



- Ville de Rouen -

Rouen réinvente son patrimoine Pierre, Paul, Pelletiers, Nicaise

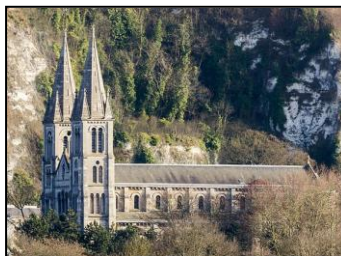
CAHIER DES CHARGES GÉNÉRAL DE L'APPEL À PROJETS



Sainte-Croix des Pelletiers.



Saint-Pierre du Chatel.



Saint-Paul.



Saint-Nicaise.

1/ CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES.

Quatre sites patrimoniaux remarquables de la Ville de Rouen, autrefois dédiés au culte ou à d'autres usages publics, sont aujourd'hui désaffectés et libres d'occupation.

La Ville souhaite leur donner un nouvel avenir et les céder à des porteurs de projet qui en assureront la valorisation et la réhabilitation pour d'autres usages dans le respect de leur qualité patrimoniale et la mise en valeur de leur potentialité.

C'est pourquoi elle organise un appel à projet destinés à des opérateurs et porteurs de projet concernant les immeubles suivants :

1. Sainte Croix des Pelletiers
2. Saint Pierre du Chatel
3. Saint Nicaise
4. Saint Paul

Bien que regroupés au sein d'un même appel à projet, il est attendu une réponse indépendante sur chacun de ces sites mais rien n'interdit à un porteur de projet de se positionner sur plusieurs sites.

1-1 Objet de la consultation :

Le but du présent appel à projets est la vente de chacun des sites à un opérateur en capacité de porter un projet de reconversion qualitatif. La Ville de Rouen attache une attention particulière aux projets qui seront proposés notamment quant à leur capacité à redonner vie aux sites mis en vente et à renforcer l'attractivité des quartiers dans lesquels ils sont implantés. Des propositions de tiers lieux ou d'espaces qui accueillent et associent différentes activités (galerie d'art, ateliers créatifs, artisanat, salles de travail partagé, ...) seront bienvenues mais également des propositions plus classiques (logements, bureaux, commerces), dès lors qu'elles seront de nature à tirer parti et à valoriser le potentiel patrimonial des bâtiments, et à assurer leur insertion urbaine et sociétale dans le quartier et dans la ville.

1-2 Urbanisme :

Ces quatre sites sont en partie ou en totalité classés ou inscrits au titre des monuments historiques, et deux d'entre eux – Sainte-Croix des Pelletiers et Saint-Pierre du Chatel - sont localisés dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Rouen. Le PSMV émet des prescriptions d'aménagement et de restitution des immeubles à rénover à l'intérieur de ce périmètre.

Hors de ce périmètre, il est rappelé que les règles du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Rouen s'appliquent jusqu'à l'entrée en vigueur du futur P.L.U Intercommunal qui devrait être approuvé et devenir opposable au printemps 2020. Les candidats sont invités à se rapprocher de la Direction de l'Urbanisme Réglementaire afin de prendre connaissance des règles qui seront applicables dans le cadre du PLUi.

1-3 Protection des édifices :

A la demande de la Ville de Rouen, M.Régis Martin, Architecte en chef des monuments historiques a procédé en 2008 à une étude sanitaire patrimoniale et un audit économique sur 26 monuments de la Ville. Cette étude, actualisée en 2018, présente les estimations des travaux

nécessaires soit immédiatement, soit pour la sauvegarde des bâtiments soit pour leur restauration. Les données de cette étude concernant les quatre sites du présent appel à projet sont mises à disposition des candidats.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie et l'Architecte des bâtiments de France ont été consultés pour la préparation de cet appel à projet et seront associés aux comités techniques d'examen des projets ainsi qu'au comité de choix des candidatures.

L'examen des projets se fera notamment au regard de l'animation et de l'attractivité qu'ils seront susceptibles de générer dans les bâtiments et leurs alentours.

Il ne pourra être attendu par les candidats de subventions de la Ville de Rouen tant en investissement qu'en fonctionnement sur les projets.

Les bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques peuvent bénéficier de subventions de l'Etat. Le guide des aides de l'Etat dans ce domaine est mis à disposition des candidats.

2. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

2-1 Documents mis à disposition des candidats

Le présent dossier de consultation comprend, outre le présent cahier des charges général, un cahier des charges pour chacun des 4 sites ainsi que les annexes comportant notamment :

- Guide d'application des aides financières de l'État en matière de patrimoine ;
- L'étude sanitaire patrimoniale réalisée par Régis MARTIN, A.C.M.H. ;
- Les plans des bâtiments au format dwg ;
- Diagnostics techniques ;
- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Rouen ;

Ces documents sont téléchargeables sur le site Rouen.fr page 'Rouen réinvente son patrimoine Pierre, Paul, Pelletiers, Nicaise' à partir du 7 mai 2019.

