



ZAC MARIGNAN

RECONVERSION D'UN SHED INDUSTRIEL A ELBEUF SUR SEINE

APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS

CAHIER DES CHARGES



DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES

Lundi 12 février 2024 à 12 heures

Dossier consultable sur le site de la SHEMA

<https://www.shema.fr/projets/appel-a-projet-Shed-industriel-Elbeuf-sur-Seine-Zac-marignan>

SOMMAIRE

Sommaire	2
1. PREAMBULE.....	3
2. PRESENTATION DU SITE	4
2.1. Localisation de la commune	4
2.1. Localisation et présentation de la ZAC Marignan.....	5
2.2. L'état d'avancement de la ZAC.....	9
3. Objectifs et attendus de l'appel à Manifestation d'Intérêts	10
3.1. L'état actuel du shed.....	10
3.2. Les règles d'urbanisme	12
3.3. Les objectifs de l'AMI	13
3.4. l'emprise foncière et immobilière du projet.....	14
4. PRESENTATION DES OFFRES	15
4.1. Contenu de l'offre.....	15
4.2. Présentation de l'offre et délai de validité.....	16
5. CRITERES ET MODALITES DE SELECTION	16
5.1. Détail des critères de sélection	16
5.2. Modalités de sélection	16
5.3. Indemnisation.....	17
6. MODALITES DE REMISE DES PROPOSITIONS.....	17
7. ANNEXES.....	17

1. PREAMBULE

Elbeuf, deuxième pôle urbain de la Métropole Rouen Normandie

Comptant plus de 16 000 habitants, la commune d'Elbeuf-sur-Seine est située à 1h de Paris et à 20 minutes de Rouen.

La commune, qui s'est développée sur une boucle de la Seine, bénéficie de paysages remarquables et d'un patrimoine naturel riche, ainsi ceinturée entre le fleuve et la forêt. Avec plus de 1 154 hectares d'espaces naturels, la commune est l'une des plus boisées du territoire de la Métropole.

Ville centre d'un bassin de vie de 60 000 habitants, elle constitue le deuxième « cœur d'agglomération » de la Métropole Rouen Normandie. Dotée d'un nombre important d'équipements structurants, notamment d'équipements culturels et d'enseignements (IUT, école de la batellerie, GRETA etc.), ainsi que d'un centre-ville regroupant une offre commerciale dense et diversifiée, la commune rayonne au-delà de ses limites et génère un bassin d'emplois qui s'étend sur le territoire du département de l'Eure.

L'activité culturelle est très représentée avec la présence d'un musée, d'un théâtre, d'un cinéma et d'un cirque théâtre (l'un des huit derniers cirques « en dur » visibles en France et le seul à posséder un espace scénique composé d'une piste circulaire et d'une scène de théâtre à l'italienne). Sa vie associative est riche et dynamique grâce aux 150 associations recensées sur le territoire.

Fort de son patrimoine industriel hérité de quatre siècles d'activité drapière, la Ville d'Elbeuf possède un centre ancien remarquable constitué de maisons en colombages et d'anciennes manufactures. La manufacture royale des draps d'Elbeuf créée en 1667 impulsa le phénomène drapier qui allait donner à la Ville sa prospérité jusqu'au début du 20^{ème} siècle. L'évolution de l'activité dessine la trame urbaine de la ville et la densification du centre s'opère au détriment des voies sur Berge. Ce patrimoine fabuleux vaut à la ville le surnom d'« Elbeuf – ville drapière » et lui a permis d'obtenir le label Ville d'Art et d'Histoire. Avec la fin de l'industrie drapière, les manufactures et usines ont changé d'affectation pour répondre aux besoins en logements du territoire.

La valorisation et la promotion de ces atouts sont au cœur de la stratégie de redynamisation du territoire elbeuvien. Cette stratégie ambitieuse est aujourd'hui déclinée à travers la mise en œuvre de plusieurs projets urbains structurants (requalification du centre-ville commercial, mise en valeur des berges de Seine, restructuration urbaine...) portant l'ambition de l'amélioration du cadre de vie et du renforcement de l'attractivité de la commune.

La reconversion des friches, levier de la redynamisation urbaine

La question de la reconversion des friches est un sujet ancien à Elbeuf qui émerge à la suite de la phase de déprise industrielle de la commune. Certaines opérations de reconversion emblématiques, telles que la transformation des usines Blin & Blin en 1983 et Gasse & Canthelou en 2009, ou encore la création de la Fabrique des Savoirs en 2010, constituent aujourd'hui des références en matière de réutilisation et de changement d'usage de bâtiments et de sites. Aujourd'hui les sites en friches à Elbeuf présentent des typologies diverses (friches urbaines, tertiaires, ferroviaires) et des enjeux de reconversion variés (diversification résidentielle, équilibre économique). Ils constituent ainsi autant d'opportunités de développement de projets urbains innovants concourant à la fabrication et à la transformation de la ville. Dans ce contexte, les opérations de reconversion de friches, en cours et à venir, permettent logiquement de compléter et de soutenir les ambitions en matière de redynamisation urbaine et de transformation poursuivies par la commune. Enfin, la reconversion des friches urbaines s'inscrit dans une politique de recyclage foncier et de reconstruction de la ville sur elle-même. Cette stratégie de reconversion a pour objectif de limiter l'étalement urbain dans une logique de développement raisonné de l'espace, et d'expérimenter de nouvelles manières de fabriquer la ville.

