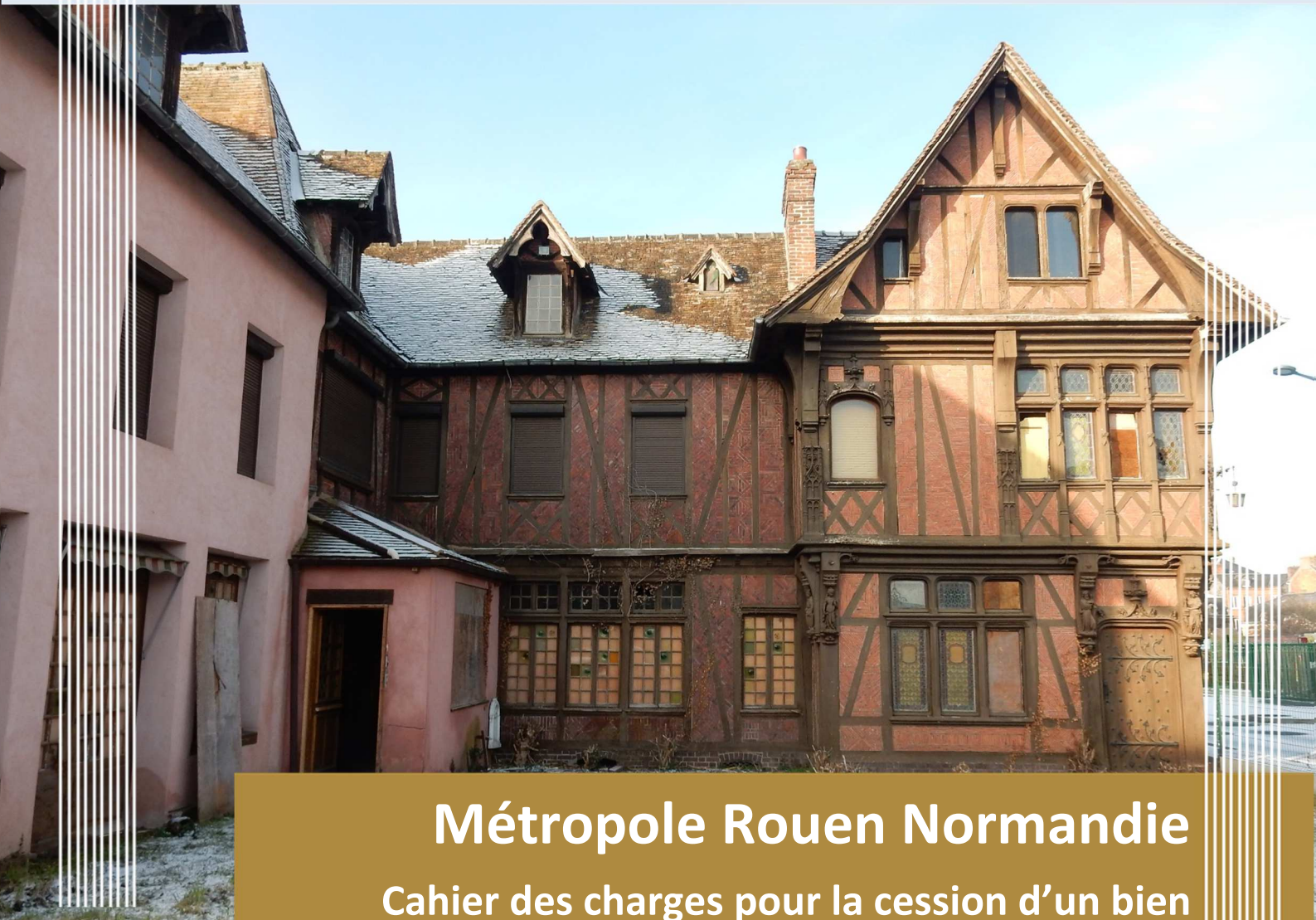


Elbeuf-sur-Seine

MAISON 10 RUE DAUTRESME



Métropole Rouen Normandie

Cahier des charges pour la cession d'un bien

Date limite de remise des propositions : vendredi 12 janvier 2024 à 12 h

Table des matières

1. PRESENTATION DU SITE	4
1.1. Le positionnement dans la Ville	4
1.2. L'environnement urbain	5
1.3. Présentation du terrain	5
1.4. Règles d'urbanisme et servitudes	8
2. ATTENDUS.....	9
2.1. Programme résidentiel	9
2.2. Qualité architecturale.....	9
2.3. Qualité environnementale	9
2.4. Prix.....	9
2.5. Accompagnement de la collectivité	9
3. PRESENTATION DES PROPOSITIONS	10
3.1. Contenu de la proposition	10
3.2. Présentation de la proposition et délai de validité	10
4. VISITES	10
5. CHOIX DE LA PROPOSITION	11
ANNEXES AU PRESENT CAHIER DES CHARGES	11

