

Grand Port Maritime de Rouen
34, Boulevard de Boisguilbert,
BP 4075, 76022 ROUEN Cedex 3
Siret 77570125300038

Communauté de l'Agglomération
Rouen-Elbeuf-Austreberthe
14 bis avenue Pasteur BP 589
76006 ROUEN Cedex 1

Avis d'Appel à projets

ETUDE ET REALISATION D'UNE OPERATION DE DEMOLITION, RECONSTRUCTION ET DE GESTION DU HANGAR 107

A ROUEN RIVE GAUCHE

Avis N°: AP/SAGE/2014/003

Date de Publication : le 19 septembre 2014

Date limite de remise des dossiers : 28 novembre 2014 à 16h00

Les offres sont rédigées en langue française, l'unité monétaire est l'Euro.

I – ENTITE :

Le Grand Port Maritime de Rouen (désigné ci-après « G.P.M. DE ROUEN ») Etablissement Public de l'Etat créé par décret n° 2008-1146 du 6 novembre 2008 sous le régime de la loi du 4 juillet 2008 portant réforme des ports maritimes,

II – OBJET :

Le hangar 107 est situé Quai de Seine, rive gauche, entre le pont Guillaume le Conquérant et le pont Gustave Flaubert à proximité du Hangar 106 réhabilité par la Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) en Scènes de musiques actuelles, du futur Hôtel de la Métropole Rouen Normandie (hangar 108) et du futur écoquartier Flaubert.



Cet espace, d'interface ville-port, situé dans un environnement industriel et urbain, et s'inscrivant dans la stratégie globale de valorisation du patrimoine architectural portuaire (les marégraphes, les hangars) fait actuellement l'objet d'études et de travaux en vue de la réalisation d'un quartier à vocation d'habitat, d'activités économiques et de loisirs initié par la CREA, en partenariat avec le GPM de Rouen. (cf annexe plan du quartier Flaubert).

La présente démarche d'appel à projets a pour objet la recherche d'investisseurs intéressés par la démolition, la construction, et la gestion d'un nouveau bâtiment en lieu et place du hangar 107.

Les propositions des vocations futures du 107 faites par les candidats dans le cadre du présent appel à projets devront respecter les objectifs suivants :

- La démolition et la reconstruction ;
- La présence d'un point de restauration ;
- La contribution à l'animation des quais ;
- Le respect du contexte architectural et urbain du 106 et du 108 (cf. croquis joint) dans le respect du Cahier des Charges annexé au présent appel à projets ;
- La présence des parkings en nombre suffisant ;
- L'équilibre financier en fonctionnement pris en charge par le candidat.

Sur le plan contractuel, la mise à disposition du terrain fera l'objet, sous le régime du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) et le Code des Ports Maritimes, d'une convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels du sens de l'article L 2122-6 et suivants et accordée pour d'une durée de l'ordre de 40 ans. Le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire sera autorisé à conclure des sous-locations dans la limite de la durée de son autorisation.

En contrepartie du droit accordé à l'occupant, celui-ci versera au G.P.M. DE ROUEN une redevance d'occupation domaniale.

III – PROCEDURE

La présente procédure d'appel à projets, mise en œuvre par le GPM de Rouen pour le choix de(s) titulaire(s) d'une convention d'occupation domaniale visée ci-dessus, est une procédure qui n'est soumise ni au Code des marchés publics, ni à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, ni aux dispositions de la loi n° 93-122 du 19 janvier 1993 modifiée.

La présente procédure d'appel à projets est une procédure ouverte.

Critères de sélection des candidatures (1^{ère} enveloppe) :

Les candidats intéressés devront adresser une lettre de candidature accompagnée des documents suivants :

- bilan et comptes d'exploitation de la ou des sociétés candidates des 3 dernières années,
- dossier de références similaires d'aménagement et d'exploitation d'espaces d'une superficie minimale de 1 500 m²,
- fiche de renseignements sur la société ou les sociétés candidates (structures et moyens, certificats ou attestations montrant que le candidat est à jour de ces impôts, taxes et cotisations sociales et qu'il ne tombe pas sous le coup d'une condamnation lui interdisant de contracter avec l'Etat ou ses établissements publics),

Le Grand Port Maritime de Rouen pourra accepter des candidatures qui justifieront l'impossibilité de présenter l'ensemble des documents réclamés ci-dessus.

