

Appel à projets

Transformer la ville :

Projet de cession foncière de la friche

**Marc Seguin pour la réalisation d'un projet
à dominante d'habitat**



Date limite de réception des propositions –

Le Lundi 31 Juillet 2023 à 12h00

Table des matières

Contexte et objet de l'appel à projets.....	3
La commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, une ville de proximité au cœur de la Métropole Rouennaise	3
Reconversion du secteur Marc Seguin : pour une nouvelle dynamique urbaine	4
Objet de l'appel à projets.....	4
Les orientations et objectifs poursuivis	5
Références parcellaires	5
Orientations communales	5
Un partenariat avec l'EPFN	6
Nature et contraintes particulières du site	7
Organisation de l'appel à projet	8
Modalités et calendrier indicatif de la consultation	8
<i>Modalités de remise des dossiers de candidature et d'offre</i>	8
<i>Visite de site et auditions</i>	8
<i>Questions éventuelles</i>	8
<i>Calendrier indicatif</i>	8
Indemnisation	8
Sélection des propositions.....	9
<i>Equipe candidate</i>	9
<i>Contenu de l'offre</i>	9
<i>Critères indicatifs d'analyse des propositions</i>	11
Les engagements respectifs des partenaires et des porteurs de projet.....	11
A l'issue du travail avec les partenaires publics, le groupement retenu s'engagera à respecter les garanties essentielles relatives à la réalisation du projet (calendrier, programmation, qualité environnementale et sociale).....	11
Les partenaires publics et les porteurs de projets s'engagent à assurer la stricte confidentialité de leurs propositions, offres, informations, ..., portant sur le projet et les conditions de sa mise en œuvre.	11
En cas de non-respect des conditions, la collectivité se réserve la possibilité de ne pas céder au groupement initialement retenu, et d'engager un travail avec un autre porteur de projet.	11
Documents fournis par la maîtrise d'ouvrage	12

Contexte et objet de l'appel à projets

La commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, une ville de proximité au cœur de la Métropole Rouennaise

Troisième ville de la Métropole Rouen Normandie en termes de population, Saint-Etienne-du-Rouvray, située sur la rive sud de la Seine, compte 28 352 habitants, sur un territoire de 1 825 hectares. Entre fleuve et forêts (forêt départementale du Madrillet ; forêt domaniale du Rouvray), la commune offre de véritables avantages naturels qui concourent à l'attractivité du territoire.

Les espaces forestiers se prolongent en zone urbaine au cœur de la ville (Bois du Val l'Abbé, Parc Henri Barbusse, Bois des Anémones Parc de l'Orée du Rouvray...) et forment la trame verte du territoire. Ces espaces naturels constituent des composantes à part entière du territoire vécu et sont conçus comme des lieux aux fonctions diversifiées : protection du patrimoine, fonction sociale (rencontre, loisirs), fonction urbaine (structuration de l'espace, accompagnement des espaces publics, aménagement et paysage urbain).

La Ville dispose également d'atouts économiques et urbains majeurs aussi bien pour les habitants de la commune que pour ceux de l'agglomération. Dense et diversifié, notamment en raison de la présence de 8 zones d'activités, le tissu économique de la commune constitue un pôle d'emplois essentiel, avec une prépondérance du tertiaire (Technopôle du Madrillet – Rouen Madrillet Innovation notamment), une bonne représentation de l'industrie (ZI des bords de Seine) et d'activités mixtes (Parc de la Vente Olivier). Le nombre d'emplois sur la commune s'élève à 15 170 en 2019, pour 8926 actifs résidents ayant un emploi, ce qui représente un potentiel important de résidents pour la commune, dans la perspective d'une diminution des trajets domicile/travail.

Sur le plateau du Madrillet, Rouen Madrillet Innovation est dédié à l'implantation d'entreprises innovantes spécialisées dans les sciences de l'ingénieur et des écotechnologies, intervenant notamment dans les secteurs de l'énergie, de la mobilité, des matériaux, de l'écoconstruction, des systèmes intelligents.... Il réunit ainsi entreprises et centres de recherche autour de savoir-faire reconnus à l'échelle européenne dans de nombreux domaines (Mécanique, Vibro-acoustique, Énergétique, Environnement, Électronique, Informatique, ...). Il accueille également de grandes écoles (Esigelec, Cesi, ...) et le CFA Lanfry.

