



Ville
d'Eu

République Française

Mairie de la ville d'Eu

CAHIER DES CHARGES

APPEL À PROJET EN VUE DE LA CESSION DE DEUX BÂTIMENTS COMMUNAUX

- Ancien Lycée Michel Anguier : 41 Rue de la République - 76260 Eu
- Ancien Collège des Jésuites : Rue du Collège - 76260 Eu



La ville d'Eu lance un appel à projets en vue de la cession de l'ensemble des deux bâtiments anciennement dédiés à l'enseignement, sis rue de la République et rue du Collège – 76260 EU.

Appel à projets - Collège des Jésuites et ancien lycée Anguier - 76260 EU

Objet

La ville d'Eu lance un appel à projets en vue de la cession de l'ensemble des deux bâtiments anciennement dédiés à l'enseignement, sis rue de la République et rue du Collège – 76260 EU.

Cet appel s'adresse à toute personne ou entité désireuse :

- d'investir ces lieux vacants et leur redonner une fonction
- d'imaginer un projet qui permettrait de valoriser à la fois le cadre urbain, patrimonial et qui permettrait plus largement de répondre aux défis climatiques et sociaux.

Ce document a pour objet de présenter le contexte dans lequel s'inscrit le présent appel à projets, de décrire les biens concernés, et de préciser les grands enjeux locaux auxquels le projet doit répondre.

Les candidats définissent librement le contenu de leur projet.

1- Contexte :

1-1 Présentation de la ville :

La ville d'Eu, entre la Baie de Somme et Dieppe, est une ville historique et le seul domaine royal du nord de la France situé à quelques encablures du front de mer. Après Le Havre et Rouen, elle est la troisième ville de Seine-Maritime la plus riche en patrimoine historique classé (8 monuments historiques et 2 sites classés).

Sa personnalité et son originalité sont incontestables : rues et maisons de charme, monuments grandioses, espaces boisés et fleuris, nombreux commerces...

La ville d'Eu, faisant fonction de centralité sur son territoire, a entrepris, depuis un peu plus de 3 ans, un programme de revitalisation de son centre-bourg :

- en adhérant au programme Petites Villes de Demain afin de bénéficier d'une ingénierie,
- en menant une étude Centre-bourg avec l'EPFN et la région Normandie afin de travailler sur des scénarios permettant d'envisager la transformation du centre bourg et ses environs à moyen et long terme,
- en réalisant une étude prè-opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée de l'habitat afin de réhabiliter au mieux le bâti ancien et ainsi améliorer l'offre de logement en centre-ville,
- en réalisant un diagnostic sanitaire du château afin de mettre son patrimoine au cœur de sa redynamisation,
- en étant retenu dans la liste des 22 territoires sélectionnés dans le dispositif « territoires engagés pour le logement ». L'objectif étant de répondre à une demande croissante de logements dans un secteur déjà en tension et qui est amené à se développer avec l'arrivée de l'EPR2 de Penly.

D'autres dispositifs ou prix sont aussi présents sur le territoire de la ville depuis de nombreuses années :

- le permis de planter aux commerçants et aux particuliers
- la reconnaissance de Territoire Engagé pour la Nature avec pour objectifs de requalifier certaines friches, de renaturer les cours d'écoles, de désimperméabiliser les trottoirs et places.

- en étant lauréate des Villes et Villages fleuris avec l'accent mis particulièrement sur la végétalisation des espaces publics avec un maximum de plantes vivaces afin de répondre à de nouveaux impératifs écologiques.
- mais aussi des adhésions à l'association Régionale des Parcs et Jardins, les plus beaux détours de France, les plus beaux marchés de France, stations vertes, Sites et Cités remarquables, Ville active et sportive, Ville prudente, etc....

C'est en totale cohérence avec cet élan que s'inscrit cet appel à projet permettant d'initier une programmation ouverte aux porteurs de projet qui intégrerait les deux sites distincts (collège des Jésuites et ancien lycée Anguier) pour valoriser architecturalement ce patrimoine inoccupé depuis trop longtemps, en y favorisant le vivre et faire ensemble.

1-2 Présentation de l'environnement de l'ensemble bâti

Eu, ville riche de son Histoire et de son Patrimoine, doit se préserver tout en se réinventant ; une opération ambitieuse est à inventer dans ces lieux, inutilisés et invisibles depuis plus de 12 ans et ce en faisant la synthèse entre conservation du patrimoine et renouveau, revitalisation et dynamisme local.

Prenant place au cœur du centre-ville, les deux entités faisant l'objet de la cession font partie du domaine privé de la ville d'Eu.

