



Cession d'immeubles en vue de la réalisation d'un projet mixte, à dominante habitat et de commerce(s) sur l'ilot foncier « Cœur de Ville FFI » à Caudebec-lès-Elbeuf

CAHIER DES CHARGES

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)
N° 25-3**

**La date limite de réception des offres est fixée au
09/02/2026 à 11h30**

PRÉAMBULE

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) porte sur l'îlot dit « **Cœur de Ville FFI** », situé en plein centre-ville de Caudebec-lès-Elbeuf, face à l'hôtel de ville et à la halle couverte en cours de construction. Sa localisation, en entrée de ville et le long de la rue commerçante de la République, confère à ce site un caractère hautement stratégique pour la redynamisation urbaine et commerciale de la Commune.

L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) porte sur les parcelles suivantes :

- 1) **Biens communaux** : Les parcelles cadastrées section AK n°s 74, 77, 79, 174, 177, 271, 272, 273 d'une contenance cadastrale totale de 1 570 m²
- 2) **Bien en indivision** : La parcelle cadastrée section AK n°213 d'une contenance cadastrale de 445 m² appartenant à 60% à la Commune de Caudebec-lès-Elbeuf, à 17% à Monsieur Joël LAURENT et à 23% à la SCI Clara représentée par Monsieur Joël LAURENT.
- 3) **Biens privés** :
 - La parcelle cadastrée section AK n°270 d'une contenance cadastrale de 76 m² appartenant à la société SCB représentée par Monsieur Philippe BIHAN.
 - La parcelle cadastrée section AK n°248 d'une contenance cadastrale de 285 m² appartenant à Madame Héloïse CORDA et Monsieur Amor ZAROUÏ.
 - La parcelle cadastrée section AK n°249 d'une contenance cadastrale de 39 m² appartenant à Monsieur Carlos MALHEIRO.

Surface totale de l'îlot : **2 415 m²**.

Plan de situation de l'îlot « Cœur de Ville FFI »





Le présent cahier des charges a pour objet :

- De préciser les modalités selon lesquelles la commune de Caudebec-lès-Elbeuf entend mettre les candidats acquéreurs en concurrence.
- D'identifier les biens immobiliers concernés et de fournir les informations spécifiques s'y rapportant.

I - Identification de l'organisateur de l'AMI

COMMUNE DE CAUDEBEC-LES-ELBEUF
Place Jean Jaurès
76320 Caudebec-lès-Elbeuf

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine-Maritime, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Laurent BONNATERRE.

II - Objet et étendue de l'AMI

2.1 Contexte :

La Ville de Caudebec-lès-Elbeuf, 10 414 habitants, au sein de la Métropole Rouen Normandie, mène **une politique active de revitalisation de son centre-ville.**

L'ilot foncier « Cœur de Ville FFI » situé entre la rue de la République au Sud, l'Impasse des FFI à l'Ouest et la rue Sadi Carnot à l'Est constitue un levier majeur de cette politique de revitalisation. Aujourd'hui marqué par la présence d'un immeuble dégradé frappé d'un arrêté de mise en sécurité et d'un parking de faible qualité urbaine, ce site appelle une requalification profonde.

L'objectif de cet AMI est donc de lancer une opération de renouvellement urbain mixte visant à :

- Moderniser le cadre bâti par la démolition des constructions vétustes et la réalisation d'un programme immobilier neuf
- Créer une offre de logements neufs et attractifs
- Renforcer la vitalité commerciale de la rue de la République par l'implantation de cases commerciales en rez-de-chaussée
- Requalifier les perspectives urbaines du centre-ville face à la mairie et à la halle couverte
- Renforcer l'image et l'attractivité du centre-ville
- L'ambition architecturale devra être forte et exigeante, afin d'assurer une modernisation qualitative et durable du centre-ville, porteuse d'attractivité et d'identité urbaine.

