



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

---

## **PROGRAMME NATIONAL DE MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC**

---



### **APPEL A IDEES EN VUE DE LA RECONVERSION D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT**

Sis 21 Avenue Porte des Champs à ROUEN

Règlement de consultation

## I – OBJET DE L'APPEL A IDEES

### **Contexte :**

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 et 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 de l'immeuble situé avenue de la porte des champs à Rouen et de sa situation stratégique au coeur de la ville de Rouen, il a été décidé de mener un temps d'échange préalable avec l'ensemble des acteurs du territoire (collectivité, promoteur, riverains...) afin de définir au mieux la destination préférable pour ce bien.

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

- phase 1 (2022) : un appel à idées afin d'enrichir le projet de cession du bien et le dialogue à poursuivre avec la collectivité. Cette phase a pour objectif de trouver un ou plusieurs projets de reconversion possible du site dans l'objectif de produire majoritairement du logement en valorisant l'attractivité globale du site et du quartier, dans le respect du plan local d'urbanisme et de l'environnement.

- phase 2 (2023-2024) : la cession de l'immeuble organisée par L'Etat – Direction Régionale des Finances Publiques de Normandie et du département de Seine-Maritime – Pôle de Gestion Domaniale de Seine-Maritime. La cession amiable de ce bien immobilier sera réalisée après mise en concurrence en application des dispositions des articles R3211-2 et R 3211-4 à R 3211-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Il ne sera pas obligatoire d'avoir participé à la phase 1 pour accéder à la phase 2.

L'État se réserve la possibilité de suspendre ou annuler la procédure à tout moment, notamment dans l'hypothèse où le bien immobilier serait réutilisé par un autre service de l'État.

Il est par ailleurs précisé qu'avant toute cession, le bien sera soumis au droit de priorité de la Métropole de Rouen Normandie qui pourra décider de l'acquérir.

**Il est recommandé au soumissionnaire de se rapprocher de la Métropole de Rouen Normandie pour l'étude des grandes lignes de leur projet, notamment pour les contraintes urbanistiques.**

## 1 – MODALITÉS DE LA CONSULTATION

L'appel à idée a pour objectif de trouver la meilleure affectation possible de ce bien immobilier, dans l'objectif de produire majoritairement des logements en respectant les exigences du plan local d'urbanisme, du règlement de copropriété et de faire émerger des propositions visant à développer l'attractivité et la valorisation globale du site, tout en illustrant la transition écologique

Lors de cette phase de consultation, une visite du site sera organisée afin de permettre aux apporteurs d'idées d'élaborer leur projet ; cette visite se fera exclusivement sur rendez-vous, et s'agissant d'un site occupé, en présence au maximum de 5 personnes.

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

**IMPORTANT :** - La participation à l'Appel à idées est gratuite et la production des projets ne peut faire l'objet d'une demande de rémunération ou indemnité de la part de l'État.

- Aucune indemnité liée à la propriété intellectuelle du projet présenté ne pourra être réclamée auprès de l'État au regard du programme immobilier qui sera réalisé à l'issue de l'appel d'offres en vue de la cession ou de la délivrance d'un titre constitutif de droits réels.

- L'ensemble des informations transmises par les participants devront être libres de droit et pourront librement être réutilisées par la Direction régionale des finances publiques de Normandie.

## 2 – DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

Bien immobilier en nature de bureaux, situé 21 avenue de la Porte des Champs à Rouen.

### Description du bien :

Le bien immobilier fait partie d'un ensemble immobilier en copropriété à destination majoritaire de logements dénommé Résidence "Les Jardins de l'Hôtel de Ville", érigé dans les années 1970 . Des cases commerciales en rez-de-chaussée sont aussi présentes.

L'ensemble immobilier, dont fait partie le bien objet de l'appel à idées, est érigé sur la parcelle cadastrée LP 45.

