

IMPACT SOCIAL • INNOVATION
ACTION COLLECTIVE • AGRICULTURE • ENJEUX URBAINS

EPREMESNIL

REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET



Sommaire

1.	Logeo Seine Estuaire.....	1
2.	Le site.....	2
	L’historique.....	2
	Le seul foncier agricole du Havre.....	2
	Les caractéristiques du site.....	2
	Le terrain.....	2
	Le bâti.....	2
3.	Les objectifs de l’appel à projets.....	3
	Attentes de Logeo Seine Estuaire vis-à-vis des porteurs de projets.....	3
	Préservation et valorisation du seul foncier agricole de la ville du havre.....	3
	Impact social et environnemental.....	3
	Innovation.....	3
	Capacité à s’intégrer dans le réseau d’acteurs local.....	4
	Destination du lieu.....	4
	Collectif.....	4
	Stratégie agricole et alimentaire de territoire.....	4
	Modalités de mise à disposition du terrain.....	4
	Points de vigilance :.....	5
4.	Modalités de sélection :.....	6
	Le déroulement de l’appel à projet.....	6
	Manifestation d’intérêt.....	6
	Contenu.....	6
	Modalités de rendu.....	7
	Sélection.....	7
	Offres définitives.....	8
	Formulation de l’offre définitive.....	8
	Désignation du lauréat.....	8
	Accès à l’information :.....	8
	Clauses de contrat :.....	8
	Engagement de confidentialité :.....	9
5.	Annexes.....	10

1. LOGEO SEINE ESTUAIRE

Nous sommes une entreprise sociale pour l'habitat du mouvement Action Logement, acteur de référence du développement territorial et économique sur l'Axe Seine. Chaque jour, sur le terrain, nos 250 collaborateurs construisent un nouveau modèle d'entreprise, singulier, positif et innovant, acteur de l'économie sociale du logement.

Porteurs d'une vision généraliste et responsable de notre métier, nous sommes engagés auprès de nos clients et des habitants de nos 16 000 logements :

- Nous voulons être porteurs d'un droit au logement moderne et ouvert à tous, respectueux des parcours de vie et intégrant les nouveaux besoins de la société ;
- Nous voulons inventer des solutions logement abordables et innovantes, qui facilitent la vie ;
- Nous voulons un logement où chacun puisse s'épanouir dans ses parcours personnels et professionnels, qui favorise les liens entre les habitants, où s'installent sociabilité et convivialité.

Logeo Seine Estuaire est propriétaire du seul foncier agricole de la commune du Havre, situé sur le hameau d'Éprèmesnil. Logeo Seine Estuaire souhaite, dans le prolongement de projets de co-construction comme Popacte, les pavillons Paul Véronèse, ou de création de lieux originaux comme le 139, y voir naître un projet ouvert sur la ville et porteur d'innovation.

Bailleur engagé pour un logement abordable créateur de liens, les fondements de ce projet sont les suivants :

- Notre engagement social pour les habitants, indissociable de notre mission auprès des territoires et de leur économie.
- En tant que membre du groupe Action Logement, l'affirmation du lien à l'économie et à l'emploi et de notre engagement pour l'entrepreneuriat social.

2. LE SITE

L'HISTORIQUE

Logeo Seine Estuaire possède sur les hauteurs du Havre, 20 hectares de terres agricoles, qui ont été louées pendant une vingtaine d'années à l'EARL LEMAIRE, ferme d'élevage. Aujourd'hui, 5 hectares de ces terres dont l'EARL Lemaire n'a plus l'usage sont proposées par Logeo Seine Estuaire dans le cadre du présent appel à projets.

LE SEUL FONCIER AGRICOLE DU HAVRE

Ces 5 hectares constituent, avec les parcelles exploitées par la famille LEMAIRE, l'un des seuls fonciers agricoles de la commune du havre.

LES CARACTERISTIQUES DU SITE

Le terrain

Le site est composé d'un terrain d'une surface de 5 hectares classé zone agricole (cf. **Annexe 1A**), idéalement situé sur le plateau d'Éprèmesnil, exposé sud, sud-ouest. Ce sont actuellement des prairies sur lesquelles le cheptel de vaches laitières de l'EARL LEMAIRE est en pâture.