2.2 Information sur les biens immobiliers objets de l'AMI

Le présent AMI a pour objet la cession de :

a) Des immeubles appartenant à la Commune de Caudebec-lès-Elbeuf ci-dessous désignées :

Section	N°	Adresse	Surface (m²)	Propriétaire
AK	74	2 Place de la République	469	Commune
AK	77	136 rue de la République	206	Commune
AK	79	5 Impasse des FFI	528	Commune
AK	174	6 Place de la République	86	Commune
AK	177	Impasse des FFI	84	Commune
AK	271	134 rue de la République	93	Commune
AK	272	132 rue de la République	61	Commune
AK	273	132 A rue de la République	43	Commune
		Total	1570 m²	

Situation locative de ces immeubles

- AK n°77 : 136 rue de la République

Le local commercial situé 136 bis rue de la République fait l'objet d'un bail commercial qui a commencé à courir le 1^{er} mai 2021, pour se terminer le 30 avril 2030. Un avenant à ce bail commercial a été signé le 27 juin 2023 pour l'ajout d'un second local commercial, au rez-de-chaussée, qui jouxte le premier.

- **AK n°79 : 5 impasse des FFI**

Les six garages situés sur la parcelle cadastrée section AK n°79, font l'objet de conventions d'occupation précaire qui sont renouvelées par tacite reconduction annuelle.

- **AK n°272 : 132 rue de la République**

Le local commercial situé 132 rue de la République est libre de toute occupation.

b) Des parcelles appartenant à des propriétaires privés ci-dessous désignées :

Section	N°	Adresse	Surface (m²)	Propriétaire
AK	213	8 place de la République	445	60% à la Commune de Caudebec-lès-Elbeuf - 17% à M. Joël LAURENT et 23% à la SCI Clara représentée par M. Joël LAURENT.
AK	270	134 rue de la République	76	Société SCB - Philippe BIHAN
AK	248	384 rue Sadi Carnot	285	Mme Héloïse CORDA et M. Amor ZAROUÏ
AK	249	364 rue Sadi Carnot	39	M. Carlos MALHEIRO
		Total	845 m²	

La surface cadastrale totale de cet ilot foncier est de 2 415 m².

Arrêté de mise en sécurité

Il est précisé que l'immeuble sis 8 place de la République cadastré section AK n° 213 ainsi que l'immeuble sis 132 rue de la République cadastré section AK n° 272 ont fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité n° 2024-353 en date du 28 novembre 2024 comprenant notamment les mesures suivantes :

Une interdiction d'accès à l'immeuble à toute personne, à l'exception des experts et agents municipaux ou entreprises mandatées pour la réalisation des travaux de mise en sécurité, jusqu'à la levée du présent arrêté.

Des mesures de mise en sécurité, tels que des barrières ou échafaudages de protection, pour empêcher l'accès à l'immeuble et sécuriser les abords.

Suites à donner à l'arrêté de mise en sécurité

Le candidat devra étudier et chiffrer les études et travaux de confortement nécessaires puis la déconstruction des immeubles sis 8 place de la République cadastré section AK n° 213, et 132 rue de la République cadastré section AK n° 272 dans lequel se situait un local commercial (boucherie) dès l'attribution de l'AMI.

A cet effet, le candidat devra négocier en priorité l'acquisition de la partie de l'immeuble sis 8 place de la République appartenant à Monsieur Joel LAURENT en son nom propre et à la SCI CLARA représentée par Monsieur Joel LAURENT.

Parcelle AK n° 270 – 134 rue de la République

L'immeuble situé 134 rue de la République cadastré section AK n° 270 d'une contenance cadastrale de 76 m², appartenant à la société SCB représentée par Monsieur Philippe BIHAN fait l'objet d'une étude de préemption suite à la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) le 22 septembre 2025.

2.3 Urbanisme

L'ilot foncier « cœur de ville FFI » sur lequel le projet d'aménagement porte son emprise foncière est situé en zone UAB et a un accès rue de la République, un accès rue Sadi Carnot, ainsi qu'un accès impasse des FFI.

2.4 Zone UAB : Zone urbaine mixte de centralité à dominante habitat

La zone UAB correspond à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité de fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). La zone UAB correspond aux centralités des communes des espaces urbains et des pôles de vie (Duclair, Le Trait).

Le PLUi est consultable sur le site de la Métropole via le lien suivant : <https://www.metropole-rouen-normandie.fr/documents-du-PLU-de-la-Metropole>

Le règlement de la zone UAB est consultable via le lien suivant : <https://sigapp.metropole-rouen-normandie.fr/arcOpolePROfoncier/spring/adsService/reglement?type=ZU&id=2709>

Secteur archéologique

Le site est situé dans un secteur archéologique et pourrait être soumis à une demande de diagnostic d'archéologie préventive.