Comptant plus de 16 000 habitants, la commune d’Elbeuf-sur-Seine constitue le deuxième « cœur d’agglomération » de la Métropole Rouen Normandie depuis sa création en 2015. Dotée d’un nombre important d’équipements structurants, notamment d’équipements culturels et d’enseignements, ainsi que d’un centre-ville regroupant une offre commerciale dense et diversifiée, la commune rayonne au-delà de ses limites et constitue un bassin de vie qui s’étend sur le territoire du département de l’Eure.

La commune, qui s’est développée sur une boucle de Seine, bénéficie de paysages remarquables et d’un patrimoine naturel riche, entre forêt et fleuve. Avec plus de 1 154 hectares d’espaces naturels, la commune est l’une des plus boisées du territoire de la Métropole. Héritière de son passé industriel, la commune s’enorgueillit également d’un patrimoine singulier, valorisé au travers d’opérations de reconversion emblématiques et grâce à une politique active en faveur du patrimoine, notamment au sein de l’association des Villes et Pays d’Art et d’Histoire.

La Métropole Rouen Normandie est propriétaire de plusieurs biens fonciers et immobiliers, vacants ou en friche, qu’elle souhaiterait valoriser dans le cadre de sa politique de recyclage foncier et de reconstruction de la ville sur elle-même engagée à l’échelle du territoire.

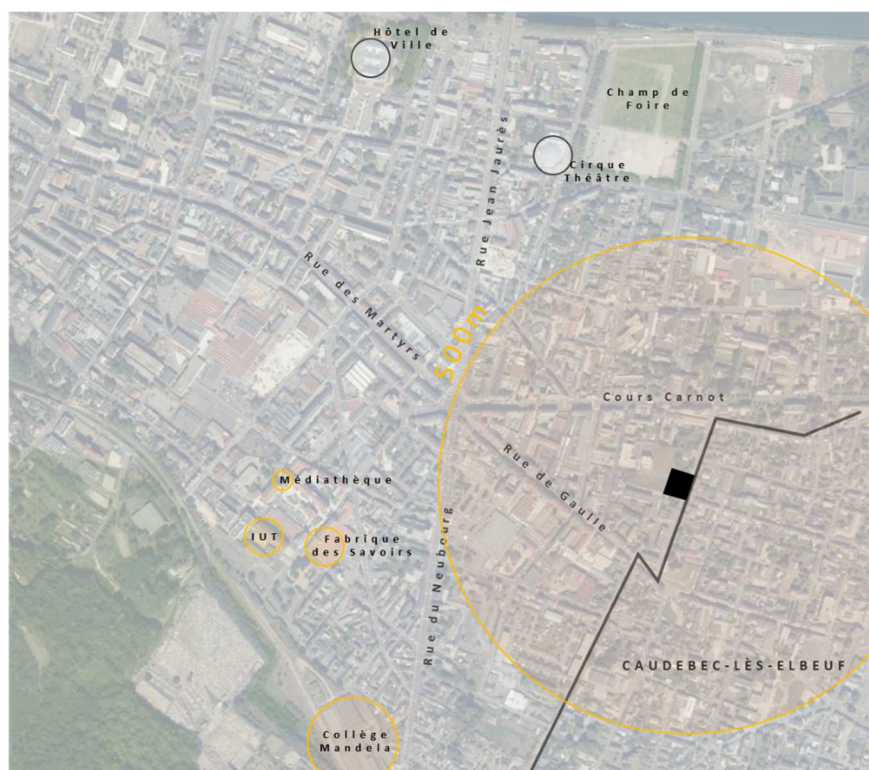
1. PRESENTATION DU SITE

1.1. Le positionnement dans la Ville

Le bien, objet du présent cahier des charges de cession, est situé **10 rue Dautresme** et localisé dans le quart sud-est de la commune à proximité de la commune voisine de Caudebec-lès-Elbeuf, caractérisé par un environnement résidentiel peu dense.

