



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PROGRAMME NATIONAL DE MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

AVIS D'APPEL A IDÉES

**A l'initiative de l'État en association avec la Commune
de CAEN et la Communauté urbaine CAEN-LA-MER**

**EN VUE DE LA RECONVERSION
DU SITE DE LA MAISON D'ARRÊT DE CAEN (14)**



RÈGLEMENT DE CONSULTATION

I - OBJET DE L'APPEL A IDÉES

Contexte et phasage

Le gouvernement a fixé l'objectif d'amplifier la production de logements et en particulier de construire 250 000 logements sociaux en deux ans.

Cet objectif s'inscrit dans une perspective d'aménagement durable qui vise à concilier l'amélioration de la qualité du logement et du cadre de vie avec l'objectif de lutte contre l'artificialisation inscrit dans la loi climat résilience du 22 août 2021.

Cet appel à idées s'inscrit donc dans une double exigence d'exemplarité, en participant à la relance de la construction de logements sur des fonciers publics, et en concrétisant des projets immobiliers illustrant la transition écologique.

Compte tenu de la spécificité du site de la maison d'arrêt de Caen de part sa situation au cœur de l'agglomération, sa superficie et son histoire il a été décidé de mener un temps d'échange préalable avec l'ensemble des acteurs du territoire (collectivité, association, promoteur, riverains...) afin de définir au mieux la destination préférable pour ce bien et les points clé auxquels devra répondre un futur projet.

Le projet de cession, **dont la vocation principale est la production de logements**, se décompose en deux phases :

- **phase n°1 (2022)** : un appel à idées afin d'enrichir le projet de cession et le dialogue à poursuivre avec la collectivité locale concernée ;

- **phase n°2 (2024)** : la cession de l'immeuble organisée par l'État – Direction régionale des Finances publiques de Normandie – Pôle de Gestion Domaniale en lien avec la Direction départementale des Finances publiques du Calvados – Service local du Domaine. La cession amiable de cet ensemble immobilier sera réalisée après mise en concurrence conformément aux dispositions des articles R.3211-2 et R. 3211-4 à R. 3211-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

Objectifs

L'appel à idées a pour objectif de trouver la meilleure affectation possible pour le site de la maison d'arrêt de Caen en tenant compte de sa situation au cœur de l'agglomération, sa superficie et de son histoire. Le devenir de la maison d'arrêt de CAEN, dont la fermeture est envisagée courant 2023 et la cession en 2024, est donc à imaginer dans le respect des points suivants :

- Objectifs de production de logements et ouverture du site sur la ville :

Il s'agit de faire émerger un ou plusieurs projets de reconversion transformant ce lieu historiquement fermé en un lieu ouvert, économiquement viables, qui valorisent le site et qui consacrent pour tout ou partie une part importante réservée aux logements conformément au programme national de mobilisation du foncier public en faveur du logement et conformément aux besoins identifiés localement, soit à minima :

- 30 % à 35 % minimum de logements sociaux financés en PLAI, dont 20 % minimum de logements de type T1 ou T1 bis et T2 ;
- Un projet de pension de familles de 25 à 30 places (structure PLAI).

Objectifs mémoriels et patrimoniaux :

Au regard de l'histoire du site et tout particulièrement du massacre du 6 juin 1944, une attention toute particulière sera à apporter à la préservation de l'aspect mémoriel du site. Il s'agit donc d'identifier et de mettre en avant les points qui devront être traités dans la future cession du site et qui seront des invariants des projets à venir.

A ce stade des réflexions, il est à noter l'importance de conserver la mémoire à minima de deux courettes et les plaques commémoratives dans l'objectif de créer un espace mémoriel (au sud-ouest du bâtiment, où ont été fusillés, puis enterrés provisoirement, la majorité des résistants tués le 6 juin 1944).

D'un point de vu patrimonial, l'histoire des lieux devra être conservée et pourra s'appuyer sur la conservation des bâtiments, leur réemploi, sans que cela soit une obligation.

Objectifs de transition écologique

Dans le contexte de transition écologique, il est attendu notamment que les constructions et aménagements envisagés soient exemplaires d'un point de vue thermique, mais aussi environnemental (intégration de la nature en ville, gestion circulaire des ressources et des flux (eau, énergie, déchets) :

Qualité de la construction : la conception des bâtiments devra atteindre, voire dépasser, les performances exigées par la norme RE 2020, en privilégiant des matériaux bio-sourcés, de préférence locaux.