Linéaire commercial protégé :

Les parcelles ci-dessous désignées situées rue de la République font l'objet d'un linéaire commercial protégé. Il est indiqué dans le PLUi à l'article 2.1 : Mixité fonctionnelle :

« Les constructions nouvelles implantées le long de ces linéaires commerciaux doivent comporter, en façade des rez-de-chaussée, des locaux destinés à du commerce et des activités de service (excepté la sous-destination commerce de gros). Toutefois si dans un délai de 2 ans à compter de la déclaration d'achèvement de travaux, ces locaux n'ont pu être cédés ou loués, leur changement de destination est admis, excepté la destination habitation ».

Section	Numéro	Longueur de linéaire protégé (m)
AK	077	12
AK	213	20
AK	270	10
AK	272	12

2.5 Objectifs de l'AMI :

La présente consultation a un double objectif, à savoir :

- **Désigner l'aménageur** qui se portera **acquéreur** des immeubles et des terrains pour y réaliser **un nouveau programme immobilier** mixte défini ;
- **Fixer** les conditions de la cession des biens immobiliers inclus dans le périmètre de l'ilot.

III – Conditions de la consultation :

3.1 Parution de l'offre

Celle-ci sera publiée sur le site internet de la Commune.

3.2 Délai de validité des offres d'acquisition

Le délai de validité des offres est fixé à 10 mois à compter de la date limite de réception des offres.

3.3 Conditions de participation

La vente de ces biens est ouverte à toute personne intéressée qui pourra déposer une offre dans le respect des formes et délais précisés ci-après.

3.4 Calendrier prévisionnel de la consultation

PHASES	DATES PREVISIONNELLES
Lancement de l'AMI	20/10/2025
Date limite de retour des projets	09/02/2026
Audition des candidats	1 ^{er} trimestre 2026
Rendu du projet modifié	1 ^{er} trimestre 2026

IV - Contenu du dossier de consultation

Chaque candidat devra préalablement à la remise de son offre avoir pris connaissance du dossier de consultation qui comprend :

- Le présent cahier des charges,
- Annexe n° 1 : extrait de plan cadastral avec les propriétaires,
- Annexe n° 2 : extrait du PLU applicable à la zone UAB,
- Annexe n° 3 : renseignements d'urbanisme parcellaire,
- Annexe n° 4 : arrêté de mise en sécurité.

Les candidats pourront à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder aux vérifications d'ordre technique qu'ils jugeront opportun pour faire acte de candidature.

Ils s'interdisent de mettre en cause la responsabilité de la Commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

Aucune prime ou indemnité ne sera versée aux candidats.

V - Visite sur site

Une visite des biens communaux, sauf ceux faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité, est obligatoire avant l'établissement de l'offre, deux dates seront proposées aux candidats.

VI – Conditions d'envoi ou de remise des offres

6.1 Condition de remise des offres

Les **offres** devront être rédigées entièrement en langue française.
Il est rappelé que le ou les signataires doivent être habilités à engager le candidat.
L'unité monétaire utilisée par la Ville de Caudebec-lès-Elbeuf est l'Euro.

6.2 Envoi des offres par courrier ou remise en main propre

Les candidats transmettent leur offre sous pli cacheté à l'extérieur, outre les coordonnées de l'entreprise, les mentions suivantes y seront apposées :

Ville de Caudebec-lès-Elbeuf
Service de la Commande Publique
Place Jean Jaurès - B.P. 18
76320 Caudebec-lès-Elbeuf
« Offre pour la cession d'immeubles et de terrains en vue de la
réalisation d'un projet mixte sur l'ilot foncier « Coeur de Ville FFI » à
Caudebec-lès-Elbeuf »
« Ne pas ouvrir »

Les offres doivent être adressées avant le **09/02/2026 à 11 h 30** soit par pli recommandé avec avis de réception postal ou remises contre récépissé à l'adresse ci-dessus de façon à arriver avant les date et heure limites, par tout moyen permettant de déterminer les date et heure exactes du dépôt.

L'expéditeur devra donc tenir compte des délais postaux, la personne publique ne pouvant être tenue pour responsable des problèmes d'acheminement du courrier.

L'ensemble des éléments sera fourni en un exemplaire papier et sur support numérique (clé USB).
Les plis dématérialisés ne sont pas autorisés.

