Ville d'Évreux

RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Appel à manifestation d'intérêt

Cession d'un ensemble immobilier patrimonial

Octobre 2026

Pouvoir Adjudicateur

Ville d'Évreux

Objet du contrat

Appel à manifestation d'intérêt pour la cession d'un ensemble immobilier à valeur patrimonial en centre-ville d'Évreux

Dépôt des offres

Date limite de réception :	**Le jeudi 10 décembre à 16 heures** Délai de rigueur

SOMMAIRE

1. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt 3
   1.1. Contexte 4
   1.2. Objet de la procédure 4
2. Coordonnées de la collectivité 4
3. Modalités de l'appel à manifestation d'intérêt 5
   3.1. Forme juridique du cessionnaire 6
   3.2. Compétences du cessionnaire 6
   3.3. Conditions suspensives de réalisation 6
   3.4. Délai de validité des offres 6
   3.5. Indemnités et frais 6
   3.6. Confidentialité 7
   3.7. Droits d'auteur 7
      - Pour le droit de reproduction 7
      - pour le droit de représentation 7
4. Déroulement et organisation de la procédure 7
   4.1. Modalités de remise des offres par les candidats 8
   4.2. Calendrier de la procédure 8
   4.3. Conditions de participation 8
      4.3.1. Présentation des candidats 8
      4.3.2. Incompatibilité – conflits d'intérêts 8
      4.3.3. Évolution des équipes candidates pendant la procédure de cession 9
   4.4. Accès à l'information 9
      4.4.1. Plateforme de la Ville d'Évreux 9
      4.4.2. Organisation des visites de sites 9
      4.4.3. Documents disponibles 9
5. Composition des rendus 9
   5.1. Contenu du dossier des offres 10
   5.2. Modalités de remise des offres 11
6. Modalités de sélection 11
   6.1. Critères d'analyse des offres 12
      - Critère n°1 : Solidité du candidat par rapport aux ambitions du projet 12
      - Critère n°2 : Qualité du projet proposé 12
   6.2. Processus de sélection 12

1. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

1.1. Contexte

Dans le cadre de sa politique de valorisation de son patrimoine et de renouvellement de son centre-ville, la Ville d'Évreux souhaite engager une démarche de cession d'un immeuble patrimonial lui appartenant, situé au 16 rue Saint-Louis, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville et des principaux espaces et équipements du cœur de ville.

Le site s'inscrit dans un secteur ayant connu d'importantes évolutions au cours des dernières années. La requalification de la place Sepmanville, la transformation du secteur Saint-Louis et la valorisation progressive des espaces publics, du patrimoine et de la nature en ville témoignent de la volonté de la collectivité de renforcer l'attractivité et la qualité du centre-ville.

Situé au sein du Site Patrimonial Remarquable d'Évreux, le site présente des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères particulières. Il est notamment soumis aux prescriptions de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), dont les dispositions encadrent les possibilités d'évolution du bâti et des espaces non construits. Une partie du foncier est par ailleurs identifiée comme relevant d'une trame jardinée, limitant les possibilités de construction et participant à la qualité paysagère du site.

Dans ce contexte, la Ville envisage la cession de ce bien selon des modalités encadrées et sous réserve du respect de certaines conditions. Elle souhaite permettre l'émergence d'un projet à la fois cohérent avec les caractéristiques du site et ambitieux dans ses usages, son architecture, son insertion urbaine et sa qualité environnementale. Les propositions pourront s'inscrire dans différentes vocations — notamment résidentielle, commerciale, tertiaire ou mixte — sous réserve de leur compatibilité avec le contexte urbain et réglementaire du site.

À travers le présent appel à manifestation d'intérêt, la Ville souhaite ainsi identifier un porteur de projet en capacité de proposer une opération apportant une véritable valeur ajoutée au secteur.

1.2. Objet de la procédure

La présente procédure vise, dans le cadre des articles L 2241-1 et L 3211-14 du Code général des collectivités territoriales et du régime général du Droit des obligations à céder un terrain foncier sous condition pour l'acquéreur de satisfaire une série d'obligations en sus du paiement du prix du terrain.