Critères de sélection des offres (2^{ème} enveloppe) :

Le dossier programme du hangar, constitué de sous-dossiers, commercial, technique, financier, programmation et administratif, sera jugé sur les critères suivants :

- dimension complémentarité des vocations en lien avec la vie des quais, de l'écoquartier Flaubert et de la rive gauche 30 %
- dimension architecturale et technique, 30 %
- dimension financière, 30 %
- délais de mise en œuvre. 10 %

- .../...

Ces différents critères permettront de sélectionner les meilleurs projets. Pour vérifier la validité des offres, il pourra être prévu une audition avec le GPMR, la CREA et la Ville de Rouen des candidats répondant aux critères ci-dessus.

Les sociétés ayant présenté une offre seront informées des résultats de la consultation dans le mois suivant la décision du Directoire du G.P.M. DE ROUEN.

Le G.P.M. DE ROUEN se réserve la faculté de ne pas donner suite à cet avis d'appel public à candidatures. Dans ce cas, le G.P.M. DE ROUEN informera les candidats d'une telle décision qui ne donnera lieu à aucune indemnité.

Condition d'irrecevabilité des offres

Toute offre qui ne contiendra pas la convention d'occupation temporaire signée par le représentant légal du bénéficiaire sera déclaré irrecevable.

IV – MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES :

Les candidatures sont entièrement rédigées en langue française.

Les plis des candidats doivent parvenir au port désigné ci-après au plus tard **le 28 novembre 2014 avant 16 heures.**

Les plis parvenus au-delà de cette date et cette heure limites sont irrecevables et seront renvoyés à leur expéditeur, sans avoir été préalablement ouverts.

Les plis cachetés doivent être transmis au G.P.M. DE ROUEN, par lettre recommandée avec avis de réception, avec l'indication sur l'enveloppe extérieure du nom et de l'adresse du candidat et de la mention « **Dossier de candidature relatif à l'Etude et la réalisation d'une opération de démolition, reconstruction et de gestion du hangar 107 – Ne pas ouvrir** » à l'adresse suivante :

**Grand Port Maritime de Rouen
Direction de l'Aménagement Territorial et de l'Environnement
34 Boulevard de Boisguilbert
B.P. 4075
76022 ROUEN CEDEX**

Les plis peuvent également être déposés à l'adresse visée ci-dessus, dans les mêmes formes, contre remise d'un récépissé établi par le G.P.M. DE ROUEN.

Renseignements complémentaires

Tous renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès de : sage@rouen.port.fr Tél 02.35.52.96 94 et Bertrand Masson (La CREA) – Tél : 02.32.76.69.22 – bertrand.masson@metropole-rouen-normandie.fr

Seront notamment disponibles sur demande :

- Plan masse du site,
- Convention d'occupation temporaire « type » et son cahier des charges,
- Cahier des Charges de l'appel à projets,
- Plan du futur Quartier Flaubert,
- Cahier d'intégration du futur 108,
- Plan masse, coupes, intégration urbaine du projet du futur 108,
- Plan des réseaux existants.

Renseignements administratifs :

Personne à contacter : **Nom : Béatrice ROY-POLNY**
Téléphone : 02.35.52.96.94

Renseignements techniques et visite du site :

Personne à contacter : **Nom : Laurent ROMY**
Téléphone : 06.84.81.87.44



Grand Port Maritime de Rouen
34, Boulevard de Boisguilbert,
BP 4075, 76022 ROUEN Cedex 3
Siret 77570125300038



Communauté de l'Agglomération
Rouen-Elbeuf-Austreberthe
14 bis avenue Pasteur BP 589
76006 ROUEN Cedex 1

**ETUDE ET REALISATION D'UNE OPERATION
DE DEMOLITION, RECONSTRUCTION
ET DE GESTION DU HANGAR 107**

A ROUEN RIVE GAUCHE



Cahier des charges

Liste des annexes sur demande :

- 1 – Plan d'ensemble
- 2 – Plan des Réseaux
- 3 – Plan du hangar 107
- 4 – Plan de l'écoquartier Flaubert
- 5 – Cahier d'intégration du futur 108
- 6 – Plan masse, coupes, intégration urbaine du futur 108
- 7 – Convention d'occupation temporaire et son cahier des charges

PREAMBULE :

Le hangar 107 est situé Quai de Seine, rive gauche, entre le pont Guillaume le Conquérant et le pont Gustave Flaubert à proximité du Hangar 106 réhabilité par la Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) en Scènes de musiques actuelles, du Hangar 108, futur regroupement des services de la CREA et du futur écoquartier Flaubert.