Le territoire est également maillé d'équipements culturels, sportifs et scolaires, dont le rôle en termes de dynamiques sociales et urbaines contribue à la constitution d'une ville de proximité qui répond aux besoins et aux usages des habitants. Les équipements, répartis sur l'ensemble des quartiers, restent ainsi accessibles à tous (écoles, centres socio-culturels, bibliothèques). Certains rayonnent au-delà du territoire communal (le Rive Gauche, le centre sportif Gagarine, le conservatoire de musique et de danse, la future médiathèque Elsa Triolet).

Enfin, la ville est riche d'un tissu associatif qui recense plus de 140 associations. Qu'elles interviennent dans le champ du sport, de la culture, du soutien aux familles, de la solidarité ou des loisirs, les associations constituent un réseau d'acteurs indispensables à la vie sociale de la ville.

Annexe 1 - Saint-Etienne-du-Rouvray au sein du territoire métropolitain

Annexe 2 – Plan de la Ville

Reconversion du secteur Marc Seguin : pour une nouvelle dynamique urbaine

Situé au nord-est du territoire communal, anciennement occupé par des activités économiques incompatibles avec les secteurs d'habitat riverains, le site du projet se positionne en entrée de ville. Il constitue un pivot urbain en direction du Centre Ancien, via la rue de Paris, et du Technopôle du Madrillet, via les rues Coquelicots et Grimaud.

Le projet vise à favoriser l'utilisation économe et durable du foncier, grâce au recyclage d'anciennes emprises d'activités désaffectées, et à constituer un quartier à usage prédominant d'habitat, n'excluant pas de petites activités compatibles avec un environnement d'habitation ancré dans le contexte historique du centre ancien de la ville.

La vocation à dominante d'habitat du secteur Seguin se trouve favorisée par le positionnement du site au sein du territoire communal (carrefour urbain), la proximité des services et activités tertiaires du secteur Saint-Yon (moins de 500 m), une bonne desserte par les transports en communs (lignes de bus : F6, 42, proximité du F3; halte ferroviaire) et de nombreuses zones d'emplois qui contribuent à limiter les migrations pendulaires.

En matière de réseau viaire, des axes de mobilité structurants permettent un accès rapide vers le centre de l'agglomération (rue de Paris) et vers les grandes infrastructures (Rocade Sud, A13) ainsi que vers les zones d'emplois tel que le Technopôle du Madrillet (axe des avenues Coquelicots, Grimaud, Newton).

La carte isochrone incluant les temps de trajet du ¼ d'heure à pied, permet de visualiser le secteur Seguin dans la Ville et sa bonne desserte par les équipements sportifs, culturels, scolaires et commerciaux.

La Ville a par ailleurs initié sur le secteur Seguin une démarche participative en associant à la réflexion les habitants du quartier dans le cadre d'un « Atelier Urbain Citoyen ».

Aujourd'hui, le site accueille une première tranche livrée de 56 logements (14 maisons de ville en location accession et 42 logements locatifs sociaux répartis en 2 immeubles collectifs).

Annexe 3 – Situation du secteur Seguin

Annexe 4 - Carte isochrone

Objet de l'appel à projets

L'appel à projet porte sur la cession foncière de la friche Marc Seguin, d'une superficie d'un peu moins de 2 hectares, pour la réalisation d'un projet à dominante résidentielle.

Il vise à sélectionner une équipe pluridisciplinaire qui définira et réalisera un programme d'habitat, pouvant inclure de petites activités diversifiées, en vue de la terminaison du quartier Marc Seguin.

Le futur projet doit relever le défi de la transition écologique pour tous, de la conception (matériaux, bioclimatisme, énergie, ...) à l'occupation (modularité, mutualisation, niveau de charges et d'entretien, ...), sans oublier la phase chantier (bruit, déchets, ressources, pollution...).

Des propositions créatives en matière de reconquête urbaine sur d'anciennes friches économiques désaffectées seront formulées en matière d'habitat et pourront éventuellement proposer une mixité fonctionnelle intégrant des activités non nuisantes, économiques, culturelles ou d'équipements.

Des solutions innovantes sont attendues sur des montages financiers ou des produits logements favorisant l'installation durable des ménages, dans une perspective de mixité générationnelle et d'une accession à coût maîtrisé.

Les propositions devront également établir un lien vers la ville à partir de mobilités douces maillant et renforçant la trame paysagère.

