République Française

Mairie de la ville d'Eu

# CAHIER DES CHARGES

## APPEL À PROJET EN VUE DE LA CESSION D'UN BATIMENT COMMUNAL

**HOTEL DIEU- AILE EST**

1 Parvis de la Tolérance (Accès possible par le jardin Place de l'Abbé Legris) 76260 EU.

*Maison en colombage et briques : 89 550 euros*

***Attention : le jardin ne fait pas partie de la cession***







## I. Contenu de l'appel à projet

La ville d'Eu lance un appel à projet en vue de la cession d'un bâtiment sis 1 Parvis de la Tolérance 76260 EU.

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

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

Ce document vise à exposer le contexte dans lequel s'inscrit le présent appel à projet et les motivations de la démarche, à décrire les biens concernés et à préciser les grands enjeux locaux.

Les candidats définissent librement le contenu de leur projet.

### 1- Contexte :

### 1-1 Présentation de la ville :

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

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

La ville d'Eu exerce un rôle de centralité à l'échelle de son territoire, en concentrant des services, des équipements et des ressources patrimoniales et économiques qui bénéficient à l'ensemble du bassin de vie. Depuis trois ans, elle a entrepris un programme de revitalisation de son centre-bourg :

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

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

- le permis de planter aux commerçants et aux particuliers

- la reconnaissance de Territoire Engagé pour la Nature avec pour objectifs de requalifier certaines friches, de renaturer les cours d'écoles, de désimperméabiliser les trottoirs et places.
- en étant lauréate des Villes et Villages fleuris avec l'accent mis sur le renforcement de la végétalisation des espaces publics pour répondre aux enjeux de la transition écologique et de l'adaptation au changement climatique
- mais aussi des adhésions à l'association Régionale des Parcs et Jardins, les plus beaux marchés de France, Sites et Cités remarquables, Ville active et sportive, etc….

C'est en totale cohérence avec cet élan que s'inscrit cet appel à projet permettant d'initier une programmation ouverte aux porteurs de projet qui intègrerait ce site pour valoriser architecturalement ce patrimoine inoccupé depuis trop longtemps, en y favorisant le vivre et faire ensemble.

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

### 1-2-1 Environnement du bâtiment

Eu, ville riche de son Histoire et de son Patrimoine, doit se préserver tout en se réinventant ; une opération ambitieuse est à inventer dans ces lieux, inutilisés en plein centre-ville et ce en faisant la synthèse entre conservation du patrimoine et renouveau, revitalisation et dynamisme local.
Le bâtiment faisant l'objet de la cession fait partie du domaine privé de la ville d'Eu.
Il jouit d'une situation particulièrement privilégiée ; en plein cœur de ville, il est à deux pas d'une offre de commerces et de services complète et variée.

### 1-2-2 Historique

Histoire et contexte de l'Hôtel-Dieu

Sa fondation s'inscrit dans une époque où les institutions religieuses jouent un rôle essentiel dans l'assistance aux plus pauvres.

L'Hôtel-Dieu est fondé au XVIIe siècle, à l'initiative de Catherine de Clèves, comtesse d'Eu, avec une fondation attribuée à Madame de Joyeuse en 1640.

L'établissement est confié en 1658 aux religieuses Augustines.

**Rôle et organisation des religieuses**

Les religieuses de la Miséricorde de Jésus s'engagent à soigner les pauvres. La vie des religieuses est organisée autour de la charité et du service aux malades dirigé vers les plus démunis, mais aussi une vie communautaire et de pratique religieuse.

Les religieuses exercent leurs activités de 1658 à 1967.

**Évolution des bâtiments et travaux**

Les archives montrent des travaux de construction, réparations et aménagements jusqu'au XVIIIe siècle. La chapelle du Martyr et la maison de l'Isle sont des éléments clés du site.

**Transition vers la ville**

Au XXe siècle, le développement de la médecine moderne et la transformation des infrastructures de santé modifient profondément la place des établissements religieux. Les religieuses quittent les lieux en février 1967.

La ville fait l'acquisition du site laissé à l'abandon au début des années 1980 et réalise des travaux pour préserver et valoriser le site.

