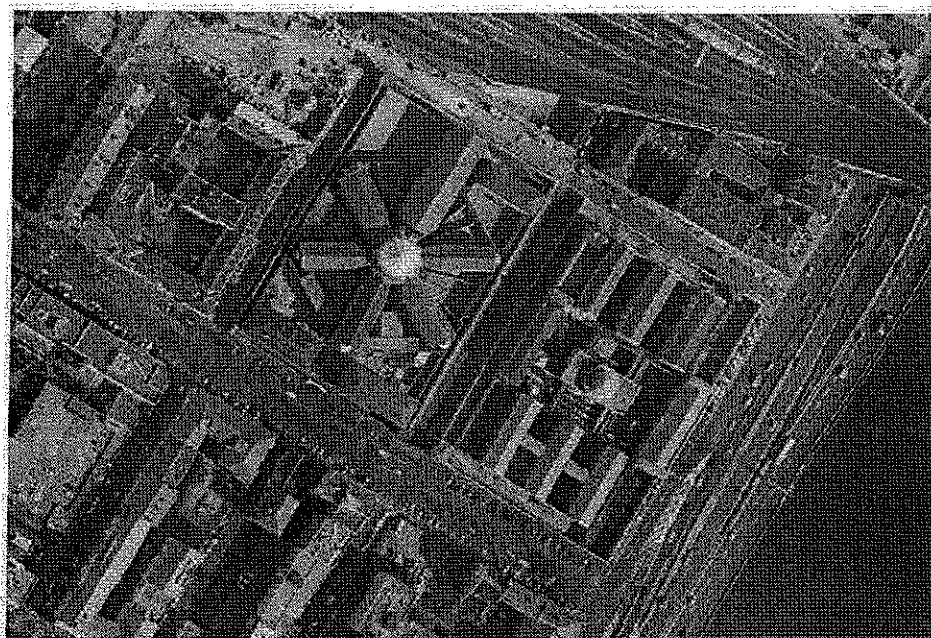


Appel à idées

Avenir des prisons Saint-Paul et Saint-Joseph,
situées dans le quartier de Perrache à Lyon



Sommaire

Objectif de l'appel à idées	4
Présentation du site	5
Procédure et déroulement	7
Annexes	9

L'ouverture prochaine du nouvel établissement pénitentiaire de LYON-CORBAS va permettre au Ministère de la Justice de désaffecter la prison de Perrache, composée des quartiers Saint-Paul et Saint-Joseph. La désaffectation sera suivie d'une procédure de cession

Toutefois, considérant leur valeur patrimoniale avérée et leur localisation sensible dans des périmètres de protection architecturale et patrimoniale, le préfet du Rhône, en parfaite coordination avec tous les ministères concernés par le devenir des prisons, a souhaité approfondir la possibilité de les conserver, totalement ou partiellement, en favorisant la recherche d'un nouvel usage pour ces édifices.

Dans cette perspective et avant le lancement officiel de la vente du foncier, il souhaite disposer de propositions visant à la reconversion partielle ou totale de ces éléments de patrimoine, impliquant la valorisation du site concerné.

Dans ce contexte, le présent appel à idées poursuit un double objectif :

- recueillir au triple plan programmatique, architectural et urbain des propositions de réutilisation des bâtiments existants, constituant une véritable solution alternative à leur démolition.
- établir la démonstration que cette volonté affirmée de reconversion n'induit pas nécessairement une altération de la valeur financière des terrains, telle qu'elle a été estimée.

Il est précisé que les bilans, conclusions et perspectives ouvertes par l'ensemble des idées qui auront été exprimées pourront être prises en compte dans le cadre des réflexions sur le développement urbain de ce secteur. Tous les éléments issus de cette consultation pourront aussi être utilisés ultérieurement dans le processus de vente de ces deux lots et notamment lors de la composition du cahier des charges de cession des terrains sans que les participants ayant proposé ces projets puissent s'y opposer.

Objectif de l'appel à idées

Cet appel à idées est une procédure innovante. Il n'est pas destiné à sélectionner un acquéreur des biens immobiliers concernés. Il doit être regardé comme une démarche préalable à la procédure de vente proprement dite, permettant à l'Etat de faire connaître son intention de céder ces biens. La procédure de cession amiable par appel d'offres n'interviendra qu'après l'aboutissement de la présente démarche et à l'issue des opérations préparatoires à la cession qui sont actuellement conduites par l'Etat.

