



Communauté de communes Yvetot Normandie

## APPEL A PROJETS

### Réalisation d'un village d'entreprises

---

#### Objet de l'appel à projets :

Consultation ouverte de promoteurs pour :

- ⇒ La réalisation d'un village d'entreprises artisanales sur un terrain de 5 488 m<sup>2</sup>
- ⇒ Lieu : Parc d'activités de Croix-Mare



## SOMMAIRE

<b>I. CONTEXTE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>4</b>
<b>II. UNE TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE.....</b>	<b>5</b>
<b>III. OBJET DE LA CONSULTATION.....</b>	<b>5</b>
<b>IV. LES ATTENTES DE LA CONSULTATION.....</b>	<b>7</b>
<b>V. PRESENTATION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE CROIX-MARE .....</b>	<b>7</b>
<b>VI. CARACTERISTIQUES DU PROJET .....</b>	<b>8</b>
1. Bâtiment :.....	9
2. Abords :.....	9
3. Mutualisation :.....	10
4. Prix de cession.....	11
<b>VII. CONDITIONS DE VENTE OU DE LOCATION DU BÂTIMENT .....</b>	<b>11</b>
<b>VIII. MODALITES DE L'APPEL A PROJETS .....</b>	<b>12</b>
1. La gouvernance .....	12
2. Déroulé de la procédure .....	12
3. Documents fournis par la Communauté de Communes Yvetot Normandie .....	14
<b>IX. CRITERES DE SELECTION .....</b>	<b>15</b>
<b>X. CONDITIONS PARTICULIERES.....</b>	<b>16</b>
1. Visite du site .....	16
2. Aide apportée par la Communauté de Communes .....	16
3. Absence de prime ou d'indemnité .....	16
4. Absence de garanties .....	17
5. Responsabilité des frais à la charge de l'acquéreur.....	17
<b>XI. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES.....</b>	<b>17</b>
<b>XII. REMISE DES CANDIDATURES.....</b>	<b>17</b>
1. Date limite de réception des candidatures .....	17
2. Délai de validité des offres formulées par le candidat .....	18
<b>XIII. ATTRIBUTION DE JURIDICTION .....</b>	<b>18</b>

## GLOSSAIRE

### **Optimisation foncière** : une gestion durable du territoire

L'optimisation foncière est un processus stratégique visant à maximiser l'utilisation des ressources foncières disponibles. Dans un contexte où les enjeux économiques, environnementaux et sociaux prennent de plus en plus d'importance, il est essentiel de développer des approches efficaces pour tirer le meilleur parti des terrains et des espaces bâtis. Actuellement on estime qu'une parcelle est optimisée dans un village artisanal lorsque le rapport entre la surface construite et la surface totale de la parcelle est supérieure à 30%, et que la surface de plancher atteint au moins 40%.

### **Mutualisation des espaces communs** : vers une gestion partagée des infrastructures

La mutualisation des espaces communs consiste à partager des ressources et infrastructures entre plusieurs entreprises. Cette approche optimise l'utilisation, réduit les coûts et crée des synergies, favorisant ainsi la collaboration et l'efficacité des activités, tout en dynamisant le territoire.

