



ENSEMBLE IMMOBILIER DE L'ANCIENNE ÉGLISE
SAINTE-CROIX DES PELLETIERS
20 rue Sainte-Croix des Pelletiers, Rouen.

APPEL À PROJETS

Cahier des charges



Crédits photographiques @Aline Roux (OPR)

Préambule.

1. Présentation historique et urbaine
2. Objectifs de l'Appel à Projets
3. Caractéristiques techniques
4. Statut et occupations
5. Modalités de sélection et de remise des offres

Annexes.

PRÉAMBULE

Cet Appel à projets porte sur l'ensemble immobilier composé d'une ancienne église désaffectée peu après la Révolution, et d'un immeuble en pans de bois, acquis par la Ville de Rouen, le 25 mai 1994, de la société Normande Immobilière.

L'église a été définitivement fermée au culte en 1791 puis vendue en 1792 pour servir de magasin, d'entrepôt et de chai à vin à une distillerie jusqu'en 1940. La partie haute du petit clocher en bois et ardoise est abattue en 1843.

Racheté en 1941 par un mécène, Jules Jacqueline, et restauré par l'architecte Robert Flavigny, l'édifice est alors réaménagé en salle de conférence et de concerts, nommée salle Sainte-Croix-des-Pelletiers, et inaugurée en 1951. Elle est d'abord louée puis rachetée par la ville de Rouen.

Cette salle municipale utilisée comme salle de spectacles, expositions, réunions, conférences, d'une capacité de 380 personnes, n'est plus exploitée depuis décembre 2015. L'église Sainte Croix des Pelletiers est aujourd'hui désaffectée, et disponible pour un nouvel usage à même de lui redonner vie et d'assurer sa pérennité.

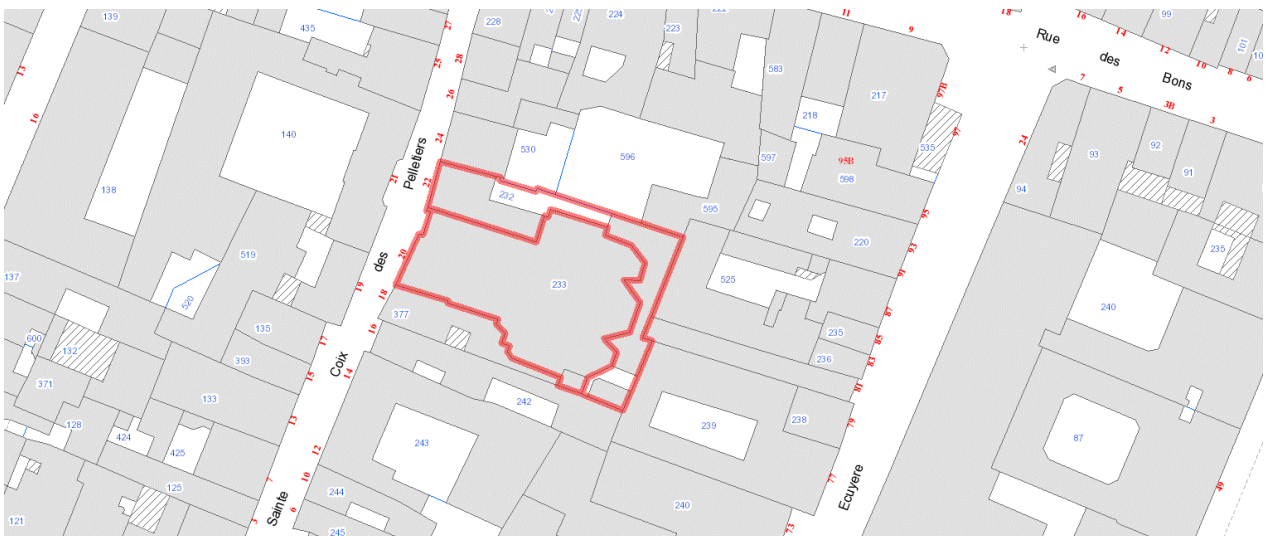
La Ville souhaite lui donner un nouvel avenir et la céder à des porteurs de projets qui en assureront sa valorisation et sa réhabilitation pour d'autres usages dans le respect patrimonial et la mise en valeur de ses potentialités.