Les professionnels qui participeront à l'appel à idées devront par la suite, s'ils souhaitent se porter acquéreurs, concourir dans le cadre de l'appel d'offres.

Ce n'est donc ni une procédure officielle de vente ni un concours.

Etudier une alternative à la démolition totale ...

Il a pour but d'explorer les perspectives de préservation des prisons Saint Paul – Saint Joseph. Comme le souligne le rapport de l'inspection générale de l'architecture et du patrimoine de septembre 2008 (cf. annexe 3), "le caractère extrêmement contraignant de telles architectures est incompatible avec leur conservation intégrale ; en revanche, une reconversion intelligente, respectueuse de la qualité de composition des plans et des volumes, et de l'inscription urbaine comme de la nature de la construction est certainement possible". La préservation partielle ou totale des bâtiments mérite donc d'être étudiée, et ce pour plusieurs raisons liées :

- à la qualité architecturale et urbaine de l'ensemble : monumentalité des édifices, qualité de la facture et bon état du gros œuvre, qualité de composition des plans de masse, lisibilité des volumes des bâtiments et de l'enceinte.
- à la symbolique historique : modèle architectural précurseur et représentatif de l'architecture carcérale en France.
- à la composante sociologique : mémoire, image et fonctionnement du quartier, richesse du tissu associatif...
- aux enjeux de développement durable : performances thermiques de ce type d'ouvrage, économies directes et indirectes générées par une réutilisation partielle.

... sans altérer la valeur financière des terrains

Le bien a été évalué en 2009 par le service France Domaine à un montant de 24,7M€ répartis comme suit : 12,6M€ pour la prison de Saint-Paul et 12,1M€ pour celle de Saint-Joseph. Cette estimation correspond au droit des sols en vigueur (cf.lien 3) au jour où elle a été réalisée et représente la valeur du terrain nu après démolition des constructions. Ladite estimation est rendue publique afin de permettre aux candidats de situer les attentes de l'Etat vendeur, en termes de produits tirés de la cession de ces sites. L'attention des participants à l'appel à idées est appelée sur la nécessité de présenter des projets offrant toute garantie de viabilité économique et respectant ces attentes. Celle-ci constitue nécessairement un critère d'appréciation essentiel de leur pertinence.

Présentation du site

La qualité de l'architecture des prisons Saint-Paul et Saint-Joseph, leur importance dans l'histoire de l'architecture carcérale, mais aussi l'état de leur conservation en termes d'authenticité et d'intégrité, font de ces prisons des édifices d'un réel intérêt patrimonial. Au-delà, la stratégie de leur conservation et de leur réutilisation est à examiner dans une perspective élargie, en lien étroit avec le développement urbain du quartier de Perrache, et plus largement encore, à l'échelle du « grand paysage » de la ville. Les hypothèses programmatiques qui se dégageront des études conduites par la SPLA Lyon Confluence et le Grand Lyon à partir du mois de mai 2009 seront utilisées dans le cadre de la réflexion proposée.

Un secteur en mutation

Aujourd'hui intégré au nouveau quartier de la Confluence, le site des prisons participera au prolongement de l'hyper centre de l'agglomération lyonnaise. C'est pourquoi, la question de la préservation partielle ou totale et de la reconversion des deux prisons mérite d'être appréhendée de façon globale et dans ses différentes composantes, de manière à créer les conditions de la meilleure prise de décision quant à leur avenir, préalablement à leur mise en vente.

Compte tenu de la nature des enjeux urbains du secteur particulier de Perrache et de la Confluence, au sein de l'agglomération lyonnaise, le Grand Lyon a souhaité qu'une mission d'études urbaines globales soit relancée sur l'ensemble du quartier existant. La SPLA Lyon Confluence a donc engagé en mars 2009, une consultation pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en urbanisme et architecture sur le quartier Perrache Sainte Blandine. Le 30 avril 2009 une équipe d'architectes et d'urbanistes a été choisie et aura la charge de répondre à ces enjeux.

