

Fiche d'identité du projet

Lieu : Caen

Taille de la ville / commune : 106 000 hab.

Taille du territoire de référence : Caen la Mer
209.000 habitants

Echelle du projet et type du projet : Opération de requalification d'une friche industrielle avec portage d'un acteur privé en zone détendue sur 3 lots de projets immobiliers

Périmètre(s) :

Mode opératoire : Maîtrise foncière partagée entre la Ville de Caen et Rava France – convention PUP



Source : document de présentation des projets de construction de la Pointe Presqu'île, site internet de la ville de Caen



Source: document de présentation des projets de construction de la Pointe Presqu'île, site internet de la ville de Caen

ESPACES PUBLICS

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Caen

Maître d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics : Michel Desvigne (paysagiste) / Inessa HANCH (plasticienne) / Egis

LOTS :

- 1) Le Norway : îlot multifonctionnel (logements sociaux et en accession, bureaux, commerces)
 - Maîtrise d'ouvrage : Ville de Caen et Rava France
 - Maître d'œuvre : Sedelka Europrom
- 2) Cap 360 : logements en accession, logements sociaux, résidence services, commerces, auditorium
 - Maîtrise d'ouvrage : IP2, Rava France et Ville de Caen
 - Maître d'œuvre : Flaviae, Shema et Sotrim
- 3) Lot 3 (consultation d'architecte en cours) : logements, bureaux en étages, locaux d'activités en rdc, parking règlementaire de 130 à 150 places, parking à destination du public, auberge de jeunesse.
 - Maîtrise d'ouvrage : Rava
 - Maître d'œuvre : en cours d'étude

SOMMAIRE

Fiche d'identité du projet.....	1
Description du projet.....	4
Planning du projet.....	10
Pilotage, outils et processus de projets.....	10
Le processus de projet : acteurs et parties prenantes.....	10
Le parti pris urbain.....	11
1. Réhabiliter un espace très contraint :.....	11
2. Intégrer un espace central mais délaissé:.....	11
3. Façonner un quartier apaisé proche de l'eau :.....	11
Concepts innovants dans la mise en œuvre du projet.....	12
La mixité des usages.....	12
Un Montage innovant : la convention PUP.....	12
L'économie du projet.....	13
Le bilan prévisionnel de l'opération.....	13
Enseignements.....	14
Ce qui a marché (les « bonnes » pratiques à en tirer et facteurs clés du succès).....	14
Ce qui n'a pas marché (points de blocage, freins).....	14
Les éléments d'amélioration possible des dispositifs et du processus de projet (duplication possible du processus).....	14
Contacts clés et sources.....	15
Contacts clés.....	15
Sources	15

Description du projet

Un projet moteur

L'opération d'aménagement de la Pointe Presqu'île participe à la **requalification d'une friche industrielle**. Le site, au **caractère industriel** depuis le XIX^{ème} siècle, a été délaissé suite à la délocalisation en périphérie des activités de Rava France, entreprise spécialisée dans le traitement du bois. La zone disposait d'un très fort potentiel du fait de sa **proximité avec le cœur de ville** et de **l'opportunité foncière et paysagère** dans une logique de revitalisation d'un espace en friche. Elle permettait en effet de répondre à une forte demande de production de logements et de à un objectif de limiter l'étalement urbain. Une des problématiques principales étaient **d'attirer à nouveau les familles en centre-ville** et ainsi le rendre plus mixte et vivant.

La requalification de la Pointe Presqu'île est la première pierre d'un projet plus vaste. Celui-ci concerne l'ensemble de la Presqu'île soit un vaste périmètre d'environ **600 hectares** dont 300 feront l'objet de projets d'aménagement, sur les communes de Caen, d'Hérouville Saint-Clair et de Mondeville. L'esprit de ce plus vaste projet est de **reconstruire la ville sur elle-même**, en valorisant une friche industrielle à quelques kilomètres de la plage et d'aboutir à la création d'un **cadre de vie qualitatif entre terre et mer**. Ce projet comporte des enjeux forts de développement et d'attractivité au niveau de l'agglomération mais aussi en termes de rayonnement régional.