C'est dans ce contexte, que l'opération de la ZAC Marignan s'inscrit.

La ZAC MARIGNAN

Afin de répondre aux besoins de la population en termes d'habitat, de confort et de cadre de vie, la Ville d'Elbeuf sur Seine a engagé des moyens pour réaliser un nouveau quartier qui intègre les préoccupations environnementales indispensables à la naissance d'un quartier pérenne et tourné vers l'avenir. Ce nouveau quartier se compose de logements neufs et d'activités insérés dans un cadre naturel valorisé, sur les berges de Seine, en entrée de Ville Est d'Elbeuf sur Seine.

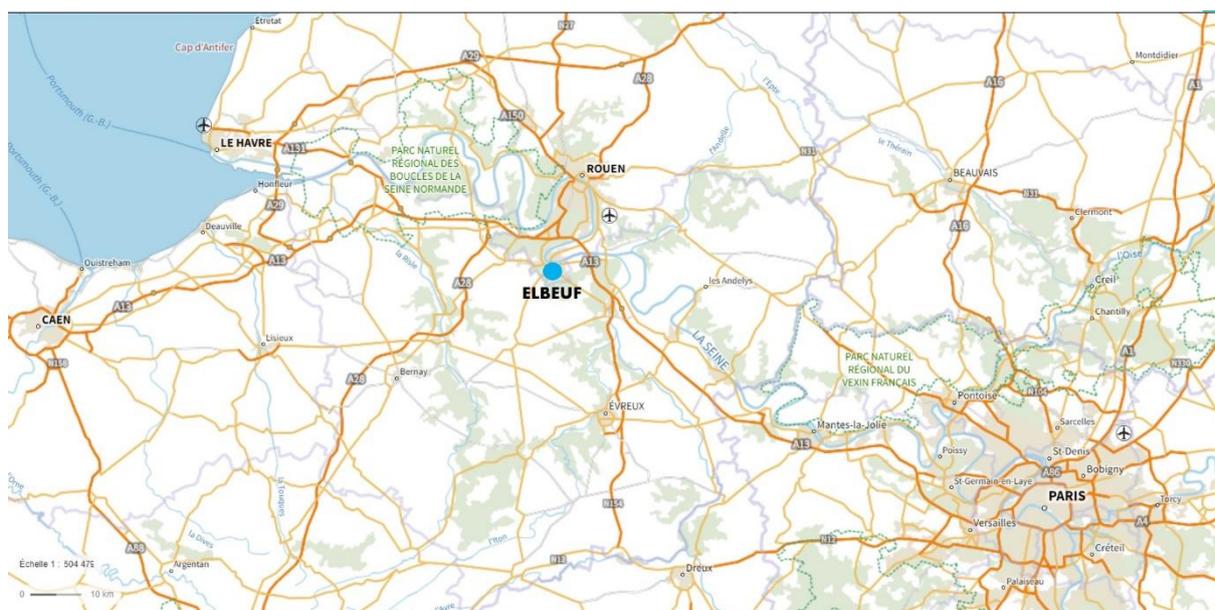
Ainsi sur le site dit « Marignan », un nouvel espace urbain de près de 3 hectares prend forme. Ce dernier intègre les objectifs du PLUI, du PLH et les principes de développement durable. La reconquête de ce site s'organise sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui fait l'objet d'un traité de concession depuis 2013 confié à la SAS Marignan, société qui regroupe le promoteur FONCIM et l'aménageur SHEMA. Les études préalables ont ainsi été engagées sur l'ensemble du secteur et ont abouti à la définition de grandes orientations d'aménagement et d'une programmation.

Au sein de ce nouveau quartier, la SAS Marignan a ainsi acquis un ancien shed pour lequel il est nécessaire de retrouver un usage.

C'est dans ce contexte et afin de répondre à ces enjeux multiples que la SAS Marignan en concertation avec la Ville a souhaité lancer un appel à projets pour la reconversion du shed situé au centre de la ZAC Marignan.

2. PRESENTATION DU SITE

2.1. LOCALISATION DE LA COMMUNE



Située au sud de la métropole rouennaise, la commune d'Elbeuf-sur-Seine bénéficie de la proximité de plusieurs infrastructures routières et autoroutières lui assurant une bonne accessibilité avec la région

Appel à manifestations d'intérêt – Reconversion shed industriel à Elbeuf sur Seine