### **Village d'artisans** : un lieu de création et d'échange

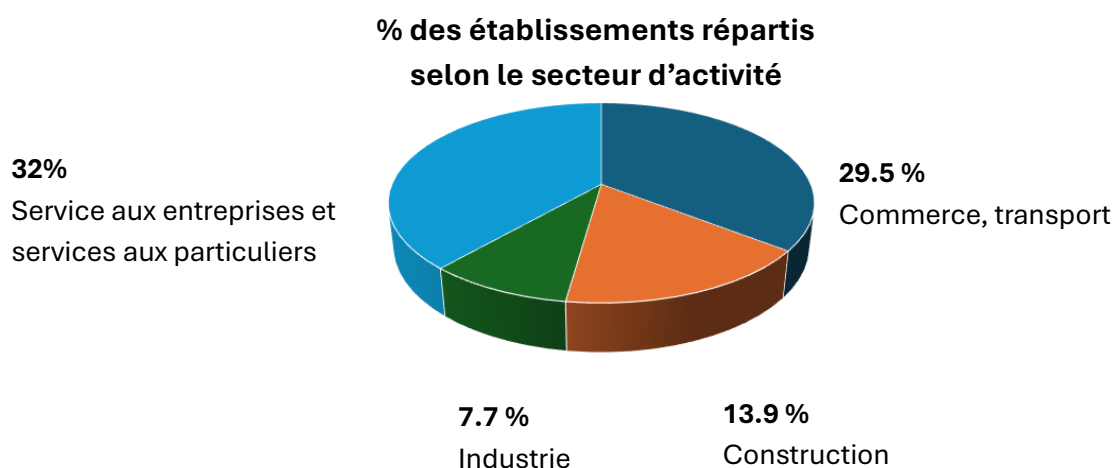
Un espace consacré à la concentration d'activités artisanales, généralement situé dans une zone rurale ou périurbaine, où plusieurs artisans et entrepreneurs peuvent s'installer. C'est un lieu où le partage des ressources est essentiel. Ce modèle repose sur la modularité, permettant de diminuer les coûts pour les artisans tout en encourageant l'innovation et la transmission des savoir-faire.

Avec cet appel à projet, nous voulons soutenir la création de villages d'artisans, améliorer l'utilisation des terrains et partager des espaces communs, trois sujets essentiels à notre réflexion. Ces projets devront proposer des solutions innovantes et durables, répondant aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux actuels.

## I. CONTEXTE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes Yvetot Normandie, située au cœur du département de la Seine-Maritime, regroupe 19 communes et constitue un territoire dynamique à la croisée des grands axes normands. Avec une population de 27 440 habitants, elle se positionne comme un pôle économique de référence au sein de la région.

Le tissu économique du territoire se compose de 2 752 entreprises réparties dans divers secteurs d'activité, allant de l'agriculture à l'industrie, en passant par la construction, le commerce et les services. Une part significative de ces entreprises, soit **37%**, appartient notamment au **secteur de l'artisanat**. Ces entreprises génèrent près de 9000 emplois, soulignant la vitalité économique de la région.



Pour soutenir et encourager le développement des activités économiques, la Communauté de Communes dispose de 8 parcs d'activités à vocation artisanale, industrielle ou commerciale, dotées d'infrastructures modernes et attractives pour accueillir les entreprises locales et exogènes. Ces parcs sont stratégiquement positionnés à proximité des principaux axes de transport, facilitant ainsi les échanges commerciaux et économiques.

Comme de nombreux territoires, Yvetot Normandie est confronté à des défis, notamment en termes d'adaptation aux nouvelles technologies et de transition vers une économie durable. Pour y faire face, la collectivité multiplie les initiatives pour favoriser l'innovation, le développement durable et l'emploi local, tout en veillant à maintenir son attractivité auprès des investisseurs et des porteurs de projets.

À travers l'accompagnement des entreprises assuré par son service Développement Economique, Yvetot Normandie a mis en évidence un double constat sur le territoire :

- Une demande croissante et soutenue de la part des entrepreneurs souhaitant s'implanter. En 2023, le service a enregistré 80 demandes qualifiées, portant sur des besoins en foncier et immobilier.
- Cependant, l'offre de locaux reste limitée, qu'ils soient neuf ou d'occasion.

## II. UNE TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE

Dans un contexte où l'utilisation du foncier est de plus en plus encadrée par les nouvelles réglementations environnementales, notamment la **Loi Climat et Résilience** et son objectif de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** d'ici 2050, Yvetot Normandie s'engage à repenser ses modèles de développement économique pour concilier croissance et durabilité.

Pour répondre à ces enjeux, **le Village d'Entreprises** apparaît comme une solution innovante. Ce modèle favorise la densification des zones, en évitant de recourir à la consommation de nouveaux terrains.

C'est dans cette optique que la Communauté de Communes Yvetot Normandie envisage de promouvoir la densification au sein du parc d'activités de Croix-Mare, en développant un **"village d'artisans"** sur deux de ses parcelles, comme présenté dans cet appel à projet.

Le projet du village d'artisans devra intégrer les objectifs **du Plan Climat-Air-Énergie Territorial** (PCAET), en veillant à réduire l'empreinte carbone, promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments et favoriser l'innovation durable, tout en respectant les engagements locaux en matière de transition écologique.

