



Délibération

DG - CELLULE GRANDS PROJETS/FN

Envoyé en préfecture le 18/12/2023

Reçu en préfecture le 18/12/2023

Publié le

ID : 017-211704150-20231207-2023_125D-DE

S²LOW

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 7 DECEMBRE 2023

**2023 – 125 SITE SAINT LOUIS – CESSIION DE L'ILOT BERNARD – PARCELLES CADASTREES
SECTION BX N°1072, 1073, 1074, 1075 ET 1076 POUR UNE SUPERFICIE TOTALE DE 7 908 M²**

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 27

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, EHLINGER François, JEDAT Günter, BUFFET Martine, DAVIET Laurent, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, GUENON Delphine, DEREN Dominique, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, BETIZEAU Florence

Excusés ayant donné pouvoir : 8

ARNAUD Dominique à MACHON Jean-Philippe, BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MARTIN Didier, CARTIER Nicolas à DEBORDE Sophie, CHANTOURY Laurent à BERDAÏ Ammar, DELCROIX Charles à EHLINGER François, MELLA Florent à CATROU Rémy, PARISI Evelyne à DRAPRON Bruno, VIOLLET Céline à ROUDIER Jean-Pierre

Secrétaire de séance : Joël TERRIEN

Date de la convocation : 30/11/2023

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29, L. 2122-21 et L. 2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L. 3211-14 et L. 3221-1,

Vu la délibération n°2023-114 du Conseil municipal en date du 5 octobre 2023 constatant la désaffectation et le déclassement des parcelles de l'espace public du site Saint Louis longeant la rue Bernard dénommé a de 11 m², e pour 16 m², c de 114 m² et d de 103 m²,

Vu la délibération n°2023-115 du Conseil municipal en date du 5 octobre 2023 constatant la désaffectation et le déclassement des parcelles dénommées b de 1 873 m² et e pour 5 791 m² soit une superficie totale de 7 664 m²,

Vu l'avis du service des domaines 2022-17415-89758 du 15 mars 2023 annexé à la présente ;

Considérant que la cession porte sur les parcelles cadastrées section BX n°1072, 1073, 1074, 1075 et 1076 pour une superficie totale de 7 908 m²,



Considérant qu'une consultation *ad hoc* de type appel à projets a été lancée avec la publication d'un avis de publicité au journal SUD OUEST le 15 juin 2023, en vue de la cession de l'îlot Bernard, un dossier de consultation étant alors mis à la disposition de tous les candidats (en annexe),

Considérant qu'à l'issue de l'appel à projet, il est proposé de retenir la proposition d'acquisition présentée par la société LW, notamment parce qu'elle présente une équipe de projet et une expérience jugées très satisfaisantes, ainsi qu'une qualité fonctionnelle, une programmation et une insertion urbaine très satisfaisantes,

Considérant que le critère de prix minimum attendu de 1 400 000 € est également respecté,

Considérant que la proposition formulée par la société LW, s'intègre parfaitement dans les objectifs recherchés dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, en s'appuyant notamment sur les financements proposés par les partenaires du dispositif,

Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il est proposé de conclure une promesse synallagmatique de vente avec la société LW dont les caractéristiques essentielles sont les suivantes :

- Prix ferme de 1 400 000 € ;
- Programme proposé : Réhabilitation d'un îlot revégétalisé et perméable, doté d'une offre de 127 logements principalement par le biais du dispositif Action Cœur de Ville, dont une offre de logements sociaux, ainsi qu'une offre en accession à la propriété. Logements pour lesquels la problématique du stationnement est entièrement gérée en sous-sol ;
- Conditions suspensives :
 - Obtention des aides éligibles à l'opération dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville,
 - Obtention du permis et autorisations d'urbanisme purgés de recours ;
- Calendrier de réalisation : Le calendrier prévoit un dépôt du permis de construire en 2024, avec un lancement des travaux en 2025,

Considérant qu'il est proposé de conclure l'acte de vente avec la société LW si les conditions suspensives sont réalisées dans le délai imparti,

Considérant que les crédits afférents seront inscrits sur le budget annexe Site Saint-Louis, la réalisation sera titrée au chapitre 70 – fonction 510 - article 7015 – service SSL,



Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 23 novembre 2023,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer sur :

- L'approbation de la cession de l'ilot Bernard du site Saint-Louis, parcelles cadastrées section BX n°1072, 1073, 1074, 1075 et 1076 pour une superficie totale de 7 908 m² à la société LW ASSOCIES, 2 RUE DE SEZE 33000 BORDEAUX, immatriculée 523 241 115 00022 pour un montant de 1 400 000 euros (un million quatre cent mille euros),
- L'autorisation donnée à Monsieur le Maire, ou à son représentant, à signer tous documents relatifs à cette affaire, et notamment la promesse synallagmatique de vente et l'acte de vente, et dont les frais sont à la charge de l'acquéreur.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité ces propositions.

Pour l'adoption : 21

Contre l'adoption : 5 (DEREN Dominique, MACHON Jean-Philippe en son nom et celui d'ARNAUD Dominique, ROUDIER Jean-Pierre en son nom et celui de VIOLETT Céline)

Abstentions : 4 (CATROU Rémy en son nom et celui de MELLA Florent, BETIZEAU Florence, EHLINGER François)

Ne prennent pas part au vote : 5 (MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier en son nom et celui de BENCHIMOL-LAURIBE Renée, DIETZ Pierre, CHABOREL Sabrina)

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Bruno DRAPRON

Le secrétaire de séance,



Joël TERRIEN

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15/03/2023

Direction départementale des Finances publiques de la
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly
17021 LA ROCHELLE CEDEX

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier LE ROY

Courriel : olivier.leroy1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 19 – 06 22 30 90 68

Monsieur le Maire de la commune de Saintes

Réf DS: 10741673

Réf OSE : 2022-17415-89758

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Bâtiments d'un hôpital désaffecté

Adresse du bien : 9, place du 11 novembre – 17100 SAINTES

Valeur : 1 325 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 % pour les bâtiments, cour intérieure et places de stationnement intégrés.

(des précisions sont apportées au paragraphe 10 « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

Commune de Saintes

affaire suivie par : Mme Élodie ROBINET – Directrice de l'aménagement, Foncier, Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	01/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	15/03/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	01/12/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage la cession d'une partie des bâtiments de l'ancien hôpital situé sur le site Saint-Louis avec pour objectif la réalisation de logements. Le projet porte sur la création de 80 à 100 logements et d'une résidence de service, avec création de stationnements dans les sous-sols.

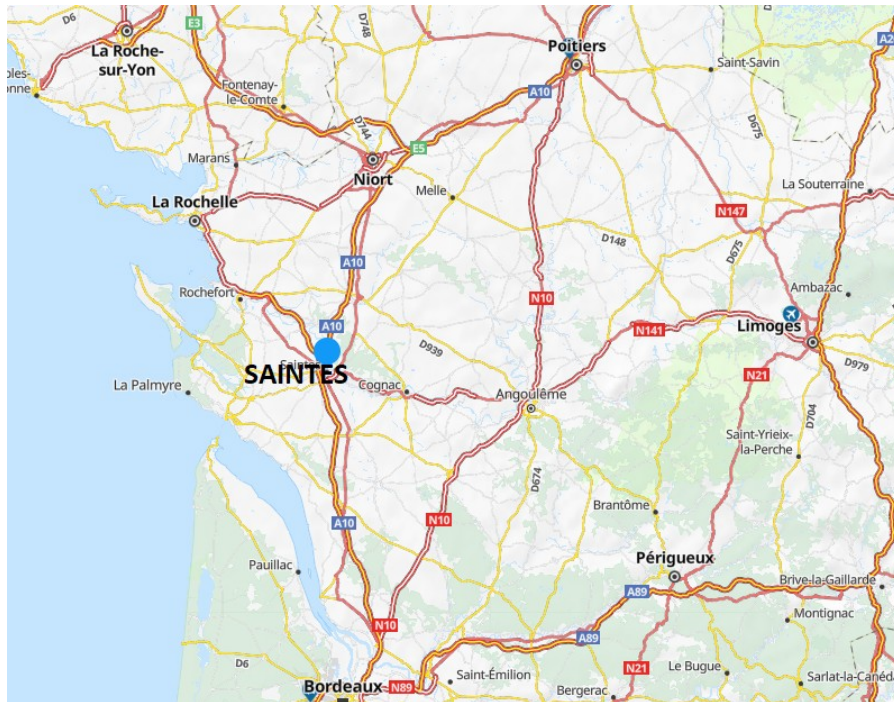
L'opération nécessitera des démolitions complètes pour certains bâtiments et partielles pour d'autres. Les parties conservées sont destinées à la réhabilitation avec un changement de destination.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'opération envisagée se situe aux abords de l'hyper-centre de la ville de Saintes, 2^{ème} agglomération de la Charente-Maritime avec environ 25 500 habitants à 70 km de La Rochelle et à 120 km de Bordeaux. La ville de Saintes est desservie par l'autoroute A10 et la D137 qui constituent des axes routiers majeurs de la Charente-Maritime.



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Situé sur une colline à l'ouest du centre-ville, sur la rive gauche de la Charente, le site Saint-Louis domine le cœur historique de la ville.

Sa position dans la ville permet un accès rapide au boulevard périphérique de Saintes via le cours Lemercier.

