

**Appel à projets : « Rives-en-Seine de Demain »  
Ancienne poste de Saint-Wandrille-Rançon**

**I) Les Objectifs de l'appel à projets**

**A1 Le contexte et les objectifs**

Rives-en-Seine est une commune nouvelle créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Elle regroupe Villequier, Caudebec-en-Caux et Saint-Wandrille-Rançon.

La commune de Rives-en-Seine qui bénéficie d'une convention d'opération de revitalisation de territoire et du programme national Petite Ville de Demain, poursuit sa stratégie de revitalisation des centre-bourgs des commune déléguées.

Cet appel à projets concerne en particulier le territoire de la commune déléguée de Saint-Wandrille Rançon.

**SAINT-WANDRILLE RANCON**

L'histoire et l'identité de Saint-Wandrille-Rançon sont étroitement liés à l'Abbaye de Fontenelle.

A la croisée de circuits de rando pédestre, équestre, cyclotouristique dont deux itinéraires majeurs (« La Seine à vélo » entre Paris et Le Havre et « Entre Seine et mer à vélo » vers Veulettes-sur-Mer), Saint-Wandrille-Rançon s'inscrit dans les valeurs d'un tourisme durable de qualité, à forte valeur ajoutée pour une clientèle rendue plus large encore par la crise pandémique actuelle.

La commune de Saint-Wandrille-Rançon abrite des espaces naturels sensibles remarquables dont peuvent profiter les randonneurs et éco-touristes : forêts, zone humide, rivières (la Fontenelle et la Rançon). La commune est également dotée d'un patrimoine architectural important puisque ses habitations sont des maisons en colombages, constructions typiquement normandes.

La boutique de l'Abbaye, qui rencontre un véritable succès, vend des produits locaux, notamment la bière de Saint Wandrille (unique bière d'abbaye brassée par des moines en France). D'autres productions locales complètent cette offre : truites produites dans la pisciculture centenaire de la commune, légumes bios et escargots.

La commune de Rives-en-Seine, territoire ORT et Petite Ville de Demain, poursuit sa stratégie de revitalisation du centre-bourg de la commune déléguée de Saint-Wandrille-Rançon. Outre les aménagements de voirie, la création d'un nouveau restaurant, la commune souhaite que l'immeuble occupé par l'ancienne Poste et l'ancien restaurant, aujourd'hui sous-exploité, puisse concourir à l'attractivité du centre-bourg compte-tenu de sa situation géographique. Cet immeuble à fort potentiel mérite d'être revisité pour proposer de nouveaux espaces de vie et

d'activités en centre-bourg. L'idée de cet appel à projets est de susciter l'émulation entre porteurs de projets.

## **A2 L'objet et le déroulement de l'appel à projets**

### **A2 1. L'objet**

L'objet est de sélectionner des projets financés sans aide publique et réalisable à court terme. Les projets proposés doivent être originaux en lien avec les qualités et fonctionnalités du bourg et de son environnement et qui n'aurait pu être porté par la ville.

La réalisation du projet donnera lieu à des transferts de droits au bénéfice des lauréats de l'appel à projets selon des modalités qui pourront être imposées, ou négociées. Les montages juridiques seront adaptés à la nature du projet. Si cela s'avère utile pour la réalisation du projet, plusieurs montages juridiques pourraient éventuellement être retenus sur un même site.

Les modalités de transfert pourront être laissées à la libre appréciation des porteurs de projets qui feront une proposition juridique et financière afférente ;

Le projet issu de cet appel à projets ne répond pas à un besoin spécifique de la commune mais relève de l'initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins. La commune n'a pas vocation à se voir rétrocéder une partie du bien, à en assumer la gestion en tout ou partie ou encore à apporter un financement spécifique au projet.

Une fiche technique est annexé au présent règlement et disponible sur le site internet de la commune. Il présente succinctement le site, sa situation juridique et réglementaire.

