



*Quillebeuf-sur-seine*



REGLEMENT DE  
L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET  
EN VUE DE LA CESSION  
D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

**LE MASCARET A QUILLEBEUF SUR SEINE**

## I. Table des matières

II.	Contexte de la consultation d'opérateurs.....	3
III.	Consultation pour la vente d'un ensemble immobilier .....	4
III.1	Quillebeuf sur Seine.....	4
III.2	Les orientations pour le Mascaret.....	4
IV.	Organisation de la Consultation .....	5
IV.1	Contenu du dossier de l'AMI .....	5
IV.2	Retrait du dossier et renseignements .....	5
IV.3	Déroulement de la consultation.....	5
IV.4	Condition d'envoi des candidatures et offres.....	5
IV.5	Date de remise des candidatures et offres .....	6
IV.6	Composition du dossier de candidature .....	6
IV.7	Composition de l'offre.....	6
V.	Organisation de l'attribution.....	7
V.1	Analyse des candidatures.....	7
V.2	Analyse des offres.....	7
VI.	Informations Complémentaires.....	8
VI.1	Calendrier prévisionnel.....	8
VII.	Approbation des conditions de la consultation par l'opérateur.....	8
VIII.	ANNEXES.....	9

## II. Contexte de la consultation d'opérateurs

**MonLogement27** est propriétaire d'un ensemble immobilier au sein de la ville de Quillebeuf sur Seine. Cet ensemble, dont les caractéristiques sont détaillées en annexes, est situé au numéro 67 de la Grande Rue d'une part, et au numéro 68 Quai de Seine d'autre part.

### Désignation du bien

Ce site, idéalement situé entre la Grande Rue et le Quai de Seine, et à toute proximité du centre-ville de Quillebeuf sur Seine, des commerces et du bac constitue un atout potentiel pour l'attractivité de la commune. Il bénéficie d'un environnement historique côté Grande Rue, et de la vue sur la Seine côté quai.

C'est pour cette raison que la **Ville de Quillebeuf sur Seine** souhaite s'associer à la vente de ce bien dans le cadre de l'organisation d'une consultation d'opérateurs en vue de retenir le projet répondant au mieux aux ambitions de la commune.

Il est constitué de deux bâtiments d'habitation aujourd'hui inoccupés d'une capacité totale de 7 logements et un local commercial. Ils occupent les parcelles cadastrées section A, numéros 203 et 204, pour une surface totale de 374 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment Quai de Seine comprend 3 logements et un local commercial, en R+2 et combles. Les bâtiments sont séparés par une cour commune et disposent d'un accès individualisé.

R01_PAESI_CODEXT	R01_PANES	R02_PAETY	R02_PAETG	ADRESSE_ESI	SURFHAB
3200B01E01L001	Bureau	DIV	RDC	Mascaret N0 1 68 quai De Seine 27680 QUILLEBEUF SUR SEINE	18,53
3200B01E01L002	Appartement	C1	RDC	Mascaret N0 2 68 quai De Seine 27680 QUILLEBEUF SUR SEINE	18,27
3200B01E01L003	Appartement	C2	1	Mascaret N0 3 68 quai De Seine 27680 QUILLEBEUF SUR SEINE	56,86
3200B01E01L004	Appartement	C2	2	Mascaret N0 4 68 quai De Seine 27680 QUILLEBEUF SUR SEINE	56,86

Le bâtiment Grande Rue comprend 4 logements en R+1 et combles, dont un duplex, et un sous-sol partiel.

R01_PAESI_CODEXT	R01_PANES	R02_PAETY	R02_PAETG	ADRESSE_ESI	SURFHAB
3200B01E02L005	Appartement	C4	RDC	Mascaret N0 5 67 Grande Rue 27680 QUILLEBEUF SUR SEINE	81,04
3200B01E02L006	Appartement	C3	RDC	Mascaret N0 6 67 Grande Rue 27680 QUILLEBEUF SUR SEINE	71,44
3200B01E02L007	Appartement	C3	1	Mascaret N0 7 67 Grande Rue 27680 QUILLEBEUF SUR SEINE	72,51
3200B01E02L008	Appartement	C1	2	Mascaret N0 8 67 Grande Rue 27680 QUILLEBEUF SUR SEINE	28,02



Les logements ne sont pas conventionnés. L'ensemble des locaux est vide.

La cour intérieure a fait l'objet de travaux de requalification en 2015, mais les bâtiments nécessitent des travaux importants de remise en état, en particulier de renforcement des planchers côté Grande Rue, et de reprise de la façade en pans de bois côté Quai de Seine.