1. PRÉSENTATION HISTORIQUE ET URBAINE

1.1 Caractéristiques générales du site

Le site se compose de deux parcelles cadastrales :

- BE 233 d'une contenance de 509 m², correspondant à l'église ;
- BE 232, d'une contenance de 250 m², sur laquelle on trouve l'immeuble en pans de bois ainsi que les constructions annexes entourant l'église.



Extrait du Cadastre - PLUi de la Métropole Rouen Normandie

L'emprise foncière globale a une surface de 759 m². Elle est édiflée :

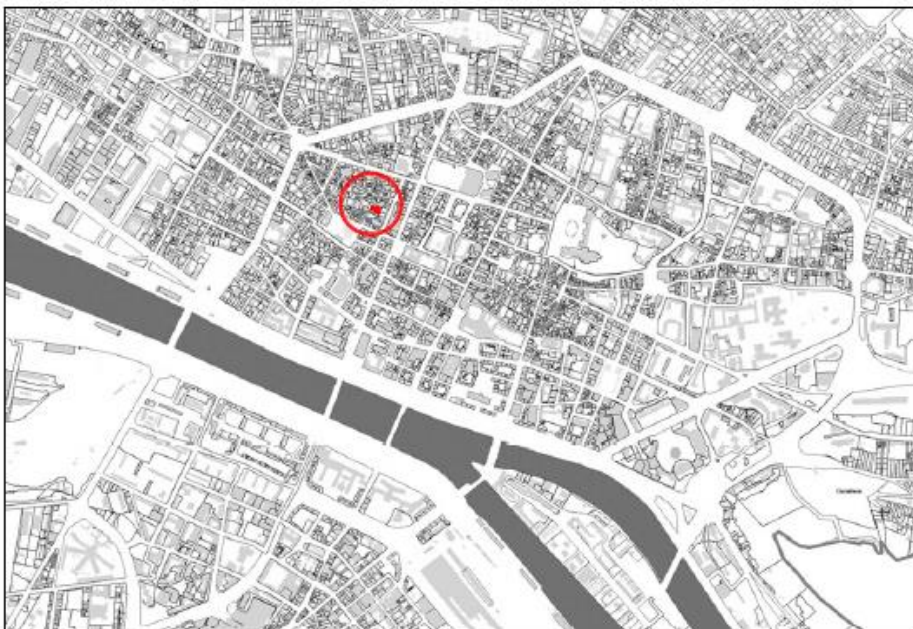
- De l'ancienne église Sainte Croix des Pelletiers, d'une surface construite de 637 m² ; édifice construit aux XVe et XVIe siècles,
- D'une fontaine en pierre construite au XVIIème siècle, occupant partiellement le rez-de-chaussée du bâtiment en pans de bois accolé à l'église ; cette fontaine, alimentée par la « source Gaalor » se trouvait initialement adossée au mur du cimetière et fut déplacée lors de la construction de la maison en 1667,
- De bâtiments annexes – chaufferie ; sanitaire ; loges,
- D'un immeuble en pans de bois, d'une surface de plancher de 150 m², comportant l'accès à la salle

Devant l'église, sur le pignon Ouest (travée Sud) subsiste une petite construction très étroite en pans de bois et percées de 2 petites fenêtres avec des volets et une porte, il s'agit d'une ancienne échoppe de l'écrivain public.

1.2 Environnement urbain et protections patrimoniales

L'Église Sainte Croix des Pelletiers est située dans le centre de la ville de Rouen en Seine-Maritime (76).

Elle est implantée en rive Est au cœur du centre historique de Rouen, entre la Rue des Bons Enfants et à moins de 100 m de la place du Vieux-Marché, haut-lieu d'animation et de tourisme, avec ses nombreux restaurants et commerces, un marché couvert, l'église Sainte-Jeanne d'Arc.



L'Église Sainte Croix des Pelletiers est enserrée dans un tissu urbain dense, bordé par de nombreuses constructions.