- Usage des constructions : les usages devront être mixtes, inclusifs, voire évolutifs, et favoriser la mixité des fonctions.
- Aspect environnemental : tendre vers la résilience (gestion des eaux, désimperméabilisation des sols, lutte contre les îlots de chaleur...).
- Gouvernance : mettre en œuvre une gouvernance partagée dans la conception du projet, avec la collectivité, les acteurs de la construction et les habitants du quartier.

Objectif d'évolution du cadre réglementaire

D'un point de vue de l'urbanisme et du logement, le présent appel à idée devra s'appuyer sur le cadre réglementaire existant (PLU, PLH...) (voir point IV-URBANISME), mais il pourra également en proposer des évolutions qui pourront être intégrées dans celles à venir et notamment dans le PLUi-HM de la communautés de commune Caen la Mer.

III - PRÉSENTATION ET DESCRIPTION DU SITE

Localisation et histoire :

La maison d'arrêt de CAEN située rue du Général Duparge à CAEN, dans le quartier de la Haie-Vigné / Maladrerie fera l'objet d'une libération par l'administration pénitentiaire courant 2023 en lien avec la livraison d'un nouvel établissement sur la commune de IFS (14).

- Le bâtiment principal comporte 3 ailes reliées entre elles par un « rond-point » :
 - La grande galerie : 40 mètres de longueur par 15 mètres de largeur soit 600 m², 4 niveaux
 - La petite galerie : 32 mètres de longueur par 15 mètres de largeur soit 480 m², 4 niveaux dont un sous-sol.
 - Le nouveau quartier : 32 mètres de longueur par 15 mètres de largeur soit 480 m², 4 niveaux dont un sous-sol.
 - Une zone Parloirs, Greffe et quelques bureaux administratifs représente un espace de 25 mètres de longueur par 22 mètres de largeur soit environ 550m² sur un étage.
 - Le bâtiment plus récent héberge le quartier « Femmes » : 11 cellules ainsi que des salles collectives au rez-de-chaussée) et les services administratifs (bureaux et trois salles de réunion) : 4 niveaux

Il existe un sous-sol des 2 petites galeries ainsi qu'un grenier pour tous les bâtiments.

L'établissement bénéficie également à l'extérieur de son enceinte d'un parking destiné aux personnels et d'un glacis herbacé séparant le mur d'enceinte de la limite du domaine ainsi que d'une parcelle abritant l'accueil des familles et deux bungalows d'hébergement temporaire des personnels.

Lors de cette phase de consultation, des visites du site seront organisées selon des modalités précisées à l'article n°VII du présent règlement de consultation afin de permettre aux apporteurs d'idées d'élaborer leurs projets.

IV - URBANISME

Ces informations ne sont données qu'à titre indicatif. Il est fortement conseillé aux candidats de se renseigner auprès du service de l'urbanisme de la collectivité locale concernée, seul compétent en matière d'urbanisme et de permis de construire.

A ce jour, les parcelles sont soumises au PLUi dont la dernière procédure a été approuvée le 27 janvier 2022.

L'emprise concernée est actuellement classée en zone **UPau**.

Sont autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- les constructions neuves, dès lors que le coefficient emprise au sol total des constructions n'excède pas 30 % de la superficie du terrain.

Le secteur est indiqué « w » dans le PLU, ce qui correspond à un espace de risque de présence d'anciennes carrières souterraines. Tous les candidats doivent intégrer ce risque dans la conception et la réalisation de leur idée.

Afin de lever le doute et déterminer quel projet précis pourra être envisagé, une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé devra être réalisée en temps utile (soit lors de la phase n°2 ou à la libération du site). En fonction des résultats de cette étude, des travaux de confortement ou de comblement pourraient s'avérer nécessaires.

Voir les éléments prévus sur l'implantation et la hauteur des constructions ainsi que sur les stationnements dans le PLU, accessible sur le GPU : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

V - SITUATION D'OCCUPATION ET JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

Cet ensemble immobilier appartient à l'État depuis son origine.

Il est actuellement occupé par l'administration pénitentiaire.

Sa libération est fixée courant du second semestre 2023.

Avant l'organisation d'une cession éventuelle (à l'issue de la phase n°2), le droit de priorité (articles L.240-1 à L.240-3 du code de l'urbanisme) sera purgé auprès de la communauté urbaine CAEN-LA-MER, qui pourra le cas échéant décider d'acquérir ce bien.

VI - DOSSIER TECHNIQUE

Un dossier technique avant vente sera réalisé ultérieurement lors de la mise en vente du bien si l'État en décide ainsi.

Des photos sont également disponibles à la consultation.

VII - ORGANISATION DES VISITES

Le site pourra être visité aux dates suivantes :

- le 13 juillet 2022 après-midi (horaire à confirmer)
- le 27 juillet 2022 après-midi (horaire à confirmer)
- le 7 septembre 2022 après-midi (horaire à confirmer)

Sur chaque créneau de visite, le nombre de participants sera limité à un nombre de **6 participants**.