Dans une **logique d'amorce**, la Pointe Presqu'île est le premier secteur à être requalifié. Située à l'extrémité de la presqu'île, au cœur de la commune, la revalorisation de ce secteur représentait de forts enjeux pour la ville elle-même mais a aussi été pensé comme un projet moteur pour la requalification de la Presqu'île entière.

Les premières réflexions ont été impulsées à la fin des années 1990 par la municipalité. Elle avait mandaté l'architecte Philippe Panerai pour concevoir et déterminer les orientations architecturales, paysagères et **définir un plan programme** pour l'aménagement du site.

La réflexion amorcée avec le projet d'aménagement de la Pointe Presqu'île a été poursuivie par la réalisation d'un **plan guide** par l'agence néerlandaise MRDV qui reprend et prolonge les principes directeurs déterminés pour ce secteur, pour l'ensemble de la Presqu'île, adopté en 2015. **6 grands principes d'aménagement** ont été arrêtés :

- Offrir différents modes d'habiter
- Valoriser la mémoire du site
- Développer l'identité industrialo-portuaire et nautique
- Favoriser les mobilités douces
- Développer la place de la nature en ville
- Gérer les risques d'une friche industrielle anciennement polluée et d'une zone inondable

Au printemps 2018 un Projet d'Intérêt Majeur entre l'État, les collectivités et les acteurs du projet a été signé. Il acte la création des **4 premiers secteurs opérationnels**, sous la forme de **ZAC** (zone d'aménagement concerté) à savoir :

- Hérouville-Saint-Clair
- Mondeville
- Nouveau Bassin
- Pointe Presqu'île (en cours d'aménagement)

Créer les usages d'un espace délaissé

La municipalité a enclenché la mise en projet de la Pointe Presqu'île en procédant à **l'installation d'équipements publics à fort rayonnement** comme la salle de concert le Cargö (2007), l'Ecole supérieure des Arts et Médias (ESAM, 2011) ou le Dôme un espace collaboratif d'innovation (2016) dans une proximité immédiate. La Presqu'île a ensuite été aménagée puis équipée par le nouveau Tribunal de Grande Instance (2015), la nouvelle Bibliothèque Alexis de Tocqueville (2017), ou encore la base de Kayak (2017).

Une opération des aménagements des espaces publics a été mise en œuvre et confiée à un paysagiste Michel Desvigne et de la plasticienne Inessa Hansch qui a notamment donné naissance à la grande pelouse au centre de la Pointe Presqu'île, pensée pour offrir une centralité verte, un espace vert de détente et de vie, ainsi que d'ouvrir des perspectives au cœur de la ville. Cette phase d'enclenchement avait pour but de **créer de nouveaux usages** et de **nouveaux flux** vers un espace peu fréquenté par les habitants. La municipalité était dans **une logique de reconquête d'un espace délaissé et pourtant central**.

Les principes directeurs définis pour l'aménagement de la Pointe étaient :

- Maintenir les tracés des voies existantes qui servent de base à l'ossature urbaine du quartier
- Favoriser les **liaisons piétonnes** notamment en bordure d'eau afin de privilégier les rapports à l'eau (espace de promenades qualitatifs par exemple).
- Minimiser l'impact de la voiture et favoriser les mobilités douces
- Dégager des **perspectives** dans la profondeur de l'île, de façon à manifester sa présence à partir du centre-ville très proche
- Offrir une **centralité verte** : un espace vert de détente et de vie au cœur de ville, susceptible d'accueillir des manifestations avec vue sur l'Abbaye-aux-Dames
- Utiliser des **matériaux nobles, simples et durables** pour intégrer l'île à un milieu en perpétuelle mutation

La **deuxième phase** consistera en **l'implantation de 3 projets immobiliers** selon une logique de programmation mixte (habitat, commerces, bureaux) pour poursuivre la revitalisation de cet espace et son appropriation par les habitants. Cette phase est mise en œuvre à partir de 2018 et devrait s'achever en 2021.