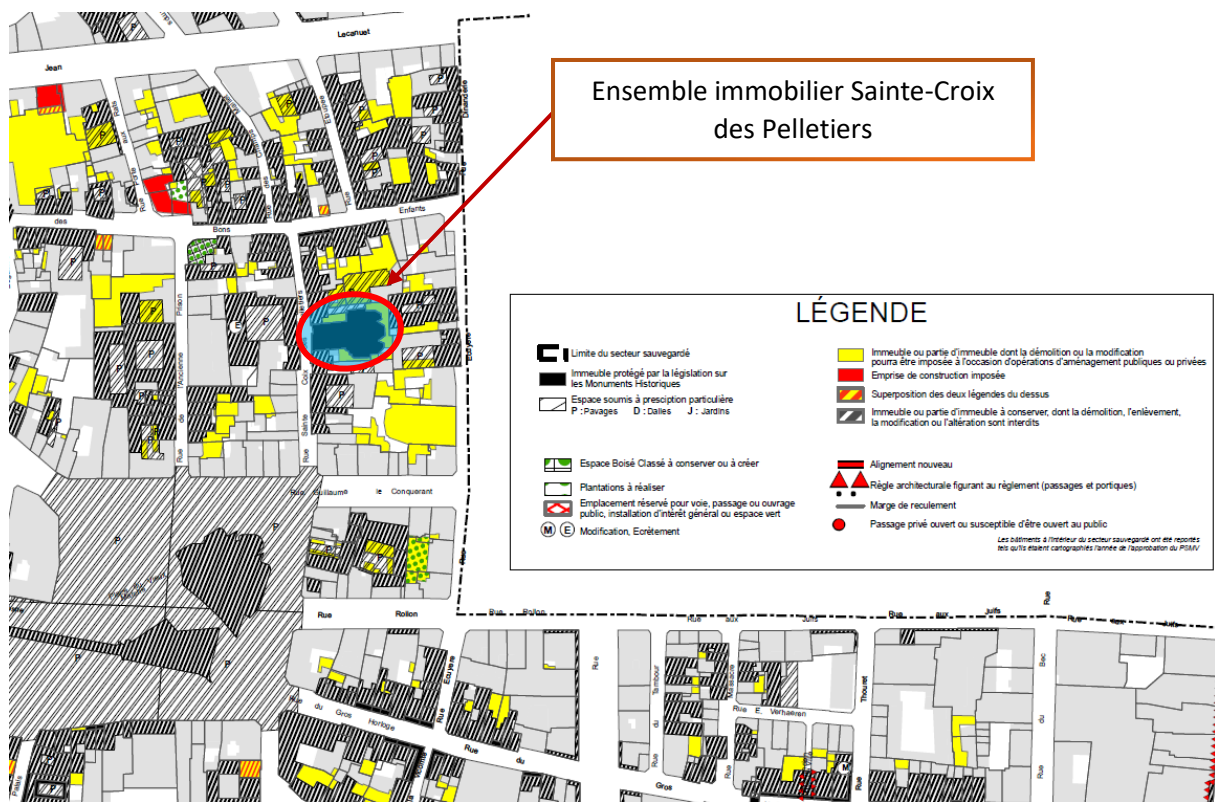
1.2.1 Règles d'urbanisme

Le site se trouve dans la zone Site Patrimonial Remarquable (anciennement appelé secteur sauvegardé). Ce secteur sauvegardé de Rouen, avait été approuvé par décret du 19 novembre 1986.

Les immeubles situés dans le Site Patrimonial Remarquable sont classés en 4 catégories :

L'ancienne église Sainte Croix des pelletiers est répertoriée comme immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques (Immeuble inscrit Monument Historique – article 1.2.2 du présent cahier des charges).

Les bâtiments annexes – chaufferie ; sanitaire ; loges – sont identifiés dans le Site Patrimonial Remarquable comme immeubles (ou partie d'immeubles) dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.



Extrait du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Rouen.

L'immeuble en pans de bois situé au nord de l'église, est identifié dans le Site Patrimonial Remarquable comme immeuble (ou partie d'immeuble) à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits.

Côté Nord de l'ancienne église, est identifié dans le Site Patrimonial Remarquable un espace soumis à prescriptions particulières P-Pavages. Le traitement au sol devra être du pavage.

Le projet devra respecter les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable, et notamment les principes d'intégration et de restauration, pour l'ancienne église en pierre et l'immeuble en pans de bois, la restitution et la mise en valeur les matériaux nobles caractéristiques des époques de construction et notamment la pierre, le bois, l'ardoise.