Ils jouissent d'une situation particulièrement privilégiée ; en plein cœur de ville, ils sont à deux pas d'une offre de commerces et de services complète et variée.

1-3 Présentation des deux entités soumis à appel à projets :

1-3-1 : Description des deux locaux

L'ancien Lycée Michel ANGUIER

Il s'agit d'anciens locaux d'enseignement situés en cœur de ville.

La construction date des années 1950. Les bâtiments sont édifiés en forme de U autour d'une grande cour ; la parcelle est bordée par les rues de la République, rue de Verdun et rue de Guise et Octave Leconte.

Les constructions sont en maçonnerie de briques et de béton, la toiture en ardoises ; les menuiseries extérieures en bois avec fenêtres dotées de survitrage. Les bâtiments sont divisés en deux parties principales et reliées par un sas d'entrée (rue de la République). Cette configuration confère à l'ensemble des potentiels, en tout ou partie « ré-utilisables », au sein d'un écrin patrimonial à préserver et mettre en valeur.

Il est composé :

- D'un premier bâtiment dans lequel on trouve
 - Un sous-sol semi enterré rues de la République et de Verdun dans lequel se trouvent des locaux de cuisine, chaufferie et autres locaux techniques.
 - Dans les niveaux sont positionnées des salles de classes et de longues coursives (couloirs) ; 4 escaliers desservent les locaux. Un préau et des sanitaires sont présents le long de la rue de Guise avec 4 salles de classe positionnées au-dessus.
- D'une ancienne cour de récréation qui comporte une pyramide de verre construite en 1990 surplombe et éclairant un réfectoire semi-enterré. une surface intégralement imperméabilisée.
- De locaux administratifs et logements de fonction : bâtiment en forme de L avec sous-sol à usage de caves, d'archives et de station de chaufferie. Au rez de chaussé des bureaux et aux deux étages se trouvent un F4 de 80m² avec terrasse, 1 F3 de 65m² et 1F3 et autres pièces au second étage.

Chauffage central gaz, alimentation en électricité et eau : hors service.

L'état général nécessite une réhabilitation ; la structure de poteaux et poutres permet d'envisager sa reconversion.

Surface totale du bâti : 2505m² pour les locaux d'enseignement + 614m² pour les logements et bureaux administratifs.

Estimation des domaines sur la valeur vénale : 475 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 15%



Le collège des Jésuites

Il s'agit d'anciens locaux d'enseignement situés en cœur de ville, construits en 1583.

L'arrêté préfectoral du 29 avril 2022 précise que les façades et toitures des bâtiments, la cave, le sol, les assiettes des deux cours et les murs de soutènement de la terrasse du jardin sont inscrits au titre des monuments historiques. Le portail, quant à lui, est classé au titre des monuments historiques.

Une chapelle est attenante au Collège des Jésuites, elle-même fait l'objet d'un classement au titre des Monuments historiques depuis 1846 ; celle-ci ne fait pas partie de la cession mais doit être prise en compte dans la gestion des lieux et en cas d'éventuels besoin d'accès à ses extérieurs pour entretien voire pour travaux sur sa structure.

Il est composé d'un bâtiment en U avec un jardin aménagé au centre.

La façade est en bon état, en briques et présente certains éléments d'ornement (ferronnerie, pierre de parement en rez-de-chaussée). La toiture est en ardoise. Bon état d'entretien extérieur.

La surface bâtie est de 887m² sur 3 niveaux :

- Le rez-de-chaussée : bâtiment accueillant autrefois des salles de classe. Un local est annexé près de l'entrée.
- Le 1^{er} étage : un grand logement de fonction (3 grandes pièces et 4 chambres)
- Le 2nd étage : salles de cours avec parquet.
-

Etat d'entretien correct malgré la présence de quelques traces d'humidité au dernier étage, peintures des murs et sols abîmés. Les fenêtres sont en simple vitrage et le chauffage central est hors service.

Il est lui aussi libre d'utilisation.

Estimation des domaines sur la valeur vénale : 440 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%



1-3-2 Références cadastrales et propriété

Ancien Lycée Michel Anguier : parcelle AR 173 d'une surface totale de 6 669 m² appartenant à la ville d'Eu et désaffecté de l'Education Nationale.

Délibération 2024/118/DEL/3.2, séance du 7 mai 2024 pour son déclassement du domaine public de la commune.

