

### 5 - Appel à projets pour l'ancien collège César Lemaître à Vernon

#### Rapport de présentation

*Rapporteur : OUZILLEAU FRANÇOIS*

En octobre 2020, le collège César Lemaître, situé 13 rue Saint-Lazare à Vernon a fermé ses portes et a été transféré dans de nouveaux locaux construits par le Département de l'Eure dans l'éco-quartier Fieschi.

Le Département de l'Eure en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie doit procéder à la démolition du collège pour mi-2022 afin de restituer au territoire un terrain de 6 762m<sup>2</sup> déconstruit et dépollué permettant l'implantation de nouvelles activités.

Le terrain est constitué des deux parcelles cadastrales suivantes XK39 et XK42 et est situé à l'angle des rues de Mai et de Saint-Lazare.

Implanté dans un quartier à dominante de logements (individuels et petits collectifs), le terrain est situé à égale distance de l'hyper-centre de la ville de Vernon et de la gare SNCF (environ 300m).

De part de la situation exceptionnelle de ce site, Seine Normandie Agglomération et la ville de Vernon souhaitent que l'emprise de l'ancien collège César Lemaître puisse accueillir un programme immobilier destiné prioritairement à de l'activité économique tertiaire et de services, pouvant être complété par une offre résidentielle de qualité.

Un appel à projet permettra de choisir un investisseur qui procédera à l'acquisition de l'emprise foncière dans le respect des orientations et objectifs définis. L'appel à projet donne lieu à publication et publicité.

Un cahier des charges de consultation précise l'objet et modalités de la consultation.

SNA et la ville de Vernon pourront 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.

Une commission ad hoc constituée du Président, du Président Délégué, du vice-Président en charge de l'Urbanisme, du vice-Président en charge des finances, de la Maire-Adjointe de Vernon en charge du Développement Urbain du cadre de vie et de la commande publique procédera au choix du candidat selon les critères suivants : la prise en compte de 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%.

La cession sera finalisée sur la base et la réglementation d'un estimatif du service des domaines.

En cas d'accord, une délibération du conseil communautaire au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat validera le choix du candidat retenu.

#### ***Il est proposé:***

- ***D'autoriser le lancement d'une procédure d'appel à projet en vue de la cession des parcelles XK39 et XK42 sur la commune de Vernon, afin d'accueillir un programme immobilier destiné prioritairement à de l'activité économique tertiaire et de services, pouvant être complété par une offre résidentielle de qualité ;***
- ***D'approuver la création d'une commission ad-hoc pour le choix du candidat, constituée du Président, du Président Délégué, du vice-Président en charge de l'Urbanisme, du vice-Président en charge des finances, de la Maire-Adjointe de***

***Vernon en charge du Développement Urbain du cadre de vie et de la commande publique ;***

- ***De dire que le candidat sera choisi selon les critères suivants : la prise en compte de 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 comptera pour 30% ;***
- ***D'autoriser le Président ou son représentant à émettre et adapter l'appel à projet, à signer tout document et à mener toute action en vue de la réalisation de cette opération.***

# **APPEL A PROJETS**

## **ANCIEN COLLEGE CESAR LEMAITRE**

### **Objet de la consultation – appel à projets :**

La présente consultation est organisée par Seine Normandie Agglomération en tant que collectivité en charge de la compétence économique en partenariat avec la ville de Vernon en vue de la cession d'un terrain sur la commune de Vernon pour la réalisation d'un programme immobilier destiné prioritairement à de l'activité économique tertiaire et de services, pouvant être complété par une offre résidentielle de qualité.