Le bien est situé à proximité immédiate du cours Carnot à Elbeuf et de la rue de la République à Caudebec-lès-Elbeuf comptant un certain nombre de commerces de proximité, et à environ 500 mètres de la place François Mitterrand et de l’entrée de la rue des Martyrs qui constitue le secteur commercial principal d’Elbeuf, et dont la zone de chalandise s’étend au-delà des limites communales.

10 RUE DAUTRESME
ELBEUF-SUR-SEINE



Géoportail – MRN/DUH/DAGP – janvier 2021

1.2. L'environnement urbain

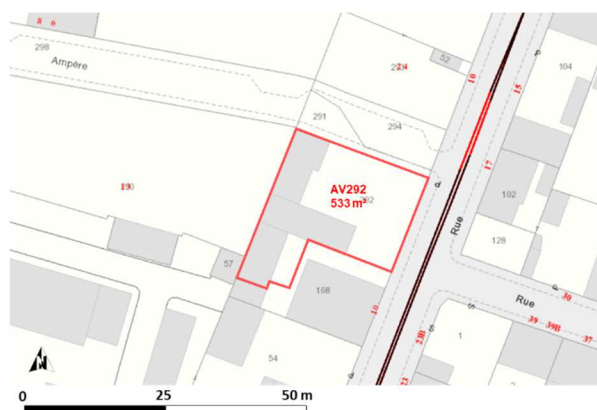
Le bien est localisé dans un secteur urbain constitué en partie d'îlots de grande superficie, accueillant historiquement des activités industrielles et artisanales, des maisons de maître et leur jardin, ainsi que des linaires d'immeubles résidentiels présentant des hauteurs limitées.

Le bien est bordé sur sa partie nord par la rue Ampère qui a été percée en 2015 à travers une ancienne parcelle industrielle et artisanale. Au sud, le terrain est bordé par un bâtiment accueillant un cabinet médical.

1.3. Présentation du terrain

Périmètre de projet

Le site est constitué par la parcelle AV292, propriété de la Métropole Rouen Normandie, représentant une surface totale de **533 m²** et adressée 10 rue Dautresme.



Description du bien à céder

Le bien à céder est occupé par un ensemble bâti de 313,5 m² comprenant 13 pièces, 3 salles de bain et 2 cuisines réparties comme suit :

- une **ancienne maison de maître** organisée sur 2 niveaux d'une superficie totale de 240 m² comprenant un comble non-aménagé et une cave. L'édifice présente une façade principale en faux colombage bois, brique de terre cuite et vitraux. Elle est ornée de plusieurs pièces de bois sculptées (colonnes, entablement) et de figurines réputées pour représenter la légende du Roi David. Cette façade remarquable par son traitement et son programme représentatif à l'échelle de la commune a justifié l'inscription de la maison au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en tant qu'élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne (Règlement I Livre 1 : Dispositions communes – Article 4),
- une **construction attenante et mitoyenne** d'une superficie de 73,5 m² reliée au niveau du rez-de-chaussée à la maison de maître.

Un diagnostic structurel visuel sur la solidité des éléments constitutifs de la structure (planchers, murs porteurs et charpente) a été réalisé en février 2023 et est joint en annexe au présent document. Ce diagnostic identifie ainsi plusieurs dégradations ainsi que les mesures conservatoires à envisager afin. Aucun risque imminent n'a été identifié.

Le terrain bénéficie également d'un jardin de 230 m² délimité au nord par un grillage et à l'est par un ancien mur de clôture percé d'un portail métallique monumental orné, et d'une porte piéton.