L'équipe retenue sera en charge de l'aménagement du terrain (VRD, etc) et des constructions.

Le terrain sera cédé en l'état. Néanmoins, en fonction de l'équilibre financier de l'opération, la réalisation des travaux de dépollution et de déconstruction pourra être réalisée par l'EPF Normandie, conformément aux modalités précisées ci-après dans le document.

Annexe 5 – Périmètre opérationnel

Les orientations et objectifs poursuivis

Références parcellaires

Le foncier réservé au projet est constitué de parcelles diversement cadastrées pour une superficie totale de 17 976 m² :

- Propriété Ville 1 : AK numéros 274, 495, 521 pour 7 537 m²
- Propriété Ville 2 : AK numéros 562 et 563 pour 2 121 m²
- Propriété EPFN : AK numéro 433 pour 8 318 m²

Ces parcelles sont accessibles depuis la rue Babin et la rue de Paris.

Annexe 6 – Extrait cadastral

Orientations communales

L'objectif d'aménagement consiste à conforter la vocation d'habitat du secteur en venant créer un morceau de ville intégré à l'environnement résidentiel existant. Cependant, le projet n'exclut pas la présence de petites activités (artisanales non nuisantes, tertiaires non commerciales, de services, culturelles, ...) susceptibles de contribuer à la mixité fonctionnelle des lieux.

Le programme devra répondre aux ambitions suivantes :

- Une intégration paysagère et architecturale forte dans l'environnement urbain existant, prenant en compte les objectifs du développement durable et de transition écologique contribuant à une reconquête valorisante du secteur
- Une conception répondant aux enjeux énergétiques actuels (Bâtiment Basse Consommation, passif ou à énergie positive)
- Une trame viaire paysagée intégrant des circulations douces et des objectifs de renaturation et de maillage de la trame verte de la ville
- Des logements évolutifs/modulables dotés d'espaces extérieurs qualitatifs, conçus pour contribuer à la qualité du cadre de vie (habitat de type intermédiaire, maisons de ville, lots à bâtir, petits collectifs, ...)

Les futurs logements doivent participer à l'objectif général d'attractivité du secteur Marc Seguin vis-à-vis de la clientèle locale, dans une perspective de mixité sociale effective. La situation de l'opération ne permet pas de bénéficier de la TVA à taux réduit mais il est souhaité préférentiellement une accession à coût maîtrisé. .

Le terrain est prévu pour être cédé en l'état, avec ou sans démolition des bâtiments, selon les propositions des candidats. Les candidats pourront proposer d'intégrer la conservation et la réhabilitation de tout ou partie des bâtiments initialement occupés par le centre de formation IFTIM.

Il reviendra aux candidats de justifier et de vérifier, dans leurs propositions, les choix programmatiques qu'ils présentent dans le cadre de cette variante en faisant réaliser les études de marché ou l'analyse des besoins nécessaires.

Suggestions d'usages : accueillir, y compris mixer, des logements, une pépinière d'artisans (sans aucune nuisance vis-à-vis du contexte d'habitat), des activités culturelles ou de loisirs (type vélo in-door, escalade, skate ..., dans le cadre de partenariats avec les fédérations concernées), un espace consacré à un petit service de proximité (éventuellement en lien avec un équipement public), un lieu associatif,

Annexe 7 – Reportage photos

Un partenariat avec l'EPFN

L'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) procède sur l'ensemble du territoire régional à des opérations immobilières et foncières, à l'appui des projets d'aménagement des collectivités, des établissements publics et de l'Etat.

L'Etablissement participe aussi activement au recyclage et à la réhabilitation de friches industrielles, en partenariat avec l'Etat, les Régions et les collectivités locales. Il favorise la mixité urbaine en contribuant à la réalisation de logements sociaux dans les zones où la pression foncière est élevée.

Dans l'exercice de ses différentes activités, l'EPFN est régulièrement confronté à la thématique des sites et sols pollués pouvant aller de l'acquisition foncière à la réalisation d'études et/ou de travaux.

L'EPFN et la Ville ont signé le 10 juin 2015 un programme d'action foncière au titre duquel l'Etablissement porte pour le compte de la collectivité une partie du foncier de l'opération. Les partenaires ont également signé le 02 août 2022, avec la Région Normandie, une convention d'études techniques au titre du « Fonds Friche » afin d'évaluer la consistance et les coûts de recyclage foncier.