### **A2 2. Le déroulement de l'appel à projets**

L'appel à projet se déroulera en deux temps :

- 1) L'appel à manifestation d'intérêt
- 2) L'offre définitive

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- mi-juillet 2022 : Lancement de l'appel à projets (visites du site)
- mi-octobre 2022 : remise de la manifestation d'intérêt par les porteurs de projets
- début novembre 2022 : comité de sélection des manifestations d'intérêt et sélection des équipes agréées
- mi-décembre 2022 : offre définitive par les porteurs de projets présélectionnés
- début janvier 2023 : jury final et annonce du lauréat

### **A3 Les projets éligibles**

#### **A3 1. L'éligibilité au regard des contenus du projet**

Les projets qui vont naître de cet appel à projets ont vocation à intensifier les fonctions urbaines du centre-bourg de Saint-Wandrille dans le respect de son histoire et de ce qui le caractérise :

- bien situé à proximité du futur restaurant, de l'église, du presbytère, surplombant la Fontenelle.

A ce titre, les projets ont vocation à se démarquer de projets plus classiques dans leur contenu qui pourraient se développer au travers des consultations commerciales habituelles hors du présent appel à projets. C'est en ce sens que le cadre d'éligibilité ci-après précise les éléments différenciant que les projets devront s'attacher à respecter et à mettre en avant. Ce sont précisément ces éléments différenciant et novateurs qui constitueront un élément de choix des projets retenus dans le cadre de l'appel à projets.

#### **A3 2. L'éligibilité au regard du portage de projet**

Le porteur de projet peut être individuel ou travailler en groupement appelée « équipe projet ». Il peut y avoir un ou plusieurs projets afférents. L'idée est d'associer le plus en amont possible le ou les futurs exploitants du site et les utilisateurs pour donner corps au projet et le bâtir sur mesure.

Par équipe projet, est entendu l'ensemble des membres du groupement quelle que soit sa forme juridique, qui déposera une manifestation d'intérêt dans le cadre de cet appel à projets.

Dès la phase de manifestation d'intérêt, en cas d'équipe projet celle-ci désignera un mandataire qui représentera l'ensemble de l'équipe et assurera le dialogue avec la commune à l'origine de l'appel à projets. Le terme « mandataire » désigne la personne morale qui représentera l'ensemble des membres de l'équipe projet et en assurera la coordination. Le mandataire sera l'interlocuteur privilégié de la commune et sera destinataire des informations transmises par la commune en sus de celles publiées sur le site internet. En tant que signataire du contrat de transfert, il engagera financièrement et juridiquement l'équipe projet.

La composition de l'équipe projet est un élément d'appréciation de l'intérêt du projet et de sa viabilité. Aussi, les équipes projet devront disposer d'une composition la plus complète possible lors de la remise de sa manifestation. Toute modification ou substitution de sa composition au cours de l'appel à projets devra être justifiée. L'équipe pourra s'étoffer en phase 2 (offre définitive) sur de nouvelles dimensions ou pour approfondir les éléments du projet.

En phase 2, les investisseurs et financeurs devront être associés. Ils justifieront de la faisabilité et de la viabilité financière du projet et apporteront les preuves de leur engagement tout au long de la réalisation et de la vie du projet.

## **B La Manifestation d'intérêt**

B1 contenu du dossier

Le dossier de manifestation d'intérêt sera composé d'un document unique à trois volets disponible au téléchargement sur [www.rives-en-seine.fr](http://www.rives-en-seine.fr)

Il comportera :

**- la présentation du porteur de projet ou de l'équipe projet et les renseignements relatifs au mandataire,**

- renseignements relatifs à la société porteuse ou à créer (un extrait K bis de la société ou tout document attestant de la démarche de création d'une entreprise porteuse)

- les autres membres de l'équipe projet (ses missions, apports au projet, durée et période d'intervention selon les phases du projet et son mode d'intervention. Les références et expériences acquises dans le ou les domaines visés par le projet.