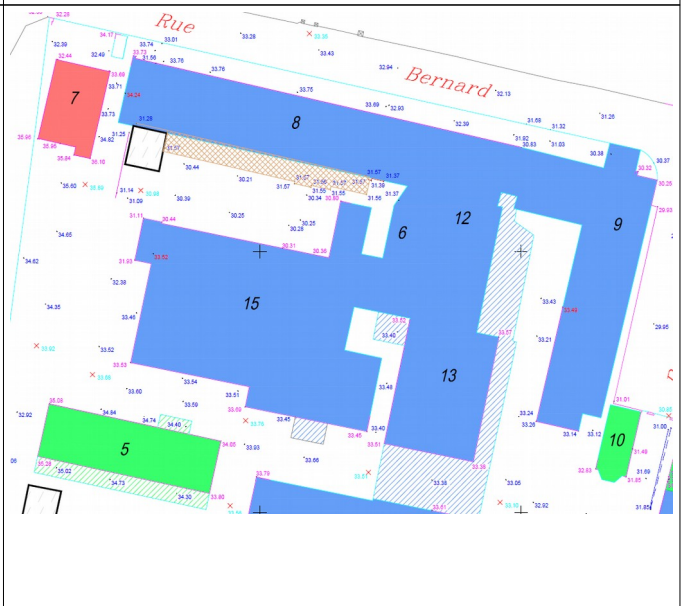
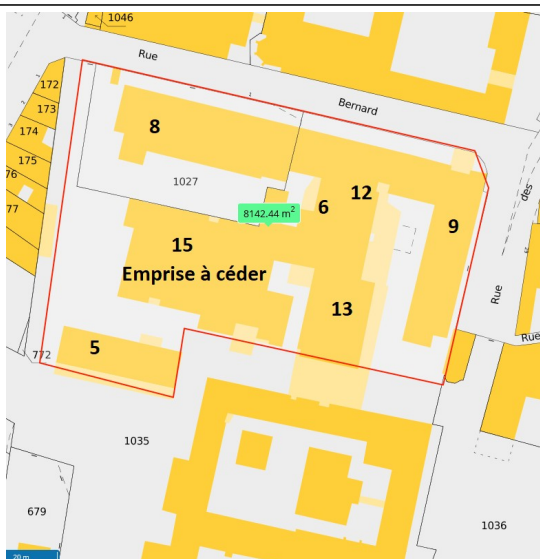
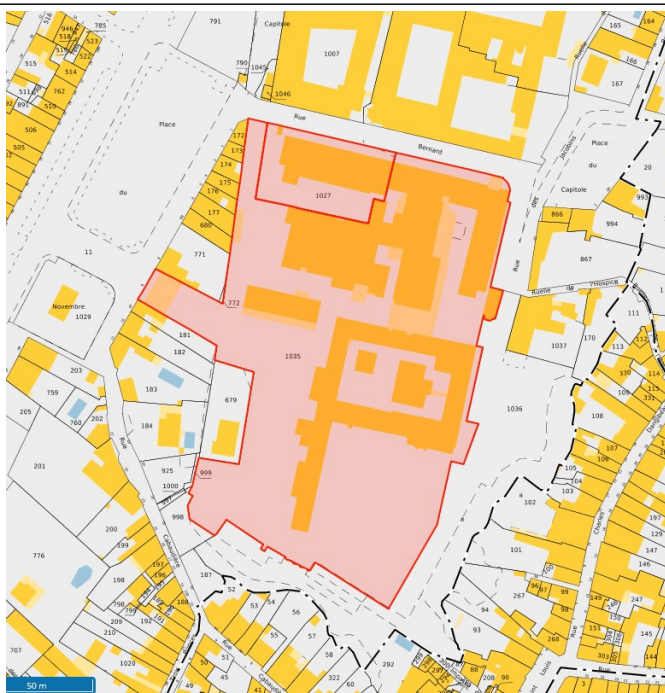
La ligne A du réseau de bus passe à proximité du site et dessert l'arrêt "gare routière" à 200 m environ du bien à évaluer.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle	Emprise concernée
Saintes	BX n° 1027	9 place du 11 novembre	1 884 m ²	Parcelle supportant un bâtiment	1 884 m ²
Saintes	BX n° 1035p	9 place du 11 novembre	19 454 m ²	Parcelle supportant plusieurs bâtiments de l'ancien hôpital	Environ 6 258 m ² bâtiments et parking
TOTAL			21 338 m²		± 8 150 m²



4.4. Descriptif

Les bâtiments sur le site Saint-Louis concernés par la cession portent les numéros 5, 6, 8, 9, 12, 13 et 15 sur le plan produit supra. Les bâtiments n° 6 et 12 sont voués à la déconstruction totale, les bâtiments 8, 9, 13 et 15 sont concernés par des déconstructions partielles avec un changement de destination et le bâtiment 5 est conservé et réhabilité.

Bâtiment n° 5 :

Bâtiment érigé en R+3, avec sous-sol partiel abritant des bureaux et des salles de consultations, construit à deux époques distinctes ce qui explique la disparité architecturale. Ce bâtiment dispose d'un balcon couvert en R+1.

Les menuiseries extérieures sont en bois simple vitrage et en PVC. Les cloisons intérieures sont en briques et placo-plâtre. L'électricité le chauffage et la plomberie sont HS.

Surface hors d'oeuvre : 1 189 m²



Bâtiment 5 - Hémodialyse

Bâtiment n° 6 :

Surface hors-d'oeuvre : comprise avec le bâtiment 15



Bâtiment au centre

Bâtiment n° 8

Bâtiment érigé dans les années 60 sur 3 niveaux en R+3 sur sous-sol composé à chaque niveau d'un couloir central servant des chambres, des bureaux et des salles de consultation. Ce bâtiment est accessible depuis la rue Bernard au nord.

Surface hors-d'oeuvre: 2 974 m²



Bâtiment 8 – Urologie et orthopédie

Bâtiment n° 9

Bâtiment érigé dans les années 60 sur 3 niveaux en R+3 sur sous-sol. L'angle du bâtiment comprend un hall d'entrée et une grande cage d'escalier.

Les menuiseries extérieures sont en bois simple vitrage et en PVC. Les cloisons intérieures sont en briques et placo-plâtre. L'électricité le chauffage et la plomberie sont HS.

Surface hors-d'oeuvre: 2 470 m²



Bâtiment 9 - Obstétrique

Bâtiment n° 12

Construction des années 80 en béton en R+2 sur sous-sol partiel accueillant des locaux techniques, des salles de consultation et des chambres.

Les menuiseries sont en aluminium double vitrage, les cloisonnements en carreaux de plâtre.

L'électricité le chauffage et la plomberie sont HS.

Surface hors d'oeuvre : 1 140 m²



Bâtiment 12 – Radiologie - Scanner

Bâtiment n° 13

Construction des années 80 en béton en R+2 sur sous-sol accueillant des locaux techniques, des salles de consultation et des chambres.

Couverture tuile sur les façades.

Ce bâtiment comprend une sous-station et une passerelle au-dessus de la circulation avec une liaison avec le bâtiment 19 à l'est.

Les menuiseries sont en aluminium simple vitrage, les cloisonnements en carreaux de plâtre.

L'électricité le chauffage et la plomberie sont HS.

Surface hors d'oeuvre : 2 328 m²



Bâtiment 13 – Scanner – Chirurgie- Oncologie

Bâtiment n° 15

Construction de 1979 en béton en R+4 sur rez-de-jardin accueillant des locaux techniques propres à la chirurgie et à la réanimation. Toiture supportant l'Héliport.

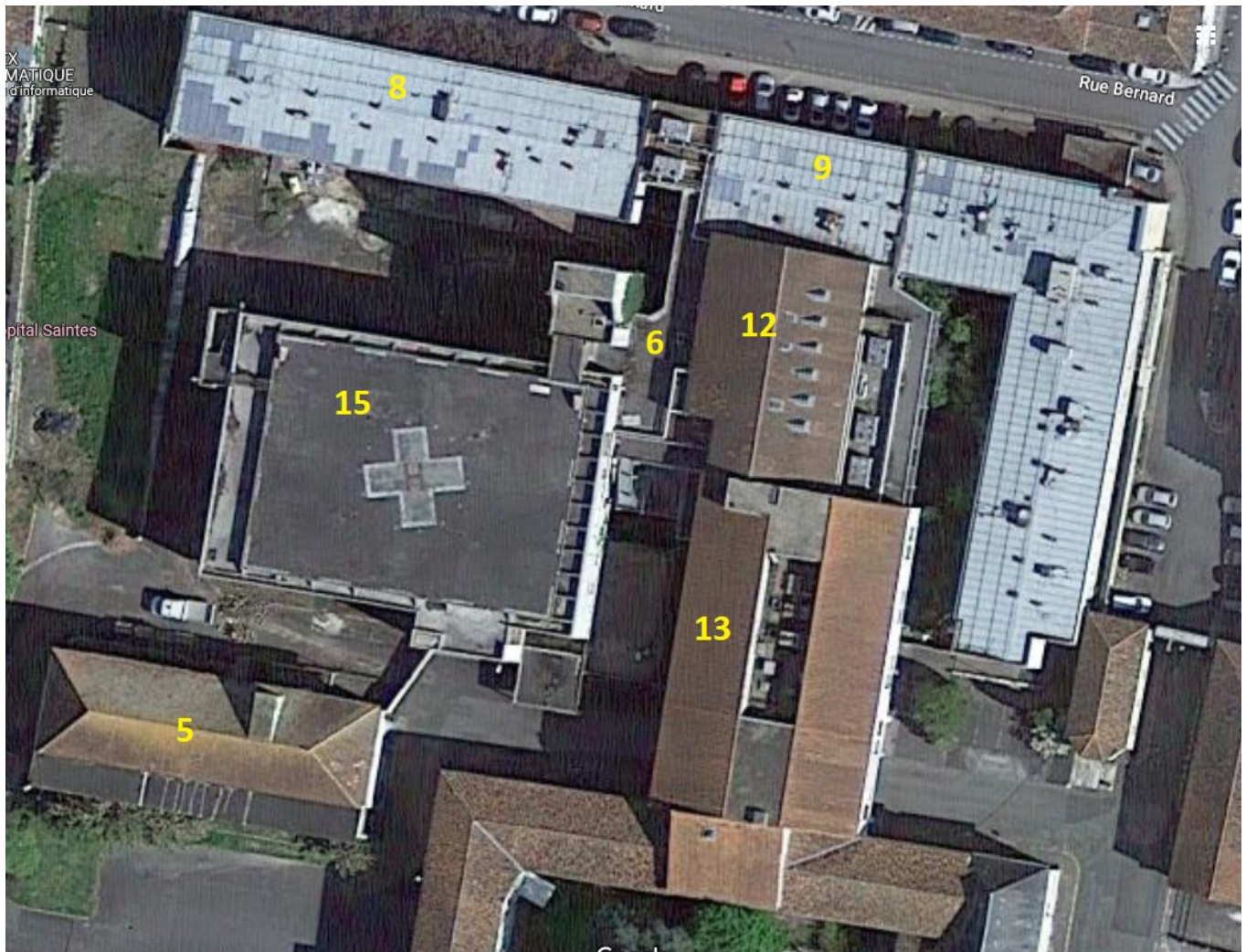
Les menuiseries sont en aluminium double vitrage, les cloisonnements en carreaux de plâtre.