L'opération sera réalisée aux risques et périls du candidat retenu.

2. COORDONNEES DE LA COLLECTIVITE

La Ville d'Évreux est domiciliée à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville

Place du Général de Gaulle – 27000 EVREUX

Les horaires d'ouverture sont les suivants :

8h30-12h00/13h30-17h00, du lundi au jeudi

Personnes ressources :

Jeanne DESCHAMPS

Cheffe du service Urbanisme opérationnel et Action foncière et immobilière

Direction de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme

02 32 31 98 82 / 07 89 02 91 34

jedeschamps@epn-agglo.fr

À l'attention de

Service Aménagement Opérationnel et Foncier

Direction de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme

Objet de la consultation à rappeler : **Appel à manifestation d'intérêt 16 rue Saint-Louis.**

3. MODALITES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

3.1. Forme juridique du cessionnaire

Les groupements sont autorisés.

En cas de groupement, le mandataire du groupement identifié devra être désigné comme l'interlocuteur unique de la Collectivité et sera chargé de coordonner les prestations des membres du groupement. Le mandataire identifié sera le référent dans l'exécution administrative et juridique des différents actes de la procédure de cession et de la procédure de mise à disposition.

3.2. Compétences du cessionnaire

L'opérateur économique ou le groupement d'opérateurs économiques lauréat devra s'entourer, pour la réalisation du projet, des compétences suivantes :

- Architecture, urbanisme, paysage, ingénierie Réseaux divers et voiries ;
- Ingénierie financière et contractuelle en matière de projet immobilier ;
- Economie de la construction, voiries et réseaux ;
- Réhabilitation de bâtis anciens ;
- Opérateur en immobilier d'entreprises et économique ;

Les candidats pourront s'appuyer sur leurs expériences avérées dans les domaines cités ci-avant pour justifier de leurs compétences ou de leurs partenariats avec des structures compétentes sur les thématiques précitées.

3.3. Conditions suspensives de réalisation

Il est précisé que l'ensemble des terrains appartient à la Ville d'Évreux.

A l'issue de la procédure, un compromis de vente sera signé avec le candidat retenu au terme de la présente consultation. La vente du site sera conclue au profit du candidat retenu sous conditions suspensives, notamment :

- L'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet envisagé ;
- La levée de l'ensemble des conditions suspensives instituées dans le compromis de vente.

3.4. Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé à 1 an à compter de la date de remise des offres, fixée au jeudi 10 décembre 2026.

3.5. Indemnités et frais

La présente consultation ne donnera pas lieu à indemnisation.

Les frais supportés par le candidat à l'occasion de la procédure sont exclusivement à sa charge.

L'opération sera réalisée aux risques et périls du candidat retenu. La Ville d'Évreux n'engagera aucune participation financière dans le cadre de cette opération.

3.6. Confidentialité

Les équipes candidates sont informées que les pièces et éléments transmis à la Ville d'Évreux à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

3.7. Droits d'auteur

Le lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt cède à la collectivité et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de cet appel à manifestation d'intérêt, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies dans le cadre du présent projet d'aménagement. Ces droits comprennent, notamment :

- POUR LE DROIT DE REPRODUCTION

Le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;

- POUR LE DROIT DE REPRESENTATION

Le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.

4. DEROULEMENT ET ORGANISATION DE LA PROCEDURE

4.1. Modalités de remise des offres par les candidats

Les candidats retenus par la collectivité seront invités à remettre une offre sur la base des éléments joints au présent dossier de consultation.

Par la suite, il sera engagé des négociations avec les trois meilleurs candidats et, après la remise d'offres finales et définitives le cas échéant*, la collectivité choisira le lauréat pour chaque lot qu'elle jugera avoir remis l'offre la plus avantageuse.