Les terres sont situées au bout d'une impasse et présentent l'avantage de ne pas être en proximité immédiate avec des éléments urbains significatifs de type immeuble, axe routier majeur, panneau publicitaire grand format, parking... De plus, elles sont situées en lisière de bois et bénéficient d'un ensoleillement maximum.



- Le terrain est en majorité plat, mis à part une surface au sud de la parcelle ou un dénivelé de 6 à 10% est relevé.
- L'analyse de terre révèle un sol de type limoneux, à tendance sablo-argileuse. C'est aussi un sol sain, stable et équilibré, avec une forte présence de matière organique disponible, ce qui est souvent le cas dans les prairies de longue durée. (Analyse des sols en **Annexe 1B**).

Le bâti

Le terrain comporte un bâtiment agricole de 300m² au sol. Le bâtiment reste utilisé actuellement en tant que lieu de stockage de divers matériels agricoles, bois de chauffe. Le bâtiment nécessite des travaux de sécurisation afin de pouvoir être exploité (Cf. **Annexe 2**). Nous donnons les ordres de grandeurs de travaux nécessaires à la sécurisation du bâtiment d'une part et à l'aménagement d'une zone de vie d'autre part. Les candidats sont libres de formuler leurs propres hypothèses au regard des nécessités de leur projet ou de leur expérience. Ces éléments pourront bien entendu être intégrés dans l'équation globale et dans le montage juridique et financier proposé.

3. LES OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

ATTENTES DE LOGEO SEINE ESTUAIRE VIS-A-VIS DES PORTEURS DE PROJETS

Logeo Seine Estuaire sera sensible aux projets, conforme à la destination des parcelles, intégrant les éléments en lien avec les axes présentés ci-dessous :

Préservation et valorisation du seul foncier agricole de la ville du havre

Le site d'Éprémesnil se doit d'être préservé et valorisé. Logeo Seine Estuaire attend des équipes qui souhaitent soumettre un projet que ce dernier respecte, renforce et valorise les qualités du site parmi lesquelles :

- Contribution à la préservation de l'environnement :
 - Prévention des inondations (la prairie actuelle contribue positivement à l'absorption et rétention des surplus d'eau), lutte contre le lessivage des sols.
 - Favorise la biodiversité (haie, diversités, engagements au regard de l'usage d'intrants, impact de l'activité envisagée vis-à-vis de la préservation du site, technique utilisée pour la gradation des sols, valorisation des frontières des parcelles etc.).
- La qualité paysagère :
 - Continuité de la forêt de Montgeon et de la rivière de Fontaine,
 - Paysages ruraux à quelques minutes du Havre et avec des vues dégagées, connexion avec la forêt et le parc des Rouelles.

Impact social et environnemental

Logeo Seine Estuaire souhaite faire d'Éprémesnil un site de référence en matière d'impact social et environnemental. Que ce soit dans la manière de faire : projet respectueux de l'environnement, de la nature, des hommes ; porteur de valeur économique (créateur d'emplois direct ou induit), dans les synergies ou complémentarités qui pourraient être développées avec les voisins ; par leur exemplarité économique (la robustesse du projet, la capacité à donner naissance à une ou des activités viables).

Dans les bénéficiaires du projet : la contribution du projet au réseau économique local, la création de liens avec les magasins de proximité. La capacité à toucher les populations habituellement peu impactées par les circuits courts, à changer le rapport à l'alimentation ; que ce soit par la destination de la production du site ou par la mise en place d'actions de sensibilisation, pédagogique ou une quelconque forme de médiation. La capacité à toucher une diversité de public ou à mettre en valeur une pluralité d'influence pour faire du site un outil d'inclusion sociale.

Au travers des porteurs du projet : une attention particulière sera portée aux projets collectifs permettant notamment de donner un accès à la terre.

Innovation

Éprémesnil se veut également laboratoire ; Laboratoire dans la façon de lier nouveaux modèles et modèle existant, par les passerelles qui pourraient être tissées avec la recherche ou l'enseignement (Chaire d'entrepreneuriat agricole de l'école de management du Havre, UniLaSalle par exemple), ou dans toute autre dimension innovante, qu'elle soit technique, sociale, économique.