L'électricité le chauffage et la plomberie sont HS.

Surface hors d'oeuvre : 4 604 m²



Bâtiment 15 – Plateau technique



4.5. Surfaces du bâti

Selon les informations communiquées par le consultant, la surface de l'emprise bâtie, objet de la cession, est d'environ 14 714 m².

Le projet prévoit une déconstruction de 2 870 m² et une réhabilitation portant sur 11 844 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Saintes est propriétaire du bien.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

L'immeuble se situe en zone UAa (centre historique en secteur sauvegardé) PSVM Zone Z du PLU de la ville de Saintes.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU de la ville de Saintes approuvé le 20/12/2013, modifié les 19/05/2015, 15/11/2017, et 30/03/2021 (modification simplifiée n°, révisé le 12/04/2017 et 06/02/2019).

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Il est retenu la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en le comparant à des ventes récentes de biens équivalents.

En l'occurrence, cette méthode peut être envisagée sous deux approches. L'une consistant à évaluer le bien en poursuite d'usage, à savoir un bien à usage de bureaux et l'autre en fonction de la destination finale pressentie par la collectivité, à savoir des logements collectifs.

Dans le premier cas, il est recherché des ventes de bureaux en bon état à comparer avec le bien à évaluer dont le coût de rénovation/m², destiné à mettre au même niveau de comparaison le bien et les termes de comparaison, sera déduit. En effet, dans cette hypothèse, il convient d'aligner le bien à évaluer sur un niveau de prestation identique à celui des termes de comparaison.

Dans le second cas, la valeur du bien est déterminée en fonction de la destination finale du bien, à savoir des logements collectifs, déduction faite d'un coût de transformation de bureaux en logements, sachant que les surfaces intérieures permettent un aménagement intérieur facile.

S'agissant de l'acquisition d'un immeuble à réhabiliter à des fins locatives, la méthode la plus adaptée est la méthode financière dite "du cash-flow". Cette méthode est utilisée par les investisseurs pour déterminer le montant maximum qu'ils peuvent engager pour acquérir un immeuble locatif à réhabiliter en fonction :

- des recettes que l'immeuble peut générer (loyers),
- des dépenses à engager,
- et de la durée de la période d'exploitation avant que de nouveaux travaux soient nécessaires.

En l'espèce, le service du Domaine ne dispose pas de ces informations et il ne sera donc pas réalisé d'évaluation de la valeur vénale selon cette méthode.

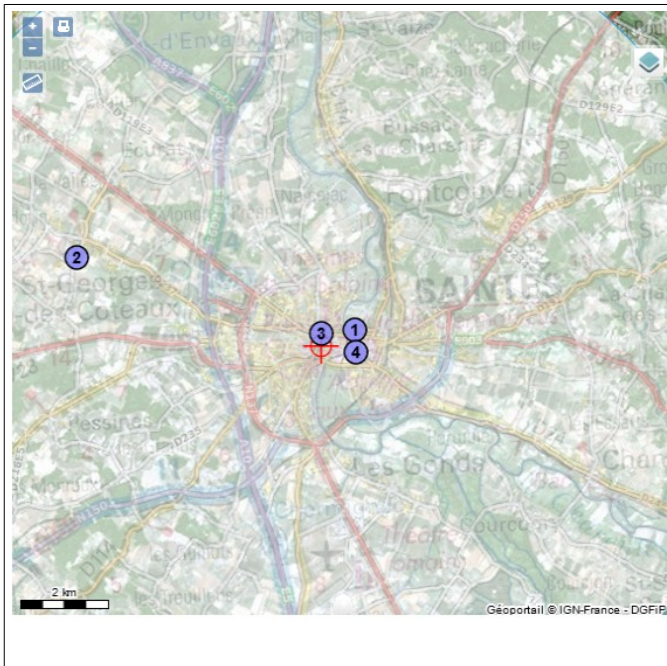
Pour les mêmes raisons, la méthode du compte à rebours (CAR Promoteur) sera écartée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP – Évaluation par comparaison en poursuite d'usage :

8.1.1.1. Évaluation des bureaux :



Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : 9 pl du 11 novembre, 17100 Saintes

Périmètre géographique : 10000 m autour

Période de recherche

De 02/2020 a 02/2023

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel Bureau de 300 à 6000 m²

TC n°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Présence ascenseur
1	415//CK/ 625//1/2	SAINTES	2 BD GUILLET MAILLET	23/12/2020	1969	2	363	210 000	578,51	Vendu par SARL à SARL et SCI, un immeuble sur deux niveaux comprenant deux locaux commerciaux au rez de chaussée et 7 logements à l'étage. EXCLU s'agissant d'un immeuble mixte.
2	336//ZI/282//	SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX	5 ZC LA BOBINERIE	16/07/2021	2012	1	965	2 470 000	2559,59	Vendu de SCI à SCI, un bâtiment à usage de bureaux sur deux niveaux comprenant au RDC, un hall d'accueil, un atelier, des bureaux, des sanitaires un espace documentation un local ménage et au 1 ^{er} étage, des bureaux, un espace détente, un salle de réunion, un local technique, un local archives, un local de stockage et 55 places de stationnements individuels non couverts dont deux emplacements PMR, un local poubelle. Ce bien est situé en lotissement (lot n°1 du lotissement "La Bobinerie"). SHON 1 144,10 m ² selon experts géomètres.
3	415//BX/ 546//545/544	SAINTES	9 CRS LEMERCIER	22/07/2020		16	1054	380 000	360,53	Vente de SCI à SARL. Un immeuble sur 3 niveaux à usage mixte de bureaux comprenant au RDC, deux entrées, une salle d'attente, deux WC treize bureaux, au 1 ^{er} étage, un WC et 12 bureaux, au 2 ^{ème} étage ; un WC et 12 bureaux et au 3 ^{ème} étage deux bureaux et un grenier, cave
4	415//CY/ 197//193	SAINTES	2 RUE RENE CASSIN	02/12/2021	2008	3	1384	600 005	433,53	Vente de SCI à SCI. Un immeuble à usage de bureaux sur 2 niveaux avec au RDC, accueil, réserves, 12 bureaux, chaufferie, sanitaires, vestiaires, et un grande pièce, et à l'étage, 11 bureaux, sanitaires, vestiaires, cuisine, pièce d'archives.

1 117,88 € Moyenne

Le prix de vente moyen, calculé sur peu de termes, est de **1 117,88 €/m²** avec un terme affichant un prix relativement élevé comparativement aux deux autres.

Pour information : le terme n°4 avait été évalué à 1 200 000 € fin 2022, il s'est vendu au prix de la DIA, soit 600 005 €.



TC 1



TC 2



TC 3

8.1.1.2.Évaluation des coûts de rénovation:

Selon le site "travaux.com" le coût d'une rénovation de bureaux en 2023 s'inscrit dans une fourchette allant de 500 € à 1000 €/m².

Prix au m2 d'une rénovation de bureaux.

Le coût des travaux de rénovation de bureaux varie en fonction de leur ampleur. Il peut aller de **300 à 1 000 euros / m2** comme l'indique le récapitulatif ci-dessous :

Type de rénovation	Prix au m2
Rénovation légère	300 à 500 euros / m2
Rénovation complète	500 à 1000 euros / m2

Prix d'une rénovation complète de bureaux.

Une rénovation complète de bureaux est une véritable remise à neuf, les travaux touchent à la structure même des locaux : toute la plomberie, l'électricité, le système de climatisation, les murs, le plancher, le plafond, les sanitaires, mise en place de murs de cloisonnement, etc...

Le prix d'une rénovation complète de bureaux s'élève entre **500 et 1 000 euros / m2, fournitures et pose comprises**, selon l'étendue du chantier.

Considérant que l'électricité, la plomberie, et le chauffage sont hors d'usage, qu'une évacuation des murs existants est nécessaire et que les sols, les planchers, les murs et les plafonds sont à reprendre, il est retenu le coût le plus élevé de **1 000 €/m²**.

8.1.2. Sources internes à la DGFIP – Évaluation selon la destination future**8.1.2.1. Évaluation selon la destination future :**

S'agissant d'un projet de réhabilitation de bureaux avec changement de destination en logements collectifs, et bien que les postes de dépense pour une opération avec changement d'usage ne sont pas alignés avec ceux de la construction neuve, la valeur la plus proche est celle des ventes en Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) à défaut de termes en Vente en État Futur de Rénovation (VEFR).

Ces ventes sont issues des actes d'acquisition réalisées par les bailleurs sociaux en Charente-Maritime au cours des trois dernières années.