A ce titre, l'EPFN a fait établir des diagnostics amiante et plomb ainsi qu'une étude historique et documentaire sur la pollution des sols. Un diagnostic sur la pollution des sols est actuellement en cours de réalisation ainsi qu'un avant-projet de déconstruction (totale ou partielle) des bâtiments existants sur le site.

Concernant la réalisation des travaux de recyclage foncier préalablement à la cession du bien, le dispositif EPFN – Région pourrait être mobilisé par la Commune. Il implique une maîtrise d'ouvrage de ces travaux par l'EPFN. Cette intervention nécessite de s'appuyer sur un bilan d'opération. Le bilan d'opération s'appuiera sur l'analyse des éléments suivants :

- Le prix d'acquisition
- Le coût des études et des travaux de recyclage
- Le prix de cession, en lien avec la destination future du site ou la prise en compte des recettes locatives
- Le cas échéant, le coût des travaux d'aménagement / construction en fonction du projet
- Les éventuelles autres subventions

En cas d'opération d'aménagement, le bilan est établi à l'échelle de l'ensemble de ladite opération.

Afin de motiver l'activation de ce dispositif, le candidat devra fournir les éléments nécessaires à cette instruction.

Cette participation est soumise à validation préalable de la Région et de l'EPFN.

Nature et contraintes particulières du site

Plan Local d'Urbanisme

Le quartier Marc Seguin se situe en zone URP 30 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Annexe 8 – Extrait du PLUi

Qualité géotechnique des terrains

Les candidats sont informés que les terrains n'ont pas fait l'objet d'une étude géotechnique.

VRD

La desserte routière se fera à partir des rues de Paris, Marc Seguin et André Babin. Il est ici précisé que la rue Babin devra rejoindre la rue de Paris afin d'éviter la constitution d'une impasse sur cet axe de desserte interne de l'opération.

En vue d'un éventuel classement futur dans le domaine public métropolitain, les travaux de voirie seront réalisés, par l'opérateur et conformément aux prescriptions techniques de la Métropole.

Les réseaux publics arrivent en limite des rues de Paris et Seguin, à l'exception de l'éclairage public, de l'assainissement EU, du réseau Telecom qui se situent en limite de la rue Babin.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle (pas de réseau). Aucun débit de fuite n'est réalisé à ce jour. Une étude d'infiltration a été réalisée pour la parcelle située au Nord-Est du site.

Les déclarations de travaux (DT et DICT) seront à effectuer par les candidats afin d'avoir connaissance de la présence d'éventuels réseaux en servitude.

Archéologie

La Ville n'a réalisé et ne réalisera aucun diagnostic archéologique.

Plan de prévention des risques inondations (PPRI)

Si le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation, le secteur Seguin est situé en dehors de la zone d'aléa.

Plan d'exposition au bruit

Le site est situé en secteur de nuisances acoustiques, le réseau ferré limitrophe étant classé en catégorie 1. Les futures constructions devront prendre en compte les contraintes techniques liées à cette situation.

Autres informations

Dans le cadre de la démolition des bâtiments existants, l'EPFN procède actuellement à des diagnostics amiante et pollution. Les études disponibles à ce jour sont jointes à l'appel à projet (*en attente lien à transmettre par EPFN*)

La parcelle située au Nord-Est du site accueille un piézomètre.

Organisation de l'appel à projet

Modalités et calendrier indicatif de la consultation

Modalités de remise des dossiers de candidature et d'offre

L'appel à projets sera obligatoirement rendu sous pli cacheté contenant 3 exemplaires papier et une clé USB avec version dématérialisée adressé à :

Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray – Département Développement Territorial
Appel à projets « Projet de cession foncière de la friche Marc Seguin »
NE PAS OUVRIR
CS 80458
76806 Saint-Etienne-du-Rouvray Cedex

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au Lundi 31 Juillet 2023 à 12 heures.

Le pli cacheté sera expédié par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé en Mairie (Place de la libération) contre récépissé, le cachet de la poste ou le récépissé faisant foi.

Visite de site et auditions

Une visite obligatoire sera organisée le 23 juin 2023 à 14h00 directement sur site. Les candidats confirmeront obligatoirement leur participation à cette visite le 21 juin 2023 au plus tard.

A l'issue d'une première analyse des candidatures, la maîtrise d'ouvrage se réserve le droit d'organiser des auditions. Les équipes retenues en seront informées individuellement de manière à pouvoir préparer ces entretiens.