**Construction, modifications et déclin des bâtiments**

L'Hôtel-Dieu a été construit en 1658, avec plusieurs chapelles, salles de malades, et bâtiments annexes, souvent réaménagés ou reconstruits.

La vétusté, les travaux mal adaptés, et la modernisation ont fragilisé les structures, notamment la couverture en ardoise remplacée par la tuile.

Des travaux d'urgence ont été réalisés pour stabiliser et restaurer certains éléments, mais leur état reste critique.

**Transformation et état actuel des bâtiments**

La ville d'Eu a racheté l'Hôtel-Dieu dans les années 1980, mais des travaux destructeurs en 1969-1972 ont endommagé les structures anciennes.

Aujourd'hui, il reste trois ailes, avec des bâtiments en mauvais état, et des objets protégés conservés dans la chapelle et la réserve patrimoine.

**Impact des travaux modernes**

Les rénovations du XXe siècle ont fragilisé la structure ancienne, notamment par le changement de couverture et la suppression d'éléments en bois.

La démolition de bâtiments anciens, comme la sacristie, a contribué à la dégradation globale de l'ensemble.

**Vente et projets de reconversion**

Des projets culturels et sociaux, comme une bibliothèque et un centre de judo, ont été mis en œuvre dans les années suivantes et y sont encore aujourd'hui

**Restauration et mesures conservatoires**

Des travaux d'urgence en 2005-2007 ont permis d'étayer et de sécuriser les structures en péril. Une partie de la maison à pans de bois est étayée (RDC + R+1)

La chapelle des malades et le clocher ont été particulièrement affectés par la dégradation, nécessitant des interventions supplémentaires.

Des travaux d'étaiement de la façade, place de la Tolérance, ont été réalisés en 2024.

**Aménagements et projets futurs**

La ville a aménagé un passage piétonnier, une galerie extérieure, et a restauré le cimetière couvert des sœurs.

## 1-3 Présentation du lot soumis à appel à projets

L'aile Est est composée d'une partie en brique, d'une partie à pans de bois et torchis et d'une chapelle, sous laquelle est installée un cimetière couvert.

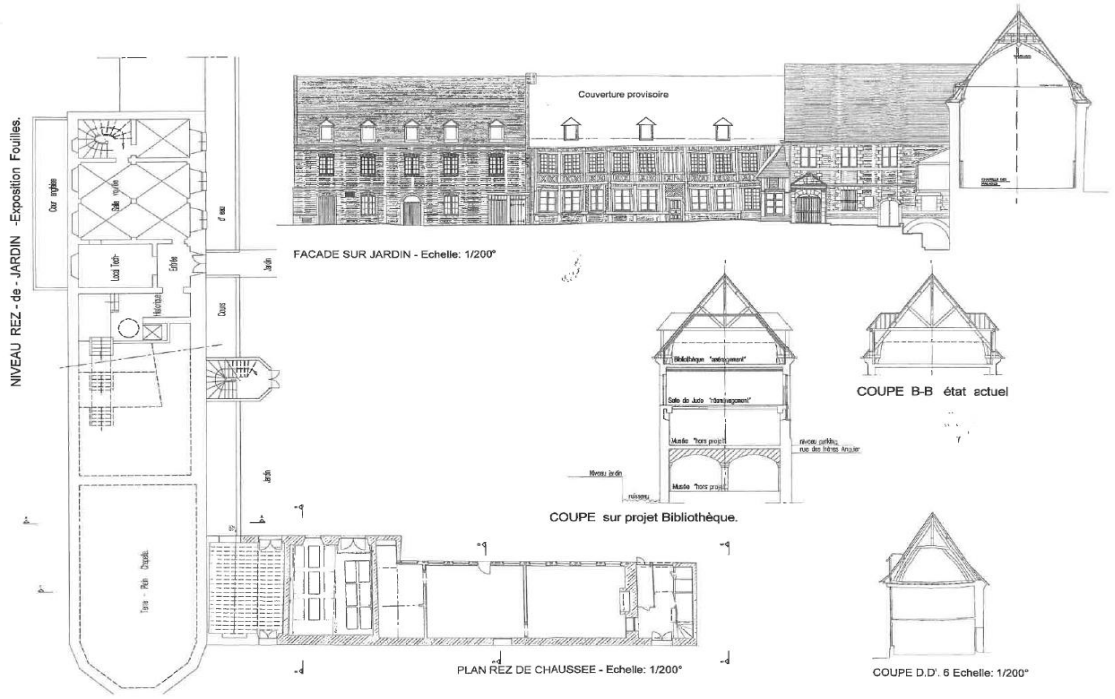
Seuls les deux tiers de l'aile Est fait l'objet de cet appel à projets (partie brique et partie pans de bois).

