

Fiche technique du site « Réinventons nos Cœurs de Ville »

Ville de Libourne – 16 quai de l'Isle

Objet : Présentation du site, de ses caractéristiques propres, des conditions particulières et du calendrier.

Date : janvier 2021

1. Présentation du site

Le présent site proposé à l'appel à projet « Réinventons nos Cœurs de Ville » pour la ville de Libourne, est situé dans son cœur historique, le long du quai de l'Isle, sur l'une des entrées du cœur de Bastide, au débouché du pont de Fronsac.

Il se situe en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Situé sur la façade des quais de Libourne, il bénéficie d'une excellente visibilité. Il permet également de rejoindre rapidement la place centrale de la Bastide (place Abel Surchamp) ainsi que la gare (10 minutes à pieds).

2. Description du bien immobilier / Foncier

Le site du 16 quai de l'Isle occupe deux parcelles pour une superficie au sol de 380m². Actuellement le bâtiment offre une surface utile d'environ 650m². Il pourra être surélevé d'un étage supplémentaire et offrir une capacité d'environ 1000m² de surface plancher.

Il s'agit d'un ancien hôtel avec espace de restauration au rez-de-chaussée et huit chambres à l'étage, qui est actuellement désaffecté et vacant depuis plusieurs années suite à la faillite du gestionnaire. Son propriétaire est l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) avec lequel la Ville de Libourne a signé une convention opérationnelle.

Le site ne présente pas de contraintes techniques spécifiques de type pollution ou insalubrité.

Le site n'est pas situé en zone inondable. Il se situe en zone archéologique ainsi que dans la zone de bruit du quai de l'Isle.

3. Domanialité, occupation

Le propriétaire est l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) depuis le 18 décembre 2019.

Il est libre de toute occupation.

4. Dispositif réglementaire

Le site du 16 quai de l'Isle est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 décembre 2016, zone urbaine qui couvre l'ensemble de la Bastide, et dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, devenu Site Patrimonial Remarquable (SPR) depuis la loi de juillet 2017.

Le bâtiment concerné par le présent appel à projet n'a pas été repéré comme intéressant ou emblématique nécessitant une protection ou mise en valeur spécifique. Il doit cependant répondre aux prescriptions générales et aux règles du chapitre propre aux bâtiments anciens existants du secteur centre historique du SPR.

5. Précisions sur le projet

La collectivité souhaite développer sur le foncier identifié au 16 quai de l'Isle une opération exemplaire tant sur le plan de la qualité et de l'innovation architecturale que sur le plan programmatique.

Sur le plan architectural, il sera demandé à l'équipe de concepteurs de privilégier la conservation du bâtiment existant qui pourra accueillir une surélévation en respectant la hauteur moyenne des édifices environnants (soit un niveau supplémentaire) conformément au règlement de l'AVAP. Cette insertion contemporaine sur la façade des quais devra le cas échéant être travaillée en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France, être de grande qualité, et constituer une véritable innovation dans sa capacité à s'insérer dans le tissu ancien de la façade des quais.

Sur le plan programmatique, l'objectif est de cibler une population jeune au travers d'une programmation qui devra offrir une typologie de logements répondant à la fois aux besoins individuels et aux besoins de colocation, ainsi qu'une offre de services adaptée. En effet, si la part des 18-25 ans est d'ores et déjà forte sur la Bastide -14% quand ils sont 7% sur le reste de la Ville-, ils sont toutefois peu visibles dans l'espace public et sont nombreux à être logés dans de mauvaises conditions.

Parce que le site retenu est limité en surface (environ 1 000m² de surface de plancher potentiel), le montage de l'opération nécessitera une ingénierie particulière, voire un dispositif innovant permettant de s'adapter à ce type de site.

Le rez-de-chaussée devra être actif et ouvert sur la ville, et participer pleinement à l'animation de ce quartier. Sa programmation devra être pensée en lien avec la cible jeune du programme et également les besoins du quartier.

La proximité de la gare et du futur pôle d'échange multimodal constitue un atout pour la population jeune ciblée dans ce programme dont les besoins en matière de mobilité sont particulièrement importants.

Enfin, la collectivité entend répondre au travers de cette programmation aux objectifs du Plan Local de l'Habitat 2018-2023 de la Communauté d'agglomération du Libournais (CALI) qui compte parmi ses objectifs le maintien sur Libourne d'un ensemble de solutions intervenant dans le parcours résidentiel des jeunes.

6. Précisions sur les attendus du porteur de site en matière d'innovation

Il est attendu sur cette opération une réflexion particulière sur la qualité du programme, sur la prise en compte de l'enjeu urbain de reconquête de la façade des quais, avec de nouveaux usages, activités et convivialités, et son activation, et de l'enjeu architectural (envisager l'utilisation de matériaux biosourcés et géolocalisés, ventilation naturelle, utilisation d'énergies renouvelables, label BEPOS, etc.) en site patrimonial remarquable.

La Ville de Libourne sera particulièrement attentive à la qualité d'usage du projet.

7. Nature du transfert de droit envisagé et calendrier associé

Après la désignation du lauréat et accord de la Ville de Libourne, l'EPFNA cédera directement le foncier au lauréat de l'Appel à projet RCV via la signature d'un compromis de vente puis d'un acte authentique.

8. Gouvernance de projet

Partenaires de la Ville : l'État, l'ANAH, le Département de la Gironde, Action Logement, la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI), l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), la Banque des Territoires.

Le pilotage politique du projet est assuré par Monsieur Philippe Buisson, Maire de Libourne, qui préside le comité de pilotage Ville/CALI Action Cœur de ville, ainsi qu'avec Madame Laurence Rouède, 1^{ère} adjointe au Maire déléguée à la coordination générale de l'activité municipale, aux ressources humaines, à l'urbanisme et au foncier, et Monsieur Jean Philippe le Gal 2^{ème} adjoint au Maire délégué au projet urbain « Libourne 2025 », à la Ville numérique, à l'attractivité économique, à la reconversion des Casernes et à l'Habitat et Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais délégué aux politiques contractuelles, à l'habitat et au logement.

Contact technique pour l'opération : aap-16quaidelisle@libourne.fr

Mme Blandine Machelon, Directrice Action Cœur de Ville

9. Pénalité forfaitaire en cas de non-respect par le candidat de son engagement de contractualiser

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité forfaitaire de x % du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre.

En outre, la promesse de vente stipulera une pénalité forfaitaire de x% en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois supérieure à la date prévue pour la signature des actes définitifs.

La pénalité sera définie au moment de l'établissement de la promesse de vente.

10. Absence de garantie

Il est rappelé que :

- *le Vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente la totalité des informations à sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et fiscales du bien ;*
- *En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse synallagmatique de vente, à l'ensemble des investigations nécessaires pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet.*

Par conséquent, une fois la vente réalisée, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

11. Conditions Suspensives ou Préalables

Outre les Conditions Suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur du site accepte les Conditions Suspensives suivantes :

- *Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du Candidat Retenu, devenues définitives*
- *Condition relative au résultat d'études environnementales et/ou géotechniques, réalisées par le Candidat, dans des conditions contractuellement définies, ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au Projet du Candidat Retenu et/ou nécessitant des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres .*
- *Condition relative à l'obtention à une date à déterminer d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation du projet poursuivi sur le terrain concerné*