Les 3 projets :

LOT 1	LOT 2	LOT 3
 PROPRIÉTAIRE FONCIER Rava France et Ville de Caen	 PROPRIÉTAIRE Rava France, IP2 et Ville de Caen	 PROPRIÉTAIRE Rava France
 OPÉRATEUR SEDELKA EUROPROM	 OPÉRATEURS FLAVIAE-SHEMA-SOTRIM	 OPÉRATEUR RAVA en partenariat avec SEDELKA EUROPROM
 CONSULTATION D'ARCHITECTES <ul style="list-style-type: none">• Soon Architectes• Lan• Baetz Chardin & Reilulf Ramstad Arkitekter• Vib	 CONSULTATION D'ARCHITECTES <ul style="list-style-type: none">• Manuelle Gautrand Architecte• Oxo Architectes• DND & Dauchez Architectes• L2a & Bernard Thouin Bossuyt	 CONSULTATION D'ARCHITECTES <ul style="list-style-type: none">• DHD Billard-Durand / CBA• Ateliers Champenois / Millet-Chillou• Jean-Paul VIGUIER et associés• Bienvenu Architectes
 PROGRAMME PRÉVISIONNEL <ul style="list-style-type: none">• Surface de plancher : 6 300 m²• Activités au rez-de-chaussée• Environ 70 logements dont 30% de logements sociaux• Une crèche privée (en cours de définition)	 PROGRAMME PRÉVISIONNEL <ul style="list-style-type: none">• Surface de plancher : 12 000 m² environ• Activités au rez-de-chaussée• Environ 80 logements dont 30 % de logements sociaux• Une résidence de services de 110 logements• Université Populaire	 PROGRAMME PRÉVISIONNEL <ul style="list-style-type: none">• Surface de plancher : 12 000 m² environ• Environ 170 logements dont 30 % de logements sociaux• Auberge de jeunesse (en cours de définition)• Parking à destination du public• Programme complémentaire (en cours de définition)

Source : document de présentation des projets de construction de la Pointe Presqu'île, site internet de la ville de Caen

LOT 1 : Le Norway

Le lot 1 d'une surface de 3 780 m² est pour partie propriété de la société RAVA France (1 989 m² soit 52,62%) et de la Ville (1 791 m² soit 47,38%).

Procédure de consultation opérateur / architecte pour le lot 1 :

La société RAVA France et la Ville, en partenariat, ont souhaité céder le lot 1 au vu d'un programme et d'un projet architectural et ont de ce fait lancé une consultation en 2 temps (opérateur puis architecte).

Le temps 1 (mai / juin 2016) a été destiné à la consultation d'opérateurs afin de retenir le programme le plus adapté au regard du cahier des charges de consultation, élaboré par RAVA France et la Ville. Suite à l'audition de quatorze opérateurs, la société RAVA France et la Ville ont sélectionné la société SEDELKA.

Le temps 2 (décembre 2016 / avril 2017) a été consacré à la consultation de maître d'œuvre par l'opérateur. Quatorze équipes d'architectes ont remis un dossier de candidature, quatre agences ont été sélectionnées et ont été invitées à présenter leur projet architectural lors d'une audition qui s'est tenue le 2 mars 2017 et lors d'une seconde audition qui a eu lieu le 24 avril 2017. Le choix collectif final s'est orienté vers l'agence d'architecture VIB.



Source : document de présentation des projets de construction de la Pointe Presqu'île, site internet de la ville de Caen



Très ouvert sur l'extérieur, le bâtiment situé entre la bibliothèque et la base de canoë-kayak s'attache à valoriser le caractère industriel et maritime du site. Pour une meilleure intégration du projet dans le paysage et pour ne pas créer de rupture architecturale, le bâtiment en proximité directe avec la Bibliothèque sera à la même hauteur que celle-ci.

