

Appel à idées – Clairvaux 2022

Règlement de consultation

1) Contexte

L'Abbaye de Clairvaux est un véritable joyau du patrimoine français, largement classé et inscrit au titre des monuments historiques.

Fondée au XII^{ème} siècle, il s'agit d'une ancienne abbaye cistercienne située dans la commune de Ville-sous-la-Ferté. La communauté monastique a été supprimée lors de la Révolution française. Depuis 1808, les bâtiments de l'abbaye sont occupés par un établissement pénitentiaire, la maison centrale de Clairvaux. Dans les années 2000, les ministères de la Justice et de la Culture se sont entendus pour que certaines parties historiques du centre pénitentiaire relèvent de la Culture afin de favoriser la mise en valeur du site. Une association culturelle assure l'animation de l'ancien monastère et les visites des parties culturelles ouvertes au public. Un moulin dépendant du site est situé à quelques encablures en amont. Toujours en fonctionnement, il est la propriété du ministère de la Justice et alimente tout le site de Clairvaux grâce à un réseau de vannages créés par les moines.

La fermeture de la maison centrale a été annoncée le 27 avril 2016 par le Ministre de la justice et confirmée en 2018 par le Premier ministre pour le 2022. Dans l'attente, la détention est réduite et regroupée sur un seul bâtiment. Environ 70 personnes sont actuellement détenues dans la centrale.

Afin d'anticiper la fermeture de la maison centrale, l'État, propriétaire de l'Abbaye de Clairvaux, souhaite une renaissance économique, touristique et/ou culturelle pour ce site. Dans cette perspective, un appel à idées est officiellement lancé auprès des investisseurs nationaux et internationaux afin de recueillir l'ensemble des propositions de reconversion de toute nature (économique, touristique, culturelle...) de ce site.

2) Présentation du site

2.1) De l'abbaye à la maison centrale

Début XII^{ème} siècle, le futur Saint Bernard quitte l'abbaye de Cîteaux pour fonder Clairvaux. Le principe du nouvel ordre cistercien est de créer leurs communautés dans des lieux à la fois éloignés du monde pour pouvoir se consacrer à la prière et bien desservis en ressources naturelles pour pouvoir vivre en autarcie.

Véritable modèle d'abbaye cistercienne, Clairvaux est située dans la clairière du Val d'Absinthe au cœur d'une vaste forêt traversée par la rivière Aube. Celle-ci permet de créer des moulins et des bassins de pisciculture tandis que la forêt est utilisée pour le bois et l'élevage. L'exploitation de leurs terres consacrées à l'agriculture et à la viticulture, mais aussi de leurs mines et forges, conduisent rapidement les moines et les « convers » de Clairvaux à innover et développer de nouvelles techniques dans plusieurs domaines (de l'architecture à la métallurgie en passant par la viticulture). Ils bénéficient du fruit de leurs recherches grâce à un important réseau d'une quarantaine de « granges » régionales et ils les diffusent dans une filiation de plus de 350 abbayes à travers toute l'Europe.

A la veille de la Révolution, riche d'un domaine de plus de 20 000 hectares (dont 16 000 de forêts), l'abbaye se présente encore comme une cité religieuse, aux multiples bâtiments construits au cours des siècles à l'intérieur d'une enceinte de trois kilomètres. Ils entretiennent la réputation de Saint Bernard, défendant son œuvre théologique et rappelant qu'il avait été, entre 1120 et 1150, la « conscience de son temps », arbitre entre les princes et conseiller des papes.

A la Révolution, Clairvaux est vendu comme « Bien national » mais non démoli. En 1808, Napoléon modifie le régime pénal français. La peine de privation de liberté qui est instituée nécessite de disposer de prisons. Il rachète l'abbaye pour en faire la plus grande prison de son temps. Les murs de l'abbaye abriteront des détenus jusqu'en 1971. A cette date, la nouvelle maison centrale, construite à

l'emplacement des fondations de l'ancienne abbatale, occupe toujours une partie importante du domaine, libérant toutefois la majorité des bâtiments historiques ce qui permet, depuis 1979, une activité culturelle sous certaines conditions de sureté.

