

Hérouville Saint-Clair

VILLE D'HEROUILLE SAINT-CLAIR

Consultation d'opérateurs

Réalisation d'un programme de logements à destination du public senior

Quartier Montmorency Bourg – Friche scolaire « Quesnel »

Hérouville Saint-Clair (14)

Appel à manifestation d'intérêt - Cahier des charges

Remise des candidatures pour le 28 septembre 2026 à 16h00



Table des matières

1. Eléments de cadrage	3
2. Contexte	4
3. Objet de la consultation	7
4. Conditions particulières de la consultation.....	11
5. Contact et renseignements	12
6. Planning prévisionnel	12
7. Informations complémentaires.....	12
8. Annexes :	13

1. Eléments de cadrage

La ville d'Hérouville Saint-Clair, deuxième ville du Calvados, compte au dernier recensement 23 000 habitants. Cette situation reflète le dynamisme et l'attractivité de la ville après 15 ans de rénovation urbaine.

Hérouville Saint-Clair est un pôle économique et administratif majeur de l'agglomération caennaise, elle concentre de grandes entreprises, des fonctions urbaines innovantes et offre tous les services de proximité.

Les secteurs du bourg et de Montmorency, non inclus dans le processus de renouvellement urbain réalisé avec l'ANRU, ont fait l'objet d'une étude urbaine en 2019, prenant la forme d'un plan guide réalisé par le cabinet d'urbanistes, "La Fabrique Urbaine", et intitulé « 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.

La ville d'Hérouville Saint-Clair affiche un solde migratoire positif. Ce dernier, relativement dynamique s'appuie d'une part, sur l'arrivée de ménages plus âgés, attirés par les services et les équipements d'une ville de strate moyenne et d'autre part, sur le parcours résidentiel des étudiants et des jeunes actifs. Cette recomposition démographique n'est pas sans conséquence : elle modifie la structure par âge de la population et influe sur la nature des besoins locaux, notamment en matière de logements et d'équipements, de services et d'adaptation de l'offre territoriale.

La priorité du mandat 2026-2032 de la nouvelle équipe municipale est de créer des nouveaux lieux ressources pour les aînés, de lutter contre l'isolement en renforçant les liens intergénérationnels, d'être attentifs aux besoins des publics vulnérables.

Le site Quesnel se trouve dans le Quartier Montmorency qui bénéficie :

- de la proximité du canal,
- de l'accès au chemin de halage et de ses pistes cyclables permettant un accès au centre-ville de Caen et à la mer,
- de formes urbaines résidentielles (avec une prépondérance de l'habitat pavillonnaire et de résidences collectives récentes et premium),
- d'une image apaisée.

En matière de mobilité, la parcelle bénéficie d'un véritable avantage : elle est directement desservie par le réseau Twisto via la ligne de bus n°8 (arrêt « La Chouette »). Cette ligne assure une liaison continue et efficace entre : Caen Poincaré, les centres-villes de Caen, Cormelles-Le-Royal et Hérouville-Saint-Clair et la zone industrielle de la Sphère.

Par ailleurs, elle est située à proximité de la voie verte (Vélo Francette) aménagée le long du canal maritime, entre la ville côtière de Ouistreham et la ville de Caen. Elle permet de rejoindre à pied, à vélo ou en roller les bords de mer et sa plage.

La parcelle profite d'un accès fluide, régulier et structurant aux principaux pôles urbains et économiques du territoire.

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 « Quesnel » est une opportunité en matière de renouvellement urbain pour ce secteur à dominante résidentielle.

La commune est propriétaire de la parcelle adressée au 196 rue Eugène Quesnel, cadastrée en section CB n°37, d'une surface de 10 729 m² sur laquelle était implanté le groupe scolaire Quesnel jusqu'en 2009.

