



Hérouville Saint-Clair

## VILLE D'HEROUILLE SAINT-CLAIR

### *Consultation d'opérateurs*

Démolition d'un ancien groupe scolaire  
Reconstruction d'un programme de logements à destination des séniors

Hérouville Saint-Clair (14)

### **Appel à projets - cahier des charges**

Remise des candidatures pour le 13 octobre 2023 à 16h00



# Table des matières

1. Eléments de cadrage .....	3
2. Contexte .....	3
3. Objet de la consultation .....	6
4. Conditions particulières de la consultation.....	7
5. Contact et renseignements .....	9
6. Planning prévisionnel .....	9
7. Informations complémentaires.....	9
8. Annexes : .....	9

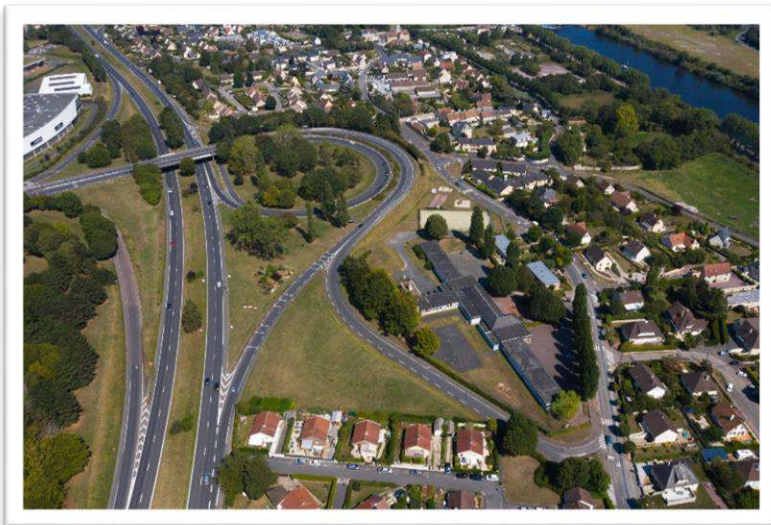
## 1. Éléments de cadrage

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 l'agglomération caennaise, elle concentre de grandes fonctions urbaines et offre tous les services de proximité.

Les secteurs du bourg et de Montmorency, non inclus dans le processus de renouvellement urbain avec l'ANRU, ont fait l'objet d'une étude urbaine en 2019, prenant la forme d'un plan guide nommé « Hérouville Est à l'horizon 2030 ». L'objectif était d'accompagner la municipalité dans la planification et la priorisation des opérations d'investissements à mener sur ce secteur. L'étude s'est ainsi concrétisée par l'élaboration d'un schéma urbain stratégique et d'un planning de spatialisation des orientations avec proposition d'un phasage de mise en œuvre.

## 2. Contexte

La parcelle est située au carrefour des quartiers du Bourg et de Montmorency, entre la RD 515 et le canal, en contrebas de l'échangeur des portes de la mer.



Inséré dans un tissu urbain d'habitat individuel, la création de nouveaux logements sur ce site en lieu et place de l'ancien groupe scolaire est une opportunité en matière de renouvellement urbain pour ce secteur à dominante résidentielle.

La Ville est propriétaire de la parcelle adressée au 196 rue Eugène Quesnel, cadastrée en section CB n°37. D'une surface de 10729 m<sup>2</sup>, elle hébergeait jusqu'en 2009 un groupe scolaire, dont la surface de plancher est d'environ 1651 m<sup>2</sup>.