- Un courrier attestant que les membres de l'équipe projet interviennent dans un cadre accepté par eux.

**- la présentation du projet,**

La description du projet (3 feuilles recto/verso A4 au maximum, illustrations comprises) se décomposera comme suit :

- une présentation synthétique de la philosophie générale du projet, des objectifs poursuivis et de son inscription dans la dynamique de développement du bourg de Saint-Wandrille ;

; - une description des activités et du programme du projet. La description précisera les différents usages, les travaux et divers aménagements proposés ainsi que les modalités d'exploitation...;

- l'apport du projet : il sera expliqué comment et en quoi le projet apporte une plus-value et constitue une avancée pour le territoire et de Saint-Wandrille à Rives-en-Seine

- le calendrier prévisionnel de mise en œuvre et d'exploitation et son phasage

A ce stade, il n'est pas exigé de perspective mais uniquement croquis et schéma mais le projet devra être signé par tous les membres.

**- le montage juridique et financier pressenti,**

Le cadre de réponse juridico-financier de la manifestation d'intérêt devra être ainsi détaillé : - le ou les types de transferts envisagés ;

- la durée du ou des transferts ;

- le prix ou redevances envisagés ;

- le montage financier envisagé ;

- le modèle économique du projet.

Des annexes pourront apporter toute précision utile à la compréhension du montage juridique, financier et du modèle économique pressenti pour le projet.

### **C. Contenu de l'offre**

Les offres définitives seront rédigées en français et établies en euros.

Elles seront datées et signées et revêtues du cachet du mandataire.

La remise de l'offre définitive vaudra engagement personnel et solidaire du mandataire de l'équipe projet, pour une durée minimale de 18 mois à compter de la date limite de remise de l'offre, sur tous les aspects de celle-ci, notamment financiers et relatifs aux usages, incluant les compléments éventuellement apportés postérieurement à la remise de l'offre sur demande de la commune.

L'offre définitive décline et précise les éléments de la manifestation d'intérêt sur le fond et la forme. Elle fera apparaître les évolutions apportées par rapport à la manifestation d'intérêt, notamment celles issues des échanges ayant pu avoir lieu avec la commune.

L'offre définitive apporte la preuve des engagements pris par le mandataire et les membres de l'équipe projets tant sur la forme et le contenu du projet que sur ses modalités de réalisation.

L'offre définitive est composée de trois éléments distincts et obligatoires :

1. L'équipe projet
2. Le projet
3. Le montage juridique et financier

### **D. Modalités de rendu manifestation et offre définitive**

- La manifestation d'intérêt :

La manifestation d'intérêt sera obligatoirement remis sous pli cacheté contenant 3 exemplaires papiers de la manifestation et une clé USB avec la version dématérialisée : Commune de Rives-en-Seine –Pôle vie locale / Manifestation d'Intérêt – NE PAS OUVRIR avenue du Président W. Churchill 76490 RIVES-EN-SEINE

La manifestation d'intérêt devra être remise au plus tard le 15 octobre 2022

Le pli cacheté sera expédié par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé contre récépissé. Le cachet de la poste ou le récépissé du partenaire public fera foi. Les manifestations d'intérêt remises postérieurement ne seront pas retenues. Il en sera de même pour les dossiers incomplets.

- L'offre définitive :

La remise de l'offre définitive sera obligatoirement sous pli cacheté contenant 3 exemplaires de l'offre et une clé USB avec la version dématérialisée : Commune de Rives-en-Seine –Pôle vie locale / Manifestation d'Intérêt – NE PAS OUVRIR avenue du Président W. Churchill 76490 RIVES-EN-SEINE

L'offre définitive devra être remise au plus tard le 15 décembre 2022

Ce pli sera expédié par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé contre récépissé à l'adresse ci-dessus.

Les offres qui seront reçues postérieurement à cette date limite ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas examinées. Les envois seront acheminés sous la seule responsabilité des concurrents. Les frais de transport seront à la charge des concurrents. Les partenaires publics se réservent le droit, en cas de problème postal dûment justifié, d'accepter la remise d'une offre.