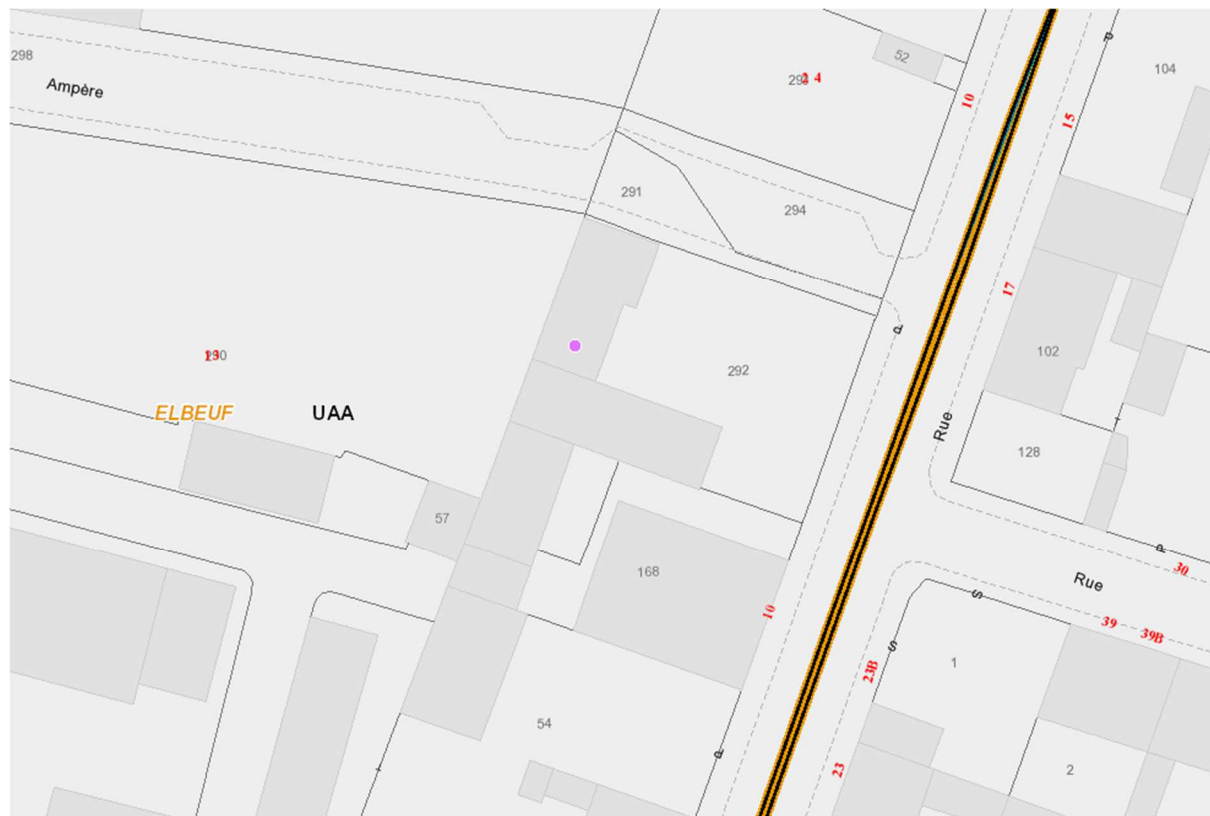




1.4. Règles d'urbanisme et servitudes

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 13 février 2020, établit les règles et servitudes en matière d'urbanisme auxquelles sont soumis les projets d'aménagement et de construction.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 13 février 2020

Le terrain est concerné par le zonage **UAA** du PLUi, correspondant aux « zones urbaines mixtes à dominante habitat de centralité ». L'ensemble des règles de constructibilité s'appliquant à cette zone sont détaillées dans le règlement (annexe 1).

Le bâtiment est identifié en tant qu'élément bâti bénéficiant d'une protection moyenne (Règlement I Livre 1 : Dispositions communes – Article 4).

Le projet devra respecter l'ensemble de règles et servitudes du PLUi.

2. ATTENDUS

2.1. Programme résidentiel

Le projet proposé par le futur acquéreur devra consister en un projet d'habitat. Plusieurs scénarios peuvent être proposés :

- projet de réhabilitation et de rénovation par un particulier pour occupation en propre,
- projet de réhabilitation et de rénovation par un opérateur et création de plusieurs logements (libres ou sous conventionnement). Dans cette hypothèse, le nombre de logements maximum prévu est fixé à 3 avec une taille minimale de 70 m².
- projet d'habitat « innovant » (habitat participatif, services commune et partagés,...).

Il est rappelé que toute production de logements est soumise aux règles du PLUi, notamment en matière de stationnement. Pour rappel, le PLUi prévoit la création d'une place par logement minimum en Zone II dans laquelle est comprise la commune d'Elbeuf (Règlement I Livre 1 : Dispositions communes - ARTICLE 6 – Stationnement).