Décembre 2023

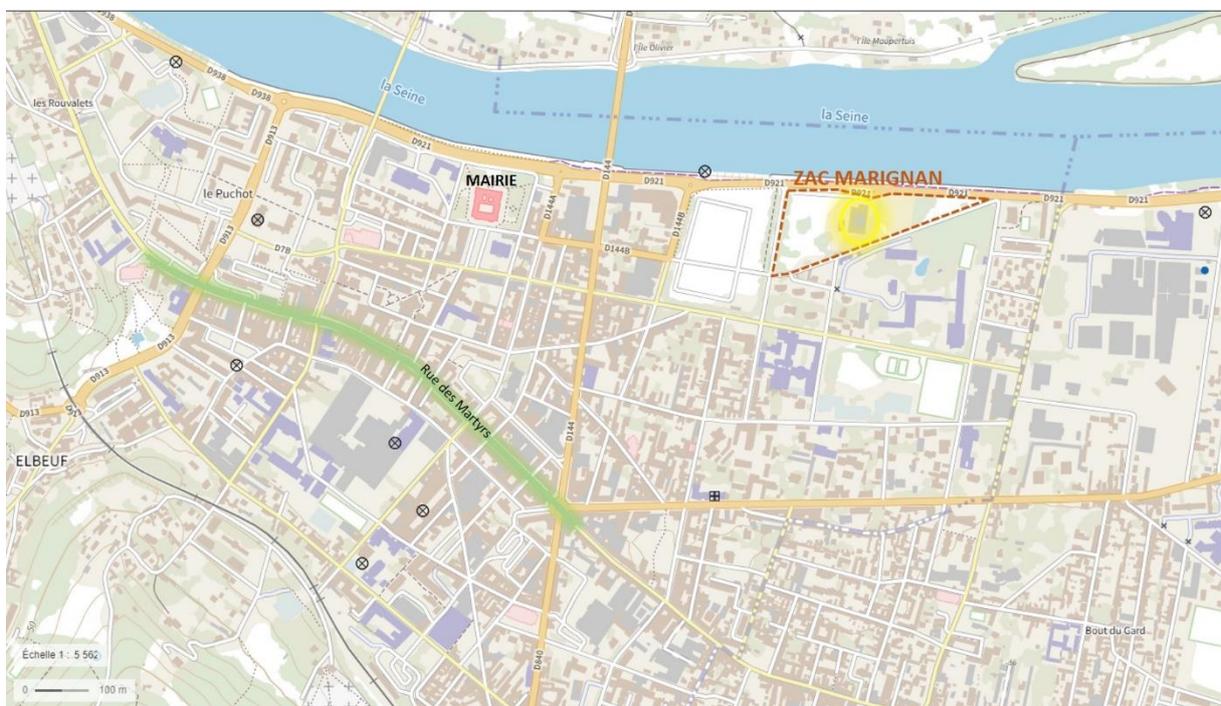
parisienne et les grands pôles urbains normands. En voiture, la commune se situe en effet à 1h30 de Paris, 20 minutes de Rouen, 55 minutes du Havre et 1h10 de Caen. En train, la commune est à moins de 2h de Paris (avec correspondance puis ligne de train Havre-Paris) et 25 min de Rouen en gare de Saint-Aubin-lès-Elbeuf.

A l'échelle de la Métropole Rouen Normandie, la commune d'Elbeuf est identifiée comme le second « cœur d'agglomération » et constitue un point d'équilibre de l'armature urbaine du territoire métropolitain. Elbeuf génère de fait sa propre zone d'attractivité (commerces, établissements culturels, équipements...) s'étendant au-delà du territoire de la Métropole. La commune est desservie par un réseau de transport intégré (réseau Astuce) permettant de se déplacer sur tout le territoire de la Métropole

ELBEUF-SUR-SEINE
DEUXIEME PÔLE URBAIN DE LA METROPOLE



2.1. LOCALISATION ET PRESENTATION DE LA ZAC MARIGNAN



La ZAC Marignan se situe le long de la Seine à proximité du centre-ville et forme un îlot de 3,3 ha délimité par la rue Jean Delafontaine, la rue Marignan et la Voie de la Déclaration Universelle des Droits

de l'Homme à Elbeuf-sur-Seine. L'objectif de cette opération est de créer environ 330 logements et d'implanter des activités économiques.



Les objectifs qualitatifs mis en œuvre sur la ZAC visent à :

- Créer un morceau de ville à part entière dans la continuité du centre-ville
- Apaiser la circulation automobile
- Qualifier et diversifier les espaces publics
- Affirmer des ambitions fortes sur le plan environnemental