Cet espace, d'interface ville-port, situé dans un environnement industriel et urbain, et s'inscrivant dans la stratégie globale de valorisation du patrimoine architectural portuaire (les marégraphes, les hangars) fait actuellement l'objet d'études et de travaux en vue de la réalisation d'un écoquartier à vocation d'habitat, d'activités économiques et de loisirs initié par la CREA, en partenariat avec le GPM de Rouen. (cf. annexe plan de l'écoquartier Flaubert).

Pour l'information des candidats, il est précisé, ci-après, le contexte et la problématique, les valeurs et les orientations du projet déclinés pour le territoire, l'écoquartier Flaubert et le 107.

La présentation est centrée sur la reconversion du 107. Elle ne reprend pas l'intégralité des thématiques telles qu'identifiées dans les différents documents de planification ou de stratégie (projet de Schéma de Cohérence Territoriale, stratégie économique, ...).

A noter que les projets ne pourront pas faire l'objet de subventions ou participations au fonctionnement de la part de la CREA et du GPMR.

Le contexte, la problématique

Le territoire, l'agglomération :

- Un territoire en mutation économique, en phase d'un nouveau positionnement ;
- Un besoin d'attractivité pour des cadres métropolitains ;
- Une métropole au sein d'une aire urbaine de 650 000 habitants ;
- Une situation géographique stratégique, un carrefour sur l'axe Seine ;
- Un potentiel touristique riche et varié (culture, paysages, etc...) dans un pays touristique ;
- Un besoin de confortement du sentiment d'appartenance au territoire ;
- De grandes écoles et une université avec 40 000 étudiants ;
- Un potentiel de développement de la vie publique.

L'écoquartier Flaubert :

- Une réserve foncière inédite au cœur de l'agglomération ;
- Un projet urbain pour 10 000 usagers dans le prolongement du centre de l'agglomération ;
- Une accessibilité tous modes aisée ;
- La revalorisation d'un secteur en déficit d'identité ;
- Une gestion de la proximité d'industries à risque.

Le 107 :

- Un emplacement portuaire et urbain à très fort potentiel au cœur des restructurations des quais de Seine ;
- Un environnement en reconstruction urbaine : quais rive gauche, entre la Scène de Musiques Actuelles (SMAC) du 106 et le regroupement des services de la CREA dans le 108, à proximité d'un futur grand équipement culturel, en bord de l'écoquartier ;
- Le besoin d'un projet à forte identité en lien avec la vie des quais et ses équipements ainsi qu'avec l'écoquartier.

Les valeurs à atteindre

Le territoire, l'agglomération :

- Renforcer le sentiment d'appartenance de la population à son territoire
- Faire émerger l'innovation participative
- Permettre le développement de nouvelles activités de services, de conception
- Faire dialoguer présent, futur et histoire du territoire.

L'écoquartier Flaubert :

- L'inscrire dans le Développement Durable ;
- Rendre ce projet exemplaire à l'échelle du territoire et au-delà ;
- Exercer le rôle catalyseur de la puissance publique.

Le 107 :

- Favoriser l'innovation et le développement économique.
- Contribuer à la vie de la ville, permettre la sociabilité ;
- Respecter son environnement urbain et paysager, s'y inscrire ;

Les orientations du projet

Le territoire, l'agglomération :

- Renforcer l'urbanité, aménager l'espace public ;
- Augmenter l'attractivité en direction des cadres et des étudiants ;
- Favoriser les synergies et la vie dans un but de visibilité interne et externe à l'agglomération ;

L'écoquartier Flaubert :

- Multiplier les usages et les motifs de « vivre » l'écoquartier ;
- Donner des raisons de le fréquenter ;
- Réussir un projet à forte identité face à son image actuelle.

Le 107 :

- Contribuer à l'animation et à la vie des quais ;
- Inscrire la notion de co-activité comme principe dynamique en interne du 107, des quais avec les bâtiments et équipements proches de l'écoquartier et de la rive gauche ;
- Créer du développement économique et de l'innovation.

1 – OBJET DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC, DEFINITION DES OBJECTIFS ET CONTRAINTES EVENTUELLES

- a) Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public sera consentie en vue de la réhabilitation totale du hangar 107 situé à Rouen.

La durée de cette autorisation est de l'ordre de 40 ans à compter de la date de signature de celle-ci. Cette autorisation sera accordée en application du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et pourra donner lieu à transmission du droit réel sous réserve du droit d'agrément prévu par les textes.