Zone U UAa *

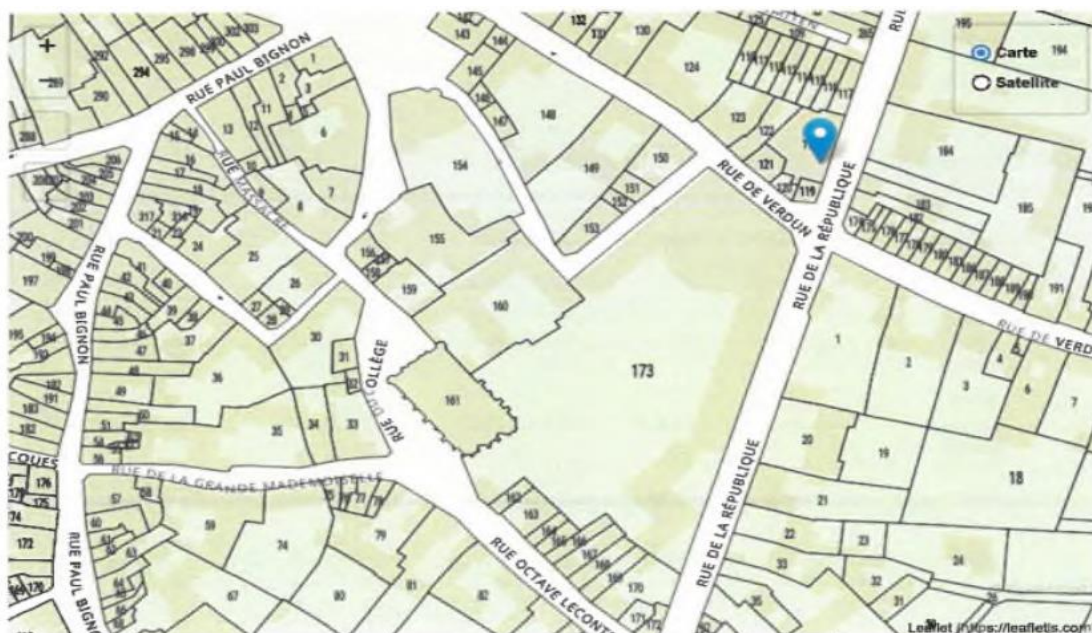
Selon le PPRN : Bâtiment situé en zone inondable (axe de ruissellement) sur sa partie longeant la rue de la République uniquement.

Collège des Jésuites : parcelle AR 160 d'une surface de 1 154 m² appartenant à la ville d'Eu, désaffectée de l'Education Nationale dans son utilisation.

Délibération 2024/118/DEL/3.2, séance du 7 mai 2024 pour son déclassement du domaine public de la commune.

Zone PLU (2013) U UAa *

Selon PPRN la parcelle est proche d'une zone inondable sans pour autant être directement concernées.