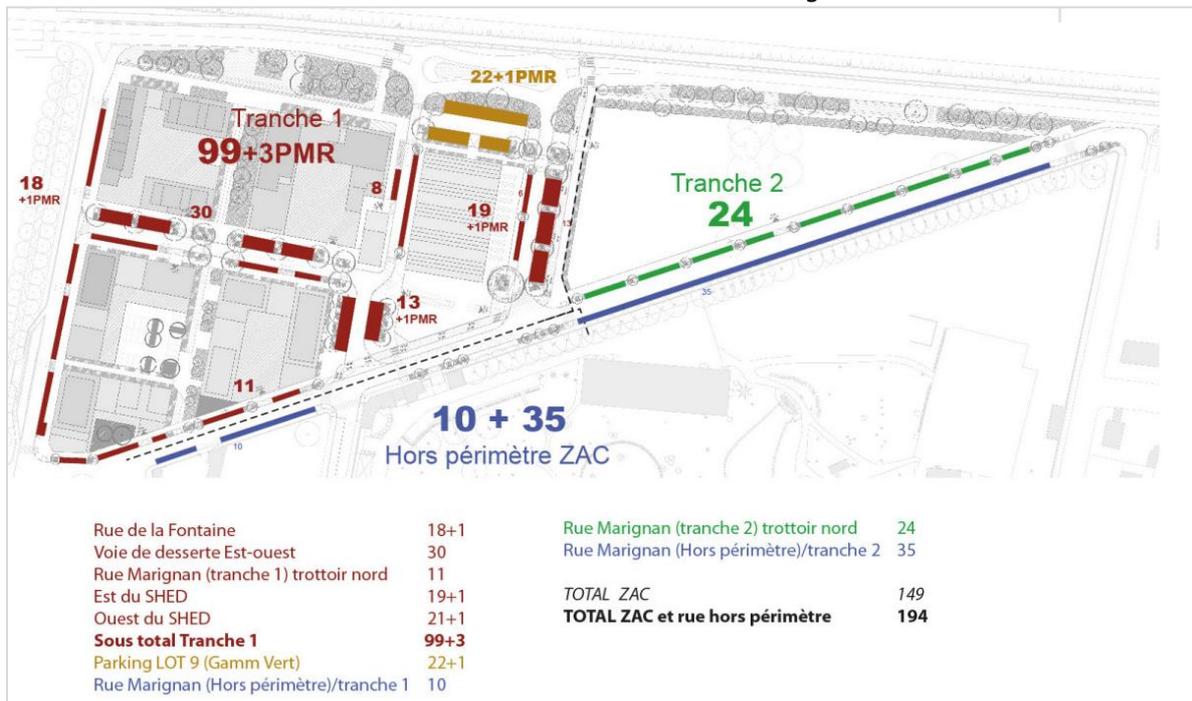
L'aménagement de la ZAC Marignan repose sur les principes suivants :

- Affirmer un front bâti sculptural et visible sur le front de Seine
- Structurer le champ de foire par l'implantation d'un front bâti continu
- Valoriser le SHED existant et renforcer l'activité commerciale à sa proximité

Ces principes se déclinent à travers la hiérarchisation des accès, l'organisation du stationnement et la morphologie du bâti.



Plan de stationnement de la ZAC Marignan



La disposition des volumes bâtis est prévue pour comporter des ouvertures visuelles (failles, percées...) entre l'intérieur des îlots et les espaces extérieurs (*Voir figure suivante : Orientations morphologiques*). Quand la taille du lot le permet, la construction de plusieurs volumes discontinus, déterminés par les circulations verticales, est privilégiée. Cette disposition morphologique permet de multiplier les vues intérieures et extérieures et d'accroître le nombre d'orientations par logement.

Orientations morphologiques

Appel à manifestations d'intérêt – Reconversion shed industriel à Elbeuf sur Seine
Décembre 2023



Typologies spécifiques : Les immeubles signaux

Le long du front de Seine et du Champ de Foire des immeubles présentent des volumes émergeant du reste des ensembles bâtis grâce au traitement « sculptural » de ces émergence (*voir volumétrie de principe ci-dessous*).

Hauteur des constructions

Le parti d'aménagement de la ZAC consiste à apporter des contrastes volumétriques par le jeu d'émergences (de hauteur maximale: R+7+Attique) le long du front de Seine et du Champ de Foire, et des faibles hauteurs le long de la rue Marignan prolongée.

Le plan de velum se traduit comme suit.

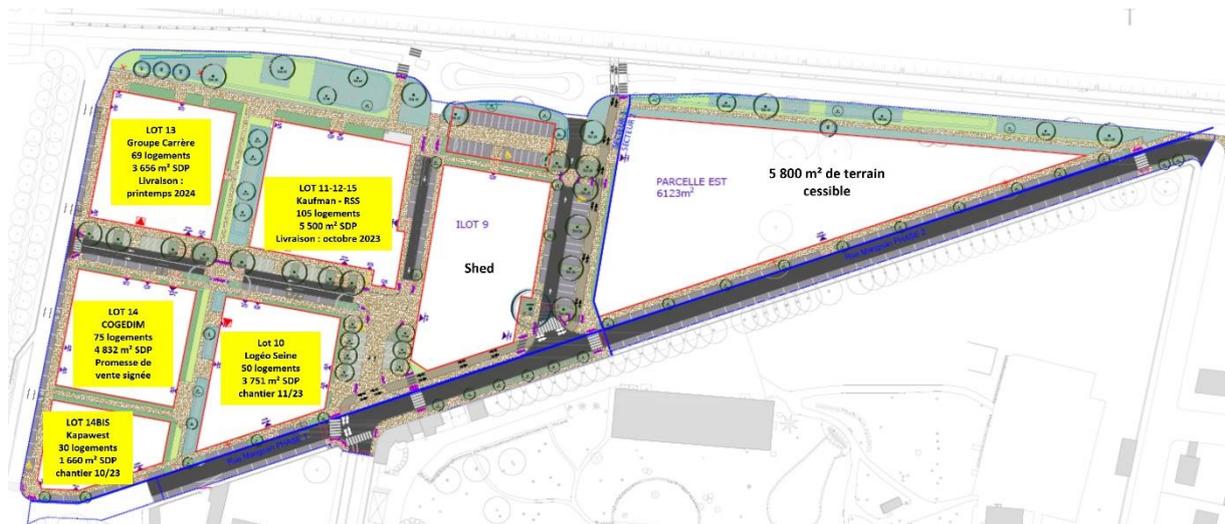


L'ensemble de ces éléments garantit la qualité architecturale et urbaine du quartier en construction.