- b) Objectifs à atteindre concernant le hangar 107

- La démolition et reconstruction ;
- La présence d'un espace de restauration ;
- La contribution à l'animation des quais par une offre culturelle et de loisirs en lien avec les quais, l'écoquartier, la rive gauche ;
- L'accueil d'activités économiques et d'emplois ;
- Le respect du contexte architectural et urbain du 106 et du 108 (cf. cahier d'intégration du 108) dans le respect du présent Cahier des Charges ;
- La présence des parkings en nombre suffisant ;
- L'équilibre financier en fonctionnement pris en charge par le candidat ;
- La protection du bâtiment contre les inondations.

- c) A titre d'illustration, les vocations contribuant à l'atteinte d'une partie des objectifs décrits ci-dessus pourraient être :

- Projet architectural du 107

- Identification forte du 107 ;
- Inscription dans le parti urbain des quais et architectural des hangars 106 et 108.

- Restauration

- A court terme, pour les usagers du 108 et du 107 (semaine, journée) ;
- A court terme pour les usagers du parc de la presqu'île Rollet et des bords de Seine, du 106 (soir, weekend) ;
- A long terme pour les usagers de l'écoquartier Flaubert ;
- Orientée Développement Durable : filière courte, bio, insertion, ...
- Lieu de référence en matière de jeune cuisine (accueil de jeunes chefs, formation, découverte, ...).

- Culture

- Lien entre la culture et l'économique ;
- Attractivité de semaine et le week-end ;
- Espace culturel, de découverte ;
- Galerie des arts émergents (art brut, street art, graphisme...), espace d'exposition sur la ville, ...

Les candidats peuvent bien évidemment présenter d'autres projets s'ils respectent les valeurs et orientations assignées.

d) Le périmètre de l'autorisation est défini au plan n° 1 joint au présent dossier Le bâtiment devra se caler sur le bord Est du hangar actuel en raison d'un projet potentiel de passerelle piétons-cycles entre la rive droite et la rive gauche dont la localisation préférentielle se situerait entre les hangars 106 et 107.

Le projet du candidat pourra intégrer des terrasses.

e) Occupation actuelle du hangar

Hangar n°107: Libre de toute occupation au plus tard le 1^{er} octobre 2015.

II – CONTRAINTES ARCHITECTURALES ET D'URBANISME

Les projets présentés par la société titulaire n'engageront en aucune manière la responsabilité du GPMR et de la CREA quant à l'obtention des différentes autorisations nécessitées par ces projets.

III – PROGRAMME DES TRAVAUX

L'engagement des sociétés candidates sur le déroulement des travaux et procédures associées portera sur les points suivants :

a) En ce qui concerne les permis de construire et de démolir

Il est exigé les permis de construire et de démolir au plus tard 9 mois après la signature de l'autorisation d'occupation temporaire. Les demandes correspondantes devront être approuvées par le Grand Port Maritime de Rouen.

b) En ce qui concerne les demandes relatives à l'équipement commercial (le cas échéant)

En tant que de besoin, ces demandes devront être faites au plus tôt dès la signature de l'autorisation d'occupation temporaire et au plus tard à la date du dépôt de permis de construire du hangar concerné par la demande d'équipement commercial.

c) En ce qui concerne le démarrage des travaux

Le démarrage des travaux constaté par la déclaration d'ouverture de chantier devra intervenir :

◆ pour le hangar qui aura fait l'objet d'une demande de permis de construire/démolir comme évoqué en **a)** ci-avant, au plus tard 3 mois après l'obtention des autorisations permis de construire/démolir et, en tant que de besoin, équipement commercial, et au plus tôt à la date de libération du hangar concerné (cf. 1-d).

d) En ce qui concerne l'exécution des travaux

Par permis de construire, le délai maximal de réalisation des travaux sera de 18 mois à compter de la date de démarrage des travaux telle que définie en **c)** ci-dessus.

Par ailleurs, le titulaire de l'autorisation s'engage à réaliser ou à faire réaliser, dans les mêmes conditions de délai, tous les travaux éventuellement imposés par les permis de construire et notamment ceux relatifs aux raccordements aux réseaux situés à proximité.

IV – CONDITIONS ECONOMIQUES ET FINANCIERES (à préciser dans le projet de convention type)

Le titulaire de l'autorisation s'engage à verser au Grand Port Maritime de Rouen :

- Une redevance annuelle, payable trimestriellement d'avance, correspondant à la valeur du terrain en l'état. Cette redevance est calculée sur la base de la surface de chaque hangar, augmentée

éventuellement des surfaces réservées pour terrasses ou autres fonctions de nature « privatives ». Les sociétés candidates feront une proposition de redevance annuelle exprimée en € HT/m² (valeur au 1^{er} janvier 2013) avec un minimum de **17,54 € HT/m²/an**.