> **La collectivité pouvant demander des clarifications, des précisions ou des compléments concernant les offres déposées par les candidats, ainsi que la confirmation de certains engagements, notamment financiers, qui y figurent, étant entendu que ces demandes ne pourront avoir pour effet de modifier les éléments fondamentaux de l'offre.*

4.2. Calendrier de la procédure

À titre indicatif, le calendrier prévisionnel d'appel à manifestation d'intérêt est le suivant :

- Présentation de la délibération d'ouverture de l'AMI au Conseil municipal du 5 octobre 2026,
- Parution de l'AMI dans la presse locale dans les quinze jours suivant le Conseil municipal,
- Remise des offres le jeudi 10 décembre à 16 heures,
- Présentation des offres par les candidats à la commission de sélection de l'AMI au cours de la première quinzaine de janvier 2027,
- Remise des offres finales le jeudi 28 janvier 2027 à 16 heures,
- Réunion du jury de sélection des lauréats au cours de la première quinzaine de février 2027,
- Présentation d'une délibération au Conseil municipal d'avril 2027 en vue de sélectionner le lauréat de l'AMI.

Aucune offre remise après la date et l'heure limites ne sera acceptée.

4.3. Conditions de participation

4.3.1. Présentation des candidats

Les candidats sont invités à présenter leur équipe d'aménagement du site. Les compétences, le rôle le statut de chaque membre de l'équipe devront être clairement identifiés.

Le cas échéant, les candidats sont invités à se présenter sous la forme de groupement permettant de répondre à l'ensemble des enjeux émis par la Ville d'Évreux. Les compétences, le rôle le statut de chaque membre du groupement, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres du groupement, devront être clairement identifiés.

4.3.2. Incompatibilité – conflits d'intérêts

Si un membre identifié de la commission de sélection ou une personne possédant un lien de parenté à un membre de la commission soumet une offre, celui-ci sera invité à ne pas participer au processus de sélection du lauréat de l'AMI.

4.3.3. Évolution des équipes candidates pendant la procédure de cession

Les équipes candidates ne pourront évoluer durant la procédure de cession sans l'accord écrit préalable de la Ville d'Évreux.

4.4. Accès à l'information

4.4.1. Plateforme de la Ville d'Évreux

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la présente consultation sera adressé par les services de la Ville d'Évreux, sous format électronique, à la demande des candidats à compter du **12 octobre 2026**.

4.4.2. Organisation des visites de sites

Les candidats sont amenés à visiter le site et prendre connaissance de son environnement. Pour se faire, contacter :

Cheffe de services Action foncière et immobilière et Urbanisme opérationnel : Jeanne DESCHAMPS, jedeschamps@epn-agglo.fr / 02 32 31 98 82

4.4.3. Documents disponibles

Sont mis à la disposition des équipes les documents suivants :

- Le présent règlement de la consultation et ses additifs ultérieurs ;
- Le cahier des charges ;
- Plan de composition du site ;
- L'ensemble des études techniques et environnementales mené sur le site ;
- Périmètre de l'opération du site.

5. COMPOSITION DES RENDUS

5.1. Contenu du dossier des offres

La complétude des dossiers constitue un critère de recevabilité des manifestations d'intérêts et des offres finales. Néanmoins la collectivité se réserve le droit de questionner les porteurs d'offres sur les documents manquants à fournir.

Les groupements sont invités à remettre les documents, rédigés en français, listés ci-dessous

Pièces 1 / Renseignements concernant la situation juridique de l'entreprise

- Un certificat d'inscription au registre professionnel ou au registre du commerce de moins de 3 mois, ou, le cas échéant, motif de non-indication d'un numéro d'enregistrement ;
- Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en cours de validité.

Pièces 2 / Renseignements concernant la capacité économique et financière de l'entreprise

- Un extrait du dernier Kbis (certificat d'inscription au registre professionnel ou au registre du commerce, ou, le cas échéant, motif de non-indication d'un numéro d'enregistrement) ;
- Une note de présentation de la structure de la société : statuts, activités, renseignements relatifs à la structure juridique et à la capacité financière du candidat, notamment par une déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les opérations d'aménagement des 3 dernières années. Les candidats n'ayant pas atteint trois années d'exercice donneront les documents relatifs à leur(s) année(s) d'exercice ;
- Le cas échéant, une estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements ;

Pièces 3 / Renseignements concernant la capacité technique et professionnelle de l'entreprise