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 de la Commande publique 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 et la Ville de Vernon pourront interrompre, suspendre ou annuler le processus de vente à tout moment et de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

|  |   |
|--|---|
| <b>Objet de la consultation – appel à projets</b> .....                            | 1 |
| Suspension, interruption, annulation.....  | 1 |
| <b>Identification du vendeur</b> .....   | 3 |
| <b>Contexte</b> .....  | 3 |
| Information sur le bien immobilier.....  | 4 |
| Situation du bien.....   | 4 |
| Plan local d’urbanisme.....  | 4 |
| Orientation du projet.....   | 5 |
| <b>Présentation des candidatures</b> .....   | 6 |
| Contenu des dossiers de candidatures.....  | 6 |
| Proposition financière.....  | 7 |
| <b>Procédure</b> .....   | 7 |
| Dépôt des candidatures.....  | 7 |
| Date limite de dépôt des candidatures.....   | 8 |
| 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.....                                     | 9 |
| <b>Accord entre les parties</b> .....  | 9 |
| <b>Conditions générales de l’acquisition à la suite de l’appel à projets</b> ..... | 9 |
| Délibération du Conseil Communautaire.....   | 9 |
| Compromis de vente.....  | 9 |
| Dépôt de garantie.....   | 9 |
| <b>Attributions de juridiction</b> .....   | 9 |

## Identification du/des vendeur(s) :

Ville de Vernon  
Place Barette  
27200 VERNON

Communauté SEINE NORMANDIE AGGLOMERATION  
12 rue de la Mare à Jouy  
27120 DOUAINS

## Contexte :

En octobre 2020, le collège César Lemaître, situé 13 rue Saint-Lazare à Vernon a fermé ses portes et a été transféré dans de nouveaux locaux construits par le Département de l'Eure dans l'éco-quartier FIESCHI.

Le Département de l'Eure en lien avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie doit procéder à la démolition du collège au plus tard mi 2022 afin de restituer au territoire un terrain de 6 762 m<sup>2</sup> déconstruit et dépollué permettant l'implantation de nouvelles activités.

Implanté dans un quartier à dominante de logements (individuels et petits collectifs), le terrain est situé à égale distance de l'hyper-centre de la ville de Vernon et de gare SNCF (environ 300m).

Les alentours de l'emprise foncière accueillent peu d'activités tertiaires.

De part de la situation exceptionnelle de ce site, Seine Normandie Agglomération et la ville de Vernon souhaitent que l'emprise de l'ancien collège César Lemaître puisse accueillir un programme immobilier destiné prioritairement à de l'activité économique tertiaire et de services, pouvant être complété par une offre résidentielle de qualité.



## Information sur le bien immobilier :

### Situation du bien :

Le terrain a une superficie de 6 762m<sup>2</sup> (parcelle XK39 et XK42), mais possède aussi une « enclave » foncière de 2 logements individuels. Il est situé à l'angle des rues de Mai et de Saint-Lazare.

Un dénivelé de plus de 2m est à intégrer dans le futur projet entre la partie rue Saint-Lazare et la partie rue de Mai.

La démolition du bien est confiée par conventionnement à l'EPF Normandie et devrait intervenir au plus tard 1<sup>er</sup> semestre 2022.



### Plan local d'urbanisme :

Les points de vigilance urbanistique sont les suivants :

- Périmètre de protection des Abords des Monuments Historiques
- Périmètre Archéologique
- P.L.U : UA, zone urbaine de centre-ville dont les objectifs poursuivis sont :

- Valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien,
- Assurer une densification harmonieuse avec le tissu urbain ancien,
- Maintenir et développer le caractère multifonctionnel de la zone
- Favoriser l'accueil d'activités tertiaires aux abords directs de la gare

Le règlement de la zone UA est le suivant :

- Occupation / Utilisation sols : pas de contraintes dès lors que la construction ne porte pas atteinte au caractère avoisinant

- Implantation : construction en alignement des voiries publiques ou privées. Si implantation en retrait, nécessité d'un recul de 2 m. vis-à-vis de l'alignement.
- Pas de contrainte d'emprise au sol
- Hauteur : Hauteur maximale déterminée par rapport à la hauteur des immeubles voisins (+ ou – 2m), l'objectif étant de faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain dense de centre-ville
- Aspect extérieur (soumis à l'avis de l'ABF) : recommandation de matériaux innovants ou de dispositif mettant en œuvre une démarche environnementale, traitement des façades et toiture (couleur non brillante et plutôt foncée) sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain. Les façades et enseigne devront s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine (en lien avec le projet Cœur de Ville)
- Stationnement :
  - Si bureaux/ commerces : pas de règles fixées. Dans la mesure du possible, il correspondra aux besoins de la construction et assurée en dehors des voies.
  - Si logements : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher achevée (sans dépasser 3)
- Espaces verts/plantation : L'abattage d'arbres n'est pas à considérer prioritairement néanmoins est autorisé s'il est indispensable à l'implantation du projet. Tout abattage d'arbres devra donner lieu à une compensation sur le terrain à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu.