Cette redevance sera réévaluée annuellement en fonction de l'indice de révision des loyers (IRL). Les m² objet de la redevance seront précisément déterminés par un document d'arpentage lors de la signature de l'Autorisation d'Occupation Temporaire, y compris les extensions et terrasses éventuelles.

Cette redevance sera due, pour le bâtiment concerné, dès la date de démarrage des travaux de démolition dudit bâtiment. Pendant la période précédant la mise en exploitation, il sera appliqué un abattement de 50 %.

- Une redevance annuelle complémentaire éventuelle, à proposer par les sociétés candidates, due à compter de la 1^{ère} mise en exploitation dans le hangar concerné. Cette redevance pourra être calculée, soit sur la base des m² de SHON réalisés, soit en fonction du produit des loyers issus des sous-locations, soit en mélangeant les deux assiettes.

Toutefois, cette redevance complémentaire, si elle s'appuie sur tout ou partie du produit des loyers, devra respecter les principes suivants :

- ◆ à la 1^{ère} mise en exploitation du hangar, cette redevance devra comporter un minimum garanti de perception par le Grand Port Maritime de Rouen (bien entendu, pour l'année de mise en service, un prorata temporis sera appliqué),
- ◆ en cas de changement de sous-locataire et en cas de vacance, ce minimum garanti de perception, s'appliquera à la surface concernée par la vacance, au prorata des surfaces réhabilitées.
- ◆ ce minimum garanti de perception sera réévalué annuellement en fonction de l'indice de révision des loyers (IRL).

Pour le cas où cette redevance complémentaire s'appuierait sur tout ou partie des surfaces réalisées, la partie concernée sera également réévaluée annuellement en fonction de l'indice de révision des loyers.

Les sociétés candidates feront apparaître, par année, en fonction de leurs plannings de réalisations, les redevances à verser au Grand Port Maritime de Rouen.

Par ailleurs, le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire s'engagera à payer tous les impôts et taxes auxquels seront assujettis les biens faisant l'objet de la convention d'occupation temporaire.

A la signature de la convention le bénéficiaire devra verser une caution au Grand Port Maritime de Rouen.

Le montant de cette caution est fixé à 50 000 € pour le hangar 107.

Cette caution sera levée à la constatation de l'achèvement des travaux de réhabilitation du hangar concerné.

V – CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES PAR LE GRAND PORT MARITIME DE ROUEN

- a) Le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire est autorisé à sous-louer l'usage de tout ou partie des biens concernés par l'autorisation et ce dans la limite de la durée de l'autorisation.

Toutefois, le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire demeurera personnellement responsable de l'accomplissement de toutes les obligations relatives à cette autorisation d'occupation temporaire et devra prévoir dans ses contrats de sous-location, une clause

de résiliation de plein droit en cas de retrait de l'autorisation d'occupation temporaire, lequel implique de plein droit la caducité de l'agrément du sous-locataire.

- b) Le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire prendra le terrain loué et les installations dans leur état au jour de son entrée en jouissance et ne pourra exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le Port de Rouen, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de loyer pour quelque cause que ce soit. Il en est ainsi en particulier des réseaux et ouvrages, en service ou abandonnés connus ou inconnus de la part du Grand Port Maritime de Rouen. Le plan n°2 joint en annexe précise les réseaux ou ouvrages connus.

Le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire prendra toute disposition pour avoir une parfaite connaissance de la nature du sol sur lequel sont réalisés les aménagements et dégagera, en conséquence, la responsabilité du Grand Port Maritime de Rouen pour toutes dégradations susceptibles d'en résulter sur les constructions, installations et équipements.

Un procès verbal constatant l'état des lieux sera établi contradictoirement entre le Grand Port Maritime de Rouen et le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire lors de l'entrée en jouissance.

L'autorisation sera consentie à titre précaire et révocable en raison de l'appartenance des lieux au domaine public et pourra être retirée pour un motif d'intérêt général. Les conditions d'indemnisation correspondant sont précisées au (h) ci-après.

L'autorisation sera régie par les règles du droit administratif et plus particulièrement par le Code Général de la Propriété de la Personne Publique ; la législation concernant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne lui sera pas applicable.

Les lois et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité du travail, à la protection de l'environnement (notamment aux installations classées), à l'urbanisme, à la police et, d'une manière générale les lois et règlements applicables, en particulier le code des ports maritimes et le règlement de police du port, devront être strictement respectés par le bénéficiaire et ses éventuels sous-locataires. Une déclaration devra être faite au Port de Rouen en cas de soumission de tout ou partie de l'autorisation d'occupation temporaire à la réglementation des établissements classés.