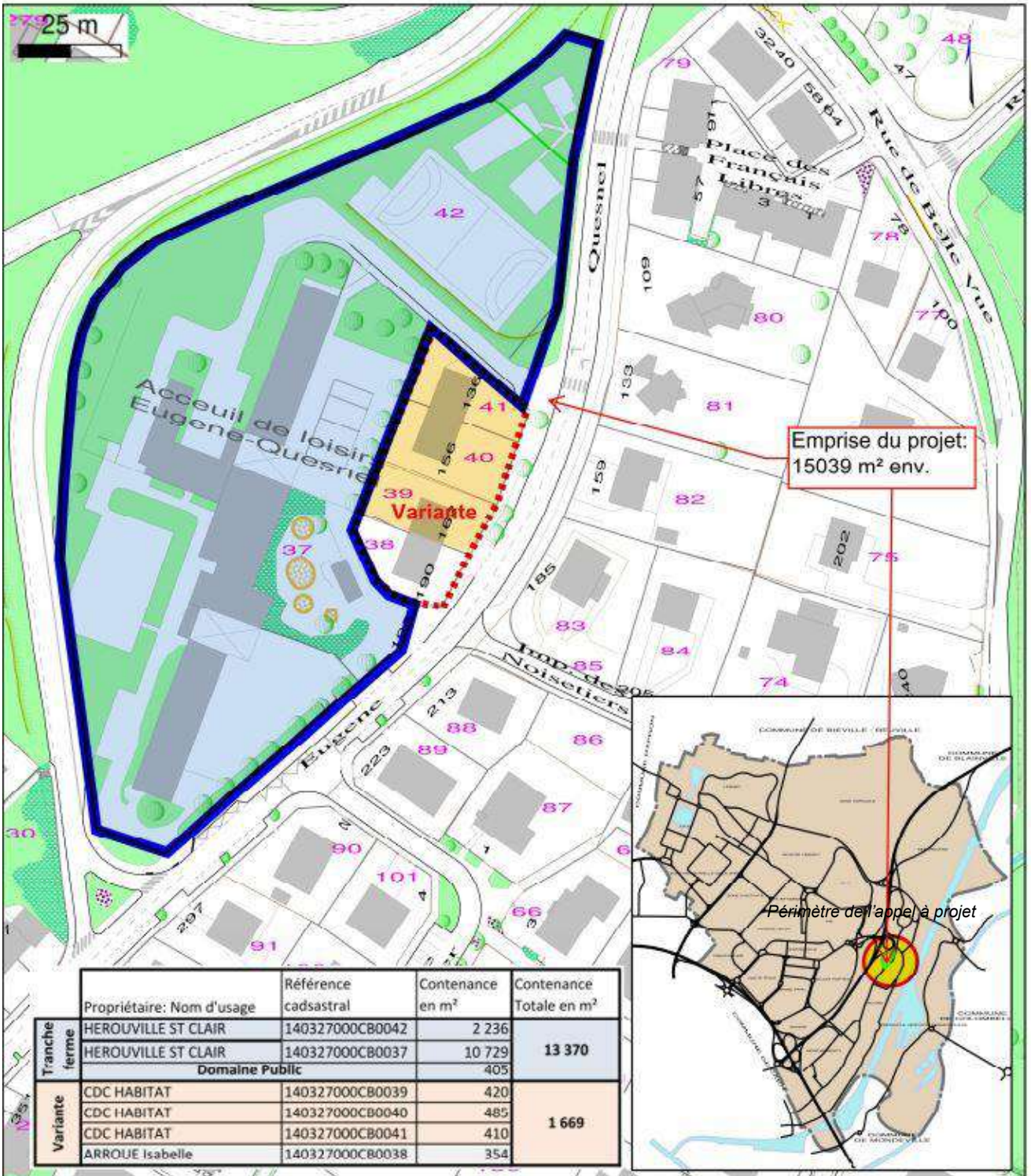
Le périmètre de l'appel à projet comprend l'entièreté de cette parcelle, ainsi que les terrains de sport et de jeux attenants, occupant une surface de 2641 m<sup>2</sup>. Ces espaces devront être reconstitués, cf. les éléments programmatiques ci-après. Afin de permettre une vision globale du site, les opérateurs sont autorisés à intégrer à leurs réflexions les parcelles 38 à 41 (quatre maisons individuelles d'une contenance totale d'environ 1669m<sup>2</sup>). Cette intégration pourra prendre la forme d'une variante, conditionnée à l'acquisition de ce foncier appartenant aujourd'hui à CDC Habitat et à un propriétaire privé (parcelle 38). Le plan ci-dessous précise et illustre les différentes surfaces citées. La totalité du foncier à céder est estimée à environ 15 039 m<sup>2</sup>.





196, rue Eugène Quesnel  
**Délimitation de l'appel à projet "Quesnel"**

Ville d'Hérouville-Saint-Clair DST/SIG, juin 2023



	Propriétaire: Nom d'usage	Référence cadastrale	Contenance en m <sup>2</sup>	Contenance Totale en m <sup>2</sup>
Tranche ferme	HEROUVILLE ST CLAIR	140327000CB0042	2 236	13 370
	HEROUVILLE ST CLAIR	140327000CB0037	10 729	
	Domaine Public		405	
Variante	CDC HABITAT	140327000CB0039	420	1 669
	CDC HABITAT	140327000CB0040	485	
	CDC HABITAT	140327000CB0041	410	
	ARROUE Isabelle	140327000CB0038	354	

La proximité du canal représente un véritable atout en matière de cadre de vie, notamment pour une population de séniors encore autonome souhaitant éviter l'isolement et en recherche d'animations dans un lieu générateur de lien social.

Par ailleurs, le site se trouve à seulement 900 mètres du centre commercial de Montmorency avec ses commerces de proximité, ses équipements et ses professionnels de santé.