La maison à pans de bois dite « maison de l'isle » daterait du XVIIe siècle.

Façade à pans de bois et torchis, rare élément architectural de ce type encore présent en ville, la maison en brique est construite en 1844 à usage de buanderie. La couverture est en ardoises. Elle comporte deux niveaux, plus les combles.

Notons aussi la présence de l'Abert, ruisseau passant sous le bâtiment**.**

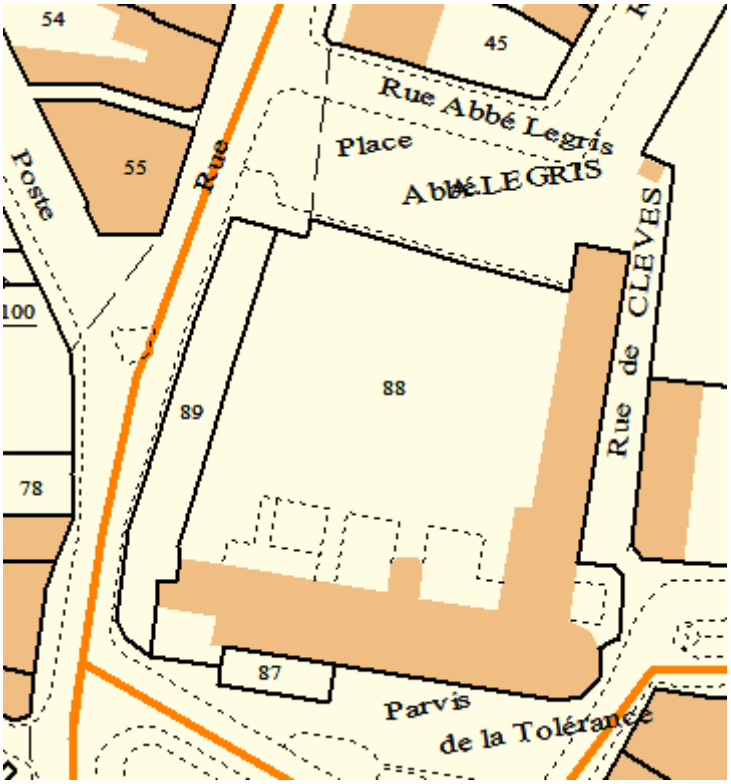
### 1-3-1 Plans



### 1-3-2 Références cadastrales et propriété

Adresse : 1 Parvis de la Tolérance (accès par la place de l'abbé Legris possible)

Parcelles : AP 88 (attention sur la DGFIP, le bâtiment est inscrit sur la parcelle AP 87 !)




**PLU** : Zone Uaa : Zone urbaine correspondant au centre-ville.

**PPRN** : Zone I1 (en rouge ci-dessous : La zone I1 correspond aux zones urbaines inondables en aléa fort à très fort pour les aléas débordement de cours d'eau, submersion, ruissellement ou remontée de nappe. L'inconstructibilité est la règle générale) et Zone I5 (en bleu : La zone I5 correspond aux zones urbaines soumises à l'aléa remonté de nappe fort ou modéré. La constructibilité limitée avec prescriptions est la règle générale.)



Elle se situe dans le périmètre de cavité de la fiche 170 qui concentre une grande partie du centre-ville. Ci-dessous un extrait de la fiche.