Le programme des constructions neuves de la ZAC

Sont actuellement en projet, en cours de commercialisation ou en construction :

- 332 logements dont :
 - 105 – résidence séniors – livrés en octobre 2023
 - 50 locatifs – démarrage du chantier programmé en novembre 2023
 - 51 accessions sociales réparties sur 3 immeubles (lots 13, 14 et 14Bis) dont deux en cours de construction
 - 126 accessions libres réparties sur 3 immeubles (lots 13, 14 et 14Bis) dont un deux cours de construction



2.2. L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC

La ZAC Marignan est scindée en deux phases.



Les espaces publics de la Phase 1 ainsi définis sont en cours de réalisation. Le premier immeuble construit, une résidence seniors de 105 logements, est en cours de livraison. Un deuxième de 69 logements et un troisième de 30 logements sont en cours de chantier. Ce nouveau quartier se structure, s'organise. Les futurs habitants vont s'approprier ces nouveaux espaces ouverts vers la Seine, ces venelles piétonnes, et espaces partagés apaisés.

Le cœur de cet îlot est structuré autour du Shed, libre de toute occupation depuis octobre 2023. Cet espace doit être repensé.

La Phase 2 de la ZAC reste pour le moment hypothétique.

3. OBJECTIFS ET ATTENDUS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêts concerne ce shed, bâtiment emblématique et au cœur du nouveau quartier de la ZAC Marignan.

3.1. L'ETAT ACTUEL DU SHED

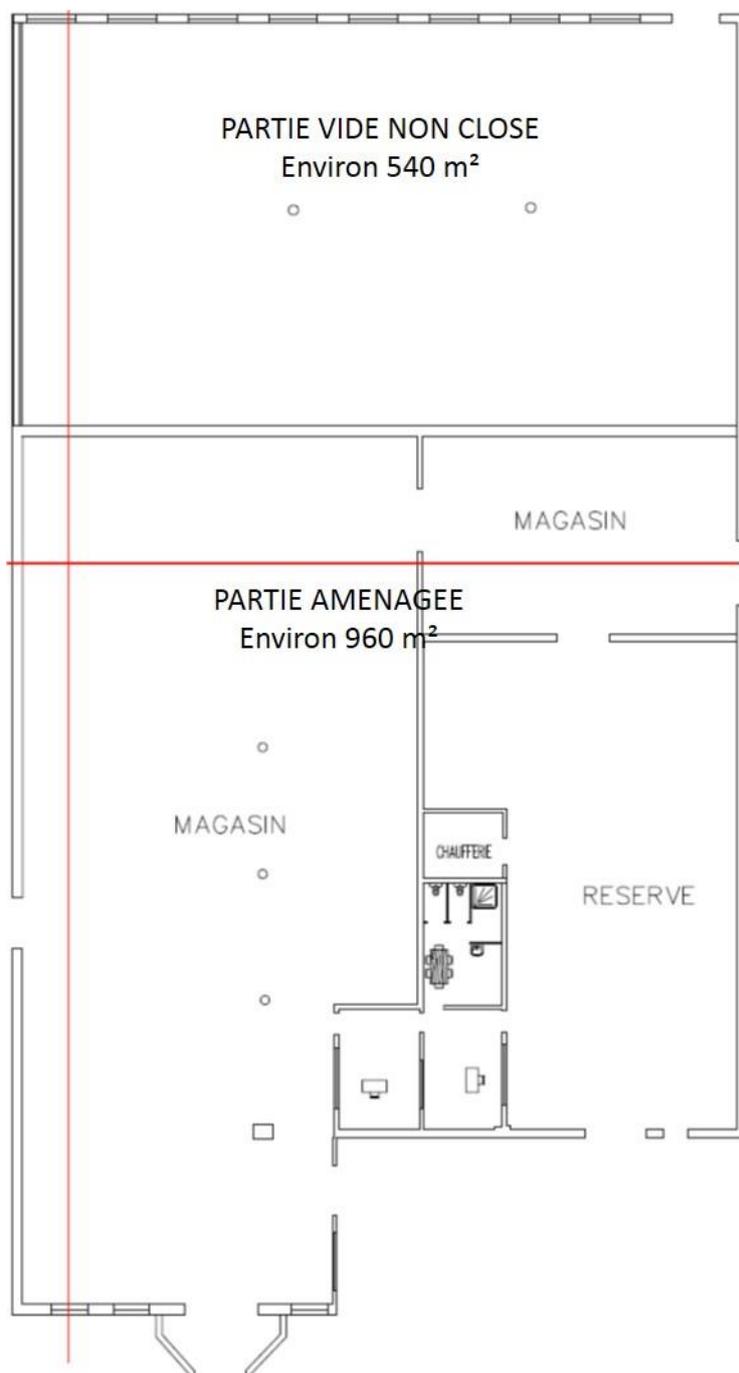
Cet ancien bâtiment industriel, équipé d'une toiture en dent de scie dont un versant est vitré (shed), est un témoin du passé de l'activité textile de la Ville. Sa réhabilitation répond à la volonté politique de reconversion des friches.



