



Commune de Saint-Nicolas d'Aliermont

**APPEL À PROJET**

**POUR L'ACQUISITION – LA RÉHABILITATION ET L'AMÉNAGEMENT  
DE DEUX BÂTIMENTS ET D'UN VERGER**

## Table des matières

<b>1. CONTEXTE ET SITUATION</b> .....	3
<b>2. OBJET DE L'APPEL À PROJET</b> .....	3
<b>2.1. Présentation des bâtiments et terrain</b> .....	4
<b>2.1.1. Les bâtiments</b> .....	4
<b>2.1.2. Le terrain</b> .....	4
<b>2.2. Organisation de la consultation</b> .....	4
<b>3. CONTENU DE L'APPEL À PROJET</b> .....	5
<b>4. CRITÈRES DE JUGEMENT DES OFFRES</b> .....	5
<b>4.1. Recevabilité des offres</b> .....	5
<b>4.2. Critères d'analyse</b> .....	5
<b>5. PROCÉDURE DE DÉPÔT DES OFFRES</b> .....	6
<b>6. RENSEIGNEMENTS</b> .....	6
<b>ANNEXE 1 : Dossier de candidature</b> .....	7
<b>ANNEXE 2 : Lettre d'engagement</b> .....	10

# 1. CONTEXTE ET SITUATION

La commune de Saint-Nicolas-d'Aliermont (SNA) est située dans le Nord-Est du département de la Seine-Maritime, à une quinzaine de kilomètre de la ville de Dieppe. La commune se trouve à l'ouest du plateau de l'Aliermont, entre les vallées de la Béthune et de l'Eaulne et fait partie de la communauté de commune de Falaises du Talou.

D'une superficie de 15.53 km<sup>2</sup>, la commune accueille 3764 habitants. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Saint-Nicolas-d'Aliermont est catégorisée bourg rural, selon la nouvelle grille communale de l'Insee.

Commune authentique, Saint-Nicolas-d'Aliermont se distingue par son dynamisme et ses projets, tournés vers le développement, l'aménagement et la structuration des équipements publics nécessaires au quotidien des Nicolaisiens.

En 2019, la commune a lancé une étude urbaine intitulée « SNA 2040 » afin de déterminer avec les habitants les perspectives de développement avec un appel à participation des habitants. Cette étude a permis de tracer les projets de développement et d'aménagement du territoire communal pour les 20 prochaines années.

Cette étude a confirmé notamment la centralité communale, et la nécessité de prioriser l'urbanisation autour du parcours circulaire du centre Bourg pour renforcer les liens avec les équipements de la vie quotidienne : écoles et collège, commerces, lieux de soins et de santé, mairie, salles de sport...

L'ancien presbytère, la maison mitoyenne et le verger ont fait l'objet d'une attention particulière du fait de leur centralité. L'objectif envisagé est de rénover ces bâtiments et terrain, d'en redéfinir la destination, tout en préservant l'harmonie urbaine.

La commune organise dans ce cadre le présent appel à projet, destiné à tout opérateur, public, privé, institutionnel, associatif, etc.

Le calendrier de l'appel à projet est le suivant :

- Publication : du 29 octobre 2024 au 13 janvier 2025.
- Date limite de dépôt de projet : 13 janvier 2025 à midi.
- Instruction : du 14 janvier 2025 au 14 février 2025.
- Publication de résultats : courant mars 2025, par délibération lors du Conseil Municipal.

## 2. OBJET DE L'APPEL À PROJET

La consultation a pour objet la désignation d'un porteur de projet visant à acquérir, à réhabiliter et aménager l'ancien presbytère, la maison mitoyenne et le verger attenant, repartis en 3 lots :

Lot 1 : Ancien presbytère.

Lot 2 : Maison mitoyenne.

Optionnel : Lot 3 : Verger du presbytère.

Les candidats pourront proposer leurs projets pour un ou plusieurs lots.

Toutefois, le verger ne pourra pas être vendu indépendamment. Il pourra seulement être inclus dans le lot 2. En revanche, les lots 1 et 2 peuvent être vendus ensemble ou individuellement. Le lot 3 est optionnel, car il peut être soit écarté, soit ajouté à la vente de l'ancien presbytère.