Il s'agit d'un ensemble de bureaux disposés en anneau autour d'un puits de lumière et parkings souterrains répartis sur 4 niveaux et desservis par un escalier et un ascenseur :

- au rez-de-chaussée, un hall avec bureau, sanitaires et départ de l'escalier et de l'ascenseur privatif.

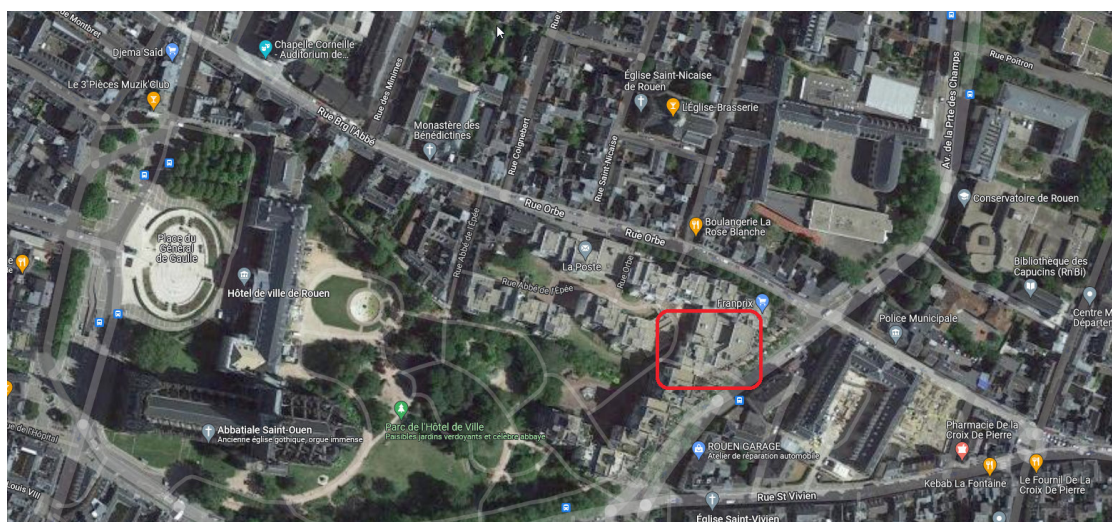


- au premier étage , un ensemble de bureaux et sanitaires d'une superficie de 1.120 m<sup>2</sup>, circulations comprises.
- au second étage, un ensemble de bureaux et sanitaires d'une superficie de 897 m<sup>2</sup>. Présence d'une terrasse.
- au sous-sol desservi par ascenseur et escalier, un local de 150 m<sup>2</sup> ainsi que 32 places de parking.

Les équipements, tels que le chauffage collectif, les ascenseurs, les huisseries extérieures datent de la construction de l'immeuble.

### Situation géographique du bien :

En plein cœur du centre-ville, immeuble situé à proximité des jardins de l'hôtel de Ville, du Conservatoire de Rouen et des rues piétonnes et commerçantes, dans un secteur à vocation principale d'habitation et de commerces.



### Environnement :

Le bien immobilier est situé à proximité d'établissements scolaires (écoles, collèges et lycées), des transports en commun (métro, bus, tram), d'établissements médicaux importants et de nombreux commerces.

## 3 – URBANISME

**Ces informations ne sont données qu'à titre informatif. Il est fortement conseillé aux candidats de se renseigner auprès des services de l'urbanisme et de l'habitat de la mairie, seuls services compétents en matière d'urbanisme et de permis de construire.**

À ce jour, les parcelles sont soumises au PLUi dont la dernière procédure a été approuvée le 13/12/2021.

Le terrain est **en zone classée UAA, Zone Urbaine mixte à dominante de centralité.**

Pour en savoir plus :

- <https://sigapp.metropole-rouen-normandie.fr/www/w/urbanisme/pluigrandpublic/>
- <https://metropole-rouen-normandie.fr/documents-du-PLU-de-la-M%C3%A9tropole>

La commune de Rouen est aussi concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la Métropole de Rouen consultable à l'adresse suivante :

- <https://www.metropole-rouen-normandie.fr/le-programme-local-de-lhabitat-2020-2025>

#### **4 – SITUATION D'OCCUPATION**

Le bien est actuellement occupé par les services de l'État et devrait être libéré au second semestre 2023 sous réserve d'une réattribution à un autre service de l'État.