1.2.2 Mesures de protection patrimoniales

- Arrêté du 10 janvier 1928 portant inscription de l’Eglise Sainte Croix des Pelletiers à l’inventaire supplémentaire des Monuments Historiques,
- Arrêté du 9 septembre 1943 portant classement de la fontaine du XVIIème siècle au titre des Monuments Historiques.

1.2.3 Le stationnement

Il est recommandé de se reporter aux dispositions de l’article US12 du Site Patrimonial Remarquable relatives au stationnement des véhicules.

Pour les immeubles restaurés ou faisant l’objet d’un changement d’affectation, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé sur les besoins nouveaux créés lors de la restauration ou de la transformation conformément à l’alinéa 12/2 article US12 du Site Patrimonial Remarquable.

Il appartiendra au pétitionnaire lors du dépôt de l’autorisation d’urbanisme de justifier les capacités de stationnement du projet.

En cas d’impossibilité technique, il conviendra de se référer à l’article L151-33 du code de l’urbanisme :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

2. OBJECTIFS DE L’APPEL A PROJETS

2.1 Restauration du bâti

D’une manière générale, les candidats devront proposer un projet visant à :

- Redonner de la lisibilité à l’ancienne église et la fontaine dans la ville,
- Restaurer le monument historique pour remettre à jour ses qualités d’antan,
- Restituer les éléments patrimoniaux de façade disparus depuis la rue Sainte Croix des Pelletiers, tout en privilégiant si possible un lieu ouvert et accessible à tous,

- Présenter une réponse contemporaine, ambitieuse et de qualité,
- Proposer une opération de rénovation à la hauteur du patrimoine sur lequel elle intervient.

L'enveloppe des bâtiments devra être remise en état dans le strict respect de l'écriture architecturale et par des techniques de rénovations adaptées.

L'intérieur des bâtiments devra être rénové dans le respect des éléments patrimoniaux existants, des volumes et de l'organisation initiale des bâtiments. La rénovation du bâtiment constitue un enjeu majeur sur les plans énergétique, climatique, économique et environnemental. Toute recherche d'innovation devra être exploitée.

A l'occasion des travaux d'aménagement de l'église en salle de spectacle (entre 1941 et 1951), les baies ont été bouchées, soit en maçonneries (baies de murs gouttereaux), soit plus simplement en ajoutant des panneaux de bois derrière les vitraux laissés en place (sur la moitié Est). Les façades ont été considérablement modifiées et il est souhaitable que la lumière naturelle pénètre à nouveau dans l'édifice. Un programme favorisant l'ouverture du bâtiment sera valorisé dans l'analyse des différentes propositions.

2.2 Enjeux de programmation

A travers cet appel à projets, la Ville de Rouen souhaite favoriser l'éclosion d'idées et de concepts novateurs pour investir ce lieu particulier de Rouen et profiter de l'animation et des flux de la place du Vieux Marché.

La Ville de Rouen attache une attention particulière aux projets qui seront proposés notamment quant à leur capacité à redonner vie au site mis en vente et à participer à l'attractivité du quartier dans lequel il est implanté.

Les candidats peuvent formuler toute proposition de programme cohérente avec les caractéristiques du site, et notamment (liste non exhaustive) :

- Espace culturel, lieu d'exposition et de vente d'artisanat, de création, de restauration, commerce, maison de santé, salle de sport, ...

Des propositions de tiers-lieux ou d'espaces qui accueillent et associent différentes activités (comme par exemple galerie d'art, ateliers créatifs, artisanat, salles de travail partagé, salle de concert, ...) seront bienvenues mais également des propositions plus classiques (telles que bureau, habitation, ...) 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.

2.3 Financements

La faisabilité du projet ne devra pas dépendre, tant en termes d'investissement que de fonctionnement, de subventions publiques provenant de la Ville de Rouen.

3. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

3.1 Caractéristiques afférentes à la protection des bâtiments

Le statut Monument Historique de l'immeuble et de la fontaine oblige au respect du Code du Patrimoine, ce qui requiert pour les candidats :

- Le recours à un architecte pour des travaux de restauration pour un bâtiment inscrit ; un architecte possédant la spécialisation « du patrimoine » est fortement conseillé mais n'est pas obligatoirement requis ;
- Le recours à un maître d'œuvre titulaire du diplôme de spécialisation et d'approfondissement en architecture mention « architecture et patrimoine » ou tout autre diplôme européen équivalent, ayant au moins 10 ans d'expérience et des références similaires, ou architecte en chef des monuments historiques pour un bâtiment classé, en vertu de l'article R.621-28 du Code du Patrimoine ;

Les entreprises intervenant sur bâtiments protégés (classés et inscrits) devront justifier d'une qualification correspondant à la nature des travaux prévus.

3.2 Enjeux archéologiques

Compte tenu de la situation et de l'histoire du site, la Ville de Rouen a saisi le Service Régional de l'Archéologie, dans le cadre de l'article R.523-12 du Code du Patrimoine afin de lever les incertitudes quant à l'éventualité d'une prescription de fouilles.

Un diagnostic archéologique préventif a été prescrit par le Service Régional de l'Archéologie et réalisé par l'INRAP. A l'issue de celui-ci, une fouille préventive a été prescrite sur l'ensemble de la surface. Cette prescription a reçu un avis favorable de la CTRA en mars 2022.

3.3 Servitudes et réseaux

Servitudes et réseaux.

L'enquête réseaux diligentée en septembre 2018 (avec mise à jour en février 2024) fait état de la desserte suivante :

- Orange : présence d'un réseau Orange dans la rue Sainte-Croix des Pelletiers et d'un branchement au droit de l'ancienne église.
- GrDF, présence d'un réseau gaz alimentant l'ensemble du site 'Sainte-Croix des Pelletiers'.
- ENEDIS : apparemment le plan montre seulement un branchement situé au droit de l'immeuble en pans de bois.
- EAU : présence d'un réseau d'eau potable non sensible en classe C. L'ensemble immobilier n'est pas impacté par la « source Gaalor ».
- ASSAINISSEMENT : présence d'un réseau public d'assainissement unitaire. Présence du réseau pluvial « Source Gaalor » sur l'îlot voisin à l'Est de la rue Ecuyère.

- ÉCLAIRAGE PUBLIC : présence d'un lampadaire en façade de l'immeuble en pans de bois.
- Réseau SFR : présence de la fibre dans la rue Sainte-Croix des Pelletiers.

3.4 Les règles de sécurité incendie

En fonction de la capacité d'accueil totale de l'équipement, et en termes de défense incendie et d'évacuation et d'issues de secours, des itinéraires d'évacuation pourront être (le cas échéant) dimensionnés en lien avec les services du SDIS ; ceux-ci devront être aménagés et séparés, en débouchant sur la rue Sainte-Croix des Pelletiers.

3.5 Les documents mis à disposition

La Ville de Rouen met à disposition des candidats :

- L'étude sanitaire patrimoniale réalisée par M. Régis MARTIN, A.C.M.H. qui a estimé le coût de restauration de l'église en 2018 à 1 605 229,76 € HT,

Église et fontaine Sainte-Croix des Pelletiers	Chiffrage estimatif H.T. des travaux de restauration, actualisé 2018.	
Travaux de sauvegarde	Charpente - Couverture	179 458,99 €
Travaux de gros entretien	Maçonnerie – Pierre de taille – Couverture - Vitreaux - Menuiserie - Peinture	1 361 413,06 €
Travaux de mise en valeur	Peinture	33 416,50 €
Fontaine	Maçonnerie – Pierre de taille – Restauration de sculpture - Sculpture	30 941,21 €
	Total H.T.	1 605 229,76 €

- L'avant-projet sommaire réalisé par Mme Charlotte HUBERT, A.C.M.H., en 2019 et qui conclut à un coût estimatif des travaux de sauvegarde, de gros entretien et de mise en valeur de 1 555 000 € HT,
- Le diagnostic patrimonial de Mme Céline BERVILLE architecte du patrimoine, en 2021
- Le diagnostic archéologique de l'INRAP, en 2023,
- Les plans des existants GEODIS 28/04/2021, plan des toitures 27/05/2021, compléments des limites séparatives 16/06/2021, plan de bornage 21/03/2022,
- Les élévations intérieures / extérieures GEODIS en date du 15/06/2021,
- La visite virtuelle 3D GEODIS.