Toutes demandes de visite précisant l'identité des visiteurs devront être adressés à l'adresse suivante : ddfip14.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr

Les demandes de visite devront être formulées à minima **7 jours avant les dates de visite programmées**.

Dans l'hypothèse où ces créneaux seraient complets, l'État pourra le cas échéant proposer aux candidats de nouvelles propositions de visites dans le respect du calendrier global de cette consultation.

Pour ces visites, les règles d'accès au site seront précisées lors de l'enregistrement des demandes.

VIII - PROCÉDURE DE CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent document et l'ensemble des informations juridiques, administratives, et techniques relatives à l'immeuble détenues par l'État au jour de l'ouverture de la consultation.

Modalités de consultation

L'appel à idées est ouvert aux personnes morales de droit public et aux investisseurs et opérateurs, nationaux ou internationaux, des secteurs immobilier, touristique, culturel et plus généralement aux opérateurs économiques de tout secteur d'activité confondu (artisanat, gastronomie, nouvelles technologies, formation / enseignement...).

Les soumissionnaires pourront participer seuls ou en équipe associant des compétences complémentaires.

Il est précisé que :

- Il ne sera pas obligatoire d'avoir participé à la phase n°1 pour accéder à la phase n°2.
- La procédure d'appel à projets (phase n°2) n'interviendra qu'après l'aboutissement de la phase n°1, si l'État-proprétaire en décide ainsi.
- La participation à l'appel à idées ne vaut pas participation à l'éventuel appel à projets qui pourrait être conduit ultérieurement.
- Un candidat n'ayant pas participé à l'appel à idées pourra participer à l'appel à projets.

Les deux phases sont donc tout à fait distinctes.

L'État se réserve la possibilité de suspendre ou annuler la procédure à tout moment et sans justification.

Présentation des dossiers :

1) Présentation de la structure, de l'opérateur ou du groupement d'opérateurs

- Équipe
- Capacités financières et économiques
- Références

2) L'idée ou les idées

Pour répondre aux objectifs de l'appel à idée, une description du programme envisagé, des idées portées ou des points de vigilance que devrait traiter le projet de cession. Cela pourra être accompagné de :

- planches graphiques ;
- référence documentaires
- montage(s) juridique(s) envisagé(s) ;
- calendrier prévisionnel de mise en oeuvre ;

3) Dans le cadre d'idée de promotion immobilière, une modélisation économique et un plan de financement prévisionnel

Il est demandé aux participants de présenter une esquisse de projet d'aménagement précisant notamment le nombre et le type de logements qui pourraient être réalisés, ainsi que d'éventuelles destinations complémentaires du bien.

Les surfaces de plancher des différentes destinations devront être indiquées à titre indicatif et pourront être illustrés avec un plan masse.

Il pourra également être détaillé les aspects économique du projet :

- financement du projet ;
- investissement initial ;
- comptes d'exploitation prévisionnels : recettes et dépenses ;
- analyse du marché en fonction de la programmation proposée.

Limite de responsabilité de l'état

Il est précisé que les bilans, conclusions et perspectives ouvertes par l'ensemble des idées qui auront été exprimées pourront être prises en compte dans le cadre des réflexions sur le développement du site.

Tous les éléments issus de cette consultation pourront aussi être utilisés ultérieurement dans le processus d'appel à projets notamment pour la composition du cahier des charges sans que les participants ayant proposé ces idées puissent s'y opposer ni invoquer le droit de propriété intellectuelle ou réclamer une quelconque indemnité ou rémunération.

La participation à cet appel à idées ne donnera droit à aucune rémunération ni défraiement.

Calendrier

- Publication de l'appel à idées : 30 juin 2022
- Organisation des visites : de juillet 2022 à septembre 2022
- Date limite d'envoi des questions : 15 octobre 2022 à 12 h 00
- Date limite de remise des idées : 15 novembre 2022 à 12 h 00

Dépôt des idées

Le dossier devra être présenté en français et les montants présentés en euros.

La transmission du dossier doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« Appel à idées – MAC 2022 - Ne pas ouvrir par le service courrier »

Les dossiers sous pli cacheté seront expédiés par voie postale sous forme de lettre recommandée avec accusé réception à l'adresse suivante **au plus tard le 15 novembre 2022 à 12h 00**, heure de Paris (le cachet de la poste faisant foi) :

Direction Départementale des Finances publiques du Calvados

Division des missions domaniales

7 Boulevard Bertrand

BP 40532

14034 Caen cedex 1