## III. OBJET DE LA CONSULTATION

Afin de répondre à la forte demande d'implantation d'artisans et de petites industries, tout en optimisant et densifiant le foncier disponible sur le nouveau parc d'activités de Croix-Mare, Yvetot Normandie souhaite poursuivre la commercialisation en lançant une consultation auprès de divers promoteurs pour la création d'un ensemble de locaux d'activités sous forme de village d'entreprises.

Le territoire Yvetot Normandie s'est engagé dans une démarche responsable et environnementale, en déposant sa candidature pour l'obtention du label RSE sur la zone

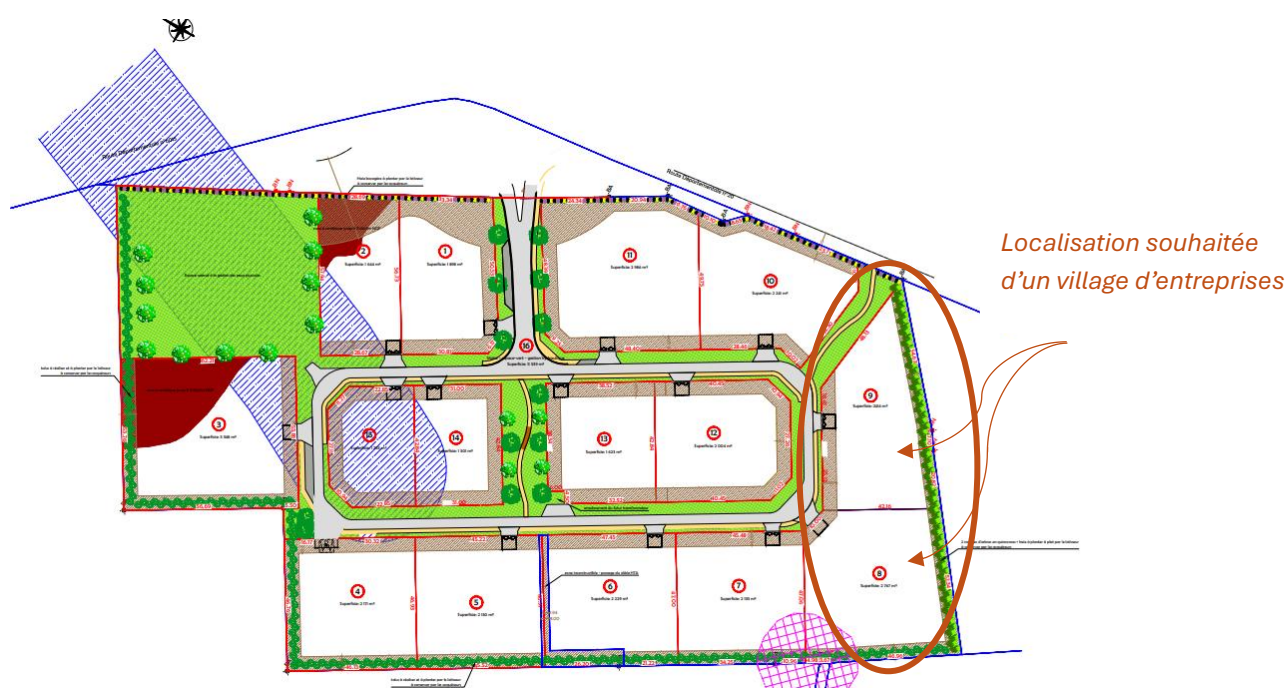
d'activité d'Auzebosc. Ce label vise à mobiliser les entreprises autour des enjeux sociaux et environnementaux. À terme, le territoire souhaite étendre cette initiative à l'ensemble de ses parcs d'activités. Ainsi, le projet de village d'entreprises au sein du parc d'activité de Croix-Mare devra également intégrer cette dimension et permettra de faciliter l'obtention du label sur ce parc.

**OBJECTIFS :** L'appel à projets permettra à la CCYN d'identifier et de sélectionner les opérateurs capables de concevoir, construire et commercialiser, à la vente ou la location à des utilisateurs **et non des investisseurs**, un village d'entreprises sur les parcelles désignées au sein du parc d'activité de Croix-Mare.

