

Hérrouville Saint-Clair

VILLE D'HEROUVILLE SAINT-CLAIR

Consultation d'opérateurs

Construction d'un immeuble d'activités tertiaires boulevard des Belles-Portes à Hérrouville Saint-Clair (14)

Appel à projets - cahier des charges

Remise des candidatures pour le 20 janvier 2023 à 16h00



Table des matières

1. Eléments de cadrage	3
2. Contexte	3
3. Objet de la consultation	5
4. Conditions particulières de la consultation.....	6
5. Contact et renseignements	8
6. Planning prévisionnel	8
7. Informations complémentaires.....	8

1. Eléments de cadrage

La ville d'Hérouville Saint-Clair est la deuxième ville du Calvados en population avec ses 23 000 habitants. Cette situation reflète le dynamisme et l'attractivité de la ville après 15 ans de rénovation urbaine. Hérouville est un pôle économique et administratif majeur de la l'agglomération caennaise, elle concentre de grandes fonctions urbaines et offre tous les services de proximité.

Le quartier des Belles-Portes a bénéficié de cette dynamique et a fait l'objet d'une importante opération de renouvellement urbain : recomposition des espaces publics, renouvellement du parc social à travers des opérations de démolition-reconstruction et résidentialisation des pieds d'immeuble.

La ville souhaite poursuivre ce travail à travers la réalisation d'opérations structurantes à l'échelle de ce quartier, par la diversification du parc résidentiel, mais aussi la recomposition de l'offre commerciale de proximité, et de l'offre en matière de services.

Dans cette perspective, la ville souhaite ainsi promouvoir la reconversion d'une parcelle aujourd'hui nommée « friche Esso », avec la construction d'un immeuble d'entreprises en zone franche urbaine et territoire entrepreneur (ZFU-TE).

2. Contexte

Le Quartier des Belles-Portes est bordé à l'Ouest par le boulevard qui relie le centre-ville et les Belles-Portes au quartier Montmorency et à la RD 515. Le foncier objet de la présente consultation se trouve au Nord-Ouest du quartier et est desservi depuis ce boulevard.

