

Pôle attractivité et urbanisme durable
Direction urbanisme et foncier
Rapporteur : Ralph LEJAMTEL

CONSEIL MUNICIPAL
DÉLIBÉRATION N°DEL2024_134
SÉANCE DU 22 MAI 2024

**23 - LANCEMENT DE L'APPEL À PROJETS POUR LA CESSION
DE L'ANCIEN COLLÈGE CHARCOT
COMMUNE DÉLÉGUÉE DE CHERBOURG-OCTEVILLE**

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin est propriétaire de l'emprise de l'ancien collège Charcot, sur les parcelles cadastrées AZ 76, 82, 83, 407, 409 et une partie actuellement non cadastrée du domaine public (en cours de délimitation par document d'arpentage), d'une superficie d'environ 1 586 m², situées entre la rue Noël, la rue Hervieu et le parvis de la Trinité, sur la commune déléguée de Cherbourg-Octeville.

Site emblématique du centre-ville de Cherbourg-en-Cotentin, situé face à la Basilique de la Trinité et à proximité des jardins Napoléon, l'ancien collège est inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel de la Région Normandie.

Dans les années 1980, la Communauté Urbaine de Cherbourg a mis à disposition au profit du Conseil Général les anciens locaux de l'école et les terrains nus situés en bordure de ces locaux, où un bâtiment neuf a été construit par le Conseil Général en 1989.

La désaffectation de cet ensemble immobilier est effective depuis la décision de fermeture du collège, constatée le 1^{er} juillet 2019. Les parties anciennes ont alors fait l'objet d'une restitution en jouissance, et les constructions neuves ont fait l'objet d'un rachat par la Commune de Cherbourg-en-Cotentin en 2021. Le site est depuis resté vacant. L'ensemble du site a été déclassé du domaine public par délibération ce jour.

Dans la perspective de l'optimisation du patrimoine foncier et immobilier de la commune, et de la politique de revitalisation du centre-ville, il est proposé de lancer un appel à projets pour la cession de l'ancien collège, à l'échelle nationale.

Afin d'ouvrir le plus largement possible les opportunités de réponses tout en s'assurant de la qualité des candidatures proposées, cet appel à projets se décompose comme suit :

1. lancement de l'appel à projets, après vote en conseil municipal, par le biais du site internet de la Ville, de notre base de données promoteurs, et d'un avis dans la presse spécialisée,
2. proposition d'une visite sur inscription aux investisseurs intéressés dans les semaines qui suivent le lancement de l'appel à projets,
3. après réception des offres, examen par une commission technique composée de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'Atelier Public d'Urbanisme, et des services de la collectivité,
4. Après analyse des offres par la commission technique, examen des offres par un jury composé de :
 - Monsieur ARRIVÉ, Maire,
 - Madame GENTILE, Maire déléguée de Cherbourg Octeville,
 - Monsieur LEJAMTEL, Maire Adjoint en charge de l'urbanisme et du Foncier,
 - Monsieur LEJEUNE, Maire Adjoint en charge du commerce,
 - Madame GRUNEWALD, conseillère municipale déléguée en charge des attributions de logements,
 - Monsieur VASSAL, conseiller municipal référent de l'atelier citoyen de proximité « Cœur de ville »,
 - deux citoyens membres de l'atelier citoyen de proximité « Cœur de ville » (après un appel à volontaires au sein de l'atelier et tirage au sort si nécessaire),
 - Monsieur Frédéric LEQUILBEC, conseiller municipal (liste Cercle du Cotentin),
 - Madame Yvonne PECORARO, conseillère municipale (liste Coopérative Citoyenne),
 - Monsieur Jean-Michel MAGHE, conseiller municipal (liste Pour Vous).

Le jury proposera au conseil municipal :

- le choix d'un porteur de projet et poursuivra la démarche de cession avec le candidat retenu,
- ou sélectionnera 3 à 4 porteurs de projets, qui au terme d'un délai supplémentaire pourront préciser leur projet lors d'entretiens avec le jury.

5. choix du porteur de projet lauréat par délibération du conseil municipal.