Dans le cadre de la réhabilitation du hangar et dans le cadre de tout autre aménagement, le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire fournira au préalable au Grand Port Maritime de Rouen, les projets correspondants. Celui-ci s'assurera que leurs conséquences sur la tenue des ouvrages portuaires sont acceptables et prescrira en tant que de besoin, les mesures impératives permettant de les rendre acceptables. Une fois la réalisation effectuée, le titulaire fournira au Grand Port Maritime de Rouen le plan des ouvrages exécutés.

Le bénéficiaire sera tenu d'exécuter toutes les réparations, qu'elle qu'en soit l'importance et la nature, tous les travaux nécessaires pour maintenir les lieux en bon état d'entretien et d'usage, y compris les constructions et installations qu'il a lui-même réalisées.

Les ouvrages, constructions et installations ainsi que leurs abords devront présenter en tout temps un aspect soigné.

Toute démolition éventuelle devra recueillir l'accord préalable du Grand Port Maritime de Rouen.

- c) Les droits des tiers seront et demeureront expressément réservés.

L'occupant sera responsable de tout dommage causé par les travaux de réhabilitation, d'exploitation ou d'enlèvement des aménagements réalisés.

Cette responsabilité jouera tant vis à vis du Grand Port Maritime de Rouen pour les dégâts causés aux ouvrages de voirie, réseaux et aménagements divers exécutés par le Grand Port Maritime de Rouen que vis à vis des tiers, le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire ne pouvant se prévaloir de l'autorisation accordée au cas où celle-ci causerait un préjudice à un tiers.

L'occupant devra pendant toute la durée de l'autorisation, contracter :

→ une assurance suffisante pour garantir tous les risques générés par son activité ainsi que ses responsabilités de propriétaire pour l'ensemble des biens se trouvant sur le domaine qu'il sera autorisé à occuper,

→ une assurance couvrant, en valeur de reconstruction, le bâtiment ainsi que les ouvrages qu'il aura réalisés contre les risques d'incendie et d'explosion.

Dans le cadre de la convention d'occupation, le bénéficiaire renoncera à tout recours contre le Grand Port Maritime de Rouen et devra obtenir de ses assureurs une renonciation à recours contre le Grand Port Maritime de Rouen.

Le titulaire devra justifier de la souscription de ces garanties par une attestation délivrée par le (ou les) assureurs concernés.

Une attestation d'assurance sera notamment fournie, justifiant que la responsabilité civile du titulaire est bien garantie en cas de risque de pollution et pour les frais de dépollution.

- d) Les propositions des sociétés candidates devront comporter, l'accord préalable d'une ou plusieurs sociétés s'engageant à sous louer au minimum 50 % de la surface du hangar sollicité et à exercer une activité dans ce hangar pendant au moins 5 ans à compter de la fin des travaux correspondants.
- e) En cas de non obtention d'un permis de construire, d'une autorisation de travaux ou en cas de non obtention d'une autorisation d'équipement commercial, le titulaire de l'autorisation pourra demander la résiliation de l'autorisation d'occupation temporaire, moyennant un préavis de deux mois. Dans ce cas, les redevances perçues seront conservées par le Grand Port Maritime de Rouen :
 - Ces redevances perçues ne comprendront que la partie relative à la redevance annuelle. Aucune indemnisation pour les frais engagés ne sera versée par le Grand Port Maritime de Rouen.
- f) La société retenue devra, à l'achèvement des travaux, verser au Port de Rouen une garantie financière correspondant à une année de redevance.
- g) Faute par le bénéficiaire de se conformer à l'une quelconque des conditions exposées ci-dessus et notamment en cas de :
 - non dépôt des permis de construire prévus au **III a**,
 - non paiement des redevances échues,
 - cession partielle ou totale de l'autorisation sans agrément du Port de Rouen,
 - non exécution des travaux dans les délais prévus au **III**,
 - non respect des mesures impératives prévues au **V b**,

- cessation de l'usage des terrains ou installations pendant une durée de six mois consécutifs,
- sous-location partielle ou totale non autorisée conformément au **V a**,
- démolition non autorisée conformément au **V c**,
- perte par le bénéficiaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur, pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé l'autorisation,
- condamnation pénale mettant le bénéficiaire dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation,
- dissolution de société, si le bénéficiaire est une personne morale de droit privé,
- cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre du bénéficiaire,

L'autorisation pourra être retirée sans indemnité par décision motivée par le Port de Rouen deux mois après préavis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Dans ce cas, les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises au Port de Rouen sans préjudice du droit pour celui-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