Dans l'hypothèse de l'organisation d'une audition, celle-ci se tiendra en Mairie, salle de réunion du service du Développement Territorial, Place de la Libération dans la première quinzaine de septembre.

Les frais découlant des visites et auditions seront à la charge exclusive des candidats.

Questions éventuelles

Pour tout renseignement complémentaire concernant l'appel à projet, les candidats transmettront leurs demandes par écrit par mail à l'adresse suivante : en indiquant clairement dans l'objet dudit mail la mention « Appel à projets – Projet de cession foncière de la friche Seguin » : urbanisme@ser76.com

Calendrier indicatif

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projets : semaine 22
- Visite de site : Vendredi 23 juin 2023 à 14h00 (inscription préalable obligatoire avant le 21 juin 2023)
- Remise des propositions : Lundi 31 juillet 2023 à 12h00
- Audition de 3 candidats : première quinzaine de septembre
- Décision d'attribution : Fin septembre – Début Octobre 2023

Indemnisation

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats. Les frais d'étude et toutes les dépenses engagées par les candidats de quelque nature qu'elles soient, demeurent à leur charge exclusive quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Par ailleurs, la Ville se réserve la possibilité de ne pas donner suite à l'appel à projets à l'issue de la phase analyse des offres si les candidats ne répondent pas à ses enjeux..

En tout état de cause, les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation, notamment en cas d'abandon de l'appel à projet par la Ville, d'appel à projet infructueux, ou si leur candidature n'était pas retenue.

Sélection des propositions

Equipe candidate

Peut répondre à l'appel à projets une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire comprenant obligatoirement un urbaniste et/ou un architecte ainsi que le / les investisseurs par éléments de programme.

L'urbaniste/l'architecte/promoteur mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre suivra l'opération de sa conception à la réalisation. Il est attendu des compétences en matière d'urbanisme et d'architecture, avec approche autour des usages, et de paysage, avec approche de conception.

Contenu de la proposition

Le candidat remettra un dossier complet comportant :

Une lettre de motivation indiquant l'intérêt de l'équipe pour le projet, la compréhension du contexte, des enjeux, etc... (1 page maximum A4 recto/verso)

Une note de présentation de l'équipe et des membres (6 pages maximum A4 recto/verso) qui permettra au candidat d'apporter les justificatifs et références nécessaires attestant notamment de :

- Son expérience en matière de réalisation des programmes similaires
- Ses capacités à garantir la réalisation et la commercialisation de programme dans le planning annoncé
- Ses capacités à réaliser des projets de qualité environnementale et architecturale
- Ses compétences à intervenir en matière de réhabilitation (si choix de conserver tout ou partie des bâtiments existants).

La note intégrera un organigramme présentant en particulier le chef de projet identifié, la maîtrise d'œuvre proposée et toute autre information permettant de connaître le candidat.

Des références d'opérations de nature et de taille similaires (3 maximum), comprenant une illustration, le site de la réalisation, des données chiffrées de programme (nombre de logements, typologie, etc), le coût travaux, le calendrier de l'opération (6 pages maximum A4 recto/verso)

Une proposition pré-programmatique (2 pages A4 recto/verso maximum) mentionnant :

- La Surface de Plancher prévisionnelle globale de l'opération projetée
- Le nombre et la typologie des logements / les besoins en places de stationnement / les contraintes spécifiques
- La justification de cette programmation

Une note d'objectifs et de méthode :

Cette note décrira les objectifs et ambitions de l'équipe, ainsi que les moyens et actions qu'elle compte mettre en œuvre pour les atteindre. Elle abordera en particulier les thématiques suivantes (10 pages A4 recto/verso maximum) :

- La qualité architecturale et paysagère proposée
- Confort d'usages et innovation des bâtiments
- La démarche environnementale / Performance thermique et écologique des bâtiments
- La stratégie et les moyens commerciaux
 - Une analyse des besoins permettant de justifier la proposition
 - Les conditions de réalisation du programme visant à assurer le respect du programme et du calendrier proposé
 - Les moyens de communication proposés pour assurer une commercialisation rapide du programme
 - Tout élément qualitatif permettant d'apprécier la faisabilité concrète de sa proposition
- Tout élément qualitatif permettant d'apprécier les ambitions du candidat et la plus-value de sa proposition pour le territoire stéphanois