Le projet proposé devra se conformer au plan local d'urbanisme communal. Les aménagements et réhabilitations proposées devront préserver la cohérence architecturale du centre-bourg.

## **2.1. Présentation des bâtiments et terrain**

### **2.1.1. Les bâtiments**

Situés en plein centre bourg, en zone UC (zone urbaine centrale), en face de la Mairie et à l'arrière de l'Eglise, les bâtiments ont une structure saine, mais nécessitent des travaux de réhabilitation et de modernisation d'envergure.

Lot 1 : Ancien presbytère (AD 211, AD212, AD214 : environ 1000 m2)

L'ancien presbytère est un beau manoir du XVIIIème siècle, en briques et silex, avec une surface au plancher de 240 m2.

Il est construit sur deux niveaux avec des niveaux de hauteurs différentes en fonction des époques de construction.

Au premier niveau, de petits escaliers ont pour fonction de relier les espaces. Le presbytère comprend plusieurs salles au rez-de-chaussée et à l'étage, avec un grand couloir côté nord.

Il possède un dispositif de chauffage central. Les fenêtres sont en bois, avec simple vitrage et le sol est en carrelage ou en parquet.

L'état intérieur nécessite des travaux de rénovation complète ainsi que l'électricité qui nécessite une remise aux normes.

La toiture en ardoises est en bon état et saine, tout comme la charpente.

Le bâtiment est inoccupé depuis quelques années.

Lot 2 : Maison mitoyenne (AD 213 : environ 148 m2)

La maison mitoyenne de deux niveaux est adossée au presbytère et dispose d'une entrée indépendante et d'une petite cour. Elle a une surface de 77 m2. La toiture est récente.

Des travaux de rafraîchissement et de mise aux normes sont nécessaires.

### **2.1.2. Le terrain**

Lot 3 : Verger (AD 215 : environ 3135 m2)

Le verger tout aussi bien situé est en terrain plat, planté d'arbres fruitiers. Il est clôturé et doublé par une haie végétale.

## **2.2. Organisation de la consultation**

Les visites des lieux sont organisées après prise de rendez-vous, les mardis et jeudis après-midi.

### 3. CONTENU DE L'APPEL À PROJET

Pour chaque projet présenté, les candidats devront remettre un dossier de candidature complet, rédigé en français sous double enveloppe, en annexe 1 du présent projet et qui comprend :

- Une lettre d'engagement,
- Un dossier de réponse en 5 parties pour chaque lot : présentation du candidat – présentation du projet – offre de prix d'achat – budget prévisionnel et plan de financement – calendrier d'exécution,
- Pièces justificatives à l'appui.

Les dossiers de candidature devront être réceptionnés au plus tard le vendredi 10 janvier à midi.

### 4. CRITÈRES DE JUGEMENT DES OFFRES

#### 4.1. Recevabilité des offres

La recevabilité des offres seront conditionnées par plusieurs conditions :

- La complétude du dossier présenté,
- La visite des lieux – certificat à joindre au dossier,
- La transmission du dossier de candidature avant la date et l'heure limites indiquées,

Chaque offre fera l'objet d'une attention particulière par une commission composée d'élus et d'agents municipaux. La commission organisera une audition des 5 meilleures candidatures entre janvier et février 2025.

#### 4.2. Critères d'analyse

A l'issue du délai du vendredi 10 janvier 2025, l'examen des dossiers de candidature sera réalisé par la commune en prenant en compte plusieurs critères d'analyse des projets qui seront notés sur 100 points au total, décomposés comme suit :

##### **1- Qualité et clarté du projet et du dossier - 10 points**

Le projet présenté devra répondre aux caractéristiques demandées dans le présent règlement de consultation et être présenté de façon suffisamment exhaustive, claire, et explicite. Toutes les informations, illustrations, références... qui viendraient éclairer le projet devront être jointes à la proposition.

##### **2- Présentation du candidat - 10 points**

Le candidat devra démontrer :

- Les motivations et expériences du porteur de projet,

- Les moyens humains et matériels,
- La maturité du projet,
- La faisabilité et précision du calendrier d'exécution,
- Le portage du projet,
- Les partenariats envisagés,
- Les impacts sociaux, économiques et environnementaux du projet.