Au terme de l'avis n°2023-50129-24402 rendu le 19 décembre 2023 par le pôle d'évaluation domanial de la direction immobilière de l'État, la valeur vénale des parcelles AZ 76 – 82 – 83 – 407 et d'une partie du domaine public non cadastrée a été fixée à 975 000,00 € (NEUF CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS). Au terme de l'avis n°2024-50129-24402 rendu le 15 avril 2024 par le pôle d'évaluation domanial de la direction immobilière de l'État, la valeur vénale de la parcelle AZ 409 a été fixée à 24 000,00 € (VINGT-QUATRE MILLE EUROS).

Le prix plancher d'acquisition proposé aux futurs porteurs de projet est de 1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS).

Les collectivités territoriales ne sont pas soumises à une procédure de publicité et de mise en concurrence obligatoire pour la cession de leurs biens immobiliers, sous réserve d'une requalification en contrat de la commande publique (art. L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques). Si elles choisissent de mettre en œuvre une procédure telle que l'appel à projets, elles devront respecter les règles qu'elles se sont elles-mêmes posées, ainsi que le principe d'égalité entre les candidats (conseil d'État du 27 mars 2017 Procedim et Sinfimmo, req. n° 390347).

Le conseil municipal est invité à :

- approuver la démarche d'appel à projets ainsi que cahier des charges de l'appel à projets, joint à la présente délibération,
- approuver le lancement et la publication de l'appel à projets en vue de la mise en vente du site,
- approuver le prix plancher d'acquisition de 1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS).

Vu l'avis favorable de la commission n°3 et après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte.

Heure de vote : 18h36		Nombre de votants : 54	
Pour : 54	Contre : 0	Abstention : 0	NPPV : 0

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche
Conseil municipal du 22 mai 2024

Mentions prescrites par circulaire de M. le Préfet de la Manche le 3/6/1885 :

Nombre de Conseillers en exercice : 55 – Présents à la séance : 48

Date de la convocation et de son affichage : 10 mai 2024

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin

L'An Deux Mille Vingt-quatre, le vingt-deux mai à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 10 mai 2024 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit - BERHAULT Bernard (arrivée 17h23) - BERNARD Christian - BRANTONNE Pascal - BROQUAIRE Guy (arrivée 17h38) - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUVAL Karine - FRANÇOISE Bruno (arrivée 18h07) - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HAMEL Estelle - HAMON-BARBÉ Françoise - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (arrivée 17h39) - HÉRY Sophie - HULIN Bertrand - HUREL Karine - ISOIRD Valérie (mandataire AMBROIS Anne jusqu'à son arrivée 18h43) - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel - LAGALLARDE Quentin (mandataire LAINÉ Sylvie jusqu'à son arrivée 17h37) - LAINÉ Sylvie - LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile (mandataire LELONG Gilles jusqu'à son arrivée 19h20) - LEFRANC Bertrand (mandataire HÉBERT Dominique jusqu'à son arrivée 18h08) - LEJAMTEL Ralph - LELONG Gilles (mandataire COUPÉ Stéphanie jusqu'à son arrivée 17h35) - LEMOIGNE Sophie (mandataire PERRIER Didier jusqu'à son arrivée 17h18) - LEPOITTEVIN Gilbert - MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE Camille (arrivée 17h46) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - MORIN Lucie - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PLAINEAU Nadège (mandataire HULIN Bertrand jusqu'à son arrivée 18h20) - RONSIN Chantal (mandataire SIMONIN Philippe jusqu'à son arrivée 17h51) - ROUELLÉ Maurice (arrivée 17h20) - SIMONIN Philippe - SOURISSE Claudine (mandataire LEPOITTEVIN Gilbert pendant son absence 17h43 - 19h20) - TARIN Sandrine - TAVARD Agnès (arrivée 17h20) - VARENNE Valérie (mandataire HUREL Karine jusqu'à son arrivée 17h45) - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas.