2.2. Qualité architecturale

Le projet devra permettre la préservation et la valorisation du bâti et plus particulièrement :

- de la façade ornée, de ses matériaux et éléments de décoration
- de la volumétrie et de la composition des constructions
- du jardin

Aucun projet ne pourra proposer une démolition de la construction principale.

2.3. Qualité environnementale

Une attention particulière devra être portée sur la qualité environnementale et de la performance énergétique des futurs logements, notamment dans l'hypothèse d'une mise en location. Pour information, la commune d'Elbeuf et la Métropole sont engagées dans la démarche Cit'ergie, programme de labellisation qui distingue les collectivités poursuivant une politique « climat-air-énergie » par la mise en œuvre d'actions en faveur de la transition écologique.

2.4. Prix

Le prix devra être proposé dans le cadre de l'offre de l'acquéreur.

La proposition financière du projet retenu devra être conforme à l'avis du service des Domaines qui sera sollicité au regard du contenu et de la nature du projet.

2.5. Accompagnement de la collectivité

En fonction du projet proposé, la Métropole Rouen Normandie se réserve la possibilité de soumettre la mise en place d'une convention de développement avec le futur acquéreur.

Cette convention aura pour objet de confirmer l'orientation du projet et d'accompagner le futur acquéreur dans la mise au point du projet en lien avec la Ville d'Elbeuf en amont de la signature d'un compromis de vente ou de l'acte de vente et avant dépôt de tout dossier de demande d'autorisation d'urbanisme le cas échéant.

3. PRESENTATION DES PROPOSITIONS

3.1. Contenu de la proposition

La proposition présentée devra comprendre les éléments suivants :

- a. La présentation du futur acquéreur
- b. La présentation de la société ou des sociétés en cas de groupement comprenant :
 - Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées
 - Références en opérations de construction et/ou d'aménagement
- c. Le présent cahier des charges dûment paraphé et signé
- d. L'attestation de visite
- e. Une lettre de motivation indiquant l'intérêt pour le projet et la compréhension des attendus,
- f. Une note détaillant :
 - la description du projet
 - la description des logements créés (nombre, typologie, surface habitable prévisionnelle, public visé, prix de sortie, niveau de performance énergétique)
 - la nature des travaux prévisionnels et les dispositions prévues afin de préserver et de valoriser les éléments architecturaux
- g. Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet
- h. La proposition financière d'acquisition

3.2. Présentation de la proposition et délai de validité

Les propositions seront envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception avant le **vendredi 12 janvier 2024 à 12h** à l'adresse suivante :

Métropole Rouen Normandie
Direction de l'Aménagement et des Grands Projets
108, allée François Mitterrand – CS 50589
76006 Rouen Cedex

L'enveloppe portera la mention suivante :

« Métropole Rouen Normandie/Maison 10 rue Dautresme – Offres – NE PAS OUVRIR »

La transmission des propositions par télécopie ou par voie dématérialisée n'est pas autorisée. Les propositions devront être valables six mois, et, pour les personnes morales, sans condition suspensive d'approbation de comité interne ou de conseil d'administration.

4. VISITES OBLIGATOIRES ET RENSEIGNEMENTS

Les visites du site sont proposées aux dates suivantes :

- **Lundi 6 novembre 2023 à 14 heures**
- **Mercredi 8 novembre 2023 à 14 heures**
- **Vendredi 10 novembre 2023 à 11 heures**

Pour tout renseignement complémentaire, nous vous remercions de contacter M. Vincent Gonzalez, Chef de Projets, Direction Aménagement et Grands Projets : vincent.gonzalez@metropole-rouen-normandie.fr

5. CHOIX DE LA PROPOSITION

L'offre sera étudiée au regard des attendus énoncés ci-dessus. Une attention plus particulière sera portée à la proposition financière.

L'attribution sera soumise au du Conseil métropolitain dans le cadre d'une délibération. La Métropole se réserve la possibilité de ne donner suite à aucune des propositions déposées et mettre fin à la présente vente pour toute raison et à tout moment.

ANNEXES AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Annexe 1 - Carnet de plans

Annexe 2 - Dossier de diagnostic technique - Véritas - Février 2023

Annexe 3 - Diagnostic structurel visuel sur la solidité des éléments constitutifs de la structure - Socotec - Février 2023