Informations détaillées

Opérateur retenu : société Sedelka Europrom

Architecte : Agence d'architecture VIB

Programmation :

- 6 300 m² de surface de plancher maximum, répartis en 3 570 m² de surface de plancher (SDP) pour les logements privés (1 500 m² de surface de plancher maximum) et 2 800 m² de surface de plancher pour les activités (incluant une crèche) ;
- 53 logements en accession
- 25 logements sociaux
- 924 m² de commerces et activités / bureaux
- 290 m² : extension et réhabilitation du pavillon Savare (maison en pierre)
- 71 places de stationnement

Source : document de présentation des projets de construction de la Pointe Presqu'île, site internet de la ville de Caen

Calendrier prévisionnel

- Début des travaux : 4^e trimestre 2018
- Livraison prévue : 4^e trimestre 2020

LOT 2 : Cap 360

Le lot 2 d'une surface de 6 303 m² est pour partie propriété de la société RAVA France (à hauteur de 48,39%), de la Ville (26,10 %) et de la société immobilière IP2 (25,51%).

La société RAVA France, en partenariat avec les deux autres propriétaires du lot 2 (société IP2 et Ville de Caen), ont souhaité céder leur foncier au vu d'un programme et d'un projet architectural.

L'opérateur IP2 étant propriétaire d'une partie du lot 2, il a été décidé que cet opérateur assure la maîtrise d'ouvrage du projet en association avec la société SOTRIM qui a créé une SCI spécifique dénommée CAEN PPI LOT 2, pour la réalisation du programme.

L'opérateur, en partenariat avec RAVA France, la Ville et l'architecte des bâtiments de France, a organisé la consultation de maîtres d'œuvre (décembre 2016 / juillet 2017). Dix-huit équipes d'architectes ont remis un dossier de candidature. Quatre agences ont été sélectionnées et ont été invitées à présenter leur projet architectural lors d'une audition qui s'est tenue le 8 juin 2017. Suite à cette audition, un second oral destiné à échanger sur des points précis de chaque projet a été organisé le 12 juillet 2017. Le choix final s'est arrêté sur l'agence DND & Dauchez architectes.



Source : document de présentation des projets de construction de la Pointe Presqu'île, site internet de la ville de Caen



Source : document de présentation des projets de construction de la Pointe Presqu'île, site internet de la ville de Caen

Informations détaillées

Opérateur retenu : IP2 et Sotrim Immobilier

Architecte : agence DND & Dauchez architectes

Programmation :

- 12 000 m² de SDP maximum, dont 6 000 m² de logements privés, 2 600 m² de logements sociaux (30%), 3 400 m² de locaux d'activités
- 41 logements résidentiels
- 39 logements sociaux
- 120 chambres au sein d'une résidence service
- 600 m² de bureaux
- 1 000 m² : auditorium
- Activités en rez-de-chaussée
- 73 places de stationnement

Calendrier prévisionnel

- Début des travaux de construction : décembre 2018
- Livraison de l'ensemble du programme : fin 2020

LOT 3

Le LOT 3 est entièrement propriété de RAVA France qui se positionne en tant qu'opérateur accompagné de la société SEDELKA missionnée comme assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Situé de l'autre côté de la Grande pelouse, l'espace accueillera des logements, une auberge de jeunesse et un grand parking silos public, intégré au bâtiment afin de limiter son emprise spatiale et visuelle.

Informations détaillées

Opérateur retenu : Rava France et Sedelka

Architecte : 3 candidatures en cours

Programmation :

- 12 800 m² de Surface de Plancher comprenant
 - 170 logements de standing et sociaux. La part de logements sociaux est d'au minimum 30%.
 - Auberge de jeunesse d'environ 1 500 m²
 - 6 100 m² de parking ouvert au public (hors besoin de stationnement des 12800m² de sdp du lot) de plus de 50 places.