ABSENTS EXCUSÉS

BOUSSELMAME Nouredine a donné procuration à GRUNEWALD Martine
FAGNEN Sébastien a donné procuration à DUVAL Karine
LEJEUNE Pierre-François a donné procuration à MARTIN Patrice
LEQUILBEC Frédéric a donné procuration à TARIN Sandrine
PIC Anna a donné procuration à ARRIVÉ Benoit
SAGET Eddy a donné procuration à FRANÇOISE Bruno

ABSENT

MARGUERITTE David

Mme Sylvie LAINÉ conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales remplit les fonctions de Secrétaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen, sis 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 - CAEN CEDEX 4 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification

Envoyé en préfecture le 24/05/2024

Reçu en préfecture le 24/05/2024

Publié le 27/05/2024



ID : 050-200056844-20240524-DEL2024_134-DE



APPEL À PROJETS

**pour la reconversion de
l'ancien collège Charcot**

Cahier des charges

Date limite de remise des candidatures : 27 septembre 2024

Date limite de demande des annexes : 31 juillet 2024



OBJET DE LA CONSULTATION

Commune littorale de la Presqu'île du Cotentin, **CHERBOURG-EN-COTENTIN**, créée en 2016 après la fusion de ses cinq communes historiques, est le premier pôle urbain du département de la Manche et le deuxième bassin maritime de Normandie.

En lien avec la croissance économique forte du territoire, et afin d'organiser le développement urbain de manière cohérente et globale, la collectivité souhaite privilégier les actions de renouvellement urbain tout en renforçant l'attractivité du centre-ville.



En 2019, les bâtiments du collège Charcot sont désaffectés par le Département. La partie Ouest est restituée à la Ville de CHERBOURG-EN-COTENTIN, et la partie Est lui est cédée.

Cet immeuble emblématique du centre-ville est depuis resté vacant.

L'objectif de la municipalité est de réaliser sur ce site une opération de réhabilitation sur la partie Ouest, et de rénovation sur la partie Est, et qu'y soit développé un projet qui participe à la revitalisation du centre-ville.



PRÉSENTATION DU BIEN À CÉDER

Adresse : Rue Noël – Rue Hervieu – Parvis de la Trinité

Parcelle : AZ 76 – 82 – 83 – 407 – 409 + partie du domaine public non cadastrée

Surface au sol : 1 586 m² environ

Surface bâtie : 1 035 m² environ



➤ Désignation :

L'ancien collège Charcot se compose de deux bâtiments principaux :

Le bâtiment Ouest (R+2), d'intérêt architectural et patrimonial, a été construit en 1873 à la place de l'ancien Hôtel-Dieu. D'une longueur de 66 mètres sur 7 mètres de large, il offre une cour intérieure traversante rue Noël-rue Hervieu abritée du vent et orientée sud. Il est doté de deux cages d'escaliers et d'un ascenseur. Un perron et une rampe relie la cour intérieure à la rue Hervieu (pour partie couverte).

Le bâtiment Est (R+3) a été ajouté en 1989. Il est basé sur une structure poteaux-poutre et dispose de son propre escalier d'accès et de son escalier de secours qui donne sur une deuxième cour intérieure. Il a été construit en partie sur l'emprise de la rue Hervieu, bloquant ainsi l'accès au parvis de la Trinité depuis la rue Tour Carrée.

Il existe un fort contraste en termes de qualité des espaces intérieurs et extérieurs entre la partie ancienne et l'extension du collège. La partie ancienne bénéficie de surfaces traversantes largement éclairées naturellement, de grandes ouvertures et d'une belle cour exposée. A l'inverse, l'extension présente un bâtiment épais avec des surfaces pour partie peu éclairées et une cour peu valorisante et ombragée.

Des bâtiments annexes se trouvent également dans l'enceinte du collège :

Dans la cour du bâtiment Ouest : un bâtiment en rez-de-chaussée abritant des toilettes et un espace de stockage. Dans la cour du bâtiment Est : un immeuble rdc+1+combles à usage d'atelier/d'espace de stockage.

➤ Situation :

L'ancien collège Charcot est situé en plein cœur du centre-ville historique, face à la Basilique de la Sainte-Trinité et à proximité directe de l'Hôtel de Ville.