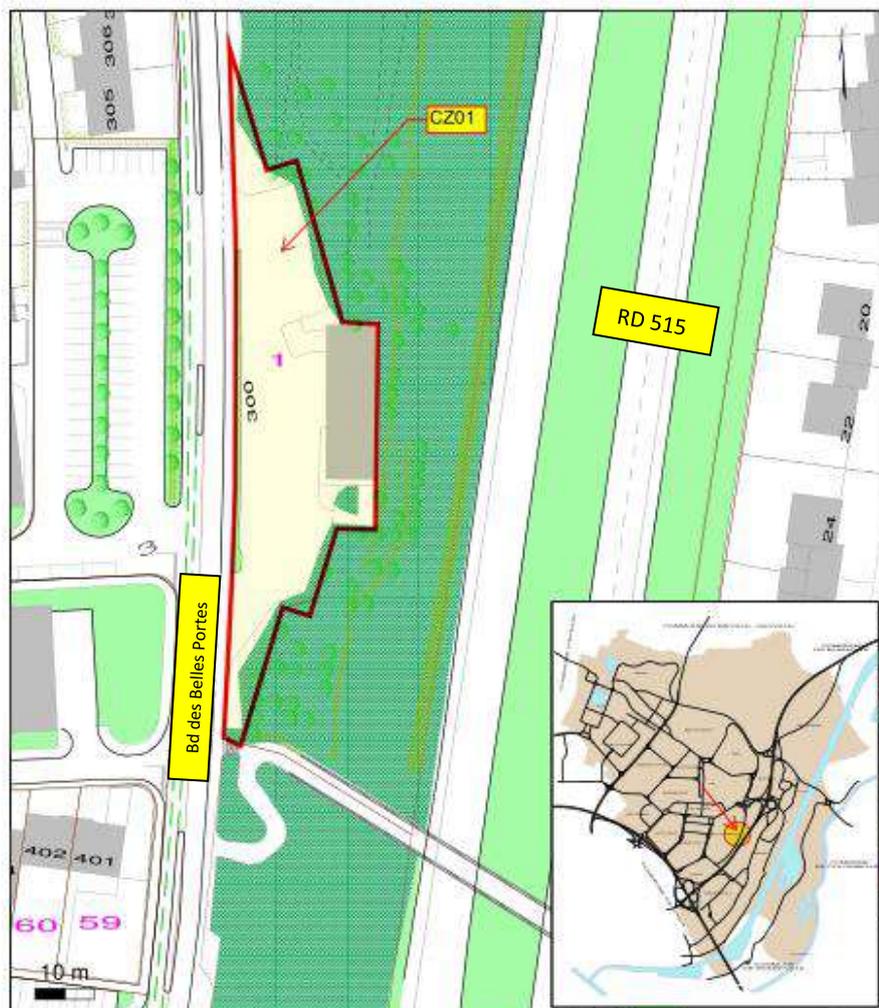


Le quartier des Belles-Portes a bénéficié des opérations de renouvellement urbain dans le cadre du Grand Projet de Ville et de l'ANRU. Celles-ci ont notamment permis de recomposer les espaces publics du cœur de quartier, de mener des réhabilitations lourdes de logements sociaux et de renouveler le parc résidentiel.

La parcelle est située en limite du quartier, entre le boulevard des Belles-Portes et la RD 515, dans le prolongement d'un vaste espace vert de loisirs. La création de nouveaux plateaux tertiaires en lieu et place de l'ancienne station-service ESSO est une opportunité : l'emplacement présente des atouts majeurs en termes d'accessibilité, de visibilité, de proximité avec le centre-ville. Elle bénéficie en effet d'une très bonne desserte en voiture, tout en offrant des services facilement accessibles à pied, tel que le centre commercial Carrefour, les divers services du centre-ville, ou le tramway (à 600 m).

La Ville est devenue propriétaire de cette parcelle en mars 2016, anticipant la cession de l'activité de l'exploitant de la station Esso du fait d'un départ en retraite. La parcelle est située au n°300 du quartier Belles Portes, cadastrée CZ1, et est d'une contenance de 1642 m².

Dans le cadre de la convention dédiée au recyclage des friches, l'EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie) a ensuite procédé à l'acquisition de la parcelle en 2019. L'EPFN s'est ainsi vu confier les opérations de dépollution et de déconstruction de la station-service, ainsi que le pré-aménagement du site avant revalorisation immobilière.





Vues du site avant démolition

3. Objet de la consultation

La ville d'Hérouville Saint-Clair envisage de céder ce foncier à un opérateur immobilier dans les conditions fixées dans le présent cahier des charges.

- **Modalités de consultation**

Il s'agit d'un appel à projet pour la cession d'une assiette foncière en vue de mettre en œuvre un programme immobilier d'activités tertiaires, pour lequel tout opérateur, associé à une équipe de concepteurs est autorisé à formuler une offre.

La Ville d'Hérouville Saint-Clair se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues dès lors qu'elle estimera que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelle que raison que ce soit et sans avoir à en justifier particulièrement, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

• **Éléments programmatiques**

Le présent appel à projet porte sur la réalisation d'un programme immobilier accueillant des activités tertiaires sur une surface d'environ 2000 m² de plancher (surface indicative). La modularité des plateaux de bureaux devra constituer un élément essentiel dans la programmation du bâtiment. La flexibilité des surfaces constitue effectivement un gage d'attractivité pour la commercialisation de l'immeuble. Les locaux seront proposés à la vente ou à la location. Le bâtiment devra être conforme à la réglementation PMR (Personnes à Mobilité Réduite) dans sa globalité.

Une implantation du bâtiment en fond de parcelle devra être privilégiée. Pour ce qui est de sa hauteur, le bâtiment pourra comprendre 5 niveaux maximum (R+4). Les surfaces en rez-de-chaussée devront être des rez-de-chaussée actifs et adaptées dans ce sens, notamment côté boulevard des Belles Portes. Au vu de leur rareté sur le territoire de Caen la mer, des locaux artisanaux de type petits ateliers d'environ 100 m² pourront être étudiés dans le cadre de la programmation du rez-de-chaussée du bâtiment.

En matière de stationnement, le projet devra faire l'objet d'une note de calcul spécifique, afin d'ajuster au mieux l'offre à la nature de l'activité à venir. Une attention particulière devra être donnée au stationnement des deux roues, et la question de la recharge des véhicules électriques devra être traitée.

La parcelle à céder est d'une surface de 1642 m².