4. STATUTS ET OCCUPATIONS

4.1 Occupation

Les différents bâtiments qui composent le site de l'Eglise Sainte Croix des Pelletiers ne sont plus exploités depuis décembre 2015.

L'ensemble est libre et inoccupé.

4.2 Mobilier

Le site ne comprend pas d'éléments mobiliers.

4.3 Statut foncier et domanialité

L'ancienne église a été désaffectée peu après la Révolution.

Cet ensemble immobilier relève du Domaine public de la Ville de Rouen, en raison de l'usage de salles de réunions et de concert qu'il accueillait jusqu'en 2015. Il fera l'objet d'un déclassement du domaine public préalablement à sa cession.

5. MODALITÉS DE SÉLECTION ET DE REMISE DES OFFRES

L'appel à projets se décompose en 2 temps :

- Une 1^{ère} phase pour recueillir les candidatures de la part d'opérateurs ou de groupements d'opérateurs et sélectionner au maximum trois équipes autorisées à proposer une offre pour la seconde phase.
- Une 2^{ème} phase, à l'issue de laquelle les groupements finalistes devront remettre une offre détaillée. La collectivité engagera librement une négociation avec le - ou les - opérateurs ou groupements qui auront remis une offre.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Lancement de l'appel à projets : 11 mars 2024

Phase 1 – Candidature des opérateurs : du 11 mars au 27 mai 2024 (11 semaines)

- Mise à disposition du dossier de consultation
- Questions / réponses écrites entre la Ville et les candidats
- Visite de site

Une visite sur site collective sera organisée par la Ville le jeudi 11 avril à 9h30. La visite du site est optionnelle.

Les opérateurs devront s'inscrire par mail pour indiquer leur présence, avant le mardi 9 avril à 12h à cette adresse : emmanuelle.douyere@metropole-rouen-normandie.fr.

Les participants devront préciser :

- Nom, prénom

- Fonction
- Structure

Remise des candidatures : 27 mai 2024 à 16 heures

Jury de sélection des candidats

Phase 2 – Projet et offre des opérateurs : du 10 juin 2024 au 30 septembre 2024 (16 semaines)

- Questions / réponses écrites entre la Ville et les candidats

Remise des offres finales : 30 septembre 2024 à 16 heures

Jury de sélection du lauréat final

Le présent calendrier est susceptible de modification si la Ville le juge utile. Elle en informera les candidats le cas échéant.

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la consultation sera accessible via le site Internet de la Ville *rouen.fr*, sous format électronique à l'adresse suivante : <https://rouen.fr/patrimoinereinvente/stecroixpelletiers>

Analyse et sélection des projets :

Dès la remise des offres, la commission technique constituée des représentants des directions de la ville de Rouen (notamment les directions du patrimoine bâti, de la culture, de l'Urbanisme réglementaire, de l'Economie Locale et de l'Évènementiel, de l'Administration de la Stratégie et de l'Action Foncières) procèdera à leur analyse.

Comme lors de la première phase, elle portera sur les critères de sélection définis dans ce règlement. Une synthèse sera remise à l'ensemble des membres de la commission de choix afin de les éclairer.

La Commission de Choix sera composée des personnalités suivantes :

- M. le Maire de la Ville de Rouen, ou son représentant ;
- L'adjointe en charge de la ville durable, l'urbanisme et du patrimoine bâti municipal ;
- L'adjointe chargée de la culture du patrimoine et du tourisme ;
- La conseillère municipale déléguée tourisme, patrimoine et archives municipales ;
- L'adjoint chargé du commerce, de l'économie, de l'attractivité, des relations internationales, de l'Armada et des manifestations publiques ;
- L'adjoint de quartier chargé du secteur de la rive droite (Est/Ouest/centre) ;
- Le Directeur Régional des Affaires Culturelles ou son représentant ;
- L'Architecte des Bâtiments de France ;
- La directrice de l'Office du Tourisme ;
- Le directeur de l'Ecole d'Architecture ENSA de Normandie.

Chaque membre de la commission de choix aura une voix délibérative et participera au vote visant à :

- Pour la phase 1 : désigner les équipes finalistes pouvant accéder à la phase 2 ;
- Pour la phase 2 : désigner l'équipe lauréate de l'appel à projets.