L'histoire de Clairvaux-prison accompagne l'histoire de France des grands procès et des détenus politiques célèbres des deux derniers siècles. Les premiers détenus furent, en 1813, des insoumis de la grande armée napoléonienne. En 1832, Clairvaux devient au centre d'un nouveau débat de société : Victor Hugo publie Claude Gueux, nom d'un détenu dont la triste histoire est devenue le prétexte de son premier ouvrage contre la peine de mort. Puis en 1848 avec Georges Duchesne et en 1871 avec les communards, Clairvaux devient la prison des révolutionnaires. Blanqui y sera au mitard pendant de longs mois. Le prince Kropotkine et les anarchistes de Lyon se retrouvèrent à Clairvaux en 1883. Puis des insoumis de Verdun en 1916, Marty le mutin de la mer Noire en 1921, des cagouleurs en 1934, des résistants – dont Guy Môquet – entre 1940 et 1944, plusieurs ministres de Vichy et des collaborateurs à la Libération, des responsables du FLN et trois des généraux putschistes à la fin de la guerre d'Algérie, puis des autonomistes et des acteurs du terrorisme international."

2.2) Cadastre et description du bien – juin 2019

Le site se compose de très nombreux bâtiments implantés sur une emprise de 324 531 m², le moulin étant situé sur un site différent.

Dénomination du bâtiment	Numéro	Surface développée (hors d'œuvre en m ²)	Références cadastrales		
			Section	Numéro	Contenance (en m ²)
Hôtellerie des dames	10	724	A	238	994
				240	434
				242	7
Grand cloître et réfectoire des moines	30 et 31	20749		245	1006
Bâtiment des convers	26	4410		247	275
Petite chapelle	23p			249	23955
Grange	28	569		251	203
Bâtiment agricole	29	583			
Total					26874

Dénomination du bâtiment	SUB (en m ²)
Abbaye Clairvaux – Grand cloître	13 543
Bâtiment agricole	751
Bâtiment des frères convers	3856
Bâtiment Moulins fours lavoir	2964
Chapelle Sainte-Anne	250
Écurie de l'Abbé	1850
La grange	510
Réfectoire et Chapelle	1554
Hostellerie des dames	1242

Les bâtiments de l'administration pénitentiaire (ensemble des logements, maison centrale, mess et salle des fêtes) sont cadastrés : A 67, 69, 75, 76, 78, 82, 237, 239, 241, 243, 244, 246, 248, 252, 260, 262, 275, 276 pour une SUB totale de 84 014 m².

Les parcelles AD 148, ZE 183 et 184 relèvent également de l'administration pénitentiaire mais sont situées en dehors de l'enceinte pénitentiaire (Moulin de Clairvaux).

L'hostellerie des Dames fait l'objet d'un titre d'occupation de longue durée (bail emphytéotique de 30 ans) délivré à l'association Renaissance de l'Abbaye de Clairvaux, dont l'échéance est fixée au 31/12/2025.

3) Objectif de l'appel à idées

Clairvaux est un site exceptionnel, chargé d'histoire, fortement marqué par son passé carcéral, dont le devenir après la fermeture du centre pénitencier est à imaginer. La préservation et la valorisation du site méritent donc d'être étudiées, et ce pour plusieurs raisons liées :

- à la qualité architecturale des bâtiments classés Monuments Historiques,
- à la symbolique historique.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le présent appel à idées dont les objectifs sont de :

- recueillir auprès des différents acteurs, économiques, touristiques et culturels, les suggestions de réutilisation de tout ou partie du site ;
- faire émerger un ou plusieurs projets de reconversion, économiquement viables, qui valorisent le site et créent de l'activité.

Il doit permettre :

- de recueillir au triple plan programmatique, architectural et urbain des propositions de réutilisation des bâtiments existants, constituant une véritable solution de sauvegarde du site,
- d'établir la démonstration que cette volonté affirmée de reconversion est compatible avec le plein respect de la valeur patrimoniale et culturelle du site.

L'appel à idées est également l'occasion de donner de la visibilité à ce site, y compris à l'étranger, de faire émerger des idées de reconversion et de susciter la réflexion.