- h) Nonobstant la durée de la convention, l'autorisation pourra toujours être retirée si l'intérêt général l'exige. Dans ce cas, le bénéficiaire sera indemnisé par le Port de Rouen du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée, conformément à l'article L 2122-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui précise notamment que les règles de détermination de l'indemnité peuvent être précisées dans le titre d'occupation. A défaut d'un accord amiable entre les parties sur le montant de l'indemnité, celui-ci serait fixé par le tribunal administratif de Rouen. Les modalités d'information du bénéficiaire seront les mêmes que dans le cas de retrait pour inexécution des clauses et conditions.
- i) Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant la date fixée à l'article 2 ci-dessus, le bénéficiaire pourra obtenir la résiliation de la présente convention en notifiant sa décision par lettre recommandée adressée au Port de Rouen, moyennant un préavis de trois mois.

Toutefois dans ce cas, le Port de Rouen ne sera tenu au versement d'aucune indemnité.

- j) En fin d'autorisation d'occupation temporaire, le hangar sera remis au Grand Port Maritime de Rouen sans indemnité en l'état de réhabilitation où ils seront à cette date. La société titulaire s'engage par ailleurs à remettre le site exempt de toute pollution.
- k) Les espaces publics autour du hangar seront aménagés par la Ville de Rouen, la CREA et le Grand Port Maritime de Rouen.

Ces aménagements comprennent :

- amenée de l'alimentation électrique à proximité du hangar (à l'arrière du bâtiment, côté voie de circulation),
- aménagement de la promenade bord à quai (cheminement doux tels que piétons, vélos...).
- amenée du réseau d'assainissement à proximité du hangar (à l'arrière du bâtiment, côté voie de circulation).
- l'amenée à proximité du bâtiment du réseau d'alimentation en eau potable (Ø 150 mm) ainsi que le câble et le réseau téléphonique (devant le bâtiment côté Seine), et le réseau gaz (à l'arrière du bâtiment en bordure de la voie de circulation).

- l'aménagement des espaces de parking comprenant revêtement, marquage, plantations périphériques, conteneurs à déchets enterrés, etc ...
- l) L'attention des candidats est également attirée sur le déroulement possible de manifestations d'ampleur exceptionnelle sur les terrains portuaires. Dans ces conditions les candidats déclarent connaître les conséquences découlant d'un rassemblement de grands voiliers ou de manifestations nautiques de type « ARMADA » et les accepte sans que le candidat retenu puisse prétendre à une quelconque indemnité.
- m) Le transformateur EDF alimentant le hangar sera obligatoirement implanté dans le hangar n°107.

VI CONDITIONS DE SELECTION DE LA (DES) SOCIETE (S) TITULAIRE (S)

VI-1 Les critères

Le dossier programme du hangar, constitué de sous-dossiers, commercial, technique, financier, programmation et administratif, sera jugé sur les critères suivants :

- | | |
|---|------|
| - dimension complémentarité des vocations en lien avec la vie des quais, de l'écoquartier Flaubert et de la rive gauche | 30 % |
| - dimension architecturale et technique, | 30 % |
| - dimension financière, | 30 % |
| - délais de mise en œuvre. | 10 % |

Ces différents critères permettront de sélectionner les meilleurs projets. Pour vérifier la validité des offres, il pourra être prévu une audition, avec la CREA, la Ville de Rouen, la SPL CREA Aménagement et le GPMR, des candidats répondant aux critères ci-dessus.

Les sociétés ayant présenté une offre seront informées des résultats de la consultation dans le mois suivant la décision du Directoire du G.P.M. DE ROUEN

VI-2 Condition d'irrecevabilité

Toute offre qui ne contiendra pas la convention d'occupation temporaire signée par le candidat sera déclarée irrecevable.

VII PRESENTATION DE L'OFFRE

1^{ère} enveloppe :

Cette première enveloppe contiendra obligatoirement la lettre de candidature signée par le représentant habilité de la société candidate et accompagnée des documents suivants :

- une présentation générale du candidat,
- bilan et comptes d'exploitation de la ou des sociétés candidates des 3 dernières années,
- dossier de références similaires d'aménagement et d'exploitation d'espaces d'une superficie minimale de 1 500 m²,
- fiche de renseignements sur la société ou les sociétés candidates (structures et moyens, certificats ou attestations montrant que le candidat est à jour de ses impôts, taxes et cotisations sociales et qu'il ne tombe pas sous le coup d'une condamnation lui interdisant de contracter avec l'Etat ou ses établissements publics),
- un extrait KBIS ou tout document équivalent, datant de moins de 3 mois, établissant les pouvoirs de la personne habilitée à représenter le candidat.