5.1 Première phase : l'appel à candidatures

5.1.1 Composition du dossier de candidature

Les groupements sont invités à remettre les documents listés ci-dessous :

Livrable 1 – Composition du groupement et de l'équipe projet (20 pages maximum)

- Lettre de motivation (1 page)
- Présentation des membres avec lettre d'engagement pour chacun d'eux en annexe
- CV, Diplômes, attestations d'inscription à l'ordre des architectes
- Organisation interne du groupement (rôle de chaque membre, ...)
- Cahier de Références : cahier exhaustif et sélection de 3 à 5 références significatives pour le mandataire et l'équipe de maîtrise d'œuvre.

A titre d'information, ce livrable sera utilisé pour apprécier notamment le critère 1 Composition du groupement et Références et compétences du groupement.

Livrable 2 – Note d'intention (10 pages maximum)

- Compréhension des enjeux et positionnement stratégique
- Intentions urbaines, architecturales, programmatiques, patrimoniales, environnementales intégrant des schémas, illustrations et croquis
- Méthodologie de projet
- Note d'innovation, avec si possible des illustrations de référence.

A titre d'information, ce livrable sera utilisé pour apprécier notamment le critère 2 Note d'intention.

Livrable 3 – Capacités économiques et financières

- Formulaire K-Bis pour chaque membre du groupement
- Chiffres d'affaires des membres du groupement (états financiers des trois derniers exercices clos)
- Le cas échéant, estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements et du groupement par rapport aux ambitions du projet

A titre d'information, ce livrable sera utilisé pour apprécier notamment le critère 1 Références et compétences du groupement

Les candidats sont invités à remettre leur dossier de candidatures avant le 27 mai 2024 à 16h en version dématérialisée sur le site internet *rouen.fr* à l'adresse suivante : <https://rouen.fr/patrimoinereinvente/stecroixpelletiers>

5.1.2 Modalités de sélection des candidats lors de la 1^{ère} phase

Les critères d'analyse des candidatures sont :

- Critère 1 - Composition du groupement + références et compétences du groupement : solidité juridique et financière du groupement / du mandataire au regard de la taille et des enjeux du site + robustesse et mixité de l'équipe au regard des enjeux du projet – 60 %.
- Critère 2 - Note d'intention : compréhension des enjeux du site, pertinence du projet et capacité à répondre aux orientations exprimées dans le cahier des charges du site – 40 %.

Les groupements ayant déposé un dossier en phase 1 et qui ne seront pas admis en phase 2 seront informés par courrier de la décision de la Commission de choix par la ville de Rouen.

Le nombre de candidats qui pourront être admis à présenter un projet en phase 2 est fixé à 3 maximum.

5.2 Deuxième phase : Remise des offres finales et choix du lauréat

5.2.1 Composition du dossier de l'offre

Les candidats invités à remettre une offre devront remettre les documents suivants :

Livrable 1 - Notice explicative du projet (30 pages maximum)

- Présentation et justification de la programmation ;
- Présentation du projet, incluant a minima des éléments sur la valorisation du site, l'insertion urbaine, l'intégration architecturale, ainsi que le traitement du bâti et de ses restaurations, le respect du Site Patrimonial Remarquable ;
- Dossier de pièces graphiques pour la bonne compréhension du projet, avec a minima la présentation des documents suivants : situation urbaine et/ou plan de masse, coupes de principe et façades, plan des agencements ou aménagements intérieurs, croquis d'ambiance ;
Un panneau A0 comprenant les représentations graphiques significatives énoncées ci-dessus, servira de support de présentation à l'audition devant la commission de choix des projets ;
- Tableau de répartition des surfaces.

Livrable 2 - Notice juridique et financière (20 pages maximum)

- Le montant des travaux
- Les comptes prévisionnels d'exploitation
- L'étude de faisabilité financière
- L'offre de prix d'acquisition et les modalités de cession (l'opérateur devra présenter une offre de prix net vendeur pour l'acquisition)
- Le calendrier de réalisation (définition des études préalables, délais de désaffectation et déclassement du domaine public, dépôt des autorisations d'urbanisme, durée du chantier, pilotage, commercialisation, et tout autre élément jugé pertinent par le candidat)

Synthèse (maximum 2 pages) qui reprend les principaux éléments de l'offre.

