum)

#### **Critères indicatifs d'analyse des propositions**

##### Critères référentiels

- Références du candidat en rapport avec la programmation et le volume de l'opération, examinées à partir des principales références effectuées au cours des cinq dernières années
- Garanties et capacités financières examinées à partir des chiffres d'affaires concernant l'objet du marché, réalisés au cours des 3 derniers exercices disponibles et des capacités financières globales
- Motivation de l'équipe

##### Critères d'analyse technique

- Adéquation de la programmation aux besoins des usagers et cohérence avec le présent appel à projets, complémentarité avec l'offre existante et caractère innovant
- Qualité architecturale, environnementale et paysagère du projet

##### Critères d'analyse administratifs et financiers

- Cohérence et solidité de la proposition financière
- Adéquation de la démarche commerciale
- Solidité des engagements
- Cohérence du planning

#### **Les engagements respectifs des partenaires et des porteurs de projet**

A l'issue du travail avec les partenaires publics, le groupement retenu s'engagera à respecter les garanties essentielles relatives à la réalisation du projet (calendrier, programmation, qualité environnementale et sociale).

Il devra également reconnaître qu'il a pu :

- prendre connaissance des informations mises à sa disposition,
- analyser, visiter le site et réaliser ses propres investigations,
- apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet,
- formuler son offre sans réserve et sous les seules conditions négociées, éventuellement définies contractuellement avec la collectivité.

La collectivité et les porteurs de projets s'engagent à assurer la stricte confidentialité de leurs propositions, offres, informations, ..., portant sur le projet et les conditions de sa mise en œuvre.

Les modalités de cession et engagements respectifs seront plus amplement définis par une convention et/ou une promesse de vente élaborée avec la collectivité.

En cas de non-respect des conditions, la collectivité se réserve la possibilité de ne pas céder au candidat initialement retenu, et d'engager un travail avec un autre porteur de projet.