Le périmètre de l'appel à manifestation d'intérêt comprend l'entièreté de cette parcelle, ainsi que les terrains de sport et de jeux attenants, occupant une surface de 2 641 m². 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

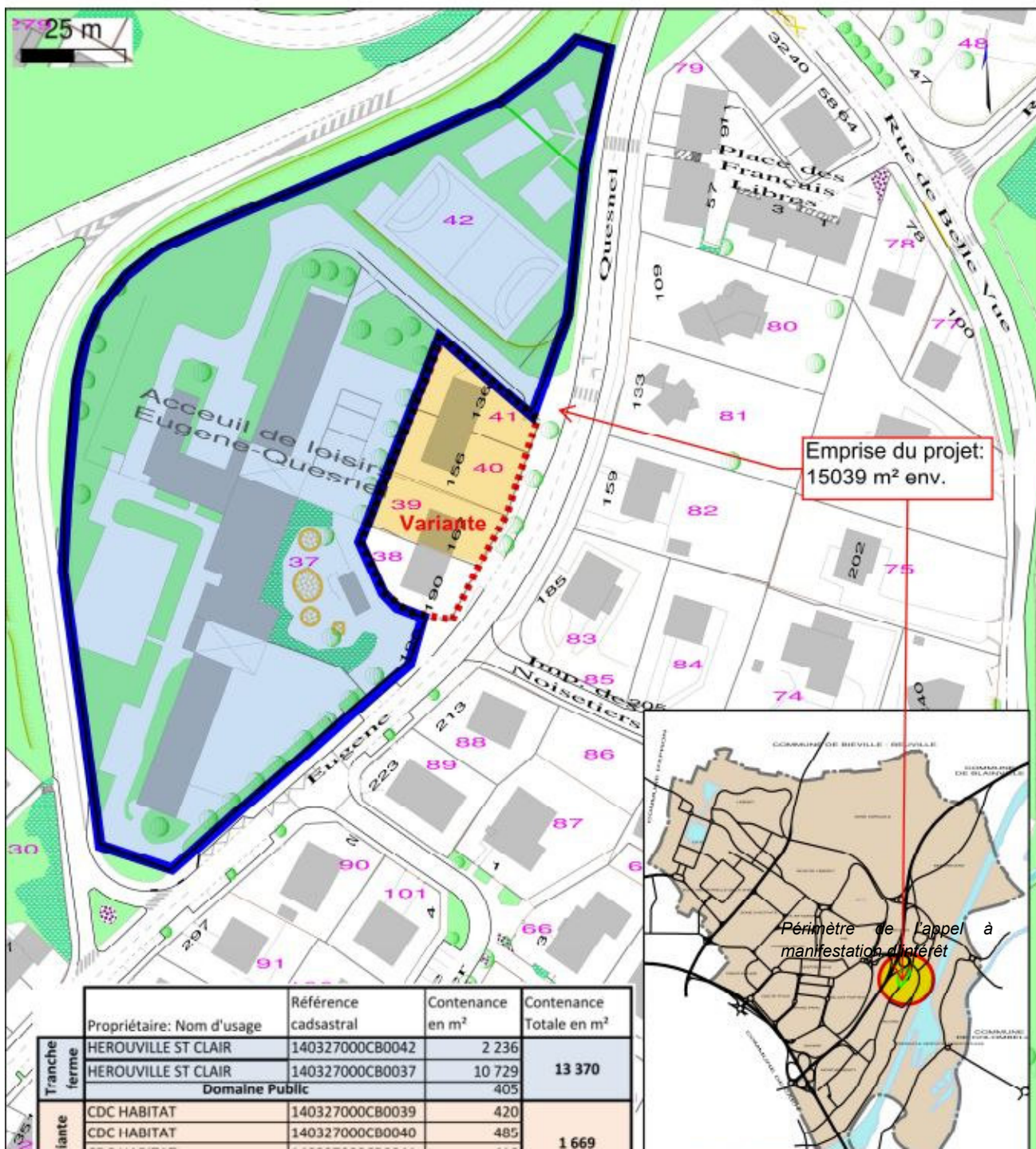
38 à 41 (quatre maisons individuelles d'une contenance totale d'environ 1 669 m²). Cette intégration pourra prendre la forme d'une variante, conditionnée à l'acquisition de ces fonciers auprès du bailleur social, CDC Habitat (parcelles 39-40 et 41) et auprès d'un propriétaire privé (parcelle 38). Le plan ci-dessous précise et illustre les différentes surfaces citées. La totalité du foncier à céder est estimée à environ 15 039 m².