Les offres seront remises avant le 30 septembre 2024 à 16h00 en main propre - en 3 exemplaires papiers et 1 clef USB - au :

Département Urbanisme et Habitat (DUH)
Direction de l'Administration, de la Stratégie et Action Foncières (DASAF)
14bis avenue Pasteur
76006 Rouen Cedex

Les plis seront déposés contre récépissé et feront figurer la mention suivante : « *Rouen réinvente son patrimoine – église Sainte-Croix des Pelletiers* ». Aucune offre ne pourra être acceptée, passé la date butoir.

5.2.2 Modalités de sélection des offres lors de la 2^{ème} phase

D'une manière générale, l'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un programme, d'un projet architectural, d'une offre financière assortie d'un bilan prévisionnel et d'éléments permettant d'apprécier la solidité du montage et l'engagement des membres du groupement.

Les projets seront analysés puis sélectionnés au regard des critères hiérarchisés et pondérés tels que mentionnés ci-dessous :

Critère 1 : Mise en valeur du patrimoine historique et du quartier - Pondération 40%

- Pertinence de l'approche architecturale et urbaine
- Recherche d'une réponse contemporaine, ambitieuse et de qualité
- Restitution des éléments patrimoniaux disparus et qualité des restaurations

Critère 2 : Qualité de la proposition programmatique - Pondération 30 %

- Respect du cahier des charges et des préconisations
- Qualité de la proposition programmatique au regard des enjeux du site
- Intégration du site dans son environnement
- Respect du Site Patrimonial Remarquable

Critère 3 : Solidité du montage, offre financière et d'exécution - Pondération 30 %

- Bilan et crédibilité du montage juridico-financier
- Prix d'acquisition du bien et modalités de cession
- Calendrier d'opération

Chacun des candidats invités à concourir participera à une audition devant la commission technique et de choix des projets consistant en une présentation du projet (20') et un échange avec les membres (15').

A l'issue de l'audition des candidats, la commission de choix procédera au classement et à la désignation du lauréat.

Une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Rouen entérinera le choix exprimé par la commission de choix des projets.

L'appel à projets débouchera dans tous les cas sur un transfert de droits. Le lauréat sera invité à régulariser par le biais d'un acte de transfert de droits, soit une cession immobilière avec éventuellement un retour dans le giron de la Ville, soit un bail emphytéotique d'une durée en adéquation avec la vie économique du projet.

5.3 Visites du site et réponse aux questions

Une visite du site est organisée le 11 avril 2024 à 9h30.

L'ensemble des questions formulées à l'occasion de la visite recevront une réponse écrite. Ces réponses seront retranscrites dans un document consolidé avec l'ensemble des questions/réponses par le biais du site internet *rouen.fr*. à l'adresse suivante : <https://rouen.fr/patrimoinereinvente/stecroixpelletiers>

Au cours de la 2^{ème} phase, une étape intermédiaire de réponse aux questions pourra intervenir à partir des questions posées jusqu'à 10 jours avant la date limite de remise des offres, uniquement par mail, par les candidats, auxquelles seront apportées des réponses à l'ensemble des candidats.

Les candidats ont la possibilité de s'adresser à la responsable d'opération en charge de l'AAP : Mme Emmanuelle DOUYERE, Service commun Ville de Rouen / Métropole Rouen Normandie, Direction de l'Administration, de la Stratégie et de l'Action Foncières, Service Stratégie et Action Foncière, à l'adresse mail : emmanuelle.douyere@metropole-rouen-normandie.fr

EDJANV2024.

Annexes

1. Diagnostics patrimoniaux et archéologiques

- Études sanitaires patrimoniales et actualisation 2018, réalisées par Régis MARTIN, A.C.M.H.
- Avant-Projet Sommaire réalisé par Charlotte HUBERT, A.C.M.H.
- Diagnostic réalisé par Céline Berville architecte du patrimoine août 2021
- Diagnostic archéologique réalisé par l'INRAP février 2023

2. Plans

- Les plans existants GEODIS 28/04/2021, plan des toitures 27/05/2021, compléments des limites séparatives 16/06/2021, plan de bornage 21/03/2022
- Les élévations intérieures / extérieures GEODIS en date du 15/06/2021
- La visite virtuelle 3D GEODIS

3. Site Patrimonial Remarquable (SPR)

4. Protection