Un dossier graphique comprenant :

- un plan masse capacitaire incluant l'environnement immédiat
- des vues d'ambiance urbaine et architecturale
- un plan d'aménagement paysager
- et tout autre élément jugé utile par le candidat pour illustrer sa proposition

Des productions complémentaires pourront être demandées aux trois porteurs retenus pour l'audition. Ce dossier graphique complémentaire comprendra :

- une esquisse programmatique
- un plan de masse
- un plan d'aménagement VRD
- plusieurs coupes significatives cotées
- vues perspectives / insertion extérieures et intérieures permettant d'illustrer l'insertion urbaine du projet et sa qualité en cœur d'îlot,

Une offre financière et juridique avec bilan financier prévisionnel faisant apparaître en particulier (A4 recto/verso maximum) :

- Proposition de charge foncière
- Les dépenses et recettes de l'opération
- Les prix de vente ou loyers moyens envisagés par typologie de programme

Le candidat précisera également ses modes de financement.

Dans l'hypothèse où les coûts de recyclage seraient un frein à l'équilibre et à la réalisation du projet, le candidat fera état du déficit en résultant, afin de motiver l'intervention de l'EPF préalablement à la cession foncière du site.

Dans l'hypothèse où l'équilibre de l'opération serait trouvé en tenant compte d'autres participations, subventions, cela doit être explicitement précisé. Une explication est attendue sur les modalités recherchées par le candidat pour obtenir ces financements.

Un calendrier prévisionnel

Le calendrier détaillera l'ensemble des études, procédures administratives, commercialisation, acquisition du foncier, travaux et autres (A3 recto maximum)

L'attestation de visite de site obligatoire

Cette attestation sera délivrée à l'issue de la visite de site obligatoire

Critères indicatifs d'analyse des propositions

Critères référentiels

- Références de l'équipe de maîtrise d'œuvre et de conception et références de l'équipe en rapport avec la programmation et le volume de l'opération, examinées à partir des principales références effectuées au cours des cinq dernières années
- Garanties et capacités financières examinées à partir des chiffres d'affaires concernant l'objet du marché, réalisés au cours des 3 derniers exercices disponibles et des capacités financières globales
- Motivation de l'équipe et programmation proposée (y compris sa justification, sa complémentarité à l'offre existante et son caractère innovant)

Critères d'analyse technique

- Adéquation de la programmation aux besoins des usagers et cohérence avec le présent appel à projets, complémentarité avec l'offre existante et caractère innovant
- Qualité architecturale, environnementale et paysagère du projet
- Fiabilité de la variante (des variantes) et programmation proposée (y compris sa justification, sa complémentarité à l'offre existante et son caractère innovant)

Critères d'analyse financière

- Cohérence et solidité de la proposition financière
- Adéquation de la démarche commerciale
- Solidité des engagements
- Cohérence du planning

Les engagements respectifs des partenaires et des porteurs de projet

A l'issue du travail avec les partenaires publics, le groupement retenu s'engagera à respecter les garanties essentielles relatives à la réalisation du projet (calendrier, programmation, qualité environnementale et sociale).

Il devra également reconnaître qu'il a pu :

- prendre connaissance des informations mises à sa disposition,
- analyser, visiter le site et réaliser ses propres investigations,
- apprécier la situation juridique, fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet,
- formuler son offre sans réserve et sous les seules conditions négociées, éventuellement définies contractuellement avec les partenaires publics

Les partenaires publics et les porteurs de projets s'engagent à assurer la stricte confidentialité de leurs propositions, offres, informations, ..., portant sur le projet et les conditions de sa mise en œuvre.

Les modalités de cession et engagements respectifs seront plus amplement définis par une convention et/ou une promesse de vente élaborée avec la ou les collectivités (ville, MRN, ...) et en partenariat notamment avec l'EPFN.

En cas de non-respect des conditions, la collectivité se réserve la possibilité de ne pas céder au groupement initialement retenu, et d'engager un travail avec un autre porteur de projet.

Documents fournis par la maitrise d'ouvrage

1. Plan de situation de la Ville dans la Métropole
2. Plan de la Ville
3. Situation du secteur Seguin
4. Carte isochrone
5. Périmètre opérationnel
6. Extrait cadastral
7. Reportage photos
8. Extrait du Plan Local d'Urbanisme (zone URP30)
9. Etudes EPFN