Termes	Date acte d'acquisition	Commune	Descriptif	SHAB Totale en m ²	Prix de vente	Prix au m ² de SHAB	Augmentation moyenne constatée en 2022 : 9 %
1	12/03/2021	NIEUL/MER	4 logements de type T2 et 4 stationnements aériens	192,03	355 255,50	1 850,00	2 016,50
2	12/05/2021	LA ROCHELLE	15 appartements Type T2, T3 et T4, 2 stationnements en sous-terrain et 6 stationnements en aérien	843,50	1 757 522,50	2 083,61	2 271,13
3	29/04/2021	DOMPIERRE/MER	28 logements (T2 et T3) et 42 places de stationnements extérieures	1 518,93	2 734 074,00	1 800,00	1 962,00
4	24/06/2021	LA ROCHELLE	3 logements type T2 et T3 et 2 places de stationnement	139,25	257 612,50	1 850,00	2 016,50
5	02/09/2021	PERIGNY	12 logements de type T2 et T3 et 12 emplacements de stationnement aériens	616,56	1 208 457,60	1 960,00	2 136,40
6	29/10/2021	PORT DES BARQUES	8 logements de type T2 à T4 avec jardin et 8 emplacements de stationnements	565,54	961 418,00	1 700,00	1 853,00
7	25/11/2021	ROYAN	31 logements T1 à T4 et 31 stationnements en sous-sol	1 703,15	3 150 827,50	1 850,00	2 016,50
8	15/12/2021	FOURAS	11 logements collectifs type T1, T2 et T3 et 9 emplacements aériens	474,40	972 520,00	2 050,00	2 234,50
9	15/12/2021	ANGOULINS	10 logements de type T3 et T4, 9 stationnements en souterrain et 10 stationnements extérieurs	705,55	1 382 878,00	1 960,00	2 136,40
10	16/12/2021	LAGORD	34 logements T2 à T4 et 14 stationnements en sous-sol	1 152,72	2 385 331,20	2 069,31	2 255,54
11	20/12/2021	MEDIS	11 logements collectifs type T3 et T4 et 11 emplacements aériens	817,99	1 415 122,70	1 730,00	1 885,70
12	28/12/2021	LA ROCHELLE	12 logements T1, T2 et T3 et parking en sous/sol	456,82	940 801,00	2 059,46	2 244,81
13	29/12/2021	ROYAN	29 logements Studios, T1 et T2 et 30 emplacements intérieurs	951,22	2 059 318,00	2 164,92	2 359,77
14	30/12/2021	MEDIS	6 logements collectifs de type T3 avec stationnements aériens	430,50	753 375,00	1 750,00	1 907,50
15	28/02/2022	AYTRE	15 logements T1, T2, T3 et 9 emplacements de stationnement	819,52	1 849 563,88	2 256,89	2 460,01
16	04/03/2022	LA ROCHELLE	17 logements collectifs, T1 T2 et T3 avec stationnements en sous-sol	734,66	1 614 973,40	2 198,26	2 396,10
Moyenne						1 958,28	2 134,52

Le prix moyen d'acquisition/cession des logements collectifs en VEFA s'établit à 2 134,52 €/m².

Par ailleurs, selon une étude menée en 2020 par la Banque des Territoires, le prix de revient moyen en France des logements sociaux est en moyenne de 2 300 €/m² et se situe dans une fourchette comprise entre 1 942 et 2 414 €/m² en Charente-Maritime avec un prix de revient moyen du foncier entre 300 et 435 €/m².

Se situant dans la fourchette de prix constatés en Charente-Maritime, **le prix actualisé de 2 134,52 €/m² est retenu en tant que valeur de référence.**

Cependant, il s'agit d'un prix de revient sur des logements neufs alors que dans le cas d'une réhabilitation, le gros œuvre est existant.

Traditionnellement, le ratio du coût de construction admis est de 40 % du coût total de l'opération pour le gros œuvre et de 60 % pour le second œuvre.

► Les travaux de gros œuvre et de second œuvre dans la construction d'un immeuble

De façon générale, pour la construction d'un immeuble, **les charges se répartissent à 40 % pour le gros œuvre et à 60 % au second œuvre :**

- Le gros œuvre concerne les structures porteuses de l'immeuble. Il s'agit des fondations, des murs jusqu'à la couverture de toiture. Grossièrement, on dit que c'est ce qui permet à l'immeuble d'être au sec.
- Quant au second œuvre, il porte sur les travaux de finition permettant l'habitabilité et l'utilisation du bâtiment. Ce sont l'enduit, la peinture, le revêtement de sol, les ouvertures, l'isolation, les sanitaires, la plomberie, les équipements de cuisine, l'électricité... Une liste qui peut s'allonger en fonction des caractéristiques de l'immeuble.

Il est souvent intéressant de séparer le prix du gros œuvre et du second œuvre, car un constructeur d'immeuble prend rarement en charge la totalité du second œuvre dans son devis de construction d'immeuble. Or, le second œuvre est loin d'être négligeable dans votre budget total.

Néanmoins, le projet admet une part de gros œuvre avec les démolitions partielles des bâtiments n° 8, 9 et 15, aussi **le ratio sera ramené à 20 %.**

8.1.2.2. Coût de transformation de bureaux en logement :

Selon les informations données sur INTERNET (IMMOPRET.fr), le prix moyen du réhabilitation avec un changement de destination se situe, selon la complexité de l'opération, entre 800 et 1500 €.

Coût de la transformation de bureaux en habitation

En moyenne, un tel projet d'aménagement est estimé **entre 800 et 1 500 euros le mètre carré**. Les villes les plus cotées, comme Paris, se rapprochent des 2 000 euros par mètre carré. 4 sept. 2019

S'agissant d'une réhabilitation avec changement de destination, il n'est pas pertinent de tenir compte du mauvais état du bâtiment dont le coût de rénovation ferait double emploi avec un coût de transformation en logement.

8.1.2.3. Coût de démolition :

S'agissant de bâtiments classés en secteur sauvegardé (règlement PSVM) il ne peut être envisagé une démolition totale des bâtiments. Dans ces conditions, la démolition ne peut être que mécanique.

Par ailleurs, une précédente évaluation sur des bâtiments voisins dans le périmètre de l'ancien hôpital avait révélé la nécessité d'opérations de désamiantage.

Les prix pratiqués en 2022 (source abctravaux.org) figurent dans le tableau ci-dessous :

Tableau récapitulatif des prix de démolition d'un bâtiment

Type d'abri de jardin	Prix minimum*	Prix maximum*
Démolition manuelle	200 €/m ²	400 €/m ²
Démolition mécanique	80 /h	90 €/h
Désamiantage	35 €/m ²	50 €/m ²
Évacuation de gravats	20 €/m ³	45 €/m ³

En l'absence d'éléments chiffrés, le prix médian de la démolition manuelle est retenu, soit 300 €, le désamiantage, compte tenu de l'année de construction des bâtiments, est compté au prix maximum de 50 €/m², et concernant l'évacuation des gravats, il est retenu le prix de 45 €/m³ en raison du tri préalable imposé par la nature des divers matériaux au sein d'un ancien hôpital et de la configuration des immeubles à déconstruire. Le coût total de la démolition et de la mise à nu des plateaux est estimé à 395 €/m², soit un coût estimé à **1 133 650 €** (2 870 m² x 395 €/m²).

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'analyse par comparaison en poursuite d'usage conduit à une valeur vénale de 1 734 486,32 € arrondie à **1 734 000 €**.

$(14\,714\,m^2 \times (1\,117,88\,€ - 1000\,€)) = 1\,734\,486,32\,€$. Dans cette hypothèse, la rénovation porte sur la totalité de la SDP.

La seconde analyse avec un changement de destination conduit à une valeur de 1 325 401,28 € arrondie à **1 325 000 €**.

$[(2\,134,52\,€/m^2 \times 0,8) - 1\,500\,€/m^2] \times 11\,844\,m^2 - 1\,133\,650\,€ = 1\,325\,401,28\,€$.

Sans avoir la précision d'un compte à rebours promoteur, la seconde approche semble la plus plausible car elle permet un retour plus immédiat de l'investissement pour le promoteur.

Par ailleurs, le soutien de l'État et notamment du Ministère chargé du logement, dans les opérations de transformation de bureaux en logements, rend cette seconde hypothèse plus probable. Aussi, il est retenu la valeur vénale de 1 325 000 €.

Pour mémoire, sur le même site de l'ex hôpital Saint-Louis de Saintes, deux bâtiments d'une surface de 2 441 m² ont été évalués 400 000 € le 24/11/2022, soit 163,87 €/m².

Pour information, un bâtiment sur 5 étages destiné à la transformation de 3 241 m² de bureaux en logements a été évalué 725 000 €, fin septembre, et vendu 700 000 €, soit 216 €/m² à un bailleur social.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale des bâtiments est arbitrée à **1 325 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Compte tenu de l'absence de données chiffrées précises et du caractère arbitraire des valeurs retenues, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **20 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 060 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale, ni formalité supplémentaire.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
par délégation,
L'adjoint à la Directrice du pôle métiers



Stéphane PELÉ,
Administrateur des Finances publiques adjoint

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'information, aux libertés et aux Finances Publiques.

Site Saint Louis

Appel à projet en vue de la cession de l’Ilot Bernard



Consultation opérateur

PARTIE I – CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

La ville de Saintes (17) lance un appel à projet en vue de la cession d'un ensemble immobilier situé en son centre, appelé « îlot Bernard » constitué de plusieurs bâtiments à réinvestir à travers une démolition partielle et ciblée en un programme de logements collectifs offrant mixité intergénérationnelle, typologie variée et qualité de vie. Cet ensemble s'inscrit dans l'ancien hôpital civil Saint Louis de Saintes.



Afin que le projet de promotion immobilière s'insère dans son environnement et réponde aux attentes de la collectivité et notamment aux enjeux qui encadrent ses ambitions pour ce site, le présent document décline :

- I. La politique de la Ville dans le cadre de la revalorisation de son centre
- II. La présentation du site Saint Louis dans lequel s'inscrit l'îlot Bernard, qui joue un rôle moteur dans cette revalorisation ; point emblématique de Saintes et sur un promontoire dominant la ville, il est protégé par un certain nombre de réglementations et par des préconisations urbanistiques et des intentions d'usage d'en faire un site ouvert, intégré, vécu
- III. La présentation de l'îlot Bernard et les attendus de la ville sur le projet qui y sera développé par l'opérateur

Le dossier d'appel à projet est constitué

- Du présent cahier des charges et ses annexes
- Du règlement de la consultation et ses annexes

Table des matières

PREAMBULE.....	2
I- La Ville de Saintes – la suite de l’histoire en devenir	5
II- Le site Saint-Louis à réinventer – Etat des Lieux	7
A- Un lieu chargé d’histoire	7
B- Les enjeux et objectifs autour des trois composantes du site Saint Louis.....	8
C- Le site Saint Louis – un lieu protégé.....	10
III- Ilôt Bernard – foncier concerné par l’appel à projet.....	11
A- L’ensemble immobilier	11
B- Les objectifs de la Ville	12
IV- Ilôt Bernard – Cadre de l’appel à projet.....	18
A- Le montage juridique : une cession.....	18
B- Le planning de l’appel à projet (à titre indicatif).....	18

I- La Ville de Saintes – la suite de l'histoire en devenir

Saintes (25 412 habitants en 2020) est la capitale historique et culturelle de la Saintonge, paysage de transition entre la terre et l'océan, marquée par une identité paysagère et architecturale fortes (espaces naturels et milieux humides, monuments gallo-romains, architecture romane).