### **E. Demande de compléments**

Dans le mois qui suivra la remise des Offres Définitives, la commune pourra inviter les candidats à apporter des compléments à leurs offres, notamment sur les différents aspects administratifs, comportant l'identification et l'engagement des membres de l'équipe, leur statut juridique, les renseignements économiques les concernant, la désignation du mandataire.

La remise de l'Offre Définitive sera effectuée obligatoirement sous pli cacheté contenant 3 exemplaires de l'offre et une clé USB avec la version dématérialisée : Commune de Rives-en-Seine –Pôle vie locale / Manifestation d'Intérêt – NE PAS OUVRIR avenue du Président W. Churchill 76490 RIVES-EN-SEINE

Les documents seront rédigés en français et établis en euros. Chacun des documents sera daté et signé du mandataire ou d'un représentant habilité.

### **F. Désignation des lauréats**

Dès la remise des Offres Définitives, la commission de sélection procédera à leur analyse.

L'analyse technique portera, comme lors de la première phase, sur les critères de sélection définis au règlement de l'appel à projets. Elle viendra éclairer les échanges des jurys qui se tiendront janvier 2023 (date donnée à titre indicatif). Le jury sera présidé par le Maire de Rives-en-Seine et examinera les offres pour l'ensemble des sites.

La commission de sélection sera ainsi composée :

- un collègue d'élus
- un collègue de personnes qualifiées (Caux Seine Développement, Office de Tourisme)

Les équipes finalistes pourront être invitées à présenter oralement leur offre devant le jury et à répondre à ses questions. Une convocation sera adressée le moment venu à chaque équipe finaliste ayant remis une Offre Définitive recevable. Cette présentation de l'offre pourra s'appuyer, au choix des candidats, sur tous supports visuels ou audio-visuels pertinents, étant entendu que les éléments correspondants pourront faire l'objet ultérieurement d'une communication publique.

À l'issue de la présentation orale des offres finales devant le jury, celui-ci procédera à un classement des Offres Définitives. Ce classement sera soumis pour validation au conseil municipal. La désignation du lauréat ainsi validée sera notifiée au candidat retenu et l'obligera à maintenir son offre jusqu'à la signature des actes de transferts de droit.

Si le candidat retenu ne respectait pas ultérieurement ses engagements tels qu'ils figurent dans son Offre, la commune se réserve le droit de négocier avec l'ensemble des autres équipes ayant remis une Offre Définitive.

### **G. Critères phase d'offre**

Les projets seront analysés puis sélectionnés sur le fondement des critères listés ci-après sans pondération ni hiérarchisation.

La complétude du dossier conformément au contenu détaillé ci-dessus du présent règlement, respectivement pour l'offre définitive et l'éligibilité du projet constituent des éléments préalables de recevabilité.

Les critères d'analyse des offres définitives sont :

- la pertinence de la programmation développée
- insertion du programme dans son tissu urbain et son environnement proche
- échéance de réalisation
- qualités paysagères et architecturales du programme
- la solidité du montage juridico-financier proposé
- le prix ou redevance proposés

### **H. L'accès à l'information**

La page internet dédié à l'appel à projets « *Rives-en-Seine de demain* » est ouvert et accessible à tous : lien internet

Y figure l'ensemble de l'information relative à la démarche, au règlement et au calendrier de l'appel à projets. Des précisions d'ordre calendaire, juridique ou technique pourront être publiées à tout moment.

Dès le lancement opérationnel de l'appel à projets seront publiées sur le site internet une fiche technique et un dossier d'information propres à chacun des sites. Les dossiers d'information seront alimentés tout au long de la démarche par le partenaire public. Ils comprendront les informations relatives au site (dossier photo, plan de situation, du terrain, du bâti, surfaces, information foncières et réglementaires, PLU...) et les principales informations en possession de la commune permettant à l'équipe projet d'analyser les éléments techniques, environnementaux, administratifs, fiscaux utiles pour élaborer la manifestation d'intérêt, puis le cas échéant, l'offre définitive.