Capacité à s'intégrer dans le réseau d'acteurs local

Soucieux d'inclure Éprémèsnil dans le réseau des acteurs locaux, Logeo Seine Estuaire sera particulièrement attentif à la contribution du projet à la structuration de ces réseaux (producteurs, distributeurs en circuits courts, réseaux de médiation, etc.), ainsi qu'à la diversité des partenariats envisagés ou tissés.

Destination du lieu

Les parcelles concernées sont classées « zones agricoles ». Logeo Seine Estuaire est ouvert à toute proposition, conforme à cette destination, qui pourra être proposée pour ce site. Au regard des attentes exposés ci-dessus, une pluralité d'activités nous semble pertinente pour obtenir un projet cohérent.

Collectif

Dernier critère d'importance, la notion de collectif. En effet, nous sommes convaincus qu'une des clés du projet réside dans la capacité du projet à agréger un collectif, pour permettre de réunir une palette de compétences et de sensibilités nécessaires à sa réussite.

STRATEGIE AGRICOLE ET ALIMENTAIRE DE TERRITOIRE

L'agglomération Le Havre Seine Métropole s'est engagée depuis 2016 dans une stratégie en faveur d'une agriculture locale économiquement viable, pourvoyeuse d'emplois, préservant la qualité de l'environnement et assurant une partie de l'alimentation des villes en produits de qualité. Les principales orientations de ce plan Local pour l'agriculture sont :

- **Assurer le maintien d'une agriculture dynamique sur le territoire** avec l'enjeu de préserver le foncier agricole et encourager l'exploitation agricole de parcelles publiques
- **Soutenir l'économie agricole par le développement de filières locales** : engager un projet alimentaire de territoire, mettre en valeur les productions locales et développer des outils de dynamisation
- **Encourager des pratiques agricoles durables** : développer une animation territoriale, accompagner les exploitations locales, soutenir financièrement les initiatives agricoles locales
- **Reconnecter le monde urbain et le monde agricole** : mieux faire connaître l'agriculture locale et encourager les projets d'agriculture urbaine et leur mise en réseau afin que la question agricole et alimentaire devienne un enjeu partagé par tous sur le territoire.

Elle s'est également engagée dans la mise en place d'un projet alimentaire territorial afin d'optimiser le système alimentaire local (circuit court, réponses aux besoins des consommateurs etc.).

L'agglomération Le Havre Seine Métropole propose également des dispositifs d'aide et de soutien (plus d'information : <https://www.lehavreseinemetropole.fr/agriculture>)

L'équipe devra présenter l'articulation entre son projet et la stratégie agricole et de alimentaire de territoire.

MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU TERRAIN

Les conditions de mises à disposition du site par Logeo Seine Estuaire ne sont pas définies. Le candidat doit proposer un montage juridique et économique fonction de son projet, des investissements qui seront nécessaires à l'activité envisagée, des investissements qu'il pourra prendre en charge ou réaliser (à noter, Logeo imposera que le bâtiment soit sécurisé).

Logeo Seine Estuaire exclu la vente des terres objet de cet appel à projets.

Le candidat devra notamment préciser les modalités de la mise à disposition (type de contrat, durée, redevance).

Ces éléments pourront faire l'objet d'une négociation entre le candidat et Logeo Seine Estuaire.

POINTS DE VIGILANCE :

Nous attirons votre attention sur les points suivants :

Le site est situé sur le bassin versant de la Lézarde. La partie la plus sud de la parcelle devrait, selon notre analyse, être maintenu en herbage. **(Annexe 3)**

Le site n'est desservi actuellement que par une route sur laquelle la circulation est actuellement limitée aux riverains.

Le bâtiment présent sur le site nécessite des travaux de sécurisation dont les candidats devront nécessairement tenir compte dans le montage financier qu'ils pourront proposer.