La constitution historique et patrimoniale de la ville s'étend sur plus de 2000 ans. La cité gallo-romaine de Saintes - Mediolanum – a été fondée au 1er siècle avant JC, et dispose d'un patrimoine archéologique de première importance qui fait l'objet d'un inventaire détaillé, dont un amphithéâtre gallo-romain (60 000 visiteurs chaque année).

Au cours de l'histoire, Saintes a été tour à tour ville romaine, cité romane, centre épiscopal, marché agroalimentaire régional, gare ferroviaire d'importance et ville du chemin de fer.

Le centre historique de la ville s'est construit et reconstruit sur lui-même donnant à lire la superposition des époques et des styles.

La proximité de la ville de Saintes avec Bordeaux (~ 1 heure de Bordeaux en voiture), avec La Rochelle renforce le positionnement de ville stratégique, conforté par un dispositif des voies de communication. En effet, la ville de Saintes est un véritable carrefour d'infrastructures routières, ferroviaires et fluviales en plus d'être située proche des aéroports internationaux de Bordeaux et La Rochelle.

Elle est le premier pôle urbain d'une communauté d'agglomération de 62 000 habitants sur 36 communes et de 26 425 emplois. Attirant l'essentiel des activités économiques, commerciales et administratives d'un bassin de vie de 80 000 habitants, la commune de Saintes joue un rôle important au sein de ce périmètre. **Il en résulte une attractivité forte du territoire qui se traduit notamment par une dynamique démographique positive, une pression immobilière et foncière importante.**

Soucieuse de renforcer son attractivité, Saintes a été lauréate en 2018 d'un **dispositif innovant « Action, cœur de ville »**, qui concerne 222 villes françaises. Ce dispositif, offre à la ville, pôle essentiel du maillage territorial avec les communes rurales qui l'entourent, source de dynamisme économique, patrimonial, culturel et social, **l'opportunité de traiter ses problématiques d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale.**

Il en a découlé un projet de territoire élaboré en concertation avec les acteurs économiques et dont les actions engagent tant les partenaires publics que privés.

Ces actions sont une réponse directe aux dysfonctionnements identifiés, pour créer les conditions d'une dynamique durable en cœur de ville. La stratégie est simple et elle repose sur cinq volets :

- Axe 1 - Réhabilitation - restructuration de l'habitat :
- Axe 2 - Développement économique et commercial équilibré :
- Axe 3 Accessibilité et mobilité et connexions :
- Axe 4 - Mise en valeur de l'espace public et du patrimoine :
- Axe 5 Accès aux équipements et services publics :

Ces axes, dans leurs déclinaisons opérationnelles, abritent des projets majeurs parmi lesquels la **requalification de l'ancienne friche hospitalière de Saint Louis occupe une place dimensionnante qui cristallise en son sein le volet habitat/animation culturelle et touristique/valorisation du patrimoine et des espaces publics.** Opportunité de rayonnement, le **site Saint Louis se positionne** à la fois comme un **futur pilier de l'identité territoriale saintaise**, et comme un **symbole de la politique de revitalisation du territoire.**

Cette requalification du Site Saint Louis fait écho aux autres grands projets :

➤ **Culturel et touristique**

La rénovation de l'Amphithéâtre de Saintes

La restauration de la basilique Saint-Eutrope et l'aménagement de ses abords

➤ **Qualité de vie**

L'aménagement des quais le long de la Charente dans le cadre de la Flow vélo

L'aménagement de la prairie de la Palu en base de loisir naturaliste, parcours piéton, création d'une maison de la nature

➤ **Habitat de qualité**

Le lancement d'une opération d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain

➤ **Projet ambitieux et unique**

Le réaménagement du quartier de la gare SNCF et création d'un Ferrocampus devant accueillir à terme 900 apprenants. Projet unique en France, Ferrocampus est le pôle d'excellence européen dédié au ferroviaire. Ce centre d'expertise sera à la fois un pôle de formation, d'innovation, de recherche et de transfert de technologie, basé à Saintes. Les premières formations sont organisées depuis la rentrée 2022.

 *Rappel de la stratégie de l'ORT / Cœur de Ville*

- Densifier l'habitat au centre -ville
- Réhabiliter le bâti ancien pour l'adapter au parcours résidentiel et inverser la tendance à la paupérisation de la population du cœur de ville
- Reconquérir la partie haute en densifiant l'offre de logement
- S'appuyer sur les sites historiques pour créer une identité forte
- Améliorer l'offre de loisirs et de service en centre-ville

Focus - Aides financières à la réhabilitation dans l'ancien :

La participation de Saintes au dispositif Action Coeur de Ville ouvre un certain nombre d'avantages à la réhabilitation de bâti à destination locative. A ce titre, la ville et ses partenaires (Action Logement, ANAH) proposent des aides financières et un accompagnement en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat privé ancien, pouvant atteindre les 1000€/m² versés sous forme de prêt et subvention. Ces aides financières sont accessibles à tous les types de propriétaires bailleurs, personnes physiques ou sociétés civiles immobilières (SCI), ainsi que toutes personnes morales de droit privé.

Enfin, ces aides sont cumulables avec les toutes les aides fiscales liées au logement. (Malraux, Denormandie, etc.).

II- Le site Saint-Louis à réinventer

A- Un lieu chargé d'histoire

*Depuis des siècles, l'histoire évolutive du quartier St Louis démontre qu'en raison des transformations cycliques qu'il a connu, il n'a jamais conservé les mêmes fonctions (siège du pouvoir, citadelle défensive et stratégique, puis hôpital). L'un des plus vieux quartiers de Saintes, régulièrement réadapté, remodelé et reconstruit, il est aussi l'un de ceux qui a le plus changé de visage **sans pour autant que sa vocation première s'en trouve profondément altérée, à savoir un lieu d'accueil d'activité centrale de la ville, en promontoire.***

Sans doute parce qu'il représente pour eux le cœur de la cité, les saintais se sont toujours réapproprié ce secteur symbolique, qui demeure un lieu de promenade, de souvenirs, de contemplation, de vie où se rencontrent toutes les catégories sociales.

Cependant le déménagement du centre hospitalier en 2007, l'utilisation de la place du 11 Novembre en parking et « gare routière » ont conduit à une déperdition du site, sa désappropriation, sa banalisation et avant tout à verrouiller le site sur lui-même.

Ce constat a conduit les élus à s'interroger sur la compatibilité des usages et l'adaptation des anciennes installations aux besoins de ce quartier.

Les 1^{ères} réflexions démontrent la nécessité d'intervenir dans plusieurs domaines :

- L'espace public : voies publiques, le stationnement, les jardins et terrasses, le lien avec les quartiers dans lequel il est pris en étau
- Le bâti du quartier, les équipements publics (pas d'espaces commerciaux a priori)
- La vie de quartier et ses fonctionnalités
- L'environnement et le paysage en transversalité

Aujourd'hui, l'ambition affichée est le réinvestissement différencié suivant les espaces qui le composent. Le site recouvre ainsi un ensemble de projets aux temporalités différentes et dont le réaménagement de l'îlot Bernard constitue un des premiers actes d'ampleur, avec la démolition de l'aile sud (bâtiment 20) prévue en octobre 2023.

Le Site Saint-Louis par sa centralité urbaine, ses perspectives patrimoniales, et son histoire avec les Saintais **doit faire l'objet d'une reconquête, d'une reconnexion à la ville, et d'une réappropriation par les habitants.**

Sa situation en promontoire **offre une vue imprenable sur la ville ainsi qu'une lecture de l'espace qui permet de comprendre la construction de la ville, la place importante à donner à la nature, le**

paysage et la géographie des lieux. Il est également un élément prestigieux de liaison entre la ville haute et la ville basse, maillon à part entière de la vie de la cité.

Son aménagement doit répondre à des enjeux **urbains, patrimoniaux et paysagers** :

- Valeur archéologique du site (notamment le rempart gallo-romain partiellement conservé),
- Dimension paysagère (vues, perception de la ville depuis le site et perception du site depuis la ville, dégagement et traitement du belvédère, silhouette urbaine)
- Mise en valeur du bâti historique protégé (chapelle et maison du gouverneur).

Les grandes orientations politiques de la municipalité pour le site Saint-Louis reposent sur la mise en valeur de ces ressources patrimoniales et identitaires. Il s'agit notamment de faire de ce site **« l'épicentre touristique de la ville capable d'irriguer d'autres sites, comme l'amphithéâtre gallo-romain et la basilique Saint-Eutrope classée au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco »**.

L'histoire plus récente doit également servir de base à son avenir. **Celle-ci nous lègue aujourd'hui un ensemble de constructions désaffectées** dont l'agencement bien que complexe doit constituer la base de la construction d'un nouveau quartier

Le réinvestissement de la friche de l'ancien hôpital Saint Louis, et donc évidemment celui de l'îlot Bernard, appelle la conduite d'une opération exemplaire.

Sa vocation d'habitat intégrant une part de social pourra recouvrir une certaine mixité de fonctions (équipements et services de proximité) gage de vitalité pour ce futur quartier et ses espaces mitoyens. Au-delà de la simple prise en compte d'un contexte historique et culturel important, ce futur quartier doit pouvoir contribuer à sa mise en valeur.