Il est situé en bord de Seine le long d'un axe routier très fréquenté et au cœur même de la ZAC Marignan.

Il développe une surface au sol d'environ 1 500 m². Il est composé d'une partie « aménagée » et d'une partie uniquement couverte, sans dalle, vide et non close.

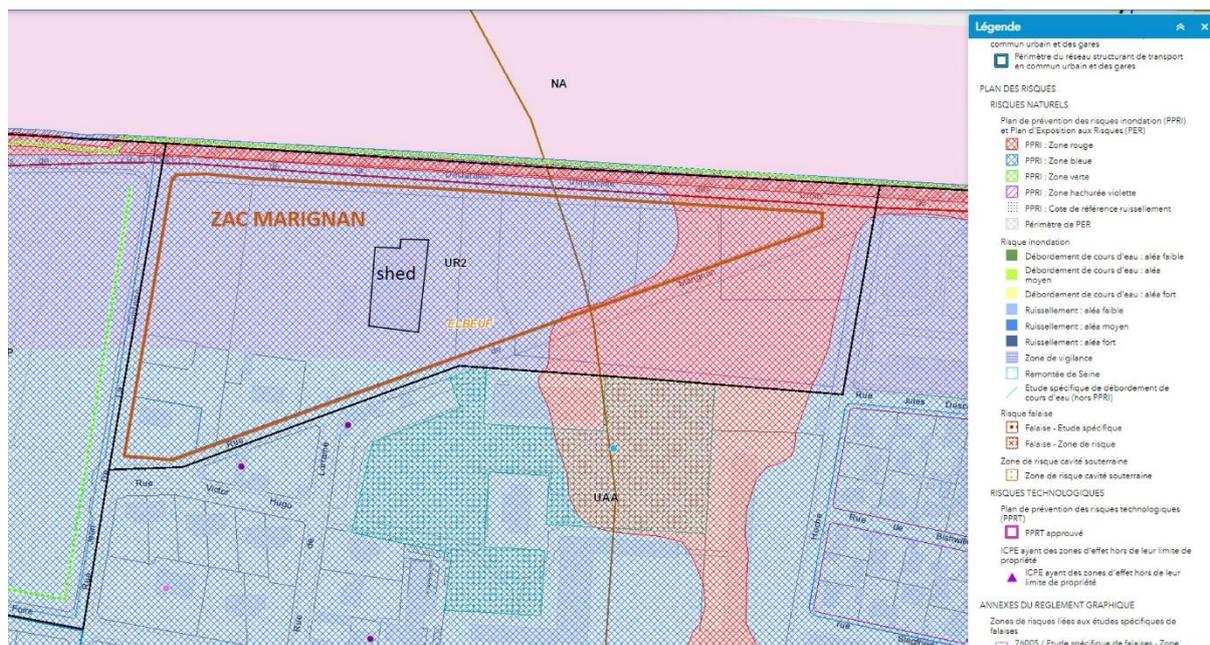




Sa toiture est en mauvais état. Des travaux du clos couvert semblent inévitables. Pour information, le bâtiment, en l'état, est évalué à 700 000 €. La SAS Marignan a demandé à un architecte Jean-Marie MANDON d'évaluer les travaux qu'il faudrait à minima pour réhabiliter le clos couvert. Le descriptif et le chiffrage de ces travaux sont annexés au présent document.

3.2. LES REGLES D'URBANISME

Le bâtiment est situé en zone UR2 du PLU correspondant à une Zone urbaine de renouvellement urbain et de projets mixtes à dominante habitat.



Le projet devra bien évidemment respecter l'ensemble des règles du PLUI mais il devra également prendre en compte le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC Marignan.

Le shed est par ailleurs situé en zone bleue du PPRI.

Le règlement d'urbanisme de la zone UR2, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques et Paysagères et le règlement du PPRI sont annexés au présent document.

Le permis sera soumis, par ailleurs, à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.3. LES OBJECTIFS DE L'AMI

L'objectif de cet AMI est d'identifier un projet, une vocation, un usage pour ce bâtiment à réhabiliter.

De par son positionnement « vitrine » sur un axe de circulation majeur de la Ville et au regard de la valeur patrimoniale du bâtiment, ce shed représente une opportunité rare de valorisation immobilière.