« Compte tenu de son contexte historique, le bourg de la ville d'Eu peut être concerné par des vides, peu profonds, en relation avec d'anciennes caves ou d'anciens puits. Au regard de la densité initiale de ces aménagements et de l'absence de traces sur leur éventuel comblement il s'agit toutefois d'un risque diffus non caractérisable. Si aucun périmètre de sécurité (au sens de l'urbanisme) ne peut être associé à cet indice il est conseillé aux porteurs de projets de s'intégrer cet aléa lors des études géotechnique. »




Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques) (AC1)

Zone aléa argile modéré.

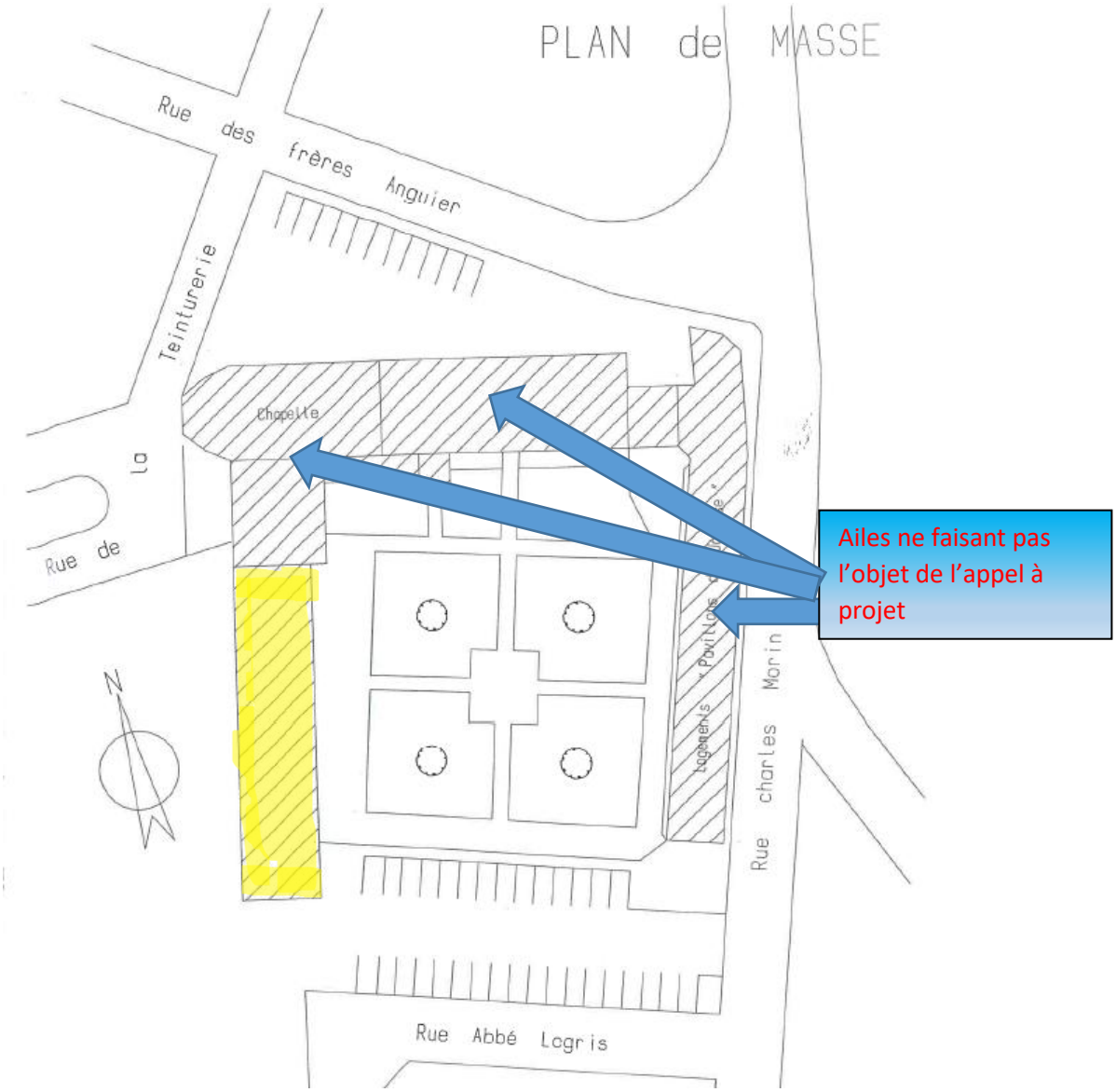
Emprise au sol bâti : 260 m²




Maison à colombage : 307.7 de surface plancher

Maison en brique : 193.8 m² de surface plancher

### 1-3-3 Plan de masse : bâtiment concerné en jaune




## 2. Prescriptions particulières

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

Cet appel s'adresse à toute personne ou entité désireuse d'investir, ré-inventer ces lieux vacants et de leur redonner une fonction en proposant **un projet global** qui permette l'émergence d'un nouvel espace.