B- Les enjeux et objectifs autour des trois composantes du site Saint Louis

Un site qui doit s'organiser autour de fonctions identifiées et d'une image nouvelle et marquée alliant

- **Un espace habité : configurer des nouveaux lieux de vie pour les habitants actuels et futurs**
- **Un espace vécu et approprié à travers ses usages : pause, accueil d'animation**
- **Un espace « oxygène » ouvert où le végétal trouve toute sa place**

Des espaces publics marqués par

- **Une entrée forte : depuis la place du 11 Novembre création d'un parvis**
- **Une ambiance paisible et des porosités entre les fonctionnalités**

Lorsque l'on évoque le site Saint-Louis (SSL), il arrive que le terme de « forum » soit évoqué car différentes strates le composent dans toutes ses dimensions : physiques, sociales, historiques, culturelles. Cela constitue son originalité et sa richesse mais nécessite de maîtriser certains équilibres fragiles.

En effet, le site se distingue par 3 ensembles :

1- Le logis du gouverneur et la Chapelle : Ces anciens bâtiments se distinguent par leur qualité architecturale et leur valeur symbolique. Associés aux vieux bâtiments de l'hospice formant un clos et repérés au PSMV, ils doivent être conservés en préservant leur caractère public.

2- Le Belvédère : Il s'agit de l'espace au Sud en grande partie « libre, en espaces verts » ou bientôt « libéré » dans le cadre de la déconstruction à venir de l'aile Sud (bâtiment 20), il offre des points de vue remarquables.

Ces deux espaces font l'objet de réflexion et d'interventions à venir menées par la Ville et ont vocation à rester sous maîtrise publique afin que les saintais puissent s'approprier les lieux profitant de ses vues d'exception, de ses qualités paysagères. Ils doivent être perméables et incarner une étape voire une porte d'entrée pour raconter la ville de Saintes. **Plusieurs projets à caractère culturel sont en cours de réflexion sur cet espace (implantation d'un tiers lieu, animation culturelle de jour, parcours de visite...).**

3- L'îlot Bernard : objet de la présente consultation. Il s'agit de l'espace le plus en contact des espaces bâtis de la ville. Il regroupe les principaux bâtiments de l'ancien hôpital soit environ 70% des bâtiments du site. Il s'agit d'un îlot fortement urbanisé, très dense, avec une volumétrie complexe et très compacte. Découlant d'un agglomérat au coup par coup, il répond avant tout à une logique fonctionnaliste hospitalière.

Une attention particulière doit donc être portée afin de désenclaver le site et donc l'îlot Bernard, l'aérer et supprimer le verrou du Cours Reverseaux. Il est donc attendu de :

- Re valoriser un îlot d'immeubles référents et marqueurs de l'époque hospitalière qui a été mémorable pour certains habitants.
- Permettre la porosité des espaces entre eux pour une circulation fluide tant par le regard que physiquement – porosité à différentes échelles inter-quartier, entre îlots du site
- Eviter des ruptures brutales entre « secteurs » et imaginer des transitions entre espaces
- Faire du site un espace vécu, inter-quartier, créer une greffe avec les quartiers existants, en faire un nouveau quartier si intégré qu'il est une évidence
- Conforter la fonction résidentielle
- Favoriser les animations et la diversité des « activités »
- Mettre en relation les espaces entre eux
- Donner une vocation de « place » à ce quartier, mais une place de centre-ville ouverte à la faveur notamment de la suppression de l'aile au sud
- Intégrer une réflexion sur le bâti à biodiversité positive ? Se faire valider cet aspect et expliquer car concepts pas forcément clairs pour tous. Exemples : <http://www.biodiversite-positive.fr/moe/quest-ce-la-biodiversite-positive/>

C- Le site Saint Louis – un lieu protégé


Preuve de sa valeur patrimoniale, le site est encadré par plusieurs réglementations.

1- Le SPR/PSMV

Le site Saint-Louis appartient au site patrimonial remarquable (SPR). Il est également concerné par la protection au titre des Monuments Historiques des « Vestiges du mur du Castrum », classés au titre des MH le 25 juillet 1969.



Le logis du gouverneur et la chapelle sont classés « immeubles protégés »

 *Enjeux patrimoniaux repris dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ; « Le site Saint-Louis est un belvédère situé au-dessus du centre historique, « on le voit de loin et permet de voir au loin ». C'est un ancien site hospitalier bordé par des limites bien marquées (falaises à l'est et au sud, Place du 11 Novembre et Cours Reverseaux côté ouest, Ecole et Maison de retraite côté nord). Un des enjeux est de « coudre » cette nouvelle pièce avec le tissu urbain constitué.*

Sur le Site Saint-Louis, le gabarit des constructions dépendra de la situation urbaine :

- îlot rue Bernard

Pour les constructions délimitant le contour de l'îlot :

Plafond absolu $\leq R+2$ avec possibilité d'un étage supplémentaire en retrait si $L \leq l$ (L : hauteur de l'étage en retrait, l : distance de recul).

Les constructions en coeur d'îlot pourront être moins hautes.

- îlots Cours Reverseaux

Plafond absolu $\leq R+3$ avec possibilité d'un étage supplémentaire en retrait si $L \leq l$ (L : hauteur de l'étage en retrait, l : distance de recul).

- îlot du Belvédère

Plafond absolu $\leq R+2$ avec possibilité d'un étage supplémentaire en retrait si $L \leq l$ (L : hauteur de l'étage en retrait, l : distance de recul).

- îlot du logis du Gouverneur et bâtiment de l'ancienne maternité

10

Les panneaux solaires sont interdits

=> tout projet doit être validé par l'UDAP.

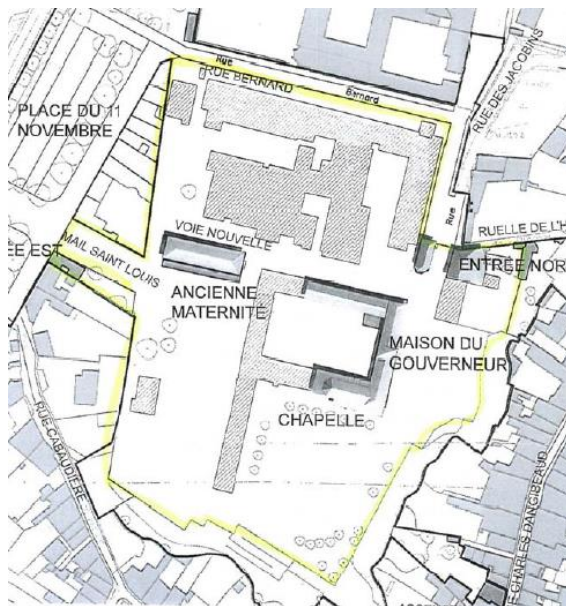
2- Le PLU


Le site intègre le secteur UAa renvoyant au règlement du PSMV.

Le site donne aussi lieu à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (en annexe).

3- Zone archéologique

Le site dans sa totalité a fait l'objet d'une prescription de diagnostic archéologique (cf arrêté de juin 2016 transmis en annexe)



 toute intervention en sous-sol devra faire l'objet d'une information préalable auprès de la DRAC/SRA qui définira les conditions du diagnostic.

« Arrêté préfectoral de prescription de diagnostics fouilles du 30/06/2016 :

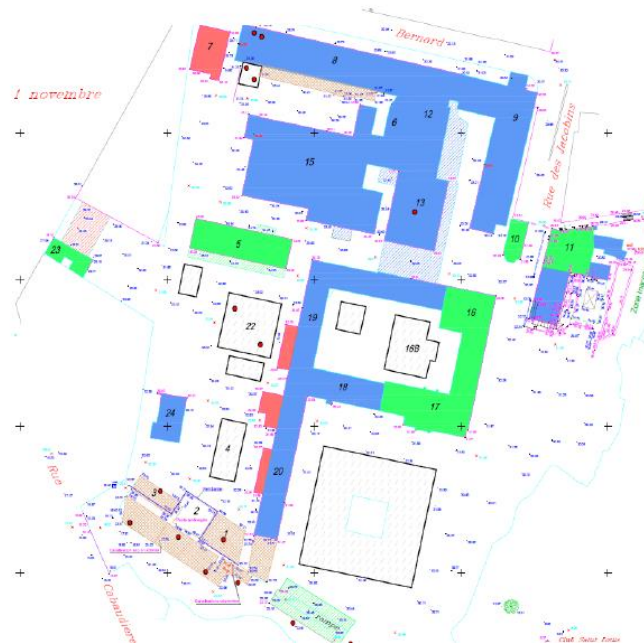
- délais de saisine du Préfet de Région pour chaque tranche de travaux. Surface totale à diagnostiquer 26 300m²
- Tranche 1 : terrains accessibles et non occupé par du bâti existant => diagnostic réalisé (cf rapport annexé)
- Tranche 2 = sur l'emprise des bâtiments qui seront démolis dans le cadre du projet »

III- Îlot Bernard – foncier concerné par l'appel à projet

A- L'ensemble immobilier

Une parcelle a été délimitée d'une superficie d'environ 7900 m²

Elle contient des bâtiments représentant environ 13.500m² identifiés par des numéros sur le plan de repérage ci-dessous (6.8.9.12.13.15 ; le 07 a déjà été démoli). Ces numéros renvoient aux différents diagnostics annexés au présent document.



Ses caractéristiques qui ont conduit à proposer un usage « habitat »

Constitués de plusieurs niveaux dont un sous-sol, cet ensemble offre des singularités dont il s’agit de tirer parti pour sa reconversion en logements collectifs. En explorant le champ des possibles, cet ensemble révèle des prédispositions à la création de logements collectifs disposant de certains espaces communs.

Les études préalables ont démontré qu’une majorité des volumes permettent une reconversion en logements. **L’enjeu est véritablement de tirer parti des caractéristiques de ce bâti et notamment de son enveloppe béton pour inventer une écriture architecturale propre à l’îlot Bernard, pour révéler son identité.**

Les sous-sols pourraient être reliés entre eux pour optimiser leur utilisation notamment en stationnement.

Les éléments techniques disponibles

Un grand nombre d’études, de diagnostics et de plans sont disponibles ; ils sont annexés au présent cahier des charges. Ils permettent d’appréhender le site, mais certains sont datés. Il reviendra au candidat retenu de faire son affaire des actualisations et études complémentaires à lancer pour la mise en œuvre de son projet.