Les orientations d'urbanisme et les éléments de programmation urbaine seront définis à partir du second semestre 2009. Ils serviront de base à la révision du PLU. Ces études s'inscrivent notamment dans les orientations suivantes (cf plan de situation en annexe) :

- La prise en compte des liaisons Est-Ouest entre la place des Archives et les quais du Rhône.
- La ré-appropriation de la façade sur les quais du Rhône, axe d'entrée majeur dans Lyon.
- La définition d'une nouvelle urbanité de la façade sur le cours Suchet.
- La perméabilité des liaisons Nord-Sud entre la place Carnot et celle des Archives, par les voûtes sous le centre d'échange de Perrache.

Sur le plan programmatique, quelles que soient les orientations patrimoniales qui seront arrêtées pour le site des prisons, démolition ou préservation, l'évolution urbaine envisagée aujourd'hui sur la Confluence s'inscrit dans une logique qui vise l'équilibre et la mixité des fonctions sur l'ensemble des îlots dans lesquels les sites des deux prisons jouent un rôle important : commerces, logements, bureaux, équipements...

Sur le plan foncier, de nombreux tènements importants sont voués à une mutation urbaine rendant incontournable une planification à court ou moyen terme ; le site des prisons constitue l'un de ces tènements stratégiques.

Enfin, du point de vue des pratiques de la concertation en vigueur sur le territoire du Grand Lyon et particulièrement sur le secteur de la Confluence, les premières orientations feront l'objet d'un dispositif d'information et de concertation avec les habitants et le tissu associatif local à l'automne 2009.

Un ensemble architectural important

Les prisons Saint Paul et Saint Joseph se situent dans les abords (rayon de 500m) de l'Hotel Terminus classé au titre du Code du patrimoine ainsi qu'en partie dans le site historique de Lyon inscrit au titre du Code de l'Environnement.

La démarche de projet à la fois patrimoniale et créative devra valoriser la conception originelle des 2 prisons intimement liées en se fondant sur le patrimoine bâti existant.

Cadastre et origine de propriété

La prison St Joseph, sise 12, quai Perrache, est cadastrée sous la référence AZ 19 et la prison St Paul, sise 33 cours Suchet, sous la référence AZ 18. Séparées par la rue Delandine, les 2 parcelles, de forme rectangulaire, sans déclivité, sont reliées par un tunnel souterrain.

Les surfaces sont les suivantes :

Parcelle	Surface parcelle	Emprise au sol	Surface bâtie SDO
AZ 18 (St Paul)	9944 m ²	4269 m ²	11 704 m ²
AZ 19 (St Joseph)	9941 m ²	4557 m ²	11 170 m ²

Les immeubles sont devenus propriété de l'État à la suite d'un arrêté du 13 septembre 1945 portant cession gratuite à l'Etat de certaines prisons départementales publié au Journal officiel n° 219 du 17/18 septembre 1945.

Procédure et déroulement

Cible

L'appel à idées est ouvert aux opérateurs immobiliers, quel que soit leur statut, associatif ou professionnel.

Mesures de publicité de l'appel à idées

Dans le but de lui donner la publicité la plus étendue possible, le présent appel à idées est publié dans plusieurs titres de la presse écrite française et européenne, et mis en ligne sur les sites :

- du ministère du budget et des comptes publics consacré aux cessions immobilières de l'État
<http://www.minefi.gouv.fr/cessions>
- de la direction départementale de l'équipement du Rhône
<http://www.rhone.equipement.gouv.fr>

Ces mesures de publicité ne constituent pas le lancement de l'opération de vente.

Journée de présentation

Les opérateurs immobiliers sont invités à prendre connaissance de l'ensemble des documents référencés en annexe. Une journée de visite, de présentation et d'échanges sera ensuite organisée le 12 juin avec les services de l'État, le Grand Lyon et la SPLA Lyon Confluence, qui constitueront pour l'essentiel la commission chargée de l'analyse des dossiers.

Lors de la réunion de présentation, les opérateurs immobiliers pourront demander les éclaircissements et compléments nécessaires à l'élaboration de leur proposition.

Afin d'organiser la visite, il est demandé aux opérateurs immobiliers d'en faire la demande écrite, à laquelle seront joints l'imprimé Kbis pour les entreprises, le numéro d'inscription à l'ordre pour les architectes ou un numéro d'enregistrement pour les associations, ainsi que la liste des personnes, nom et qualité, susceptibles d'effectuer cette visite. Des justificatifs supplémentaires pourront être demandés ultérieurement.