VII – Présentation des offres

L'offre devra comporter les données suivantes :

1 Informations relatives au projet

- Une note descriptive du projet qui comprendra :
 - o La description précise du projet,
 - o Les préoccupations environnementales, qualité/innovation urbaine, architecturale et paysagères des constructions envisagées,
 - o Les qualifications et expériences du candidat dans le domaine d'activité du projet présenté,
 - o Les partenaires potentiels, parties prenantes du projet, le cas échéant,
 - o Le plan de financement prévisionnel et global de l'opération,
 - o Les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.
- Le planning prévisionnel : délai de mise en œuvre / phasage de réalisation du projet envisagé,
- Un engagement de réaliser des logements en accession.
Le projet devra être en adéquation avec les dispositions d'urbanisme.

2 Données financières

Une offre de prix, exprimée en chiffres et en lettres, laquelle s'entend « net vendeur », hors taxe (frais et droits d'acquisition à la charge de l'acquéreur) en excluant toute formule ou fourchette.

3 Données juridiques

- Une fiche synthétique de présentation du candidat comprenant les informations relatives à son identité (dénomination, capital social, siège social, coordonnées),
- La lettre de candidature devra être rédigée et signée par le candidat, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement,
- Le candidat doit présenter une offre d'acquérir le bien à son profit et dans sa totalité,
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges,
- Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé,
- L'attestation de visite sur site.

VIII - Examen des offres

L'examen des offres s'effectuera d'après les critères suivants :

Critères	Notation	Pondération
1. Les critères qualitatifs	notation de 0 à 20 points	70 %
2. Prix d'acquisition	notation de 0 à 20 points	30 %

Chaque critère sera noté sur 20 et pondéré par le pourcentage qui lui est affecté.

8.1 Les critères qualitatifs

8.1.1 Candidatures

Les candidatures seront examinées sur la base de leurs références, de leurs compétences en aménagement et montage de projet de cette nature et de leur capacité financière.

8.1.2 Offres

Les offres seront examinées sur la base des éléments suivants :

- Une note descriptive du projet qui comprendra :
 - o La description précise du projet,
 - o Les préoccupations environnementales, qualité/innovation urbaine, architecturale et paysagère des constructions envisagées,
 - o Les qualifications et expériences du candidat dans le domaine d'activité du projet présenté,
 - o Les partenaires potentiels, parties prenantes du projet, le cas échéant,
 - o Le plan de financement prévisionnel et global de l'opération,
 - o Les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.
- Le planning prévisionnel : délai de mise en œuvre / phasage de réalisation du projet envisagé dans lequel il faudra ajouter une 1^{ère} phase concernant la réalisation des études et travaux de confortement puis la déconstruction des immeubles situés 8 place de la République et 132 rue de la République dès l'attribution de l'AMI.
- Un engagement de réaliser des logements en accession.

La ville de Caudebec-lès-Elbeuf appréciera la capacité des candidats à respecter leurs engagements et sera très **attentive** à l'intérêt qualitatif de chacune des propositions qui devra en tout point être conforme aux règles d'urbanisme réglementant la zone dans laquelle se situe l'ensemble immobilier et respectant les conditions définies dans le présent cahier des charges.

8.2 Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition sera jugé par rapport au montant total indiqué dans l'offre d'acquisition en application de la formule suivante :

L'offre d'acquisition I étant celle que le candidat remet, elle recevra la note quantitative suivante :

$$N_i = 20 \times \frac{\text{Prix d'acquisition offre I}}{\text{Prix d'acquisition offre plus disante}}$$

N_i : Note quantitative attribuée à votre proposition financière

Prix d'acquisition offre I : Proposition financière rendue pour l'acquisition des bâtiments et terrains situés rue de la République et rue Pierre Brossolette à Caudebec-lès-Elbeuf

Prix d'acquisition offre plus disante : Prix d'acquisition de l'offre la plus élevée proposé par l'un des candidats ayant répondu l'acquisition des bâtiments et terrains situés entre les rues de la République et Sadi Carnot et l'impasse FFI à Caudebec-lès-Elbeuf

A l'occasion des examens des offres, la Ville de Caudebec-lès-Elbeuf se réserve le droit de retenir 3 à 5 candidats les mieux notés et de les auditionner en vue d'une présentation du projet.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une offre, la Ville de Caudebec-lès-Elbeuf se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Le Conseil municipal de Caudebec-lès-Elbeuf désignera l'opérateur pour la réalisation du projet.