#### **5 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier de diagnostics techniques avant vente sera réalisé lors de la mise en vente du bien, en phase 2.

Le dossier technique amiante du bien est consultable, ainsi qu'un diagnostic énergétique de l'ensemble immobilier.

#### **6 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE**

Le bien immobilier a été acquis par l'État le 27 septembre 1994.

Avant l'organisation de la procédure de cession de l'immeuble en phase 2, le droit de priorité ( articles L 240-1 à L 240-3 du code de l'urbanisme) sera purgé auprès de la Métropole de Rouen Normandie, qui pourra décider d'acquérir le bien.

De plus, le bien immobilier est régi par un règlement de copropriété en date du 3 mars 1992.

Il est à usage de bureaux et devra donc faire l'objet d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires afin d'en autoriser la modification de la destination ainsi que la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, à la charge de l'acquéreur désigné à l'issue de la phase 2.

Tout renseignement sur la copropriété pourra être demandé au syndic de l'immeuble :

Cabinet Sauvage – 91 rue aux Ours à Rouen

## II – ORGANISATION DES VISITES

Les locaux pourront être visités à l'une des deux dates fixées ci-dessous, exclusivement sur rendez-vous à prendre à l'adresse mail suivante :

[drfip76.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip76.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr)

Les demandes de rendez-vous doivent indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre (au maximum 5), ainsi que le créneau précis souhaité.

Les 2 dates de visite sont arrêtées aux :

**Vendredi 16 septembre après-midi ou vendredi 23 septembre après-midi**

En cas d'impossibilité avérée pour un candidat de participer à l'une des 2 visites précitées, il pourra lui être proposé une visite particulière. Pour cela, il pourra prendre rendez-vous en contactant le Pôle de Gestion Domaniale à l'adresse :

[drfip76.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip76.pole-gestion-domaniale@dgfip.finances.gouv.fr)

## III – PROCEDURE DE CONSULTATION

### 1 - CALENDRIER

Date de publication de l'avis d'appel à idées :	30 juin 2022
Date des visites	16 ou 23 septembre 2022
Date limite de l'envoi des questions	14 octobre 2022
Date limite de réception des dossiers	15 novembre 2022

### 2 – PRÉSENTATION DES DOSSIERS

Il sera demandé aux participants de présenter sous forme libre (note, schéma, liste des points de vigilance.....) les idées proposées pour le devenir de ce site permettant notamment d'y développer un programme de logements. Cela pourra se traduire par 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. Dans la mesure du possible, les surfaces de plancher des

différentes destinations et les montants éventuels en euros devront être indiquées et un plan de masse produit.

L'ensemble des idées et des documents associés devront être regroupés dans un dossier qui devra être présenté en français.

**IMPORTANT :** La participation à l'Appel à idées est gratuite et la production des projets ne peut faire l'objet d'une demande de rémunération ou indemnité de la part de l'État.

Aucune indemnité liée à la propriété intellectuelle du projet présenté ne pourra être réclamée auprès de l'État au regard du programme immobilier qui sera réalisé à l'issue de l'appel d'offres en vue de la cession ou de la délivrance d'un titre constitutif de droits réels.

L'ensemble des informations transmises par les participants devront être libres de droit et pourront librement être réutilisées par la Direction régionale des finances publiques de Normandie.

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

**« APPEL A IDEES  
Rouen, 21 avenue de la Porte des Champs  
« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »**

Ce pli sera transmis par voie postale ou déposé à l'adresse suivante avant le 15 novembre 2022 à 11h30 :

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE NORMANDIE  
DIVISION DOMAINE  
21 Quai Jean Moulin  
CS 81002  
76037 ROUEN CEDEX