L'appel à idées n'est ni une procédure contraignante pour l'État ou les candidats, ni une procédure de cession ou de location. L'appel à idées n'est pas destiné à sélectionner un acquéreur ou un preneur des biens immobiliers concernés. Il constitue un préalable à une éventuelle démarche d'appel à projets permettant de céder et ou de donner à bail sur une longue durée tout ou partie du site. La procédure d'appel à projets n'interviendra qu'après l'aboutissement de la présente démarche, si l'État en décide ainsi.

La participation à l'appel à idées ne vaut pas participation à l'éventuel appel à projets qui pourrait être conduit ultérieurement. De même, un candidat n'ayant pas participé à l'appel à idées pourra participer à l'appel à projets. Les deux procédures sont donc tout à fait distinctes.

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 du site. Tous les éléments issus de cette consultation pourront aussi être utilisés ultérieurement dans le processus d'appel à projets notamment pour la composition du cahier des charges sans que les participants ayant proposé ces idées puissent s'y opposer ni invoquer le droit de propriété intellectuelle ou réclamer une quelconque indemnité ou rémunération.

La participation à cet appel à idées ne donnera droit à aucune rémunération ni défraiement.

4) Procédure et déroulement de la consultation

4.1) Cible

L'appel à idées est ouvert aux investisseurs et opérateurs, nationaux ou internationaux, des secteurs immobilier, touristique, culturel et plus généralement aux opérateurs économiques de tout secteur d'activité confondu (artisanat, gastronomie, nouvelles technologies, formation / enseignement...).

Les soumissionnaires pourront participer seuls ou en équipe associant des compétences complémentaires.

Les particuliers qui veulent simplement participer aux réflexions peuvent déposer leurs suggestions dans la rubrique « BOITE A IDEES CITOYENNE » accessible sur le site Internet (<https://clairvaux2022.fr/>).

4.2) Calendrier

- Lancement de l'appel à idées : juillet 2019
- Ouverture du site internet : juillet 2019
- Ouverture des pré-inscriptions : juillet 2019
- Ouverture de la data-room et réponses aux questions : juillet 2019
- Information des candidats retenus à l'issue de la pré-inscription : à partir de septembre 2019 et ensuite au fil de l'eau de la réception des demandes
- Organisation des visites : à partir de juillet 2019
- Relance communication nationale : septembre 2019
- Date limite de remise des propositions : 15 avril 2020 à 12h00
- Analyse des propositions : avril – mai 2020
- Sélection de ou des idées : juin 2020

4.3) Site internet et mesures de publicité de l'appel à idées

Le site internet dédié à l'appel à idées est ouvert et accessible à tous : <https://clairvaux2022.fr/> (disponible en langue française et en langue anglaise). Peuvent y être consultés, le calendrier de l'appel à idées, le présent règlement de consultation, une présentation du site de Clairvaux ainsi que diverses informations pratiques et notamment une FAQ.

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, et mis en ligne sur le site du ministère de l'Économie et des Finances.

Ces mesures de publicité ne constituent pas le lancement de l'appel à projets. Aussi, l'appel à idées ne constitue pas une mise en concurrence en vue de l'attribution d'un quelconque contrat mais donne la possibilité aux investisseurs et opérateurs d'apporter leur contribution à la réflexion du devenir du site.

4.4) Modalités d'inscription et de retrait du dossier

Pour plus d'information sur le site de Clairvaux et pour accéder à la base documentaire (data-room), les candidats sont invités à se connecter sur le site internet dédié.

L'accès à la data-room sera donné par la Direction de l'Immobilier de l'État aux opérateurs qui en feront la demande via le formulaire de la rubrique de préinscription de la rubrique « appel à idées » du site internet.

Compte tenu du niveau élevé de sécurité du site lié à la poursuite de l'activité carcérale, cette pré-inscription sur le site internet est destinée à permettre de juger du sérieux de la démarche des candidats. L'accès à la data-room sera donné dès réception de l'engagement de confidentialité (cf. ci-dessous), dûment signé par une personne habilitée à les représenter et à les engager sur le document qui leur aura été préalablement communiqué. Les candidats retenus pourront bénéficier d'une visite sur place dans les conditions définies ci-dessous.

La pré-inscription est obligatoire. Elle reste ouverte jusqu'à 3 semaines avant la date limite de remise des propositions.