Ce document a pour objectif de détailler les ambitions du territoire concernant l'utilisation du site, tout en fournissant des informations techniques, juridiques et administratives sur les modalités de l'appel à projets.

**CIBLE :** L'appel à projets est destiné aux opérateurs **spécialisés dans l'immobilier d'entreprise**.

**LOCALISATION SOUHAITEE :** La création du village d'entreprises, qui prendra la forme d'un village d'artisans, sera implantée sur les lots **n°8 et 9** (une partie de la parcelle ZC30 cf le projet de division précisant la surface précise en annexe 1) du parc **d'activité de Croix-Mare**.



#### IV. LES ATTENTES DE LA CONSULTATION

- **Répondre à la demande** : l'objectif de la consultation est de répondre aux besoins en matière de locaux. Il s'agit de développer une offre adaptée aux entreprises artisanales en quête d'espaces pour s'implanter ou se développer.
- **Optimiser l'utilisation du foncier** : la mise en place de ce village d'artisans vise également à maximiser l'utilisation du foncier disponible, en favorisant une densification réfléchie des parcs d'activités.
- **Mettre en valeur des savoir-faire constructifs** : à travers la conception et la réalisation de bâtiments à faible impact environnemental, respectant les exigences de la réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE 2020) et **allant même au-delà**.
- **Promouvoir des pratiques durables** : le village d'entreprises se veut un modèle de durabilité. Nous encourageons les entreprises à adopter des pratiques responsables, à réduire leur empreinte écologique et à s'engager dans des initiatives favorisant le bien-être des salariés.
- **Créer des synergies locales** : en facilitant l'accès à des services partagés, nous souhaitons stimuler l'entrepreneuriat et favoriser le partage des compétences.

Cet appel à projet constitue une opportunité pour les opérateurs de participer à un projet ambitieux et innovant, au service de notre collectivité.

#### V. PRESENTATION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE CROIX-MARE

Le parc d'activité de Croix-Mare est situé à proximité immédiate des grands axes routiers comme l'autoroute A150 et la D6015, il bénéficie d'une position stratégique, facilitant l'accès aux grandes villes comme Rouen et le Havre.

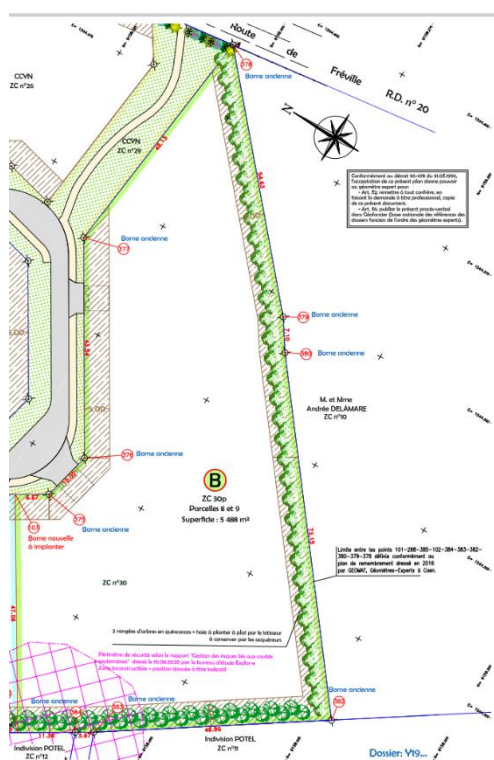
Les caractéristiques principales :

- **Superficie** : le parc s'étend sur une surface de 4.4ha, permettant d'accueillir divers types d'entreprises, qu'il s'agisse de TPE ou PME.
- **Secteurs d'activités** : Yvetot Normandie souhaite accueillir sur ce parc des entreprises à vocation artisanale et petite industrie exclusivement. La logistique et le commerce sont exclus.



- Infrastructures : le parc est aménagé pour répondre aux besoins des entreprises, avec des terrains viabilisés et raccordés aux réseaux (électricité, fibre optique, eaux et assainissement).
- Périmètre de risque : Il est précisé que le lot n°8 comprend une partie (en quadrillage rose) liée à un périmètre de sécurité. Cette partie est classée inconstructible, et aucune infiltration des eaux pluviales n'y est autorisée.