### 3. Objet de la consultation

La ville d'Hérouville Saint-Clair envisage de céder ce foncier à un opérateur immobilier dans les conditions fixées par 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 de logements destinés majoritairement aux séniors. La nécessaire démolition des bâtiments présents sur le site est incluse au présent appel à projet, ainsi que la reconfiguration des terrains de sport et de jeux. 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 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 démolition de l'ancien groupe scolaire Quesnel et des espaces de sport et de jeux, puis la reconstruction d'un programme immobilier de logements, d'un city stade et de jeux, équipements qui seront rétrocédés à la collectivité à l'issue de l'opération.

Les logements devront être majoritairement destinés à un public sénior autonome. Le programme pourra également pour partie être ouvert à un public non spécifique, favorisant ainsi les liens intergénérationnels. En matière de statut, le projet pourra proposer une mixité de logements locatifs sociaux et logements privés.

Le terrain de sport à reconstituer est souhaité au plus proche de la rocade. Concernant les jeux, ils devront à fois être accessibles aux futurs résidents et ouverts aux habitants du quartier, envisagés comme support de lien social et de lieu de rencontre.

La conception et la gestion du programme devront favoriser à la fois l'autonomie des séniors et leur maintien à domicile, et devront également lutter contre l'isolement en encourageant les liens de voisinage et de solidarité. Ainsi, des locaux à usages collectifs, voire d'activités, participant à l'animation du site et potentiellement du quartier seront proposés. Les animations, au-delà du personnel qui pourrait être affecté sur site, devront impérativement s'appuyer sur le tissu associatif local.

Concernant la forme urbaine et l'implantation des bâtiments, l'objectif est de retisser une façade urbaine sur la rue Quesnel dans la continuité des gabarits existants (R+1). L'arrière de la parcelle pourra proposer davantage de densité tout en limitant les hauteurs à R+3. Les

bâtiments devront proposer des toits avec pentes. Les liens doux vers le centre commercial de Montmorency et vers le canal, devront être valorisés.

L'ambition environnementale constituera une priorité dans les propositions apportées au présent appel à projet. Celles amenant des propositions concrètes et répondant aux enjeux de la transition écologique seront privilégiées. Sur un plan paysager, un maximum d'arbres déjà présents sur site devront être préservés.

Le prix est fixé à 260 € /m<sup>2</sup> de surface de plancher (avis des Domaines 2022). A ce stade, il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la présence d'amiante, la pollution des sols ou la nécessité de fondations spéciales, par exemple. Ne sont pas considérés non plus les coûts d'aménagement des espaces de sport et de jeux.

Les données d'urbanisme de la zone applicable UMa sont spécifiées en annexe. Plus globalement, le plan local d'urbanisme est disponible sur le site de la commune : <http://www.herouville.net/Urbanisme>

## • Objectifs et enjeux

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- Compléter l'offre de logements dans un objectif de parcours résidentiel ;
- Répondre à une demande en adéquation avec l'évolution démographique, les besoins et les capacités financières des populations vieillissantes locales ;
- Participer au renouvellement de l'image du quartier en engageant la reconversion d'une friche scolaire ;
- Concevoir un nouveau projet immobilier de qualité tout en reconfigurant un 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 17/07/2023.

### • Conditions de réception des offres

La date limite de dépôt des offres est le **13/10/2023 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 Quesnel » 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, des bâtiments, les accès, la circulation, la répartition des stationnements et celle des espaces verts, les hauteurs.
  - 2 perspectives permettant d'apprécier la volumétrie d'ensemble, ainsi que l'architecture et le paysage projetés.
  - 1 coupe comprenant la voirie à proximité, à savoir la rue Quesnel.
  - Toute autre production graphique que le candidat jugera utile de présenter.
- Le planning prévisionnel du projet.
  - 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 :

- Financiers (25 points) :
  - L'économie du projet, prenant en compte la cession de la parcelle fixée à 260€/m<sup>2</sup> de SDP,
  - L'adéquation des loyers avec la demande locale ;
  - La solidité financière du candidat ;
- La qualité de l'offre en matière gestion et d'animation du site (30 points) ;
- La qualité architecturale et l'ambition environnementale, l'organisation fonctionnelle, l'insertion du projet dans le quartier (20 points) ;
- La qualité des références du promoteur et du concepteur (20 points) ;
- Le calendrier de mise en œuvre (5 points).



## 5. Contact et renseignements

Pour les renseignements d'ordre administratif et technique :

- Autorisation Droit des Sols et foncier : [urbanisme@herouville.net](mailto:urbanisme@herouville.net)
- Développement urbain : [urbain@herouville.net](mailto:urbain@herouville.net)

## 6. Planning prévisionnel

- Publication de l'appel à projet : 17/07/2023
- Remise des offres : 13/10/2023 avant 16h00
- Analyse, discussion et négociation : 2 mois
- Choix du lauréat : décembre 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.

## 8. Annexes :

- Rapport de l'étude « Hérouville Est »,
- Règlement du PLU applicable à la zone UMa.