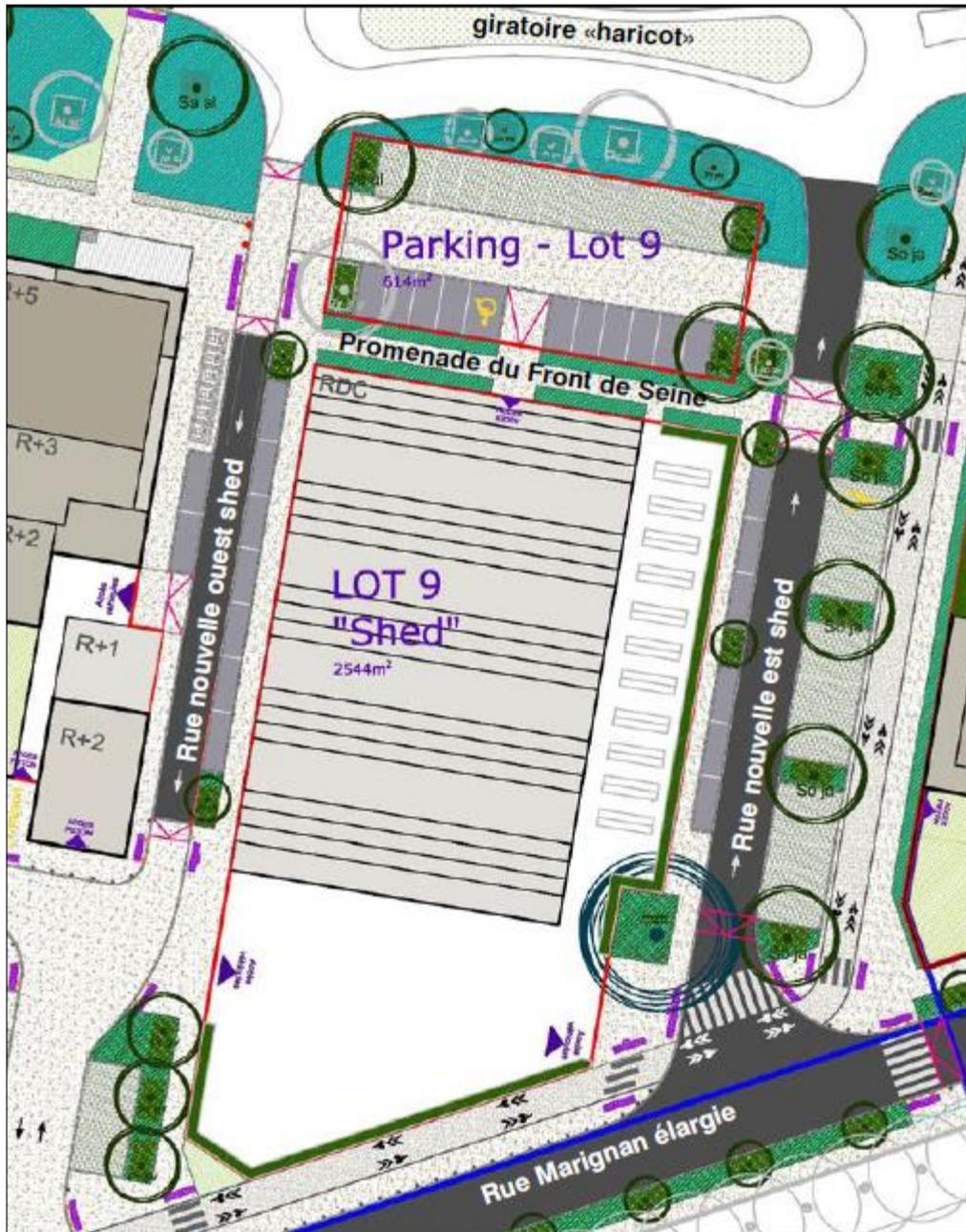
Il est attendu que ce projet de reconversion :

- Permette l'implantation d'une activité, d'un service répondant à un besoin de la Ville, du quartier
- Mette en valeur ce patrimoine architectural
- Développe un projet innovant, alternatif,

Aucune activité en dehors du logement ne sera écartée (Exemples : superettes, restauration, activités de services, activités artisanales, crèche, activités sportives, culturelles, tiers-lieux...). S'agissant d'une implantation au cœur d'un nouveau quartier d'habitat, il faudra veiller à ne pas créer de nuisance, notamment sonore, vis-à-vis des nouveaux habitants et au contraire créer une dynamique avec l'environnement proche.

3.4. L'EMPRISE FONCIERE ET IMMOBILIERE DU PROJET

L'objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêts concerne le shed mais également l'emprise foncière qui l'entoure pour une surface de 2 544 m² ainsi qu'un espace de 614 m² dédié à un parking, le tout tel que décrit ci-dessous et constituant le lot 9 de la ZAC Marignan.



Les accès sont prédéfinis pour qu'ils soient connectés aux espaces publics et de circulation de la ZAC.

Le lot 9 est ainsi composé de deux unités foncières distinctes séparées par un cheminement. Un premier composé du bâtiment et de ses espaces extérieurs et un second relatif au stationnement.

4. PRESENTATION DES OFFRES

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêts est engagé par la SAS Marignan dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC Marignan. A ce titre, la SAS Marignan est propriétaire du terrain et aménageur de la ZAC sur laquelle est situé le lot 9.

Les candidats admis à négocier et le lauréat seront sélectionnés par un comité de pilotage SHEMA/FONCIM et la ville d'Elbeuf.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêts se déroulera en une seule phase, à l'issue de laquelle un ou plusieurs projets seront sélectionnés et invités à participer à une discussion dont l'objectif sera de définir les conditions juridiques et financières du projet proposé. Il peut être envisagé une location, une location avec option d'achat ou bien une cession en l'état ou bien après travaux (y compris pour le parking).