## Présentation du projet



**Lieu :** Croix-Mare

**Lots :** n°8 et 9 (cf projet de division pour découpage exact)

**Superficie :** 5 488 m<sup>2</sup>

**Zonage :** Ui

**Maitrise foncière :** CCYN

**Vocation :** Artisanale et petite industrie

**Occupation actuelle :** libre de toute occupation

Le présent cahier des charges propose un terrain de 5 488 m<sup>2</sup>, pour la réalisation d'un projet immobilier dédié exclusivement à des activités mixtes artisanales. Le projet inclut la création de cellules mitoyennes destinées à des ateliers en rez-de-chaussée, ainsi que des espaces de bureaux, situés en étage et/ou en rez-de-chaussée, à condition de respecter la densité souhaitée.

## VI. CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le règlement de construction sera conforme au règlement d'urbanisme en vigueur applicable sur les parcelles et aux conditions définies ci-après. Il s'agira de proposer des cellules à partir de 200-300 m<sup>2</sup> avec possibilité de bureaux d'accompagnement en mezzanine par exemple (tout en offrant une modularité pour l'implantation d'entreprises nécessitant des surfaces légèrement plus importantes), destinées à accueillir des activités artisanales et petites industries, avec au moins une porte sectionnelle de 3 m de hauteur par cellule.



Le projet devra permettre : une modularité des espaces (taille des cellules), des activités complémentaires et un nombre d'emplois conséquent (les activités de stockage seuls ne seront pas autorisés).

## 1. Bâtiment :

- **Architecture :** favoriser un ensemble architectural harmonisé avec l'environnement du site et axé sur l'efficacité énergétique et le respect des enjeux environnementaux.
- **Surface et modularité :** le bâtiment devra offrir une surface flexible et modulable pour accueillir différentes entreprises, avec des espaces adaptés aux besoins des artisans, TPE et PME. La conception devra permettre des configurations variées, avec des locaux allant de petites surfaces pour de jeunes entreprises à des espaces plus grands pour des activités nécessitant des zones de production. L'emprise au sol doit être au minimum de 30% et au maximum de 60%.
- **Matériaux durables et locaux :** la construction devra privilégier des matériaux écoresponsables et à faible impact environnemental, favorisant l'efficacité énergétique et la durabilité, et respectant au minimum la réglementation en vigueur, aller au-delà sera un plus. Une ossature bois sera privilégiée. La certification HQE, sera un atout. Dans la mesure du possible, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux locaux/régionaux.
- **Efficacité énergétique :** le bâtiment sera conçu pour optimiser la consommation énergétique, avec l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermie...) et une isolation renforcée pour minimiser les pertes d'énergie, et un éclairage naturel des espaces de travail, des cuves de récupération d'eau de pluie pour optimiser la consommation d'eau...
- **Espaces communs :** des espaces communs mutualisés pourront être envisagés, tels que des salles de réunion et des espaces de restauration afin de favoriser la collaboration entre les entreprises résidentes.

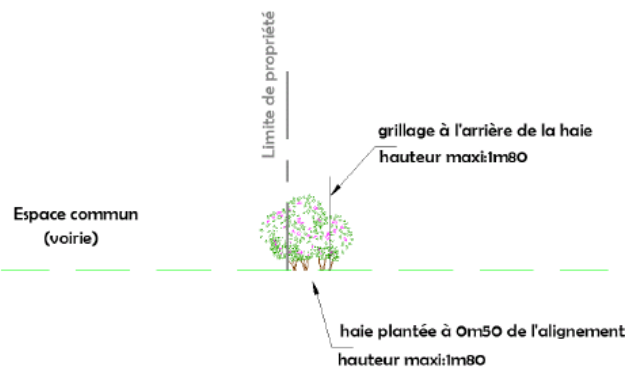
## 2. Abords :

- **Aménagement paysager :** les abords du bâtiment seront aménagés de manière à intégrer des espaces verts, contribuant à l'amélioration du cadre de vie et au respect de l'environnement. Des zones végétalisées et arborées devront être créées pour limiter l'impact visuel et renforcer la biodiversité locale.

Pour chaque construction, un arbre devra être planté tous les 300 m<sup>2</sup> de terrain. Si une clôture extérieure est mise en place, elle devra être camouflée par une haie constituée d'essences locales.