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

Le bâtiment n'est ni classé ni inscrit au titre des Monuments Historiques néanmoins il possède un intérêt patrimonial certain. Il se situe dans le périmètre de 500 m de plusieurs monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Un cimetière des sœurs, présent sur la parcelle et jouxtant le bâtiment sera conservé par la commune afin d'entretenir la mémoire hospitalière et historique

Le projet devra être ambitieux dans sa capacité à faire synthèse entre patrimoine historique ou ancien et contemporanéité ; si une partie des bâtiments devait être cédée pour une activité commerciale, l'activité devra respecter l'identité, la mémoire et le caractère symbolique du lieu.

## 2-2 Autres prescriptions

Garanties et réserves

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

Préalablement à la remise d'offre, le candidat devra avoir procédé à une visite complète des biens et pourra faire réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous audits, diagnostics, sondages, relevés et études techniques et juridiques, patrimoniales ou financières qu'il estimera nécessaires, sous réserve de l'autorisation préalable de la ville.

S'il est désigné attributaire, le candidat prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de la signature de l'acte authentique de vente, sans pouvoir solliciter de la ville la réalisation de travaux de rénovation, mise aux normes ou remise en état.

Clause de sauvegarde des intérêts de la commune

En cas de mutation des biens à titre onéreux dans les 3 années qui suivent la signature de l'acte authentique, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial, pour un prix hors droit et frais de mutation supérieur au prix de la présente vente, l'acquéreur sera redevable envers la ville d'un complément de prix lorsqu'il résulte de cette mutation une plus-value nette. Le complément de prix sera égal à 40% de la plus-value nette réalisée. En cas de revente du bien entre 3 et 5 ans, le montant de la pénalité serait de 20% de la plus-value nette réalisée.

Clause suspensives/clause résolutoire

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

- La vente sera réalisée sous la condition suspensive de l'obtention de toutes les autorisations conformes aux règles de l'urbanisme ou tous autres documents administratifs nécessaires à la réalisation des travaux dans la limite de 6 mois.
- La vente sera réalisée sous la condition suspensive du financement de l'opération par le candidat (fonds propres, prêts) dans un délai de 4 mois.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Connaissance du site et visites

Seul le diagnostic amiante est en cours et sera remis à l'ensemble des candidats dès sa réception. Les autres diagnostics n'existent pas sur ce site.

Le candidat est invité, à ses frais, à procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'il juge opportun pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, le candidat reconnait et accepte qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

La visite du site est obligatoire et sera organisée comme telle : 1 heure de visite et 1 heure d'échanges.

Des sessions de visites programmées auront lieu sur rendez-vous du lundi au vendredi de 9h à 11h et de 14h à 16h.

Le rendez-vous est à fixer auprès des services techniques auprès de M. HENIN au 02 35 50 00 40.

Si une question est posée à l'issue de la visite, une réponse générale sera apportée par courriel à l'ensemble des candidats qui auront communiqué une adresse électronique sur l'attestation de visite. Les questions pourront être formulées jusqu'au 27 novembre 2026.

## II. Contenu de l'offre

Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit, dans sa totalité.

Le candidat doit déclarer sa volonté de signer l'acte de vente selon le calendrier qui sera fixé par le notaire.

Le candidat doit accepter expressément les termes du présent appel à projet.