4.5) Accord de confidentialité et de non transmission des données

Les opérateurs ou groupement d'opérateurs qui accéderont aux données s'engagent à les garder strictement confidentielles, à ne pas utiliser, communiquer, révéler à quiconque tout document,

information, donnée, ou élément de toute nature qui seront transmis par la Direction de l'Immobilier de l'État ou observé à l'occasion des visites du site pour quelque cause que ce soit.

Le formulaire est joint en annexe au présent règlement de site.

4.6) La base de données partagée (data-room)

Il s'agit de l'ensemble des documents rassemblés pour les besoins de l'appel à idées. Ils sont accessibles aux candidats souhaitant répondre à l'appel à idées.

Ce dossier d'information comprendra notamment les éléments suivants :

- photos du site (principaux bâtiments),
- plans (de situation, cadastral, MH, ...),
- annexes des CDU avec la liste des bâtiments,
- mesurages des différents bâtiments,
- arrêté de classement MH,
- extrait du rapport de la DRAC sur l'état des bâtiments (fiches bâtimentaires)
- Note de cadrage sur le cahier des charges patrimonial à respecter dans le cadre de l'appel à idées sur le site de l'ancienne abbaye de Clairvaux
- diagnostics techniques disponibles
- le PLU
- règlement d'eau de la dérivation de la rivière Aube pour le moulin de Ville-sous-La-Ferté et le centre pénitentiaire de Clairvaux
- note de l'association Renaissance de l'Abbaye de Clairvaux
- formulaire de confidentialité
- fiche de synthèse juridico-financière

Ce dossier pourra le cas échéant être alimenté d'autres documents. Les opérateurs en seront alors informés par messagerie.

4.7) Visites sur place

Une visite d'une partie du site pourra être organisée pour les opérateurs ou groupements qui en feront expressément la demande auprès de la Direction de l'Immobilier de l'État via la rubrique CONTACT du site internet.

Afin d'organiser la visite, et compte tenu des mesures de sécurité sur le site, les opérateurs et groupement d'opérateurs doivent impérativement respecter les consignes suivantes :

- la demande doit être formulée par écrit au moins 15 jours avant,
- elle est obligatoirement accompagnée de justificatifs sur l'identité du demandeur (CNI pour les particuliers, K-bis pour les entreprises, numéro d'inscription à l'ordre pour les architectes ou les avocats...),
- ainsi que de la liste des personnes (nom, prénom et qualité) présentes lors de la visite, avec pour chaque personne copie de leur pièce d'identité et justificatif d'appartenance à la personne morale.

Le calendrier des visites est le suivant :

- 15 juillet 2019

- 31 juillet 2019
- 2 août 2019
- 28 août 2019
- 18 septembre 2019
- 27 septembre 2019
- 10 octobre 2019
- 31 octobre 2019

Une invitation sera adressée aux demandeurs. **Seules les personnes porteuses de cette invitation seront admises à participer à la visite du site compte tenu du caractère pénitentiaire d'une partie de celui-ci.**

La visite sera systématiquement refusée à toute personne ou toute entité qui n'aurait pas été autorisée au préalable.

4.8) Traitement des questions et réponses

Les candidats peuvent adresser leurs questions et demandes en remplissant le formulaire dans l'onglet « CONTACT » du site internet ou par mail à l'adresse suivante : contact@clairvaux2022.fr.

L'Etat répondra aux questions et demandes d'information dans les meilleurs délais en répondant directement aux opérateurs et groupement d'opérateurs ainsi qu'en publiant la question et la réponse dans la rubrique FAQ du site Internet (version française et version anglaise).

La presse et les médias sont invités à adresser leur demande par écrit à :

Ministère des Finances et des Comptes Publics
 Direction générale des finances publiques – Cabinet du Directeur général
 Bâtiment Colbert - 139, rue de Bercy
 75572 PARIS CEDEX 12

Ou par mail : cabinet.communication@dgfip.finances.gouv.fr

4.9) Attendus

Les propositions de reconversion du site et des bâtiments comprendront une note de synthèse explicitant le parti proposé, les propositions de programmes, la composition urbaine et la faisabilité financière du projet. Elles seront illustrées par un plan masse. Elles expliciteront également le type d'évolution(s) du PLU éventuellement nécessaire(s) à la réalisation du projet.

Les propositions d'aménagement devront s'orienter selon plusieurs axes.