**CROQUIS A (vue en coupe)**

PRINCIPE DE CLOTURE VEGETALE A L'ALIGNEMENT



- **Stationnement :** proposer une solution pour optimiser les places de stationnement comme la construction de parking en sous-sol du bâtiment. Prévoir des revêtements filtrants pour les stationnements notamment VL (type evergreen).
- **Gestion de l'eau :** le projet devra intégrer des solutions de gestion des eaux pluviales, telles que des noues, des toitures végétalisées ou des systèmes d'infiltration naturelle et des récupérateurs d'eau.
- **Sécurité et éclairage :** si un éclairage extérieur est mis en place, il devra être économe en énergie (LED, détecteur de présence...).

### 3. Mutualisation :

La proposition pourra inclure de façon optionnelle un ou plusieurs espaces communs permettant la mutualisation des éléments suivants :

- Stationnement externe
- Production d'énergie
- Services et gestion des déchets
- Espaces de restauration
- Salles de réunion

#### 4. Prix de cession

Dans le cadre de cet appel à projet, le terrain de 5 488 m<sup>2</sup> sera proposé à la vente aux candidats. Chaque candidat devra soumettre une offre exprimée en prix HT / m<sup>2</sup>.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

#### 5. Respect des documents d'urbanisme

Le projet de village d'artisans devra être conforme au [PLUi](#) ainsi qu'au règlement de la zone (*annexe 2*).

### VII. CONDITIONS DE VENTE OU DE LOCATION DU BÂTIMENT

Une fois le bâtiment construit par l'acquéreur, les cellules pourront être mises soit en vente, soit en location, afin de répondre à la demande d'artisans souhaitant se développer. Les locaux seront vendus à des utilisateurs et non des investisseurs, afin de conserver un prix de cession raisonnable.

Par ailleurs, les candidats doivent détailler leur plan concernant la commercialisation des locaux :

- **En cas de vente de locaux :** indiquer le prix de vente au m<sup>2</sup> HT prévu pour les futurs acquéreurs.
- **En cas de location des locaux :** préciser le loyer au m<sup>2</sup> HT envisagé, ainsi que le montant estimé des charges pour les entreprises locataires.

Le candidat devra également préciser dans son offre **le niveau de finition des locaux proposés** : sous forme brute ou déjà aménagés et prêts à être occupés directement par les entreprises. Il devra préciser le prix pour chacune de ces deux options.

Ces informations sont essentielles pour évaluer la viabilité économique du projet et son attractivité pour les entreprises souhaitant s'implanter.

Le coût de sortie de l'opération devra être raisonnable afin de faciliter l'implantation des artisans et entreprises locales.

L'opérateur présentera ses futurs acquéreurs/locataires s'il a déjà des contacts.

## VIII. MODALITES DE L'APPEL A PROJETS

### 1. La gouvernance

Le présent appel à projet est initié par la Communauté de communes Yvetot Normandie, propriétaire du site concerné. L'opérateur sélectionné sera choisi par un comité composé d'élus et techniciens d'Yvetot Normandie et d'un architecte conseil.

### 2. Déroulé de la procédure

Cet appel à projet comprendra une phase de candidature, au terme de laquelle 3 opérateurs, si possible, seront sélectionnés pour présenter un projet devant le jury.

#### Candidature et contenu de la réponse

Le projet de candidature doit être rédigé en **français** et signé par le candidat habilité à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Pour les candidats étrangers :

- ☐ Les documents doivent être équivalents à ceux décrits ci-dessous.
- ☐ Un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

#### Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité.

##### *a) Dossier administratif*

Le dossier administratif comprendra :

- ☐ **Une lettre de candidature** : indiquant la volonté du candidat de participer au projet
- ☐ **Une présentation de la structure et du groupe auquel elle appartient** :
  - ⇒ **Nom du (ou des) dirigeant(s)**, du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s)
  - ⇒ Si le candidat appartient à un groupe : **nom et organigramme du groupe** en précisant les entreprises, leurs chiffres d'affaires respectifs, ainsi que leurs liens financiers, y compris les taux de participation le cas échéant.
  - ⇒ **Informations clés sur la structure** (dénomination sociale, date de création ou de reprise, forme juridique, effectif, coordonnées)
  - ⇒ **Capacité financière** : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années
- ☐ **Un extrait Kbis** : justifiant l'existence légale de l'entreprise candidate

- ❑ **Une attestation d'assurance :** garantie de responsabilité civile et assurance décennale
- ❑ **Un certificat de régularité fiscale et sociale :** prouvant que le candidat est en règle avec ses obligations.
- ❑ **Des Références et expériences :** liste de projets similaires réalisés dans les trois à cinq dernières années, avec des détails sur le coût de l'opération, les prix de commercialisation, leur taille, complexité et localisation.