Deux dates sont proposées aux candidats pour visiter le bâtiment :

- Le 12 janvier 2024 à 14h30
- Le 16 janvier 2024 à 10h00

Il est demandé à chaque candidat d'informer la SHEMA au plus tard le 8 janvier du créneau choisi à l'adresse suivante : dmius@shema.fr

Le dossier de consultation est disponible à l'adresse suivante : <https://www.shema.fr/projets/appel-a-projet-Shed-industriel-Elbeuf-sur-Seine-Zac-marignan>

4.1. CONTENU DE L'OFFRE

L'offre présentée par les opérateurs devra comprendre deux dossiers distincts :

1/ Dossier administratif comprenant :

- a. Un **dossier de présentation** de la société ou des sociétés en cas de groupement comprenant :
 - Dénomination détaillée, capital social, garanties financières, siège social, coordonnées
 - Références en opérations similaires,
- b. Le **présent cahier des charges** dûment paraphé, signé et revêtu de la mention "lu et accepté" de la main du signataire habilité de l'offre, valant acceptation des conditions de la consultation.

2/ Dossier technique comprenant :

- a. Une **lettre de motivation** indiquant l'intérêt pour le projet et la compréhension des objectifs, limitée à 2 pages
- b. Une **note-programme** décrivant le projet envisagé (type d'activités, surface de plancher, public visé, mode de gestion associé, le nombre d'emplois, les flux générés), limitée à 4 pages
- c. Une **intention architecturale**
- d. Un **business plan** (bilan prévisionnel, investissements, financements...)
- e. Le **calendrier prévisionnel** de réalisation de l'opération,
- f. La **proposition financière** d'acquisition ou de location du site ; dans le cas d'une acquisition, les conditions suspensives

4.2. PRESENTATION DE L'OFFRE ET DELAI DE VALIDITE

Pour être recevable l'offre devra être rédigée en français et être présentée en euros. Les offres devront être valables huit mois, et, pour les personnes morales, sans condition suspensive d'approbation de comité interne ou de conseil d'administration.

5. CRITERES ET MODALITES DE SELECTION

5.1. Détail des critères de sélection

Les candidatures seront notées sur **100 points** sur les critères suivants :

Programme 40 points, notamment

- Adéquation avec les besoins et le marché de la Ville et du quartier
- Caractère innovant et expérimentation
- Méthodologie et fiabilisation de la programmation

noté comme suite : 0 pt : non traité, 10 pts : très insuffisant, 20 pts : insuffisant, 30 pts : satisfaisant, 40 pts : très satisfaisant

Moyens du porteur du projet 25 points

- Qualité des références
- Fiabilité et qualité de la méthodologie
- Complétude des compétences du porteur de projets ou de l'équipe du projet

noté comme suite : 0 pt : non traité, 5 pts : très insuffisant, 10 pts : insuffisant, 20 pts : satisfaisant, 25 pts : très satisfaisant

Projet architectural 15 points, notamment

- Mise en valeur du patrimoine
- Précision et pertinence des orientations architecturales

noté comme suite : 0 pt : non traité, 2 pts : très insuffisant, 5 pts : insuffisant, 10 pts : satisfaisant, 15 pts : très satisfaisant

Caractère innovant 10 points, notamment

- Pertinence des outils et méthodologie proposée afin de répondre aux objectifs environnementaux
- Niveaux de prestations environnementales visés

noté comme suite : 0 pt : non traité, 2 pts : très insuffisant, 4 pts : insuffisant, 6 pts : satisfaisant, 10 pts : très satisfaisant

Proposition financière 10 points

noté comme suite : proposition candidat/proposition la plus élevée x 10

5.2. Modalités de sélection

Sur la base d'un rapport d'analyse des projets, un ou plusieurs candidats seront invités à participer à **un échange avec un jury** composé de représentants de la Ville d'Elbeuf et de la SAS Marignan. Cet entretien permettra ainsi de préciser ou de compléter les propositions techniques et financières, de s'assurer de la bonne adéquation du projet avec les objectifs et attendus et de mettre au point une offre définitive avant attribution définitive.

5.3. Indemnisation

Aucune indemnisation ne pourra être demandée par les candidats non retenus.

6. MODALITES DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les offres seront envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception avant le
Lundi 12 février 2024 à 12 heures à l'adresse suivante :

SHEMA
Immeuble Calypso
81, rue Claude Lévi-Strauss
76620 LE HAVRE

L'enveloppe portera la mention suivante :

« SHEMA/Appel à Manifestation d'Intérêts ZAC Marignan - SHED – NE PAS OUVRIR »
La transmission des offres par télécopie ou par voie dématérialisée n'est pas autorisée.

Les propositions arrivées hors délais ou incomplètes ne seront pas examinées.

La SAS Marignan se donne toute liberté de ne pas donner suite au présent appel à projets.

7. ANNEXES

- Présentation du site
- Le CCCT
- Le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères – Indice E – Juillet 2021
- La fiche VRD du lot n°9 : Parcelle Shed et parking – Indice A – Juin 2021
- La fiche pollution du lot n°9 : Parcelle Shed et parking
- Le projet de découpage parcellaire
- Le relevé topographique du bâtiment
- Les plans de la ZAC (réseaux et voiries/espaces verts)
- Le règlement UR2 du PLUI
- Le PPRI
- Le programme de travaux chiffré par Jean-Marie MANDON, architecte
- Diagnostic amiante de novembre 2014
- Diagnostic amiante et plomb 2023 (document transmis ultérieurement)
- Diagnostic structure 2023 (document transmis ultérieurement)