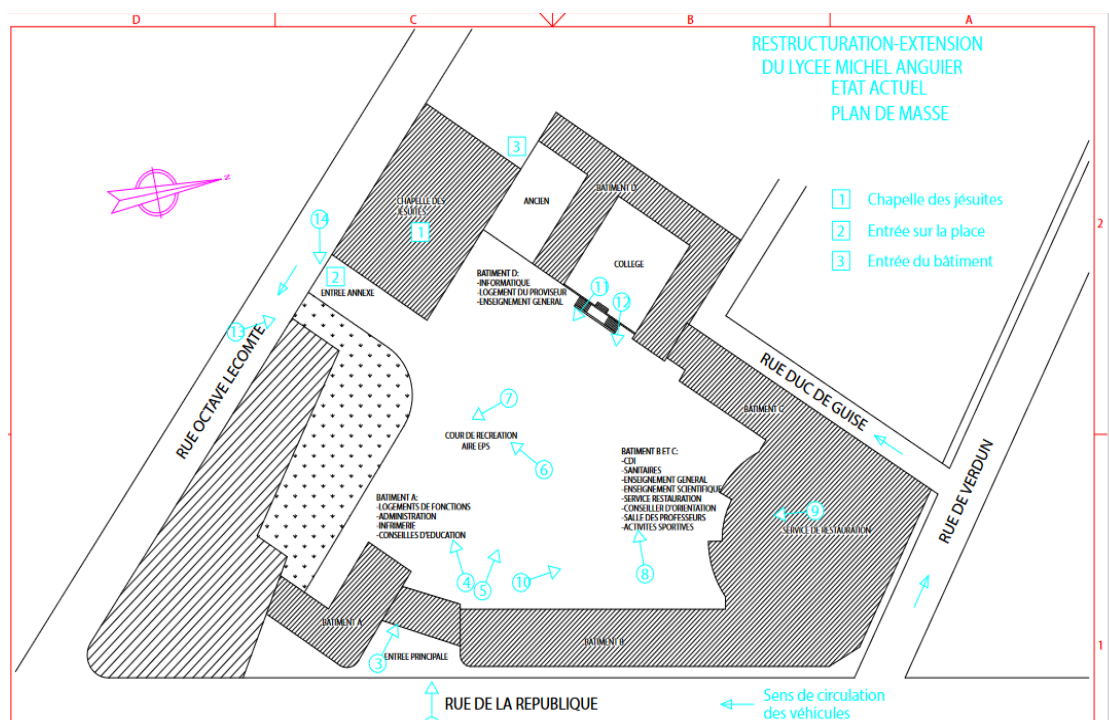


*Zone U UAa * : zone urbaine centrale et zone a densité du bâti très marqué.*

Cette zone est constituée par le tissu bâti existant ancien de la commune présentant une urbanisation relativement dense, essentiellement à caractère d'habitation. La zone Uaa se situe dans le centre-ville avec ses commerces de proximité. Cette zone urbaine n'est pas appelée à subir de profondes modifications sauf rénovations éventuelles limitées et très localisées. Les habitations sont implantées en front à rue. Elles sont de type rez-de-chaussée, deux étages et un comble aménageable ou de type rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable. Les hauteurs devront conserver une unité de construction. Le style actuel devra être préservé : toitures deux pentes, respect des matériaux tels que briques, silex et ardoises...

Source : Extrait du PLU 2013

1-3-3 Plan de masse



2. Prescriptions particulières

2-1 Prescriptions liées aux deux bâtiments à préserver et rénover

Cet appel s'adresse à toute personne ou entité désireuse d'investir, ré-inventer ces lieux vacants et de leur redonner une fonction en proposant **un projet global** qui permette l'émergence d'un nouvel espace qui développerait l'économie et/ou l'habitat sur le territoire de la commune d'Eu.

Le projet devra prendre en compte la situation du site dans le respect du voisinage, de l'identité de la ville et dans le respect des prescriptions d'urbanisme et autres autorisations spéciales (Architectes des bâtiments de France, Monuments Historiques).

Les bâtiments, et particulièrement le collège des Jésuites, qui est inscrit au titre des Monuments Historiques et dont le portail est, quant à lui, classé, sont riches d'Histoire et le projet devra être ambitieux dans sa capacité à faire synthèse entre patrimoine et contemporanéité.

2-2 Autres prescriptions

Garanties et réserves

Le candidat, s'il devient attributaire, s'engage du fait de son offre, à n'élever aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du lot de bâtiments vendu. Le candidat s'engage à prendre les locaux en l'état actuel et ne sollicitera pas de la part de la ville de travaux d'aménagement préalables au début des travaux.

Le candidat attributaire devra laisser l'accès à la Chapelle du Collège des Jésuites pour les travaux d'entretien (nacelle, échafaudage, etc...).

Clause de sauvegarde des intérêts de la commune

En cas de mutation des biens dans les 3 années qui suivent la signature de l'acte authentique, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial, pour un prix hors droit et frais de mutation supérieur au prix de la présente vente, l'acquéreur versera à la ville d'Eu un complément de prix correspondant à 40 % de la plus-value réalisée par l'acquéreur.

Clause suspensives / clause résolutoire

La ville d'Eu envisage de procéder à cette cession dans les conditions suspensives suivantes au bénéfice de l'acheteur :

- La vente sera réalisée sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire conforme aux règles de l'urbanisme ou tous autres documents administratifs nécessaires à la réalisation des travaux : autorisation DRAC, avis favorable ABF, etc...
- La vente sera réalisée sous la condition suspensive du financement de l'opération par le candidat (fonds propres, prêts).

La ville d'Eu demande que soit accepté par les candidats les clauses résolutoires suivantes :

- les deux bâtiments seront cédés en même temps pour un projet global (à un candidat ou à des candidats associés),
- l'acquéreur s'engage à réaliser les travaux selon le calendrier prévisionnel qu'il aura présenté
- Si l'acquéreur n'a pas respecté le délai susvisé, la ville d'Eu le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois. Si passé ce délai l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure la ville d'Eu pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession par jour de retard avec un maximum de 10%. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard atteint 10% la ville d'Eu pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

La cession pourra être résolue par décision de la Ville de Eu, notifiée par acte d'huissier. L'acquéreur aura le droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tout travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite du montant du préjudice subi par la Ville de Eu, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux locaux par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Ville de Eu pouvant être la Direction Générale des Finances Publiques, France Domaine, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la Ville de Eu.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par la Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Une clause résolutoire en ce sens sera insérée dans l'acte de vente.

Du fait de l'existence de conditions suspensives, un compromis de vente sera établi.