4. MODALITES DE SELECTION :

LE DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJET

L'appel à projet se déroule en 2 phases :

Phase 1 : appel à manifestation d'intérêt

- Lancement de l'appel à projet : **2 mai 2019**
- Visite du site : **22 mai 2019**
- Date limite de dépôt des dossiers de candidature : **30 juin 2019**
- A l'issue de cette première phase, plusieurs projets seront présélectionnés

Phase 2 : rédaction de l'offre finale

- Audition des projets sélectionnés : **10 et 11 juillet 2019**
- Sélection des projets lauréats
- Remise aux Lauréats d'un courrier comportant la liste des points à préciser pour parvenir à une offre finale.
- Remise des offres finales au **10 septembre 2019**
- Annonce du lauréat de l'appel à projet fin septembre
- Signature d'une convention 31 octobre

MANIFESTATION D'INTERET

Contenu

Le dossier devra contenir :

- Une présentation du projet devant comporter notamment (15 pages maximum hors annexes) :
 - Une synthèse du projet
 - L'origine du projet, les objectifs poursuivis
 - La façon dont le projet répond aux attentes énoncées dans le présent règlement (**&3. Les objectifs de l'appel à projets**)
 - La présentation de l'équipe et des co-répondants
 - Les actions qui seront entreprises
 - Le modèle économique
 - Les partenariats (en précisant s'ils sont effectifs ou envisagés)
 - Une proposition quant aux modalités de mise à disposition du terrain
- Budget :
 - Budget prévisionnel sur 4 ans en détaillant :
 - Produits et charges
 - Fonctionnement / investissement
- Un calendrier faisant apparaître notamment :
 - Les étapes de structuration juridique/financière des répondants
 - La mise en culture / développement
 - Calendrier des actions
- Les documents contractuels nécessaires à l'identification du groupement :

- Désignation du mandataire du groupement (**Annexe 4**)
 - Le kbis ou équivalent pour le mandataire
- Pour chaque partenaire (personne morale) :
 - Lettre d'engagement dans le projet (**Annexe 5**)
- Le cadre juridique et financier à signer par le mandataire (**Annexe 6**)

Modalités de rendu

Les dossiers sont à déposer le 30 juin minuit au plus tard.

Les dossiers de candidatures sont à déposer par mail, avec en objet « Epremesnil Candidature » à l'adresse alain.leberre@logeo.fr, un accusé réception vous sera envoyé par retour de mail :

Par courrier RAR (date de signature de l'accusée de réception faisant foi)-remise d'un exemplaire papier et d'un exemplaire numérique sur clé USB :

Appel à projets Éprèmesnil,
Logeo Seine Estuaire
139 cours de la République,
76600 Le Havre

Déposé contre Récépissé à l'accueil du 139 (ouverture du lundi au vendredi de 9h à 18h30)

(remise d'un exemplaire papier et d'un exemplaire numérique sur clé USB) :

139 cours de la république, Le Havre

Sélection

La sélection à l'issue de la première phase de sélection est réalisée par un comité de sélection composé de 5 à 10 membres, représentant différentes sensibilités en phase avec les finalités exposées dans le présent document.

Critères de sélection à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt :

- L'originalité du concept
- La qualité de l'équipe
- La pertinence du projet développé par rapport :
 - Aux préoccupations énoncées dans le présent document (
 - À l'insertion du projet dans son tissu urbain et son environnement proche
 - Au modèle économique
 - Aux échéances de réalisation
- Les qualités paysagères et architecturales du projet
- La solidité du montage juridico-financier proposé
- Le prix ou redevance proposé

OFFRES DEFINITIVES

Formulation de l'offre définitive

A l'issue de la phase d'appel à manifestation d'intérêt les projets retenus seront auditionnés. A l'issue de cette audition, une liste de précisions ou de demandes d'information complémentaires seront communiquées par écrit à chaque mandataire, des projets pourront être écartés suite à l'audition.

Les porteurs de projets auront jusqu'au 10 septembre pour faire parvenir à Logeo Seine Estuaire leur offre définitive sur la base du document initial et des remarques formulées à l'issue de l'audition.