L'ensemble immobilier ne comprend pas de stationnement automobile.

**MonLogement27 est aujourd'hui vendeur de ce bien immobilier.**

### III. Consultation pour la vente d'un ensemble immobilier

#### III.1 Quillebeuf sur Seine

La commune de Quillebeuf sur Seine (816 habitants en 2021) se situe au Nord-Ouest du département de l'Eure, sur la rive gauche de la Seine. Elle bénéficie d'un accès proche à l'autoroute A 131 et au pont de Tancarville (à environ 10 km). Par ailleurs, un bac (le dernier avant l'estuaire) permet la liaison fluviale avec Lillebonne (Port Jérôme) sur l'autre berge de la Seine, et son bassin d'emploi.

Elle appartient à la Communauté de Communes de Pont Audemer Val de Risle, et se situe dans le parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande.

Quillebeuf sur Seine est riche de son histoire dont les traces sont encore apparentes, en particulier son église (classée) et la Grande Rue dans laquelle 4 habitations font l'objet d'une inscription au titre des Monuments historiques. La commune a engagé de longue date des démarches dans l'objectif de requalifier le centre bourg et lui donner un attrait touristique.

La vente et la rénovation de l'ensemble du Mascaret doivent participer à cette dynamique de reconquête du cadre historique du site, pour en faire un atout de développement touristique et participer à l'attractivité de la commune.

En termes de règlement d'urbanisme, la commune de Quillebeuf sur Seine est soumise à l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le candidat retenu achètera en connaissance de cause et fera son affaire de tous travaux nécessaires au respect des normes et règlements en vigueur pour l'exploitation du bien et en fonction de l'activité qu'il voudra y exercer. Il s'interdira tout recours envers le vendeur pour quelque défaut ou vice caché qui pourrait apparaître après la vente.

#### III.2 Les orientations pour le Mascaret

Les projets d'acquisition proposés devront présenter des garanties de viabilité économique et assurer la pérennité technique des immeubles. Ils devront s'inscrire dans une démarche de participation active à la dynamisation du centre bourg de Quillebeuf sur Seine et dans le cadre de la future OPAH en cours d'élaboration par la CCPAVR, l'ANAH et la DDTME.

Les activités envisagées devront tenir compte de la situation de l'immeuble, de son environnement et ne pas générer de nuisances ou de contraintes fortes sur celui-ci.

La démolition des immeubles n'est pas envisageable.

La rénovation de Mascaret est orientée vers les **programmes** suivants :

1. Du fait de ses caractéristiques, et de sa situation en bord de Seine et dans la Grande Rue, en mitoyenneté avec la mairie de l'hébergement mixte en court et long séjour,
2. Le maintien d'une activité commerciale côté Quai de Seine serait un plus.

## IV. Organisation de la Consultation

### IV.1 Contenu du dossier de l'AMI

En vue de la réponse à consultation, les opérateurs disposent en annexe du présent règlement de la consultation des éléments suivants :


- Plans de situation et cadastral
- Rapport de diagnostic solidité 68 Quai de Seine
- Etat parasitaire des logements 5 à 8, 67 Grande Rue.

Cette liste non exhaustive pourra être complétée par tout document utile en cours de consultation. MonLogement27 se réserve le droit d'apporter au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au présent dossier. Les candidats devront répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

### IV.2 Retrait du dossier et renseignements

Le dossier d'AMI sera envoyé par mail gratuitement à chaque candidat qui en fera la demande à [richard.piccardi@monlogement27.fr](mailto:richard.piccardi@monlogement27.fr).

Il est également disponible sur le site :  [www.monlogement27.fr](http://www.monlogement27.fr)

Les candidats pourront poser leurs questions sur cette consultation au plus tard 10 jours avant la date de remise des offres, exclusivement par mail à l'adresse suivante : [richard.piccardi@monlogement27.fr](mailto:richard.piccardi@monlogement27.fr)

### IV.3 Déroulement de la consultation

La présente consultation s'organise en une seule phase de candidature et d'offre.

Une visite du site et des bâtiments sera organisée le **22 mai 2024 à 14h00**.

### IV.4 Condition d'envoi des candidatures et offres

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en Euros, et hors taxes.