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 ²	Contenance Totale en m ²
Tranche ferme	HEROUVILLE ST CLAIR	140327000CB0042	2 236	13 370
	HEROUVILLE ST CLAIR	140327000CB0037	10 729	
	Domaine Public		405	
Tranche variante	CDC HABITAT	140327000CB0039	420	1 669
	CDC HABITAT	140327000CB0040	485	

La proximité du canal représente un véritable atout en matière de cadre de vie, notamment pour une population sénior 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.

La friche scolaire sera désamiantée et déconstruite d'ici la fin de l'année 2026 et cela sous maîtrise d'ouvrage de la ville d'Hérouville Saint-Clair.

3. Objet de la consultation

La ville d'Hérouville Saint-Clair envisage de valoriser le foncier de la friche scolaire et de le céder à un opérateur immobilier dans les conditions fixées par le présent cahier des charges.

- **Modalités de consultation**

Il s'agit d'un appel à manifestation d'intérêt pour la cession d'une assiette foncière en vue de mettre en œuvre un programme immobilier de logements destinés majoritairement au public senior. La reconfiguration des terrains de sport et de jeux sont inclus au présent appel à manifestation d'intérêt. 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 manifestation d'intérêt porte sur :

- **une opération de logements dédiée au public senior** (incluant un impératif constructif lié au dérèglement climatique et notamment la gestion de la chaleur dans les logements édifiés) ;
- et en fonction du programme du promoteur (Implantation des bâtiments, des stationnements, des circulations, ...), **le démontage et la reconstitution des aires de jeux sur le site** (dont un city-stade) sachant qu'elles seront rétrocédées à la collectivité à la livraison de l'opération.

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

Les espaces dédiés aux jeux seront à maintenir comme à l'existant ou à reconstituer au plus proche de la rocade et devront à la fois être accessibles aux futurs résidents et ouverts aux habitants du quartier. Ils seront envisagés comme un support de lien social et de lieu de rencontre.

La conception et la gestion du programme devront favoriser à la fois l'autonomie du public senior 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. Afin d'assurer le bien-être des occupants de la résidence senior les abords seront clôturés et paysagers.

Il sera demandé d'intégrer dans le programme :

- Un local de type "salle polyvalente" dédiée aux activités du public senior (donnant par exemple sur un jardin partagé) intégrant la possibilité d'organiser les élections ;
- Un jardin aménagé et adapté au public PMR avec une livraison concomitante à la livraison du programme logements ;
- Un local dédié aux professionnels de santé libéraux avec un accès indépendant.

Le candidat pourra se rapprocher du bailleur social "CDC Habitat" et négocier l'acquisition des pavillons des parcelles 39, 40 et 41.

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 connexions douces avec les flux piétons, vélos et trottinettes vers le centre commercial de Montmorency et vers le canal, devront être valorisés.

Les candidats devront être attentifs aux éventuels surcoûts liés à la pollution des sols, ou bien à la nécessité de recourir à des fondations spéciales. De même, les coûts d'aménagement des espaces de sport et de jeux devront être intégrés dans le bilan d'opération des candidats même si à la livraison, ces derniers seront rétrocédés à la ville d'Hérouville Saint-Clair.

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> ; il sera opportun d'intégrer les prescriptions du PLUi HM qui sera approuvé d'ici la fin de l'année 2026.

● Objectifs et enjeux

Les principaux objectifs de l'opération sont :

- Compléter l'offre de logements dédié à un public cible en l'occurrence senior dans un objectif de parcours résidentiel ;

- Répondre à une demande en adéquation avec l'évolution démographique du territoire, les besoins et les capacités financières des populations vieillissantes ;
- Participer au renouvellement de l'image du quartier en engageant la reconversion d'une friche scolaire ;
- Concevoir un projet immobilier de qualité et édifier un îlot en harmonie avec le tissu urbain du quartier.