- Une présentation de la société : siège social, structure décisionnaire pour le projet, moyens humains (organigramme) et matériels, certifications, démarches de qualité, etc. ;
- Une présentation des collaborateurs attachés à l'opération (organigramme, CV, indication de titres d'études et professionnels, d'attestations de niveau de capacité ou de certifications professionnelles des personnes affectées à l'opération), organisation, expériences communes en cas de groupement ;
- Une courte note contextuelle permettant à la Ville d'Évreux d'évaluer la bonne compréhension du projet par le candidat ;
- Un dossier de références avec présentation si possible de deux opérations d'aménagement en cours ou achevées dans les cinq dernières années sur des opérations équivalentes avec mention du régime juridique de l'opération, de la superficie, du programme d'équipement et de construction, de la démarche environnementale engagée le cas échéant, du montant de l'opération et de la période de réalisation.

Si le candidat s'appuie sur d'autres opérateurs économiques pour présenter sa candidature : production pour chacun de ces opérateurs des mêmes documents qui sont exigés au candidat pour justifier de ses capacités économiques, financières et techniques.

Pièce 4 / Notice explicative du projet (30 pages maximum)

- Vision stratégique de développement du projet à court, moyen et long terme ;
- Vision de la gouvernance et relations avec la Ville dans le montage du projet ;
- Présentation du projet incluant des éléments sur les modalités de concertation, sur les innovations, etc. ;
- Justification du projet ;
- Illustrations minimum attendues :
    - Schéma d'intention.

Pièce 5 / Notice juridique et financière (10 pages maximum)

- Cadre financier ;
- Conditions suspensives envisagées dans le cadre de la promesse de vente ;
- Répartition par investisseur et maitre d'ouvrage du programme ;
- Engagement sur le montant des travaux et niveau de sortie proposé ;
- Stratégie de commercialisation.

Pièce 6 / Modalités de mise en œuvre (10 pages maximum)

- Stratégie d'association ;
- Planning détaillé.

5.2. Modalités de remise des offres

La date limite de remise des offres est fixée au jeudi 10 décembre 2026, à 16 heures. La remise des offres se fera par voie postale, doublé d'un envoie par courriel aux personnes ressources, mentionnées ci-dessus.

Le contenu numérique devra être au format pdf.

6. MODALITES DE SELECTION

6.1. Critères d'analyse des offres

Le candidat attributaire sera celui ayant remis l'offre la plus avantageuse appréciée en fonction des critères suivants :

- CRITERE N°1 : SOLIDITE DU CANDIDAT PAR RAPPORT AUX AMBITIONS DU PROJET

Ce critère sera évalué selon les sous critères suivants :

- Sous-critère 1 : Solidité juridique et financière ;
- Sous-critère 2 : Références similaires ;
- Sous-critère 3 : Pertinence et expérience de l'équipe

- CRITERE N°2 : QUALITE DU PROJET PROPOSE

Ce critère sera évalué selon les sous critères suivants :

- Sous-critère 1 : Connaissance, prise en compte du contexte urbain ;
- Sous-critère 2 : Qualité du projet urbain et programmatique, architecturale, paysagère, environnementale et commerciale proposées au regard des orientations.

- CRITERE N°2 : OFFRE DE PRIX

Ce critère sera évalué à partir des sous critères suivants :

- Sous-critère 1 : Offre de prix d'acquisition du terrain ;
- Sous-critère 2 : Cohérence et réalisme de l'offre de prix avec le projet proposé.
- L'offre proposée par les candidats devra être libellée en euros avec indication du régime de TVA applicable.

L'offre proposée par les candidats devra être libellée en euros avec indication du régime de TVA applicable.

6.2. Processus de sélection

La collectivité se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets.

La collectivité se réserve la possibilité de produire un ou plusieurs additifs au présent règlement, en les portants à connaissance des candidats, au plus tard 30 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres finales. Le cas échéant, les candidats seront tenus de répondre selon le règlement modifié, sans possibilité de réclamation.

Dès la remise des offres, la collectivité procèdera à leur analyse. Cette dernière portera sur les critères de sélection définis dans ce règlement.