Calendrier prévisionnel

- Livraison prévue en 2021

Planning du projet



Source : document de présentation des projets de construction de la Pointe Presqu'île, site internet de la ville de Caen

Pilotage, outils et processus de projets

Le processus de projet : acteurs et parties prenantes

Collaboration avec un propriétaire privé

Une des particularités de l'aménagement de la Pointe Presqu'île est la **détention d'une grande partie des parcelles concernées par l'entreprise Rava**. La construction du TGI et de la bibliothèque avait été permise suite à **une préemption sur les terrains possédés par Rava France**. Celle-ci avait été complexifiée par une procédure d'appel entamée par Rava France et au terme de laquelle la Ville de Caen avait fini par obtenir gain de cause.

La construction des logements a fait l'objet d'échanges plus apaisés entre la Ville de Caen et l'entreprise. Rava étant partiellement propriétaire des lots 1 et 2, le partenariat avec la Ville a reposé sur l'adoption d'une convention de **Projet Urbain Partenarial (PUP)**. Après sélection de l'opérateur par îlot, la ville et Rava se sont entendus sur la répartition de droits à construire au prorata de la possession des terrains de chaque acteur. La vente des droits à construire s'est faite par rapport à la superficie plancher du projet immobilier.

Pour le lot 3, Rava étant pleinement propriétaire du terrain, la collaboration a permis de dessiner les contours du projet

et de **définir les critères du cahier des charges**. La Ville a pu ainsi négocier la création d'un parking silos public intégré au bâtiment qui permettra de répondre à la demande de stationnement des usagers et résidents, tout en contribuant à effacer l'emprise spatiale et paysagère de la voiture.

Pour la mise en œuvre de ces projets immobiliers, la Ville de Caen a mis en place une procédure de Projet urbain partenarial (PUP) qui a permis de faciliter le financement de l'aménagement de la Pointe Presqu'île et de limiter le poids financier du projet pour la ville.

Le parti pris urbain

La Pointe Presqu'île bénéficie d'une bonne situation, à proximité directe de l'hyper centre et au cœur d'un secteur de grands équipements : TGI, la Bibliothèque Alexis de Tocqueville, le Cargö, le Dôme, l'Esam. Elle est en outre appelée à être bien desservie : avec un arrêt du tramway 2, un arrêt de la ligne de bus 15 et de bons accès piétons au centre-ville, nœud des transports caennais.

Par ailleurs, le potentiel en matière paysagère et de gain d'attractivité du centre-ville en créant un cadre de vie agréable, vert et en bordure d'eau a justifié les ambitions et le volontarisme de la ville. Un des enjeux majeurs est en effet d'offrir un cadre de vie qualitatif pour attirer de nouveau les familles en centre-ville, et ainsi rééquilibrer la mixité sociale et générationnelle du centre.

3 points forts du parti pris sont identifiables :

1. Réhabiliter un espace très contraint :

La Pointe Presqu'île est une zone particulièrement contrainte qui a nécessité de lourds efforts de viabilisation. Tout d'abord, son histoire industrielle a laissé des stigmates avec une pollution élevée, jusque dans le lit de la rivière. La ville a ainsi procédé à des opérations de dépollution. Par ailleurs, la ville a dû mener d'importants travaux de viabilisation, pour moderniser les réseaux afin de la rendre propre à l'habitation. De plus, la Presqu'île est une zone inondable, contrainte majeure qui a donné lieu à un traitement particulier dans les constructions, avec notamment des fondations particulièrement profondes (pieux de 18 mètres). Cette contrainte a notamment interdit l'implantation de parking en silos et a donc amorcé une réflexion pour intégrer au mieux l'offre de stationnement dans le paysage.

2. Intégrer un espace central mais délaissé:

L'un des enjeux principaux a été d'intégrer un espace marginalisé au centre-ville. La question de l'attractivité et de l'appropriation de la Presqu'île par les Caennais a donc été une préoccupation majeure au cœur du projet. Elle s'est traduite par la création d'usages nouveaux tout d'abord permis par l'implantation d'équipement publics. Cette volonté d'intégration et d'attractivité se sont également traduites dans le travail paysager afin que les constructions s'intègrent au mieux dans le paysage caennais tout en créant une identité propre au site. La création de perspective avec le reste de la ville a été permise par une réflexion sur des espaces de respiration dans le bâti, comme l'illustre parfaitement la grande pelouse. Celle-ci structure le paysage, offre une centralité verte ainsi qu'un vaste espace de détente et de loisirs pour les habitants. La Pointe Presqu'île a vocation à devenir un lieu phare de la ville du point de vue paysager.