Pour tous les sites, une adresse de messagerie [mairie@rives-en-seine.fr](mailto:mairie@rives-en-seine.fr) permettra aux équipes projets de poser des questions au partenaire public concerné.

La commune analysera les questions, et le cas échéant fourniront des réponses via cette boîte de messagerie.

En sus, la commune se laisse la possibilité, dans le respect de l'égalité de traitement des candidats, de les diffuser plus largement

Pour les sites, des visites seront proposées par la partenaire public gestionnaire.

## **I – les engagements respectifs des partenaires et des porteurs de projet**

### **I.1 Les conditions essentielles de la commune qui s'imposent aux porteurs de projets**

Sur chacun des sites les offres présentées par les porteurs de projet devront s'engager à respecter les conditions essentielles ci-après qui s'imposeront aux lauréats, en sus des conditions particulières définies pour chacun des sites.

La commune pourra assortir ces conditions de garanties d'exécution ou de sanctions adaptées aux types de projets et de transfert.

En outre, dans le cas de non-respect de ces conditions, la commune se réserve la possibilité d'écarter le lauréat au bénéfice d'un autre projet finaliste.

#### **I.1.1 – La garantie de réalisation du projet :**

Pour la commune, la réalisation du projet innovant présenté par le lauréat constitue un critère déterminant de leur choix de lui transférer des droits sur le site.

Les clauses de réalisation du projet porteront sur :

- le respect du calendrier de mise en œuvre du projet lauréat : cette clause est relative à la garantie attendue de réaliser le projet tel que présenté dans l'offre définitive dans le respect du calendrier prévisionnel sur lequel les parties se sont accordées :
- dépôt de demande des autorisations administratives,
- signature du contrat de transfert ;
- démarrage des travaux ;
- achèvement des travaux.
- Le maintien dans le temps de la programmation et des usages développés dans le projet ;
- Le respect des engagements pris dans l'offre définitive en matière de qualité environnementale et sociale.

### **I.2 L'engagement de signer le contrat de transfert de droit**



Dans le cadre de la remise de son offre définitive, le mandataire de l'équipe projet s'engage à l'égard de la commune à signer le contrat de transfert de droits relatif au projet porté par lui et conformément aux termes de son offre définitive.

Le mandataire devra reconnaître que, dans le cadre du présent appel à projets, compte tenu notamment de la prise de connaissance des informations mises à sa disposition par le partenaire public, il a pu analyser, visiter le site et réaliser ses propres investigations, assisté de ses équipes, partenaires et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, qu'il a donc été en mesure d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet, et qu'en conséquence le transfert s'il se réalise, aura lieu sans aucune autre garantie que celle de son titre.

Il devra également reconnaître et accepter qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions négociées, éventuellement définies contractuellement avec la commune.

### **I.3 L'engagement de confidentialité**

Il est précisé que tout au long de la démarche, la commune s'engage à assurer la stricte confidentialité des offres remises par les porteurs de projet, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liées au contenu de leurs offres.

Les porteurs de projet s'engagent de leur côté à ne communiquer aucune information de toute nature qu'ils auraient reçue de la commune ou ses partenaires, ou obtenue de quelque manière que ce soit, par écrit et par oral, et sur quelque support que ce soit, dans le cadre du présent appel à projets et notamment lors de la préparation de la procédure de transfert de droits (toute information de cette nature étant « information confidentielle »), sans l'autorisation écrite préalable de l'autre partie.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, les équipes projet pourront communiquer toute information confidentielle :

- à ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés de la nature confidentielle des informations et devront s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ces conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement ;
- dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation. Le présent engagement de confidentialité devra être respecté par l'ensemble des sociétés ou entités, contrôlant ou contrôlées par les porteurs de projet.