Un exemplaire papier et une copie des documents en version numérique (format .pdf, .doc, .xls) seront fournis sur clé USB dans une enveloppe cachetée et marquée :

APPEL A PROJETS EN VUE DE LA CESSION DES IMMEUBLES MASCARET A QUILLEBEUF SUR SEINE  
CONFIDENTIEL – NE PAS OUVRIR

Contre récépissé aux horaires d'ouverture au public (8h30 –12h / 13h30-17h du lundi au vendredi) ou en Recommandé avec Accusé de Réception, à l'adresse suivante :

MONLOGEMENT27 - SIEGE  
10 BOULEVARD GEORGES CHAUVIN  
CS10688 - 27006 EVREUX CEDEX

***ATTENTION : en raison de la fermeture de l'accueil au public,  
la remise d'offres contre récépissé ne sera pas possible le jeudi 6 juin 2024.***

#### IV.5 Date de remise des candidatures et offres

Date limite de réception des candidatures et offres : **17 juin 2024 à 16h00**

#### IV.6 Composition du dossier de candidature

A l'appui de leur lettre de candidature signée, les candidats auront à produire, les pièces ci-après :

- Le présent règlement paraphé, daté et signé ;
- Un dossier de présentation du candidat comprenant :
  - ✓ La raison sociale de la société candidate, les nom et prénom de son représentant légal et ses coordonnées (numéro de téléphone, courriel, adresse postale),
  - Ou
  - ✓ Les nom, prénom et les coordonnées de la personne physique candidate,
  - ✓ Un descriptif du projet proposé et de son fonctionnement,
  - ✓ Une proposition de planning de son opération,
  - ✓ Le montage juridique et financier envisagé à ce stade.

MonLogement27 se réserve le droit de revenir vers un candidat si son dossier de candidature n'est pas complet.

#### IV.7 Composition de l'offre

L'offre devra être jointe au dossier de candidature et devra comporter :

- Une présentation du programme immobilier et, éventuellement, du mode d'exploitation commercial envisagé,
  - Détaillant les volets logement, animation et activité ou commerce,
  - Décrivant son inscription dans le projet de dynamisation du centre bourg, Grande Rue et Quai de Seine,
  - Donnant des éléments prévisionnels sur les investissements qualitatifs et quantitatifs envisagés,
- Les données techniques du projet
  - Objectifs urbains, architecturaux et techniques,

- Description et estimation sommaire des travaux avec identification d'un ratio prévisionnel de coût au m<sup>2</sup> de SHAB,
- La prise en compte de la dimension environnementale dans le projet,
- o La durée prévisionnelle d'exécution de l'opération,
- o De manière générale, toute information de nature à faciliter la compréhension et l'appréciation du projet.

Enfin, les candidats devront formuler une offre ferme d'acquisition de l'ensemble immobilier.

## V. Organisation de l'attribution

Les candidatures et offres seront jugées par un jury constitué des représentants de MonLogement27, de la Ville de Quillebeuf sur Seine, de la sous-préfecture de Bernay et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure (DDTME).

Le jury rendra un avis sur les offres et proposera un classement au conseil d'administration de MonLogement27 qui décidera du choix final de l'acheteur.

### V.1 Analyse des candidatures

L'analyse des candidatures se fera sur la base des critères suivants (valeur d'importance décroissante) :

- o Sérieux de la candidature : intérêt témoigné par le candidat pour le projet, expérience professionnelle présentée, capacité financière de l'opérateur,
- o Qualité du projet proposé au regard des enjeux territoriaux,
- o Planning proposé pour l'opération.

A l'issue de cette analyse et d'une éventuelle audition, les dossiers les plus pertinents seront sélectionnés pour la seconde phase « analyse des offres » de la consultation.

### V.2 Analyse des offres

Les candidats retenus devront remettre un dossier complet qui fera l'objet d'une sélection au vu des critères suivants :

- o La qualité et la pertinence du projet au regard de son impact et de son rayonnement économique, social, culturel, environnemental, sur la Ville de Quillebeuf sur Seine et son centre bourg **=> 40%**
- o Le réalisme et la crédibilité du montage juridico-financier proposé (capacité du candidat à mettre en œuvre le projet et à en assurer la pérennité, par sa capacité financière, la rentabilité économique du projet, la sécurisation du montage juridique, sa capacité commerciale le cas échéant...) **=> 40%**
- o Le prix d'acquisition de l'ensemble immobilier **=> 20%**

Les candidats pourront être auditionnés à l'issue de cette analyse.

Les engagements définitifs du candidat (dont les conditions de transfert du bâtiment et du site) seront apportés à travers une offre qui sera définie avec le vendeur après négociation et finalisation du projet.

S'agissant des candidatures qui n'auront pas été retenues, aucune indemnité, aucun remboursement, ne pourront être réclamés, au titre des frais et charges engagés.

Le prix de cession n'est pas fixé à priori, il constitue un élément de la proposition de chaque candidat.