3. Façonner un quartier apaisé proche de l'eau :

La Ville de Caen avait à cœur de créer un quartier apaisé soit un quartier avec une forte dominante des mobilités douces et limitant les nuisances de la voiture. Le choix a été fait de maintenir les tracés des voies existants comme base à l'ossature du quartier, sans création de nouvelle rue ou accès routier. Les axes routiers étant restreint en taille et en nombre, il s'agit d'inciter le recours aux mobilités douces sur la Presqu'île et aux transports en communs (bus et tramway) qui relie la Pointe au reste de Caen. La notion de quartier apaisé se traduit également dans l'aménagement du site qui témoigne d'une volonté de ne pas densifier fortement l'île en laissant des espaces libres entre les bâtiments, des respirations dans le bâti, pour offrir un cadre de vie plus agréable.

La Ville de Caen a tenu à laisser les rives libres afin de favoriser la promenade et leur appropriation par les Caennais.

Les bâtiments sont ainsi construits en retrait des bords d'eau pour laisser la circulation libre et créer une proximité de la population avec l'eau. Le projet de la Pointe Presqu'île doit symboliser le retour à l'eau d'une ville qui s'est construite sur l'eau. La municipalité veut renouer avec ce patrimoine qu'elle a longtemps rejeté (enfouissement du Grand et Petit Odon à partir de la deuxième moitié du XIXème) et qui pourtant a marqué son développement et sa configuration.

Concepts innovants dans la mise en œuvre du projet

La mixité des usages

Le principe est d'intégrer plusieurs fonctions dans un bâtiment afin de créer une mixité d'usages vectrice d'attractivité pour un public diversifié. Les projets sont ainsi conçus pour offrir à la fois des logements, des commerces et des bureaux. Afin de limiter les effets de gentrification sur un site qualitatif, l'objectif de 30% de logements sociaux a été intégré dans les cahiers des charges des trois lots. Le mix entre logements en accession et en location a été pensé dans un souci d'équilibre. De plus, le lot 2 comprendra une résidence étudiante.

La combinaison entre les équipements publics, les logements, les commerces et les espaces de loisir doivent faire de cet espace un lieu vivant et attractif à l'échelle de la commune. En outre, la mixité des usages se combine avec la dimension paysagère du projet, la place faite aux espaces publics, pour garantir une offre attractive aux jeunes familles en quête d'un cadre vie qualitatif et d'habitat-loisir.

Un Montage innovant : la convention PUP

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) permet aux communes et aux établissements publics compétents de signer une convention avec les propriétaires/opérateurs des terrains concernés, fixant le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des opérations et les conditions de leur prise en charge.

Le PUP permet de définir une participation aux travaux d'aménagements et de finition réalisés par la collectivité et d'ainsi d'en diminuer la charge. Il est signé par la Ville qui a supporté les travaux d'aménagement, la Communauté urbaine Caen la mer, compétente en matière de PLU depuis le 1^{er} janvier 2017 et l'opérateur retenu par lot.

Il a été arrêté par les conventions tripartites que les opérateurs acquéreur des parcelles appartenant à la Ville et à Rava contribuent à hauteur de 60% du montant des travaux de viabilisation et d'aménagement dont le total s'élève à 11 407 172€ HT. Le montant total de participation s'élève à 6 851 613€ HT pour une surface de plancher de 57 000m². Elle est répartie entre les opérateurs des trois lots au prorata de la surface de plancher de chaque lot.

A titre d'exemple le lot 1 représente une surface plancher de 6 376m² soit 11,18% de la surface totale, le montant de la participation de l'opérateur Sedelka s'élève à 766 419€ soit 120.20€/m² arrondi à 120€/m² soit une participation de 765 120€ TTC.