L'offre définitive pourra être transmise par mail, courrier RAR ou remise en main propre contre récépissé

Désignation du lauréat

Le lauréat sera désigné par Logeo Seine Estuaire sur la base des recommandations du comité de sélection qui se réunira en septembre. Les critères de sélection de cette phase finale sont :

- La pertinence du projet développée par rapport :
 - o Aux préoccupations énoncées dans le présent document
 - o À l'insertion du projet dans son tissu urbain et son environnement proche
 - o Au modèle économique
 - o Aux échéances de réalisation
- Les qualités paysagères et architecturales du projet
- La solidité du montage juridico-financier proposé
- Le prix ou redevance proposés

ACCES A L'INFORMATION :

A compter de la date d'ouverture du présent appel à projet, les candidats auront la faculté de poser des questions par écrit. Les réponses seront envoyées à toutes les personnes ayant manifesté leur intention de répondre via le formulaire « Inscription, appel à projets Eprèmesnil » en ligne sur le site 139.work (<https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=I-ESCCTwU-1Forji64ZKIzNYKGqwQBjsWJbzuoWa2IUQ0hMMTdPUzEytjBRWkFMNUNNTBTOFdGVS4u>).

De même, des précisions ou des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce règlement ou au périmètre de l'appel à projet. Ces éléments seront communiqués à l'ensemble des personnes inscrites via le formulaire en ligne sur le site 139.work, ou, selon le stade de l'appel à projets aux projets encore en lice.

Une visite de site est prévue le **22 mai 2019 après midi**. Les personnes souhaitant y participer sont invitées à le mentionner lors de leur inscription (cf. formulaire mentionné ci-dessus).

CLAUSES DE CONTRAT :

Le mandataire de l'équipe s'engage s'il est retenu à signer le contrat reprenant les termes contenus dans son offre définitive.

Le candidat reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments contenu dans les documents, il a pu notamment effectuer ou conduire en amont de son offre toutes les mesures, expertises qui lui ont semblé nécessaire. Par conséquent, il a été en mesure d'apprécier la situation fiscale, technique, environnementale et administrative du bien et de son projet.

Le candidat s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour respecter le calendrier de réalisation présenté dans son offre.

Le candidat s'engage à maintenir dans le temps la destination et la programmation énoncés dans son offre. Le changement de destination ou de programmation sans l'accord écrit préalable du propriétaire du terrain entraînera la résiliation du contrat passé entre le propriétaire du terrain et le candidat au détriment de ce dernier.

Le candidat s'engage à respecter les engagements pris dans son offre, notamment en matière de qualité environnementale et sociale. Le non-respect de ces engagements pourra entraîner la résiliation du contrat au détriment du candidat.

ENGAGEMENT DE CONFIDENTIALITE :

Les candidats et Logeo Seine Estuaire ainsi que les membres du comité de pilotage s'engagent à respecter et préserver la confidentialité des données qui pourraient leur être communiquées tout au long de la procédure d'évaluation et de sélection des candidats.

En particulier, tout au long de la démarche, l'ensemble des parties s'engagent à assurer la stricte confidentialité des offres remises par les porteurs de projet, dans le respect notamment des droits de propriété intellectuelle de ces dernières pouvant être liées au contenu de leurs offres. Toute information de cette nature étant « information confidentielle », et ne peut donc être diffusée sans l'autorisation écrite préalable de l'autre partie.

Toutefois, il est convenu que les équipes projet pourront communiquer toute information confidentielle :

- à ceux de leurs administrateurs, mandataires sociaux ou autres et leurs employés, ainsi qu'aux représentants de leur conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la préparation des montages fonciers et / ou immobiliers (étant convenu que les dits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés de la nature confidentielle des informations et devront s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité) ;
- à toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite partie a financé sa participation à l'opération prévue, ainsi qu'aux représentants de ces conseils pour la préparation et l'exécution de la documentation de financement ;
- dans la mesure où la divulgation en est requise par une loi ou une réglementation.

Le présent engagement de confidentialité devra être respecté par l'ensemble des personnes physiques ou morales, contrôlant ou contrôlées par les porteurs de projet.

5. ANNEXES

Annexe 1A : extrait du cadastre et du plan local d'urbanisme

Annexe 1B : analyse des sols


Annexe 2 : bâtiment

Annexe 3 : PPRI

Annexe 4 : désignation du mandataire et identification des membres du groupement

Annexe 5 : participation au groupement

Annexe 6 : cadre juridique et financier

Logeo Seine Estuaire 
Groupe ActionLogement

139 cours de la République
76600 Le Havre

alain.leberre@logeo.fr