B- Les objectifs de la Ville

I- La destination

La Ville de Saintes souhaite faire appel à des opérateurs en vue de la requalification de l'îlot Bernard au cœur de la ville haute, **en développant un programme de logements alliant la mixité sociale et générationnelle, représentatif du parcours résidentiel.**

Ainsi, l'îlot a pour vocation d'accueillir essentiellement des logements, environ 80 à 100 dont de 20 à 25% seront sociaux.

Il revient aux candidats de détailler le programme qu'il propose **en le justifiant sur la base de son analyse du marché mais également des informations suivantes (cf encadré), issues des différentes études menées par la Ville.**

 Infos habitat

Loi SRU / OPAH / PLH diagnostic logements manquant

Etude Lestoux 2019

- **légère baisse de population entre 2010 et 2015 (confirmée en 2018)**
- **Taux de personnes âgées plus fort que dans la CdA ou le Département; faible représentation de familles avec enfants**
- **Parc de logement ; baisse du nombre moyen d'occupant depuis 1975 malgré un fort taux de résidences principales (87%) dont 42% de collectifs**

En matière de typologie

Part de logement de type 2 et 3 pièces très inférieure aux besoins estimés à 62% si l'on tient compte de la structuration des ménages de l'agglomération permettant de répondre aux nouvelles étapes du parcours résidentiels : seconde location (en couple), location intermédiaire (familles monoparentales) puis logements adaptés au vieillissement.

Les 4 pièces et plus représentent 56% des résidences principales, taux élevé et inadaptés aux besoins pour cette catégorie estimé à 27%.

Pour autant, la mise en lumière de ces chiffres, n'empêche pas la proposition d'une offre de logements différente apparaissant justifiée pour l'opérateur.

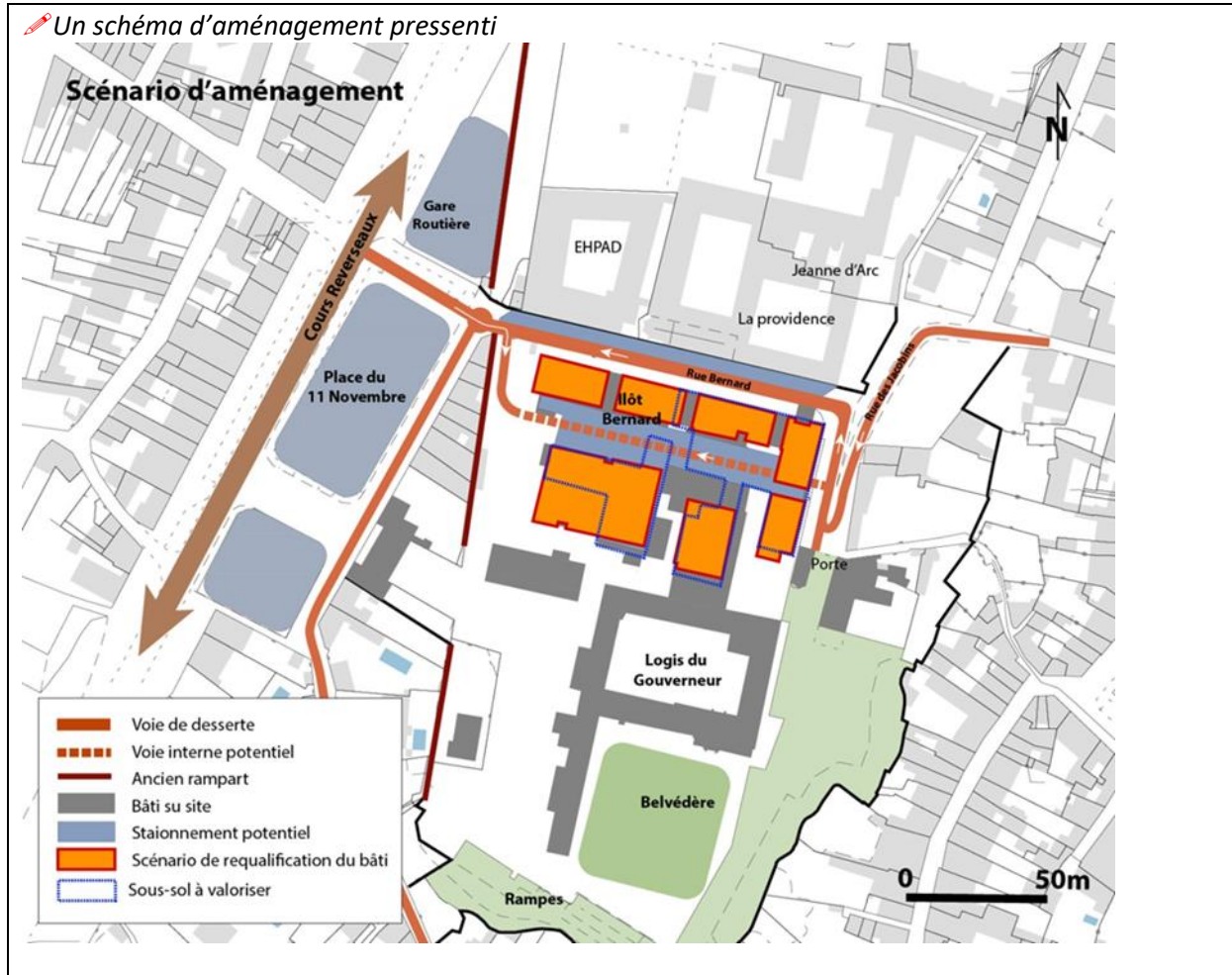
Résidence intergénérationnelle cf étude Adéquation 2022 : possible au vu

- D'une offre de services pour seniors peu étoffée sur des loyers disparates en fonction du gestionnaire
- D'une offre de résidence pour jeunes peu développée et uniquement à destination de jeunes travailleurs

En matière de logement social entre 20 et 25 %

II- Intégrer le nouveau quartier au sein du tissu urbain existant

Dans le cadre de sa réflexion globale sur le site, la Ville a **dégagé les grandes lignes du fonctionnement urbain du futur quartier et sa connexion à la ville** : les candidats sont appelés à en prendre connaissance. Il revient aux candidats de valider ou d’amender ces préconisations en les justifiant.



Bien que présentant des hauteurs conséquentes (R+2 et R+3), les volumes bâtis de l’îlot Bernard s’inscrivent parfaitement dans leur contexte urbain. Adossés à la ville, enchâssés entre les constructions de la Providence de Saintes et au collège Jeanne d’Arc côté Nord, et l’îlot du Gouverneur côté Sud, ces volumes sont parfaitement dissimulés à partir de la ville basse. Leur hauteur respecte donc le velum de la ville et sont intégralement exploitables.

A l’échelle de l’îlot Bernard toutefois, la longueur des volumes, notamment le long de la rue Bernard génère un effet « couloir » pouvant nuire à la qualité du quartier et à sa relation à la ville. ***Ainsi, au-delà des démolitions interne à l’îlot Bernard et nécessaire à son exploitation en logement, sa porosité pourra être favorisée pour des raisons de transparence ou prétexte à la mise en place de liaisons douces traversantes. Il s’agit de favoriser une certaine ouverture de l’îlot favorable à ses interactions avec son environnement immédiat (ouvertures sur la rue Bernard, liaison avec l’îlot du Gouverneur...).***

Par contre, l'alignement est à conserver : la préservation de l'aile longeant la rue Bernard et son retour vers l'intérieur du site Saint Louis le long de la rue des Jacobins est apparu déterminante afin de préserver la structure urbaine et son organisation en îlot.

III- Fonctionnement de l'îlot : circulation et accessibilité du site : un quartier apaisé, des circulations automobiles limitées

La desserte routière de l'îlot Bernard est possible via la rue des Jacobins se prolongeant par la rue Bernard côté Est et la place du 11 Novembre côté Ouest. On soulignera le fonctionnement en sens unique de la rue Bernard et qui a vocation à être conservé.

Un des objectifs de la municipalité est de limiter au maximum l'intrusion des véhicules automobiles au sein du site Saint-Louis et de contenir la desserte de l'îlot Bernard sur les voies existantes.

En conséquence deux accès sont envisagés :

- à partir de l'angle Nord-Ouest ; une entrée-sortie est possible.
- A partir de la face Est, une entrée est possible en créant une percée dans le volume faisant face à la rue des Jacobins. Cette percée permettrait d'atteindre les sous-sols et dans l'hypothèse de leur reconversion en parking sous-terrain, cet accès serait opportun. Il permettrait la traversée en souterrain de l'îlot. Précisons que celui-ci est incomplet et que son ouverture vers l'Ouest reste nécessaire. Les sous-sols doivent également être reliés entre eux (ce qui n'est pas le cas actuellement).

Il s'agit de retenir les circulations automobiles sur le côté Nord de l'îlot Bernard afin qu'elles évitent le cœur du site Saint Louis.

En revanche les circulations piétonnes du centre de l'îlot Bernard en direction du centre du site Saint-Louis sont à créer afin de mettre en relations les espaces. L'enjeu est de favoriser une organisation apaisée en cœur de l'îlot.

Le stationnement en souterrain est à privilégier le sous-sol peut accueillir des espaces de stationnement et la voie interne de desserte.

IV- Une qualité architecturale attendue :

Il s'agit de développer un quartier à la hauteur de l'histoire du lieu qui s'est adapté aux enjeux de son temps au fil des siècles, un **quartier innovant et exemplaire**.