Exonération de la taxe d'aménagement : Pour éviter un cumul de financements pour une même opération ou un même équipement public, le code de l'urbanisme prévoit des règles de non-cumul. La convention de PUP exonère de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement pour les permis de construire délivrés dans le périmètre fixé par la convention.

L'économie du projet

Le bilan prévisionnel de l'opération

P.R.U POINTE PRESQU'ÎLE -
BUDGET ANNEXE - OPERATION D'URBANISME / bilan prévisionnel
novembre 2012

	bilan actualisé montant HT
DEPENSES	
études	
études préalables	260 000
études opérationnelles	440 000
	700 000
foncier	
propriétés déjà acquises par la ville	1 631 000
propriétés restantes à acquérir	4 330 000
frais notaire sur parcelles restant à acquérir	60 000
	6 021 000
aménagements espaces publics	
réseaux (Epl, E Po, ERDF, Télécom hors EU)	1 240 000
viabilité secondaire et 50% des aménagement primaires (quais Grande Pelouse et dépollution,,,),	7 350 000
aménagements complémentaires	
passerelle bassin St Pierre(50%) et	1 000 000
équipements scolaire (14% : SP île/ Presqu'île)	770 000
démolitions	226 000
	10 586 000
TVA non récupérable	
TOTAL DES DEPENSES	17 307 000

RECETTES	SP	prix /m ²	
ventes droits à construire			
équipements et bureaux	23 000	300	6 900 000
logements	18 000	350	6 300 000
programmes sociaux	25% 6 000	150	900 000
participation / Projet Urbain Partenarial (PUP)			
TGI, autres ,,,	10 000	200	2 000 000
cession foncier non aménagé			
TGI cession LZ 28,30,31,32			270 900
participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération			936 100
TOTAL SP	57 000		
TOTAL RECETTES			17 307 000

DEPENSES PRIMAIRES (TTC) / BUDGET PRINCIPAL (50% aménagement des quais, de la Grande Pelouse, de la passerelle ...)	5 850 000
--	------------------

Enseignements

Ce qui a marché (les « bonnes » pratiques à en tirer et facteurs clés du succès)

Le projet apparaît pertinent au vu des prix élevés de cession aux promoteurs et de la réussite qui semble s'annoncer au vu des demandes que ces derniers reçoivent.

La convention PUP a permis de financer à une plus grande hauteur les opérations à la charge de la collectivité que ne l'aurait permis la taxe d'aménagement.

Ce qui n'a pas marché (points de blocage, freins)

La procédure de préemption pour le lot du Tribunal de Grande Instance a été lourde à porter pour la municipalité et a créé des points de tension avec le propriétaire privé. Toutefois un dialogue ouvert et une démarche partenariale ont permis de poursuivre le projet d'aménagement avec celui-ci. Cette approche semble à privilégier dans des projets complexes en matière de maîtrise foncière.

Les éléments d'amélioration possible des dispositifs et du processus de projet (duplication possible du processus)

La Ville de Caen est en réflexion pour renforcer la dimension développement durable sur la Pointe Presqu'île.

La mise en service opérationnelle des premiers parkings publics devra faire l'objet d'une réflexion collaborative entre les parties prenantes pour poser une analyse collective des enseignements de leur exploitation. Cette analyse pourra donner lieu à un retour d'expérience favorable à une reproductibilité des bonnes pratiques.

Contacts clés et sources

Contacts clés

Noms	Structure	e-mail	Numéro de téléphone
Rémy JOLIVALD	Directeur, Direction de l'Urbanisme de la Ville de Caen	r.jolivald@caenlamer.fr	+332 31 30 43 46
Agnès PERCEREAU	Directrice adjointe, Direction de l'Urbanisme de la Ville de Caen	a.percereau@caen.fr	+332 31 30 44 83

Sources

Entretiens

- Direction de l'urbanisme de la Ville de Caen – SCET
- Le Pavillon – SCET
- SPLA Caen Prequ'île - SCET

Sites web du projet :

<http://caen-presquile.com/>

<http://caen.fr/pointe-presquile>