Le prix proposé sera net vendeur. MonLogement27 se réserve le droit de ne pas donner suite à son projet de cession dans l'hypothèse où la qualité des propositions reçues serait jugée insuffisante au regard des enjeux du site et des attentes et besoins de la commune.

## VI. Informations Complémentaires

### VI.1 Calendrier prévisionnel

- |   |               |
|---|---------------|
| ➤ Engagement de la consultation →                         | 29 avril 2024 |
| ➤ Remise des dossiers de candidatures et offres→          | 17 juin 2024  |
| ➤ Analyse des propositions →                              | juin 2024     |
| ➤ Jury et audition des candidats→                         | juillet 2024  |
| ➤ Choix du lauréat en Bureau du Conseil d'administration→ | octobre 2024  |
| ➤ Signature compromis de vente →                          | décembre 2024 |

## VII. Approbation des conditions de la consultation par l'opérateur

Fait en un seul original

A ..... Le .....

Mention manuscrite "Lu et approuvé"

Signature et cachet de l'opérateur :

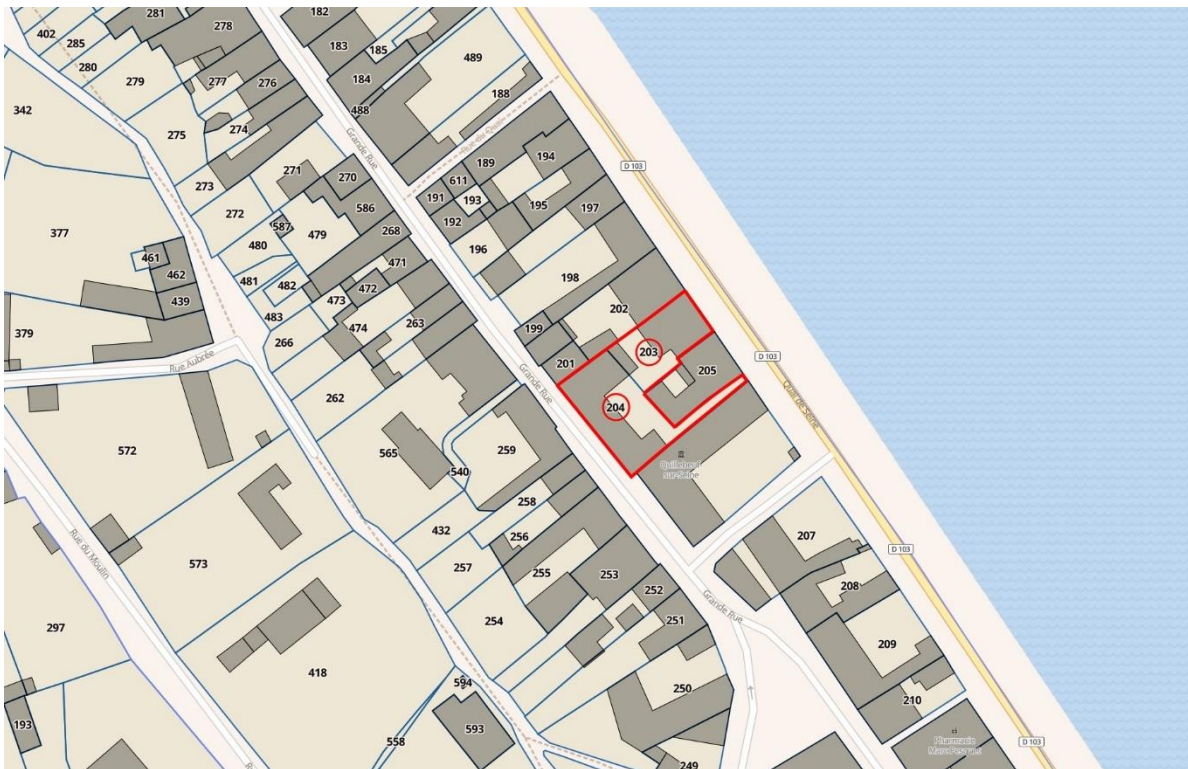


## VIII. ANNEXES

### Situation



### Cadastre



Informations littérales relatives à 2 parcelles sur la commune :  
 QUILLEBEUF-SUR-SEINE (27).

**Références de la parcelle 000 A 203**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 A 203</b>
Contenance cadastrale	<b>144 mètres carrés</b>
Adresse	<b>68 RES MASCARET QUAI DE SEINE 27680 QUILLEBEUF-SUR-SEINE</b>

**Références de la parcelle 000 A 204**

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 A 204</b>
Contenance cadastrale	<b>230 mètres carrés</b>
Adresse	<b>67 GR GRANDE RUE 27680 QUILLEBEUF-SUR-SEINE</b>