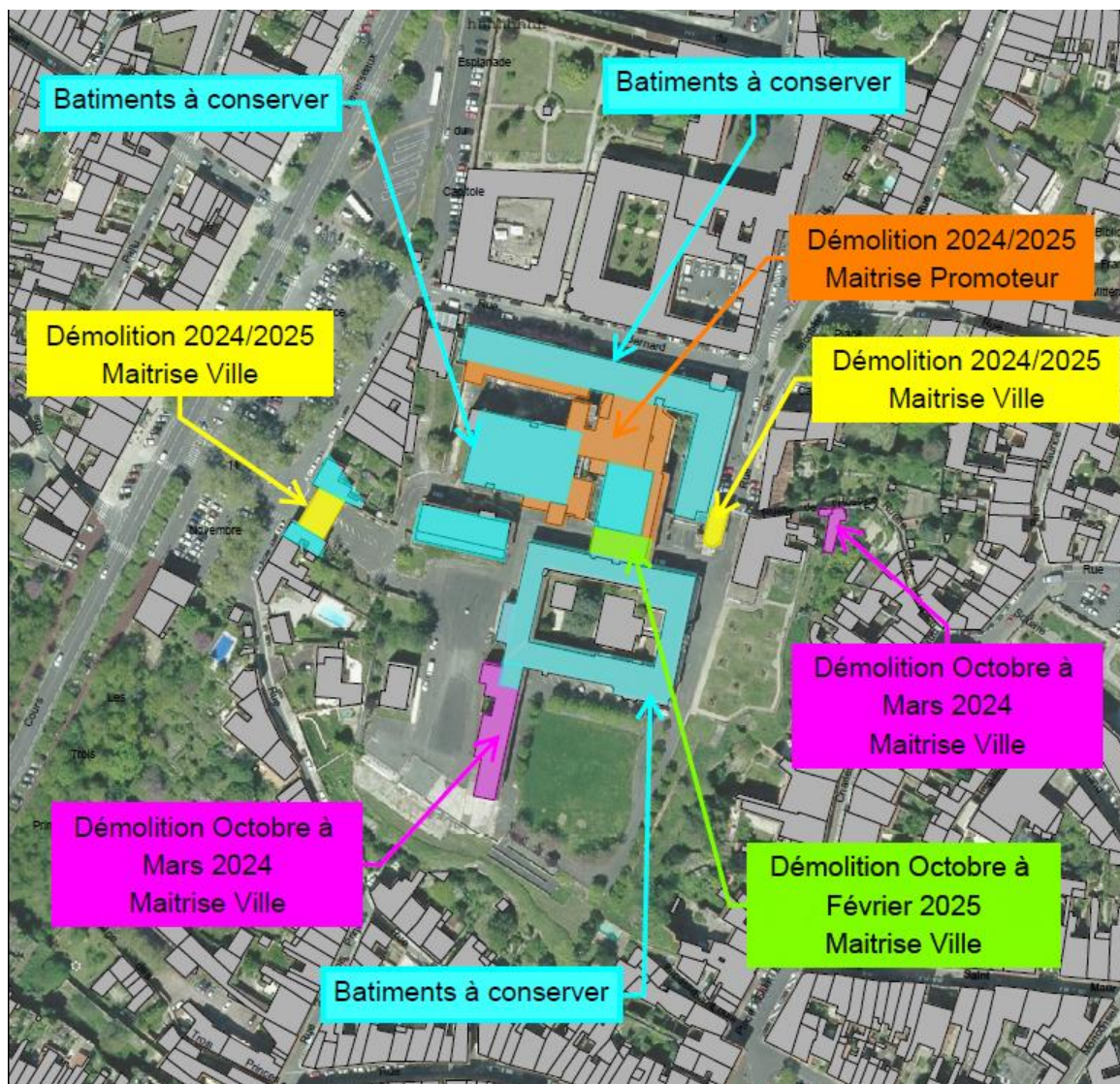
En résonance aux enjeux environnementaux actuels et aux lois récentes « construire la ville sur la ville », plusieurs axes/cibles sont définies :

1. Exploiter la compacité des volumes ;
2. Optimiser les surfaces de plancher pour la production de 80 à 100 logements et s'inscrire ainsi dans une véritable démarche de renouvellement urbain ;
3. Recycler l'ossature des bâtiments et les structures existantes pour ainsi limiter la mobilisation de matériaux et les coûts de construction ;
4. Aller plus de l'avant : les 3 1^{er} points me semblent peu ambitieux. D'ailleurs, cela aurait pu être un critère de choix d'avoir 1 aménageur avec un vrai « green ADN »

A ce titre, un schéma limitant les démolitions est proposé. Il peut être réinterrogé par les candidats en le justifiant.

Ces propositions de démolitions sont faites pour laisser respirer l’îlot et lui permettre de répondre à de nouveaux usages tout en limitant les déconstructions totales. Les choix de démolition visent à épurer et clarifier l’organisation générale de l’îlot. Ils sont à privilégier sur les niveaux supérieurs du volume situé le plus au centre de l’îlot (C). Ce choix s’est établi au regard de la complexité de ce volume d’une part et de l’efficacité de son vide par rapport aux principaux volumes bâtis à conserver autour de celui-ci (A, B et D).

En outre, un certain nombre d’appendices pourrait se voir démolis (cage d’escalier extérieur, rajouts non solidaires aux structures des bâtiments conservés...)



Proposition : illustration des volumes à démolir tout ou partie.

5. Développer le bioclimatisme des volumes en présence (sas isolants sur les faces Nord et balcons sur faces ensoleillées), usage de matériaux bio-sourcés. Les attendus pour un tel site reposent largement sur les gains énergétiques et la fabrication d’un habitat passif ;

6. Développer la présence du végétal au sein du site (traitement des espaces interstitiels) et sur les bâtiments. Il s'agit de contribuer à limiter les îlots de chaleur en favorisant les surfaces perméables, la végétalisation des communs, des toitures et des façades ;
7. Penser les relations physiques entre les volumes et valoriser les espaces « vides » extérieurs (favoriser l'appropriation de ces communs par les résidents). Ces espaces s'avèrent stratégiques pour l'équilibre esthétique et fonctionnel du quartier. Ils seront réservés aux usages des piétons et incarneront l'identité même du quartier. En conséquence, un traitement paysager et urbain de qualité est attendu. Il sera prétexte à la mise en œuvre de solutions adaptées concernant la gestion et la valorisation des eaux de ruissellement.
8. Un chantier propre et exemplaire : réutilisation ou traitement adapté des déchets, organisation du chantier, communication avec les riverains, limiter les nuisances
Pour information : Le site Saint Louis va faire l'objet d'un suivi écologique en phase travaux et que des précautions pourront être demandées par la DREAL dans le cadre du chantier (période d'intervention notamment)

IV- Îlot Bernard – Cadre de l'appel à projet

A- Le montage juridique : une cession

La ville prévoit la cession plein et entière de la parcelle dans son intégralité et en bloc.

L'opérateur portera l'entière responsabilité des études et travaux liés à son opération et notamment (liste non exhaustive)

- Les études techniques préalables,
- Le désamiantage, déconstruction, réhabilitation des bâtis
- La dépollution des sols et réseaux
- La réalisation et l'entretien des espaces extérieurs
- Le traitement des limites de la parcelle
- Les branchements réseaux
- Les fouilles archéologiques que génèreraient son projet.

B- Le planning de l'appel à projet (à titre indicatif)

- 20 juin 2023 : lancement de l'appel à projet
- 29 septembre 2023 : Remise des projets/offres
- octobre/ novembre/décembre : négociation
- Décembre 2023 : choix du promoteur

ANNEXES

Repérage des bâtiment selon relevé topographique - Stéphane Marchyllie – Dossier 1317 – Sept 2013

Bâtiment 5	hémodialyse	}
Bâtiment 8	chirurgie A3	
Bâtiment 9	maternité / self	}
Bâtiment 10	entrée rue Saint Bernard	
Bâtiment 11	économat	}
Bâtiment 12	radiologie bloc opératoire	
Bâtiment 13	scanner chirurgie	}
Bâtiment 14	accueil	
Bâtiment 15 / 6	cardiologie, soins intensif, radiothérapie	}
Bâtiment 16	admissions, administration	
Bâtiment 17	chapelle	}
Bâtiment 18	pédiatrie, informatique	
Bâtiment 19	néonatalogie, pédiatrie	}
Bâtiment 20	pneumo, allergologie	
Bâtiment 23	entrée	}
Bâtiment 24	logement de direction	

Extrait rapport d'études Diag structures – ATEs – Déc 2016



Plans

- Plan de repérage des bâtiments selon relevé topographique -Stéphane Marchyllie–Dossier 1317 –Sept 2013
- Plan topographique
- Plan de réseaux enterrés existants –ADRE –19/12/2016 -N°dossier 1617127
- Plan de synthèse des réseaux existants – A2I Infra – 20/12/2021
- Plan des bâtiments

Etude géotechnique

- GEOTECH –Dossier 2016/04287/LARCH/01 indice A –Décembre 2016

Sites et sols pollués (l'acquéreur devra les actualiser en fonction de la réglementation)

- Diagnostic de site –SOCOTEC –Dossier 1606E14Q5000045–31/10/2016

Diagnostic amiante, plomb, termite, mэрule (l'acquéreur devra les actualiser en fonction de la réglementation)

- Diagnostic amiante, plomb, termite, mэрule –DEKRA -2016
- Diagnostic réseau EP – SARP - Affaire 22-1082-17-EP – 05/12/2022
- Diagnostic réseau EU – SARP - Affaire 22-1082-17-EU – 05/12/2022
- Diagnostic réseau unitaire – SARP - Affaire 22-1082-17-UN – 05/12/2022
- Relevés des réseaux + passage caméra (présence d'amiante)

Diagnostics structures

- Diagnostic bâtiments
- Synthèse des diagnostics et estimations

➤ **Des documents réglementaires**

Urbanisme





PSMV

PLU et annexes (schéma directeur pluvial)

Archéologie

- Prescriptions fouilles diagnostic archéologique
 - Courrier DRAC du 30/06/2016 : Prescriptions fouilles DIAG
 - Site de l'ancien Hôpital - Diagnostic archéologie préventive –Service d'archéologie départementale de la Charente-Maritime –Janvier 2017
- Rapport archéologique

Etudes environnementales et espèces protégées

-  1. IDE Etude Faune Flore partielle juillet 2017
-  2. Eliomys Diag Chiroptères Falaises fev 2019
-  3. Etude chiroptères SSL NE17 14-12-20 finale
-  4. Synthèse étude chiroptères dec 2020

-