Les données d'urbanisme sont disponibles sur le site de la commune :

<http://www.herouville.net/Urbanisme>

• **Objectifs et enjeux**

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- Compléter l'offre en matière de locaux d'activités sur le secteur ;
- Répondre à une demande de bureaux afin de proposer le parcours résidentiel des entreprises du territoire et notamment, celles en plein développement, et actuellement à l'étroit dans les pépinières d'entreprises de la Ville.
- Participer au renouvellement de l'image du quartier favorisant une mixité fonctionnelle ;
- Poursuivre le processus de renouvellement urbain du quartier des Belles-Portes par un projet immobilier de qualité tout en configurant un nouvel îlot en harmonie avec le tissu urbain qui l'entoure.

4. Conditions particulières de la consultation

• **Retrait des dossiers de consultation**

La consultation fait l'objet d'une publicité préalable sur le site internet de la collectivité <https://www.herouville.net/marches-publics>. Le dossier de consultation est disponible sur support électronique uniquement, et est téléchargeable à partir du 08/12/2022.

• Conditions de réception des offres

La date limite de dépôt des offres est le **20/01/2023 avant 16h00**.

Les envois seront acheminés sous la seule responsabilité des concurrents. La ville d'Hérouville Saint-Clair ne pourra être tenue responsable du dépassement de délai de remise des candidatures. Les offres seront remises contre récépissé, envoyées en recommandé avec accusé de réception, ou adressées par mail avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Mairie d'Hérouville Saint-Clair
Pôle des services techniques – Développement urbain
11 place François Mitterrand
14 200 HEROUVILLE SAINT-CLAIR
urbain@herouville.net

Les plis, ou envois électroniques devront porter obligatoirement et exclusivement la mention suivante : « Appel à Projet Belles-Portes parcelle CZ1 friche Esso » NE PAS OUVRIR

• Contenu des offres

- Une note de présentation de l'équipe candidate.

- Une notice de présentation du projet.

Documents graphiques à joindre :

- Un plan de masse indiquant l'emprise au sol du projet, du bâtiment, les accès, la circulation, la répartition des stationnements et celle des espaces-verts, les hauteurs.
- Un plan des niveaux.
- 2 perspectives permettant d'apprécier la volumétrie d'ensemble, ainsi que l'architecture et le paysage projeté.
- 1 coupe comprenant la voirie à proximité, à savoir le boulevard des Belles-Portes.
- Toute autre production graphique que le candidat jugera utile de présenter.

- Le planning prévisionnel du projet.

- Une offre financière, comprenant :

- Une offre d'achat indiquant le prix d'acquisition du foncier et les conditions suspensives.
- Une note de présentation de l'économie du projet précisant les postes de dépenses et les prix de ventes ou de location.

• Critères de sélection des offres

La sélection des offres s'effectuera selon les critères suivants :

- Offre financière : 40%

Celle-ci sera appréciée au regard :

- Du montant de l'offre ;
 - Des modalités de règlement du prix ;
 - Des garanties financières et de bonne fin apportées par l'opérateur.
- Qualité du projet : 60%
- Celle-ci sera appréciée au regard de :
- L'adéquation au programme ;
 - La qualité architecturale et l'ambition environnementale ;
 - Le plan de composition et l'organisation fonctionnelle ;
 - L'agrément des espaces extérieurs ;
 - Le calendrier de mise en œuvre.

5. Contact et renseignements

Pour les renseignements d'ordre administratif et technique :

- Autorisation Droit des Sols et foncier : urbanisme@herouville.net
- Développement urbain : urbain@herouville.net

6. Planning prévisionnel

- Publication de l'appel à projet : 08/12/2022
- Remise des offres : 20/01/2023 avant 16h00
- Analyse, discussion et de négociation : 1 mois
- Choix du lauréat : 20/02/2023
- Dépôt du permis de construire : 3^{ème} trimestre 2023

7. Informations complémentaires

La présente consultation est organisée par la ville d'Hérouville Saint-Clair, hors champ de l'ordonnance 2015-899 du 23/07/2015 relative aux marchés publics et le décret n°2016-360 relatifs aux marchés publics.

Par leur soumission, tous les candidats reconnaissent :

- que la présente mise en concurrence ne constitue pas une offre de contracter avec la ville d'Hérouville Saint-Clair, mais une invitation à présenter des offres, à leurs frais et risques ;
- que la ville d'Hérouville Saint-Clair pourra discrétionnairement modifier les termes de la procédure ou y mettre fin à tout moment ;
- que le seul droit dérivant pour les candidats de leur participation à la procédure consiste en l'examen par la ville d'Hérouville Saint-Clair de leur proposition. Ils s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la ville.