Dessertes :

Les arrêts de bus les plus proches sont devant le commissariat avenue Foch d'un côté, et rue Bully de l'autre. (Voir plan joint)

Blason :

Le projet devra intégrer la conservation de la façade en brique rue Saint-Lazare et l'angle rue Saint-Lazare/rue de Mai et tout particulièrement le blason (sous réserve des études techniques à venir).

### **Orientations du projet :**

Une étude urbanistique a estimé le potentiel du site à 11 420m<sup>2</sup> de surface plancher pour du tertiaire. Il peut également être envisagé d'inclure des logements.

A ce stade, et aux vues des contraintes et de la particularité du site, différents scénarios sont envisageables y compris inclure deux sous-sols de parking (sous réserve de mise en œuvre technique particulière et d'éventuelles fouilles archéologiques).

Voici des scénarii envisagés :

- Site à vocation tertiaire et économique

Du fait de la proximité de la gare et du centre-ville de Vernon, le premier scénario serait la construction de :

- Activités tertiaires et économiques – Espace multi-entreprises flexible et mutualisable (dont une partie pourrait potentiellement accueillir une administration publique d'une superficie comprise entre 2000 et 5000m<sup>2</sup> maximum en location ou acquisition).

- Site à vocation urbaine

Pour ce scénario, il pourrait être également inclus des surfaces de logements de standing notamment au dernier niveau, permettant une implantation en attique avec terrasse.

- Activités tertiaires et économiques – Espace multi-entreprises flexible et mutualisable (dont une partie pourrait potentiellement accueillir une administration publique d'une superficie comprise entre 2000 et 5000m<sup>2</sup> maximum en location ou acquisition).
- Logements

## Présentation des candidatures :

La présente consultation est destinée à toute personne ou groupement de personnes (à condition qu'un mandataire solidaire 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 projets / cahier des charges

Une fiche synthétique de présentation du candidat comprenant les informations relatives à son identité (dénomination, capital 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 masse du projet (format A3) permettant de ressentir l'ambiance générale du projet, de comprendre les modalités d'urbanisation proposées, d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager, de visualiser l'usage fonctionnel des espaces (organisation du bâti, accès aux constructions et desserte interne...) ainsi que tout document permettant de bien comprendre le parti d'aménagement retenu

Le candidat accompagnera son projet de perspectives et/ou images de référence illustrant le projet, ses façades urbaines et la qualité architecturale visée

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.

#### **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 d'une ou plusieurs banques.

## **Procédure**

**Visite du site :** Une visite de site pourra être proposée aux candidats sur demande auprès du service développement économique de SNA : [ftasserie@sna27.fr](mailto:ftasserie@sna27.fr)

#### **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 collège César Lemaître 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 fixée **au vendredi 30 juillet 2021 à 12h.**

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 ne présentant pas la réalisation d'un programme immobilier destiné prioritairement à de l'activité économique tertiaire et de services, pouvant être complété par une offre résidentielle de qualité 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 8 avril 2021 pour l'analyse et le choix du candidat.

Elle est constituée du Président, du Président Déléguée, du vice-Président en charge de l'Urbanisme, du vice-Président en charge des finances, de la Maire-Adjointe de Vernon en charge du Développement Urbain du cadre de vie et de la commande publique. 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. Une convocation sera adresser 15 jours avant la date d'audition par le jury, au(x) candidat(s) concernés.

### **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 et/ou municipal 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 et/ou municipal 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 idéalement de 4 à 5 ans et au plus tard 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 toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation des dispositions du présent document, seul est compétent le tribunal administratif de Rouen