IX- Conditions générales d'acquisition

9.1 Règlement technique

Pour les réseaux, l'aménageur procédera aux formalités réglementaires de demande d'autorisation de branchements aux réseaux à ses frais. La Commune a interrogé les différents concessionnaires sur la présence de réseaux sur le parking situé sur les parcelles cadastrées section AK n°s 213, 174 et 74, dans l'ilot foncier Cœur de Ville FFI et en informera l'aménageur. Dans le cas où un ou des dévoiements de réseaux étaient nécessaires, ceux-ci seront à la charge exclusive de l'aménageur. L'aménageur devra se raccorder à ses frais aux réseaux (eau, assainissement, électricité, etc...) en respectant les prescriptions demandées par les concessionnaires des réseaux.

Le bornage périmétrique sera à la charge de l'aménageur.

9.2 Conformité au permis d'aménager / permis de construire (et à toute autorisation administrative délivrée)

L'aménageur s'interdit, tant pour lui-même que pour toute personne physique ou morale qui pourrait se substituer à lui, de construire et de réaliser tout autre chose que ce qui est prévu au permis d'aménager / permis de construire, ou à toutes autres autorisations administratives qui auront été délivrées.

9.3 Délais

L'aménageur-constructeur s'oblige à conduire cette opération de telle manière qu'elle soit entièrement terminée dans le délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

9.4 Transfert de propriété

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra possession réelle et effective des lieux dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

9.5 Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente.

9.6 Frais

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

9.7 Assurance

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

X - Résolution – Résiliation

10.1 Choix de l'aménageur constructeur et objectifs de l'opération

La ville se réserve le droit de ne pas donner suite à cet AMI au cas où aucune des offres qui lui seront remises ne donneraient entière satisfaction au regard de l'ensemble du cahier des charges.

10.2 Choix de l'aménageur constructeur et compromis de vente

Si le délai de dépôt de permis de construire prévu initialement n'est pas respecté, l'accord donné par la Ville de Caudebec-lès-Elbeuf sera considéré comme caduc.

10.3 Contrat de vente

En cas de non-respect du contrat de vente par l'une ou par l'autre des parties des conditions ou obligations lui incombant du fait du présent cahier des charges et 2 mois après une sommation d'exécuter adressée par exploit d'huissier restée sans effet, contenant déclaration de son intention de se prévaloir de la présente clause, le contrat de vente sera résolu de plein droit.

ANNEXE

Protection des données à caractère personnel :

Les informations recueillies, à savoir, le nom, prénom, téléphone et e-mail du porteur de projet et de ses partenaires feront l'objet de traitements par la commune de Caudebec-lès-Elbeuf, responsable de traitement.

Les finalités de ce traitement sont :

- De répondre aux besoins d'organisation de l'appel à manifestation d'intérêt de la commune de Caudebec-lès-Elbeuf ;
- De communiquer autour des projets lauréats et valoriser leurs résultats.

Seront destinataires des données :

- La Direction de l'Aménagement Urbain de la commune de Caudebec-lès-Elbeuf.

Les informations recueillies seront conservées par la commune de Caudebec-lès-Elbeuf, durant le temps de la publication de l'AMI, puis de la réalisation du projet, et seront susceptibles d'être archivées.

En cas de refus de communication des données obligatoires, les prestations prévues au titre de l'appel à manifestation d'intérêt ne pourront pas être mises en œuvre.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée ainsi qu'au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), et en tant que personne concernée, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'effacement de vos données personnelles. Vous pouvez exercer ces différents droits en contactant directement le Délégué à la Protection des Données (DPO) de la Ville de Caudebec-lès-Elbeuf à l'adresse suivante : dpo@caudebecleselbeuf.fr ou au 02.32.96.02.02.

Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, 3 Place de Fontenoy – TSA 80715 – 75334 PARIS Cedex 07).

Dans le cadre de cet Appel à Manifestation d'Intérêt, le chef de file du projet faisant l'objet de la candidature s'engage à informer les partenaires de la mention d'information précitée relative au traitement de données à caractère personnel.

☐ En soumettant ce formulaire, j'accepte que mes informations soient collectées et exploitées dans le cadre de cet Appel à Manifestation d'Intérêt tel que mentionné ci-dessus.

☐ J'accepte que mes coordonnées soient utilisées dans le cadre de communications et d'invitations de la commune de Caudebec-lès-Elbeuf autour d'actualités et d'événements, notamment en lien avec votre domaine d'activité.

Responsable légal (nom et prénom) :

Fait à :

le :

Cachet et signature