En cas de création de société, le candidat fournira toutes justifications utiles à démontrer la fiabilité de son projet.

2^{ème} enveloppe :

En plus des demandes figurant dans les chapitres précédents, les sociétés candidates devront fournir dans cette deuxième enveloppe un dossier programme pour la démolition, reconstruction puis la gestion du hangar 107.

Ce dossier programme comportera obligatoirement 5 sous-dossiers :

A – Sous-dossier complémentarité des vocations en lien avec la vie des quais, de l'écoquartier Flaubert et de la rive gauche et commercial

➤ Concept et affectation des surfaces

Les candidats présenteront en introduction le concept central du projet en définissant la ligne directrice globale à même de prescrire l'unité du lieu. Ils indiqueront précisément la surface hors œuvre nette qui sera réalisée dans le cadre du projet.

La typologie des activités proposées devra exclure celles ayant un effet négatif sur la qualité de fréquentation des lieux ou le sentiment de sûreté.

Ils présenteront un plan d'organisation précis des espaces en indiquant le découpage des surfaces et les occupations type et en mettant en évidence pour chaque zone les critères de choix.

Les candidats préciseront les principes d'exploitation (horaires envisagés d'ouverture, surfaces affectées aux réserves, mode d'organisation des flux entrants et sortants de matières).

➤ Principes de gestion et d'animation

Les candidats apporteront des précisions sur :

- les principes de sélection des sous-locataires,
- la gestion des loyers des sous-locataires,
- l'animation des espaces,
- les contraintes de gestion des éventuelles parties communes.

En matière d'animation les candidats indiqueront les principes d'organisation de cette animation (campagnes promotionnelles, évènements, renouvellement des thèmes d'animation...). Ils indiqueront si ces animations concerneront tout ou partie des sous-locataires.

B – Sous-dossier architectural et technique

➤ Description technique du projet

Le candidat fournira un dossier technique qui comprendra au moins :

- une notice explicative du projet,
- une description du projet, éventuellement niveau par niveau (présentation des éléments constitutifs, éléments de décoration...),
- un dossier de plans des niveaux (échelle 1/500) et des coupes au 1/500 ou 1/1000, accompagné d'une ou plusieurs vues d'ambiance,
- les esquisses nécessaires à la compréhension du projet,
- un descriptif et une évaluation des travaux,
- un phasage et un mode opératoire des travaux.

- les surfaces sollicitées à l'extérieur du hangar à usages annexes, telles que terrasses....

C – Sous-dossier financier

Les candidats présenteront leur offre de redevance d'occupation conformément au § IV ci-avant.

Ils présenteront également :

- un budget d'investissement qui reprendra tous les investissements à la charge de la société,
- une notice sur les modalités de financement,
- une estimation du chiffre d'affaires décomposée par activités,
- un compte prévisionnel d'exploitation sur les 5 premières années d'exploitation,
- une note justifiant la rentabilité économique du projet.

D – Sous-dossier – Calendrier d'études et de réalisation

Il sera proposé une note et un calendrier détaillé décrivant, phase par phase, le processus d'études puis de réalisation. Cette note fera clairement apparaître le contenu des opérations à caractère technique, administratif ou commercial de chaque phase et les conditions d'engagement d'une phase nouvelle. Elle devra être conforme aux prescriptions édictées ci-avant.

E – Sous-dossier administratif

Le candidat retournera le projet de convention joint en annexe 5, complété et signé.

VIII DATE LIMITE DE REMISE DES PROPOSITIONS

Elle est fixée au **28 novembre 2014 à 16H00** ; le lieu de transmission étant au siège du Grand Port Maritime de Rouen - Direction de l'Aménagement Territorial et de l'Environnement – 34, boulevard de Boisguilbert – B.P. 4075 – 76022 ROUEN CEDEX 3.

Les propositions seront remises en six exemplaires sous enveloppe cachetée, comprenant la 1^{ère} enveloppe et la ou les 2^{ème} enveloppe (s) prévues à l'article VII ci-dessus, l'enveloppe extérieure portant la mention :

ROUEN RIVE GAUCHE

**« NE PAS OUVRIR – PROPOSITION POUR LA DEMOLITION, RECONSTRUCTION ET LA
GESTION DU HANGAR n°107 »**

Les sociétés candidates qui souhaiteraient avoir des précisions sur le présent dossier, sont tenue de le faire par écrit au plus tard 15 jours avant la date limite ci-dessus.

Il sera répondu par écrit à tous les candidats.