### **3- Offre de prix d'achat – 20 points**

L'offre d'achat sera faite, frais à la charge de l'acheteur. Le prix sera exprimé en euros. Des frais de notaire sont à prévoir.

### **4- Présentation du projet - 30 points**

Le projet devra être présenté avec la cohérence urbaine et son intégration dans l'architecture du centre bourg, le respect du PLU, la finalité du projet et son adéquation aux besoins de la commune, de son bassin d'attractivité et de leurs populations, la valorisation du territoire seront des principaux items pris en compte.

### **5- Le plan de financement et le modèle économique – 30 points**

Le porteur fournira toutes les précisions utiles pour décrire le mode de financement et de fonctionnement du projet envisagé :

- La faisabilité économique des investissements,
- Le plan de financement, le plan d'amortissement,
- La viabilité économique de l'exploitation envisagée (comptes d'exploitation prévisionnels ...).

La commune se réserve la possibilité de retenir plusieurs candidats dans un premier temps puis de procéder à la sélection définitive du/des lauréat(s) dans un second temps.

## **5. PROCÉDURE DE DÉPÔT DES OFFRES**

Les dossiers de candidature sont à transmettre :

- Par voie électronique à : [aap2024@mairie-sna.fr](mailto:aap2024@mairie-sna.fr)
- Par courrier postal sous double enveloppe (avec la mention AAP 2024 SNA sur la partie supérieure gauche du pli) à l'adresse : Mairie de Saint-Nicolas d'Aliermont – BP 13 – 76510 SAINT-NICOLAS D'ALIERMONT

## **6. RENSEIGNEMENTS**

Les candidats pourront obtenir toutes précisions auprès de :

Mme RALAIMIADANA : [dgs@mairie-sna.fr](mailto:dgs@mairie-sna.fr)

Mme FREULLET : [aap2024@mairie-sna.fr](mailto:aap2024@mairie-sna.fr)

## **ANNEXE 1 : Dossier de candidature**

**Le dossier de candidature présenté devra respecter le plan ci-dessous, et être accompagné des pièces justificatives.**

**Le dossier de candidature doit être rédigé de manière synthétique : 15 pages maximum.**

## **PARTIE 1 : PRESENTATION DU CANDIDAT**

Nom- prénom ou Raison sociale :

Adresse :

Téléphone :

Adresse électronique :

Si entreprise ou collectivité

N° SIRET :

Code APE/NAF :

Date de création :

Domaine d'activité :

Forme juridique :

Site internet :

Nombre de salariés en ETP :

Présentation du porteur de projet :

Résumé du projet :

Date de visite des lieux :



## **PARTIE 2 : PRESENTATION DU PROJET**

Lot – lots :

OFFRE DE PRIX POUR L'AQUISITION :

CONTEXTE – DIAGNOSTIC :

DESCRIPTION DU PROJET :

PLAN DE FINANCEMENT :

CALENDRIER PREVISIONNEL :

## ANNEXE 2 : Lettre d'engagement

Je soussigné (e) - (nom, prénom, qualité) :

Représentant :

Faisant élection de domicile à :

- Déclare avoir pris connaissance du règlement de consultation du présent appel à projets.
- Déclare avoir eu connaissance de tous les renseignements utiles et faire mon offre en toute connaissance de cause.
- Déclare ne pas me trouver sous le coup d'une procédure collective (notamment d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire) ou ne pas être déclaré en état de faillite personnelle.
- Déclare avoir toujours rempli mes obligations de paiement effectif des charges sociales et fiscales.
- Déclare ne pas avoir fait l'objet au cours des cinq dernières années d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.8221-1, L.8221-2, L.8221-3, L.8221-5, L.8251-1, L.5221-11, L.5221-8, L.8231-1, L.8241-1, L.8241-2 du Code du Travail ou règles d'effet équivalent pour les Candidats non établis en France.
- Déclare avoir toujours fait face à mes engagements financiers avec régularité et ponctualité.
- M'engage à respecter l'ensemble des engagements pris dans mon offre.
- M'engage à ne pas communiquer sur le projet sans concertation préalable avec la commune.

Date :

Signature :