• Programme attendu

a) Public cible :

- Seniors autonomes ou semi-autonomes.
- Tranches d'âge : 65+

b) Typologie de logements :

- Typologies attendues (T2 bis à T3 majoritairement) sachant qu'une souplesse de la typologie lors de la commercialisation sera accordée.
- Logements **évolutifs et adaptés** (cloisons, douches à l'italienne, circulations larges).
- Accès de plain-pied (notamment sur les terrasses et rez de jardin) ou ascenseurs obligatoires.

c) Spécificités :

- Accessibilité générale (intérieure et extérieure).
- Traitement acoustique (du fait de la proximité de la RD 515 : murs anti-bruit, isolation phonique des façades)

d) Espaces et services complémentaires pouvant être proposés :

- Espaces partagés : salle commune, jardin, terrasse, locaux associatifs.
- Services intégrables ou partenariats :
 - Conciergerie,
 - Coordination de services à la personne,
 - Animations,
 - Ateliers « prévention santé ».
 - Sécurité (avec présence jour et nuit à prévoir).

• Exigences architecturales, urbaines et environnementales

a) Qualité architecturale et insertion urbaine.

b) Prise en compte des mobilités douces et de la proximité des services et des commerces.

c) Performance environnementale et priorité foncière :

- RE2020 renforcée
- Sobriété foncière

● **Critères de sélection des candidats**

a) Capacités du candidat

- Solidité financière.
- Capacités de portage foncier.
- Organisation de l'équipe projet.

b) Références et expérience

- Capacité à travailler avec des partenaires (CCAS, gestionnaires, associations, bailleurs sociaux, ...).
- Réalisations comparables :
 - Résidences senior,
 - Résidences « autonomie »,
 - Habitat inclusif.

c) Qualité du projet proposé

- Compréhension des enjeux du vieillissement.
- Qualité d'usage des logements et des espaces communs.
- Innovations sociales ou techniques pertinentes (sans les rendre obligatoires).
- Ambition environnementale et propositions concrètes répondant aux enjeux de la transition écologique
- Arbres déjà présents devront être préservés sur le site

d) Équilibre économique et faisabilité

- Montage juridique proposé (VEFA, vente en bloc, usufruit locatif, etc.).
- Cohérence financière globale du projet.
- Calendrier prévisionnel

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 16 juin 2026.

- **Conditions de réception des offres**

La date limite de dépôt des offres est le **28/09/2026 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
Direction du Développement Territorial
11 place François Mitterrand
14 200 HEROUVILLE SAINT-CLAIR
tcador@herouville.net

Les plis, ou envois électroniques devront porter obligatoirement et exclusivement la mention suivante : « Appel à manifestation d'intérêt Quesnel » NE PAS OUVRIR

- **Contenu des offres**

- Une note de présentation de l'équipe candidate.
- Une notice d'intention et 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, celle des espaces verts et des clôtures, 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.
- 1 vue depuis la rue Quesnel pour apprécier le rendu
- 1 image de l'agencement intérieur selon la typologie
- 1 vue de nuit depuis la rue Quesnel
- 1 vue de nuit depuis la rocade

- Le planning prévisionnel du projet.
- Une note financière et les hypothèses économiques (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 (30 points) :
 - o L'adéquation des loyers avec la demande locale et la capacité budgétaire des ménages âgés ;
 - o La solidité financière du candidat ;
- La qualité de l'offre en matière de gestion et d'animation du site (30 points) ;
- La qualité architecturale et l'ambition environnementale, l'organisation fonctionnelle, la qualité constructive pour lutter contre les périodes de chaleur et de canicule, l'insertion du projet dans le quartier (20 points) ;
- La qualité des références du promoteur et du concepteur (15 points) ;
- Le calendrier de mise en œuvre (5 points).

Selon le nombre de candidatures, une pré-sélection est envisageable ; le jury se réserve la possibilité de recevoir plusieurs équipes candidates afin que ces dernières présentent leur projet.

5. Contact et renseignements

Pour les renseignements d'ordre administratif et technique :

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

6. Planning prévisionnel

- Publication de l'appel à manifestation d'intérêt : 26/06/2026
- Remise des offres : 28/09/2026 avant 16h00
- Analyse, discussion et négociation : 2 mois
- Choix du lauréat : Novembre 2026

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 et lien d'accès aux documents :

- Rapport de l'étude « Hérouville Est »,
- Règlement du PLU applicable à la zone UMa : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/676551eca776268ed8a89039d08923ff/download/14327_PLU_20240926.zip
- Modalités liées au futur PLUi HM : <https://www.pluihm-caenlamer.fr/>