*b) Dossier technique*

Le dossier technique comprendra :

- **Note explicative du projet :** description des grandes lignes du projet, incluant les objectifs, l'organisation du site et les services proposés aux artisans.
- **Plan de masse :** présentation détaillée du site, de la disposition et de l'emprise au sol du/des bâtiments.
- **Esquisse architecturale :** première approche visuelle et technique du projet de construction, montrant la conception générale du village d'artisans.
- **Programme fonctionnel :** mutualisation des espaces, plan de gestion des ressources et de l'environnement, détail des infrastructures prévues...

*c) Dossier financier*

Le dossier financier comprendra :

- **Plan de financement prévisionnel :** détaillant les coûts estimés du projet, accompagnée d'une proposition de prix d'achat au m<sup>2</sup> HT
- **Plan de commercialisation :** stratégie envisagée pour attirer les artisans et entreprises locales, ainsi que les tarifs et conditions de vente ou de location des locaux
- **Viabilité économique du projet :** étude de marché et projections financières montrant la rentabilité et la pérennité du village d'artisans
- **Attestation de capacité financière :** Le candidat doit démontrer qu'il possède les ressources nécessaires pour mener à bien le projet. Il devra également fournir une description précise et détaillée des modalités de financement de l'opération.

d) Calendrier prévisionnel

	ETAPES	CALENDRIER INDICATIF
<b>CANDIDATURE</b>	Lancement de la phase de candidature de l'appel à projet	
	Date limite pour les questions à la MO/MOA	
	Date limite de réception des candidatures	
	Sélection de 3 candidats	
<b>AUDITION</b>	Présentation du projet devant le comité de sélection	
<b>JURY – SELECTION</b>	Sélection du candidat	
<b>ACCOMPAGNEMENT</b>	Signature d'un compromis	
	Accompagnement dans l'élaboration du projet et rendez-vous avec un architecte du CAUE pour optimiser le projet de construction	
	Dépôts des autorisations administratives et du permis de construire	
	Démarrage des travaux	

### 3. Documents fournis par la Communauté de Communes Yvetot Normandie

La Communauté de Communes Yvetot Normandie met à disposition du titulaire les documents en sa possession nécessaires à la réalisation des études. Ces documents resteront la propriété de la Communauté de Communes, qui communiquera au titulaire tous les documents à sa disposition, dont il a besoin pour accomplir sa mission dans de bonnes conditions.

Seront notamment mis à disposition sur [ce lien](#) :

- Le dossier loi sur l'eau pour l'aménagement du Parc d'activités,
- Le permis d'aménager,
- Les études de sols réalisées,
- Le levé topographique des terrains après fouilles
- Le PLUi sur notre site : [www.yvetot-normandie.fr](http://www.yvetot-normandie.fr)

## IX. CRITERES DE SELECTION

La Communauté de Communes Yvetot Normandie choisit librement l'offre. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition économique la plus avantageuse appréciée sur la base des critères suivants :

- **Pertinence du projet par rapport aux objectifs** : conformité avec les besoins locaux, l'optimisation du foncier et la compatibilité avec la stratégie territoriale
- **Références du candidat et de l'architecte proposé**
- **Qualité architecturale et fonctionnelle du projet** : designs adaptés aux usages, intégration au paysage, accessibilité
- **Modularité des espaces et espaces communs**
- **Intégration du projet dans son environnement** : respect des documents d'urbanisme, avec une architecture axée sur l'efficacité énergétique et l'intégration d'espaces verts autour des bâtiments.
- **Engagement du développement durable** : performances énergétiques, choix des matériaux et innovations environnementales
- **Prix de vente et de location de l'offre immobilière**
- **Offre d'achat du terrain**
- **Seuil de pré-commercialisation nécessaire avant le lancement de l'opération**
- **Garanties financières de l'opérateur et plan de financement de l'opération**
- **Phasage de l'opération**

Le processus de sélection s'effectuera en deux phases :

1<sup>ère</sup> phase : consultation pour la réalisation du programme mentionné, suivie de la sélection, si possible, de 3 candidats sur la base d'une proposition comprenant notamment une note détaillée sur la programmation, un avant-projet architectural et un engagement concernant les objectifs environnementaux (cf VIII pour le contenu détaillé du dossier de candidature).