Pertinence du projet au regard du respect des enjeux patrimoniaux :

- Montrer l'adéquation de la fonctionnalité à la valeur patrimoniale
- Exposer la pertinence du projet et sa compatibilité avec les contraintes patrimoniales. Les opérateurs accorderont une attention particulière au respect du classement Monuments Historiques de certains bâtiments

Recherche d'un modèle vertueux et viable économiquement :

- Démontrer la viabilité économique du ou des modèles proposés et en expliciter les grandes lignes

- Démontrer l'évolution vers un système plus exemplaire en matière de développement durable

4.10) Présentation des dossiers

Les propositions et/ou lettres d'intérêts pourront se présenter sous la forme d'un dossier de 30 pages A4 maximum ou 15 A3 maximum, rédigé en français et établi en euros, composées de 3 parties :

1) Présentation de l'opérateur ou du groupement d'opérateurs

- Équipe
- Capacités financières et économiques
- Références

1) L'idée

- Description du programme envisagé ;
- Planches graphiques ;
- Réponses aux problématiques et enjeux ;
- Montage(s) juridique(s) envisagé(s) ;
- Calendrier prévisionnel de mise en œuvre ;
- Note à destination des services de la Direction Générale des Patrimoines et de l'Architecte en Chef des Monuments Historiques explicitant le parti architectural du projet au regard du classement aux Monuments Historiques.

1) La modélisation économique et le plan de financement prévisionnel

- Financement du projet ;
- Investissement initial ;
- Comptes d'exploitation prévisionnels : recettes et dépenses ;
- Analyse du marché en fonction de la programmation proposée.

Les dossiers seront remis en 3 exemplaires papier, datés et signés du mandataire ou du représentant habilité, accompagnés d'un CD Rom et/ou clé USB comprenant les fichiers sous format PDF de l'ensemble des documents, annexes comprises.

Les dossiers sous pli cacheté seront expédiés par voie postale sous forme de lettre recommandée avec accusé réception à l'adresse suivante **au plus tard le 15 avril 2020 à 12H00**, heure de Paris (le cachet de la poste faisant foi) :

Ministère de l'Action et des Comptes Publics - Direction Générale des Finances Publiques

Direction de l'Immobilier de l'État – Bureau Administration des actifs immobiliers et domaniaux –
120, rue de Bercy – 75012 PARIS.

L'enveloppe portera la mention : « Appel à idées – Clairvaux 2022 - Ne pas ouvrir par le service courrier ».

Ce pli pourra également être remis en main propre contre récépissé établi par la Direction de l'Immobilier de l'État.

4.11) Analyse des propositions et désignation de l'idée ou des idées retenue(s)

Les dossiers seront examinés par une commission composée spécialement pour cet appel à idées.

Présidée par le Préfet de l'Aube ou son représentant, elle comprend une douzaine de membres :

- La sous-préfète de Bar-sur –Aube, ou son représentant
- Le SGARE de la préfecture de région Grand-Est ou son représentant
- 1 représentant de la Direction de l'immobilier de l'État
- 1 représentant de la direction départementale des finances publiques de l'Aube
- 1 représentant de la DRAC
- 1 représentant de l'administration pénitentiaire,
- 1 représentant du comité départemental du tourisme
- 1 représentant de la CCI de Troyes
- 1 représentant de la commune de Ville-sous-la-Ferté
- 1 représentant de la CC de Région de Bar-sur-Aube
- 1 représentant du Conseil départemental
- 1 représentant du Conseil régional

La commission se réserve le droit d'auditionner certains candidats pour qu'ils présentent et précisent leurs idées et propositions. Une convocation sera alors adressée au(x) candidat(s).

Cette présentation pourra s'appuyer, au choix des candidats, sur tous supports visuels ou audio-visuels pertinents, étant précisé que les éléments correspondants pourront faire l'objet ultérieurement d'une utilisation par l'administration et d'une communication publique.

La commission effectuera un classement des candidats avec un choix de l'idée ou des idées retenue(s).

A l'issue de la phase de sélection, les candidats seront informés par courrier de la décision de la commission.

Le résultat de la sélection avec l'idée ou les idées retenue(s) feront l'objet d'une publicité afin de valoriser l'opérateur ou le groupement retenu.