Il est rappelé que l'ensemble des travaux sont soumis au Code du Patrimoine, livre 6.

2-2 Visites des sites et contacts

Pour chacun des 4 sites, une visite globale est programmée aux dates ci-après :

- Saint-Pierre du Chatel : le 13 mai 2019 à 10h
- Saint-Paul : le 14 mai 2019 à 11h
- Sainte-Croix des Pelletiers : le 13 mai 2019 à 11h

- Saint-Nicaise : le 14 mai 2019 à 9h

Sur demande des candidats formulée au plus tard le 14 juin 2019 une deuxième visite groupée, permettant d'approfondir la connaissance de chaque site, pourra être organisée .

Personne à contacter pour la visite des sites et tous renseignements sur l'Appel à projets :

- M. Alain MARION de PROCÉ, Service de la Stratégie et de l'Action Foncières, services communs de la Métropole et de la Ville de Rouen, au 06.28.78.44.71 ; courriel : alain.marion-de-proce@metropole-rouen-normandie.fr

2-3 Contenu des dossiers de candidature.

Les dossiers de candidature devront comporter :

2-3.1 une présentation de l'équipe candidate.

- Identité et personnalité juridique du porteur du projet d'acquisition (personne morale ou physique) ;
- Gestionnaire / Exploitant, (le cas échéant) ;
- Architecte concepteur du projet : compte-tenu des différentes protections des bâtiments au titre des monuments historiques, étant entendu que :
 - concernant les bâtiments inscrits, il sera demandé un architecte du patrimoine;
 - pour les bâtiments classés, il sera demandé, en vertu de l'article R.621-28 du Code du Patrimoine, un architecte du patrimoine avec au moins 10 ans d'expérience et disposant d'une expérience similaire ;
- Les entreprises intervenant sur bâtiments inscrits ou classés devront justifier d'une qualification correspondant à la nature des travaux prévus.

2-3.2 une présentation du projet.

Un dossier A3 comprenant :

- Le programme envisagé pour l'ensemble immobilier ;
- Des représentations graphiques :
 - Un plan des niveaux du projet au 1/200ème ;
 - Deux coupes ;
 - Une façade ou une insertion dans le site ;
- L'offre financière comportant :
 - Un business plan
 - Un compte d'exploitation prévisionnel
 - Les modalités de financement
 - Le montant des travaux envisagés
 - L'offre de prix d'acquisition
- Le calendrier du projet et des travaux.

Pour les candidats retenus au terme de l'examen par la Commission technique, il sera également demandé la réalisation d'un panneau A0 comprenant les représentations graphiques énoncées ci-dessus.

2-4 Lieu et calendrier de remise des offres.

Les offres seront remises avant le lundi 30 septembre 2019 à 15h :

- en main propre – documents papiers + clé USB - au Département Urbanisme et Habitat, Direction Administration, Stratégie et Action Foncières, 14bis avenue Pasteur 76006 Rouen Cedex.

2-5 Choix des projets.

Les critères de choix des projets sont les suivants :

- La mise en valeur du patrimoine historique : 40%
 - Qualité de la restauration ;
 - Intervention contemporaine ;
- La solidité financière du projet (pertinence du business plan) : 30%
- L'adéquation entre le programme proposé et la valorisation du site : 25%
 - Qualité du programme ;
 - Intégration dans son environnement ;
- Le montant de l'offre financière d'acquisition et le calendrier de l'opération : 5% .

Les projets seront examinés de la manière suivante :

1. Examen par une commission technique composée de techniciens de la Ville de Rouen et de la DRAC compétents sur les domaines du patrimoine, de la culture, de l'architecture, de l'urbanisme, de l'action économique ;
2. Trois projets maximum par site sont sélectionnés par cette Commission technique ;
3. Les porteurs des projets sélectionnés seront ensuite auditionnés par le Comité de choix des offres. Cette audition comprendra :
 - a) Une présentation orale de 20 minutes ;
 - b) Un échange de 10 minutes avec le Comité

Le Comité de choix des offres identifiera le projet lauréat pour chaque site. Il sera composé du Maire et d'autres élus de la Ville, des représentants de la DRAC, de personnes qualifiées en matière de protection du patrimoine et d'architecture.

4. La désignation du projet et de l'acquéreur du bien sera soumise au vote du Conseil Municipal de la Ville de Rouen.

2-6 Procédure de cession.

La cession interviendra selon le déroulé suivant :

- Délibération du Conseil Municipal prononçant le déclassement du domaine public municipal, entérinant le choix du comité de sélection, autorisant la cession au lauréat ;
- Signature d'une promesse de vente ;
- Dépôt et obtention des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- Signature de l'acte authentique de vente.

Il est souhaitable que la signature de l'acte de vente intervienne dans un délai d'un an à compter de la délibération approuvant la cession.

Il est précisé que la Ville de Rouen ne souhaite pas de conditions suspensives autres que l'obtention d'un Permis de Construire ou d'une Autorisation de Travaux au titre du Code du Patrimoine purgée de tous recours.

* * *