La collectivité ouvrira l'enveloppe remise par chaque candidat et en enregistrera le contenu. S'il constate que des pièces de candidature dont la production était réclamée sont absentes ou incomplètes, il peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces.

2<sup>ème</sup> phase : les 3 candidats sélectionnés seront invités à présenter leur projet lors d'une audition devant les représentants de la Communauté de communes Yvetot Normandie.



## **X. CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Visite du site**

Le candidat aura préalablement pris connaissance du terrain et s'adaptera aux particularités de celui-ci. Il réalisera sa visite seul et devra stipuler dans son dossier la date de son passage sur le terrain et le justifiera par une série de photographies.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition. En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les actes emportant transfert de propriété de l'immeuble.

### **2. Aide apportée par la Communauté de Communes**

La Communauté de Communes facilitera en tant que de besoin l'obtention auprès des administrations et organismes compétents des informations et renseignements dont le titulaire pourrait avoir besoin. Il est entendu que le titulaire ne pas faire valoir une prolongation de délai pour des difficultés rencontrées dans l'obtention de ceux-ci.

### **3. Absence de prime ou d'indemnité**

Yvetot Normandie indique qu'aucune indemnisation ne sera accordée aux opérateurs sélectionnés pour soumettre leur projet, que ce soit durant la phase de consultation ou lors de la phase de présentation.

Si aucune proposition ne répond aux critères exigés, la Communauté de communes Yvetot Normandie se réserve le droit de ne pas poursuivre l'appel à projet.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

En cas de résultats infructueux, Yvetot Normandie se réserve le droit d'organiser une nouvelle vente en procédant ou non à une nouvelle consultation, sans que les candidats ne puissent demander à ce titre une quelconque indemnité.

#### 4. Absence de garanties

La vente est faite sans garantie de la part de la Communauté de Communes. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du terrain vendu notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la Communauté de Communes. Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

#### 5. Responsabilité des frais à la charge de l'acquéreur

Le candidat retenu dans le cadre de l'appel à projets prendra à sa charge l'ensemble des frais liés aux démarches administratives, actes notariés et autres frais annexes.

### XI. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Les candidats souhaitant obtenir des informations complémentaires peuvent contacter le service développement économique exclusivement par **mail** ou par **courrier** à l'adresse suivante :

Madame Sonia HACHARD : [sonia.hachard@yvetot-normandie.fr](mailto:sonia.hachard@yvetot-normandie.fr)

Communauté de communes Yvetot Normandie  
4 rue de la Brème – 76 190 Yvetot

Le délai maximal pour poser des questions à la Communauté de communes Yvetot Normandie est fixé à 5 jours précédant la date finale de remise des candidatures.

### XII. REMISE DES CANDIDATURES

#### 1. Date limite de réception des candidatures

La date limite de retour des candidatures **est fixée au ....**

Les dossiers doivent être transmis sous pli cacheté, contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat. Ils doivent être envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception postal ou remis en main propre contre récépissé, **sous format papier** à l'adresse suivante :

Monsieur le Président  
Communauté de communes Yvetot Normandie  
4 rue de la Brème – 76 190 Yvetot

Et au **format numérique**, via un lien WeTransfer à l'adresse e-mail suivante :

[sonia.hachard@yvetot-normandie.fr](mailto:sonia.hachard@yvetot-normandie.fr)

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

## **2. Délai de validité des offres formulées par le candidat**

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et non rétractable par le candidat. Sa durée de validité s'éteint lorsque le candidat non-retenu reçoit de l'administration une lettre recommandée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre. L'offre est valable **120 jours** à compter de la date limite de réception des offres.

## **XIII. ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le Tribunal Administratif de ROUEN, 53 avenue FLAUBERT.