Il se trouve également à quelques mètres de la Place de la République, en cours de réaménagement dans le cadre des travaux du Bus Nouvelle Génération, et où se situera un arrêt (objectif de mise en service courant 2024). De plus, cet immeuble se situe à proximité du plateau piétonnier en cours de rénovation (fin des travaux prévue en automne 2025).

Un projet d'élargissement du centre-ville piéton à l'ensemble du centre-ville historique est en cours d'étude. Ce projet permettrait de relier les bords maritimes au cœur de ville par la piétonisation de la rue Tour Carrée, qui tient un rôle majeur dans l'animation du centre-ville. L'ancien collège Charcot sera ainsi largement mis en valeur et d'autant plus stratégique.

➤ Informations complémentaires :

Documents d'urbanisme : L'ensemble des parcelles sont situées en zone UAa (urbanisé centre-ancien) du Plan Local d'Urbanisme. Les servitudes applicables à ces parcelles sont :

- Périmètre monuments inscrits/classés (Hôtel de Ville, Basilique Ste Trinité, Statue Napoléon, Parc Emmanuel Liays, Statue de Bricqueville, Hôtel des Douanes, Théâtre) ;
- Protection du bruit (zone 30 mètres Place de la République) ;
- Espace proche du rivage.

PPRN : Zone blanche

Réseaux : voir annexes

CRITÈRES DE CHOIX

L'objectif de la municipalité est d'organiser le développement urbain de manière cohérente et globale. Elle compte ainsi privilégier les actions de renouvellement urbain, et développer une politique foncière active.

Cette volonté se traduit notamment par la reconquête des espaces urbains centraux, en lien avec la nécessité de sobriété foncière. Ainsi, depuis 2018, la municipalité a mis un place un programme d'Action Cœur de Ville visant à poursuivre l'objectif prioritaire du renforcement de l'attractivité globale du centre-ville, cœur névralgique de la commune nouvelle. Ce programme permet d'articuler le développement du centre-ville historique avec les grands projets urbains en cours (Bus Nouvelle Génération, Pôle d'Echange Multimodal, Quai Collins).

Dans ce cadre, la collectivité propose en appel à projets le développement d'un projet de reconversion de l'ancien collège Charcot.

➤ Enjeux urbains :

Intégration à l'environnement urbain :

- Bâtiment Ouest : à réhabiliter en préservant les façades et les éléments remarquables à l'intérieur (remplacer et/ou restaurer si besoin), voir annexe n°3 ;
- Bâtiment Est : à rénover (soit une réhabilitation, soit une démolition/reconstruction plus ou moins partielle en tenant compte du périmètre monuments historiques).

La création et/ou restauration de liaisons piétonnes est un enjeu à privilégier, notamment dans l'objectif d'un rez-de-chaussée actif et d'une mise en valeur des bâtiments, aujourd'hui peu accessibles.

Le programme développé devra répondre aux besoins identifiés et explicités par le porteur de projets, et participer à l'animation du centre-ville.

Critères environnementaux : La ville de Cherbourg-en-Cotentin est labellisée « Territoire engagé pour la transition énergétique ». Dans le cadre de ce label, la ville mène des actions pour améliorer la performance énergétique et la qualité environnementale de son patrimoine, et incite les autres maîtres d'ouvrage du territoire à faire de même.

Charte de la construction pour une ville durable : Démarche partenariale d'aide à la conception de projets, la charte a pour vocation de renforcer le dialogue et les échanges entre le porteur de projet et la ville, afin d'apporter des réponses aux défis climatiques, environnementaux et sociétaux (cf. annexe n°9).

RÈGLEMENT DE L'AAP

➤ Candidats et projets éligibles :

Les porteurs de projet doivent disposer de la capacité économique et financière, ainsi que de la capacité technique et professionnelle, nécessaires à la réalisation du projet qu'ils soumettent au présent appel à projets. Ces capacités seront appréciées au regard des éléments demandés dans la note de présentation de la société.

Concernant les projets éligibles, la collectivité ne définit pas précisément les projets attendus, ni qualitativement, ni quantitativement. Les enjeux urbains cités ci-dessus ont pour but de servir de contexte et d'orientation, dans la définition du projet.