La demande de visite devra parvenir avant le vendredi 5 juin à la Direction Départementale de l'Équipement du Rhône, 33 rue Moncey 69421 Lyon Cedex 03, comportant la mention suivante :

**Appel à idées
Avenir des prisons Saint-Paul et Saint-Joseph
Journée de présentation**

Une invitation sera adressée aux demandeurs. Seules les personnes porteuses de cette invitation seront admises à participer à la visite du site.

Attendus

Les propositions de reconversion des sites et des bâtiments des prisons de Saint-Paul et Saint-Joseph comprendront une note de synthèse explicitant le parti proposé, les propositions de programmes, la composition urbaine et la faisabilité financière du projet. Elles seront éventuellement illustrées par un plan masse et un plan d'épannelage. Elles expliciteront également le type d'évolution du PLU nécessaires à la réalisation du projet.

Les propositions d'aménagement, dans le cadre d'une préservation partielle ou totale, devront s'orienter selon les axes suivants :

recherche d'une cohérence globale sur le projet, associant :

- d'une part la pertinence et l'intégration d'une composition urbaine et architecturale issue de la composition des deux prisons.
- d'autre part la lisibilité et la mise en valeur des parties conservées dialoguant avec des parties de construction neuve
-

recherche d'équilibres raisonnés à différentes échelles :

- requalification du paysage (lecture depuis le quai, depuis le cours Suchet, depuis le cours Charlemagne)
- raccord au tissu urbain existant, liens avec le projet Confluence
- échelles des volumes, gabarits et emprises
-

pertinence du diagnostic patrimonial et du choix des éléments conservés :

Montrer l'adéquation de la valeur patrimoniale à la fonctionnalité.

Exposer la pertinence du diagnostic patrimonial et des choix des éléments conservés ou détruits

Présentation des dossiers

Les propositions se présenteront sous la forme de :

- 10 pages de format A4 maximum
- d'annexes éventuelles dont la forme reste libre mais ne devant pas excéder 10 pages : ces annexes pourront le cas échéant présenter des références de reconversions de sites similaires, des précisions relatives à différents thèmes : montages opérationnels, partenariats, développement durable, etc.

La participation à cet appel à projet ne donnera droit à aucune rémunération.

Analyse des propositions

Les dossiers seront examinés par une commission composée notamment de services de l'État, du Grand Lyon et de la Ville de Lyon, ainsi que de la SPLA Lyon Confluence et de l'agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise.

Une restitution sera faite par le Préfet du Rhône, dont la forme reste à définir : exposition, conférence de presse, publication dans la presse.

Les dossiers seront remis en 2 exemplaires papier accompagnés d'un CD Rom comprenant les fichiers sous format PDF de l'ensemble des documents, annexes comprises.

Les dossiers sous pli cacheté seront remis au plus tard,

le 15 septembre 2009, à 16h30

à l'adresse de la Direction départementale de l'Équipement du Rhône, 33 rue Moncey 69421 Lyon Cedex 03, comportant la mention suivante :

**Appel à idées
Avenir des prisons Saint-Paul et Saint-Joseph,
situées dans le quartier de Perrache à Lyon**

ANNEXES

Annexe 1 : Plans de situation et photographies

Annexe 2 : Plans anciens

Nota : Des plans récents seront téléchargeables sur le site de la DDE du Rhône après l'évacuation des prisons. (<http://www.rhone.equipement.gouv.fr>)

Annexe 3 : Mission d'inspection concernant les prisons Saint-Joseph et Saint-Paul – Pierre-Antoine GATIER, François GOVEN - septembre 2008.

Rapport de la mission d'inspection générale de l'architecture et du patrimoine expertisant l'intérêt patrimonial de l'ensemble immobilier.

Annexe 4 : Présentation historique des prisons - DRAC - 2008

Annexe 5 : Note de synthèse sur les projets de reconversion des prisons St Joseph et St Paul élaborés par les étudiants de l'E.N.S.A.L en 2006-2007, Michel Paulin
Travaux d'étudiants sur la réutilisation du site des prisons

Lien 1 : www.lyon.confluence.fr

Description du projet urbain Lyon Confluence

Lien 2 : <http://sdx.rhonealpes.fr/sdx/sribzh/main.xsp>

Inventaire général du patrimoine culturel de Rhône-Alpes– 2004. Description détaillée du site.

Lien 3 : http://plu.grandlyon.com/plu.php?select_commune=LYON2E

Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui définit et règle l'usage des sols.