Dans le cadre de l'objectif général fixé par la collectivité, les porteurs de projet seront libres d'innover et de présenter un projet qui répond aux besoins qu'ils ont identifiés. La collectivité souhaite, grâce à cet appel à projets, favoriser l'expérimentation et l'émergence de nouvelles pratiques. Les projets seront sélectionnés en fonction des critères précédemment exposés.

➤ Processus de sélection :

Les porteurs de projet pourront faire part de leur intérêt en envoyant leur candidature à la collectivité. Le dossier de candidature devra être composé des pièces suivantes :

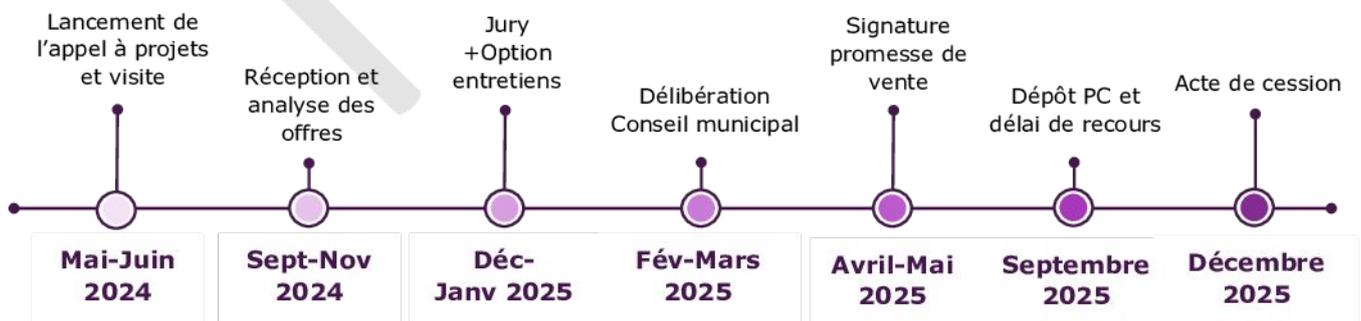
- Un courrier d'intention avec une offre d'acquisition assortie de vos conditions suspensives ;
- Une note de présentation de l'équipe et de la capacité financière du candidat ;
- Une note explicative détaillant le projet, avec des documents graphiques (plan masse, esquisse avec insertion graphique, matériaux pressentis...), un bilan financier et un planning prévisionnels.

Au terme de l'examen des candidatures, une phase d'échanges pourra éventuellement être proposée aux porteurs de projets ayant retenu l'intérêt de la collectivité.

➤ Acquisition :

Le candidat, dans son offre, devra proposer le prix d'acquisition des parcelles (hors taxe nette vendeur). Le prix plancher d'acquisition est de 1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS), conformément à l'Avis des Domaines du 19/12/2023 et à celui du 15/04/2024. L'offre, au travers d'éléments justificatifs, assurera le réalisme et la faisabilité du projet.

➤ Calendrier prévisionnel :



DÉPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURES

Date limite de dépôt : 27 Septembre 2024

Date limite de demande de dossier pièces annexes : 31 juillet 2024

Cette demande doit être accompagnée de votre nom, raison sociale et coordonnées

Date de visite (sur inscription) : 28 Juin 2024

Par courrier à l'adresse suivante :

Préciser sur l'enveloppe **« AAP CHARCOT – NE PAS OUVRIR »**

Mairie de CHERBOURG-EN-COTENTIN

10 Place Napoléon

A l'attention du service Foncier et Aménagement

50100 CHERBOURG-EN-COTENTIN

ET par mail au Service Foncier et Aménagement : foncier@cherbourg.fr

La présente consultation ne donnera lieu à aucune rémunération. En fonction des projets, la collectivité se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation.

PIÈCES ANNEXES SUR DEMANDE JUSQU'AU 31 JUILLET 2024

1. Dossier photographique
2. Dossier cartographique
3. Inventaire du patrimoine Région Normandie
4. Avis des domaines
5. Certificat d'Urbanisme d'information
6. DT-DICT
7. Copie de l'acte de propriété
8. Présentation ville de Cherbourg-en-Cotentin
9. Charte de la construction pour une ville durable
10. Clauses résolutives