### a. Eléments du dossier

Le dossier devra être obligatoirement rédigé en langue française et comprendra :

<u>Pour le dossier « candidature »</u> :

Les documents administratifs et juridiques :

- S'il s'agit d'une personne physique :

✓ ses éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance), avec copie de la carte d'identité ou du passeport,

✓ sa profession

✓ sa situation matrimoniale, et notamment le régime matrimonial sous lequel il est marié

✓ ses coordonnées complètes.

✓ Le vendeur se réservera le droit d'obtenir un extrait de casier judiciaire n°2.

- S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :

✓ sa dénomination sociale,

✓ son capital social,

✓ son siège social,

✓ ses coordonnées complètes,

le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,

✓ un extrait Kbis,

✓ une copie des derniers statuts déposés

✓ une note descriptive de l'entreprise (dirigeants, activités principales et accessoires, exemples de chantiers réalisés, chiffre d'affaires, résultats des trois derniers exercices).

- Pour tous :

✓ L'attestation de visite

Pour le dossier « projet » :

Le candidat décrira impérativement son projet au moyen d'une note détaillée.

Cette note détaillera et précisera :

- L'affectation du bien et l'usage envisagé,
- La description précise du projet par espace, son délai de mise en œuvre,
- Le plan de financement se rapportant à l'activité,
- Les partenaires potentiels,
- La nature, le coût et le planning des travaux envisagés,
- Le plan de financement global de l'opération,
- Les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.

Le candidat pourra illustrer la note de plans ou tout autre élément graphique sur support papier A3 qu'il jugera utile et permettant une compréhension aisée et complète du projet.

Par ailleurs, en cas de pièce manquante, la Ville d'Eu se réserve le droit de rejeter la candidature.

Le projet devra bien entendu être conforme avec l'ensemble des dispositions urbanistiques en vigueur notamment le PLUI.

Le projet retenu et son affectation feront l'objet d'une clause résolutoire dans l'acte de cession.

### b. Proposition financière

L'offre financière remise devra contenir le prix d'achat exprimé en euros, net vendeur (frais et droits d'acquisition à la charge de l'acquéreur), en excluant toute formule, modèle ou fourchette. L'offre financière devra lister les conditions suspensives du candidat.

L'offre, pour être valable, doit contenir les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet présenté.

Le paiement du prix devra être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

## III- Procédure

### a. Critères de sélection

La Ville d'Eu choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues.

Les offres seront jugées en fonction des critères suivants :

1- Critères techniques 70 %
   1-1 Qualité et pertinence du projet
   1-2 Patrimoine, architecture et environnement
   1-3 Faisabilité technique et risques

1-4 Organisation, références et calendrier

2- Volet juridique et financier 30 %
2-1 Prix et conditions suspensives
2-2 Viabilité économique et financière

Sera retenu le candidat dont le projet obtiendra la meilleure note.

### b. Remise des offres

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté et devront porter les mentions suivantes :

**NE PAS OUVRIR PAR LE BUREAU DU COURRIER**

A l'attention de la Direction Générale des Services

Dossier de candidature - remise des offres

Offre d'achat pour les locaux de l'Hôtel Dieu

Les plis seront transmis :

- Soit par voie postale, par lettre recommandée avec accusé réception, à l'adresse suivante :

Mairie de Eu BP 38 rue Jean Duhornay - 76260 Eu.

- Soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de Eu BP 38 rue Jean Duhornay - 76260 Eu.

Les offres dématérialisées ne sont pas admises dans le cadre du présent appel à projets.

La date limite de réception des offres est fixée au 7 décembre 2026 à 12h00 (cachet de la poste faisant foi).

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de la Ville, l'informant de la suite donnée à son offre.

Dans le cas où son offre est retenue, le candidat ne peut la retirer ou la modifier jusqu'à la signature de l'acte de vente (hors possibilité de rétractation résultant du compromis de vente).

### c. Pré-analyse par les services municipaux

Une grille d'analyse sera mise en place et servira de support à l'étude et à la comparaison des offres.

### d. Passage en Commission Communale d'attribution

Cette Commission est chargée d'examiner les offres reçues en vue de l'acquisition du patrimoine communal mis en vente et de formuler un avis sur la désignation du dossier à retenir.

Dans ce cadre, seront présentées à la Commission les différentes offres réceptionnées ainsi que le tableau d'analyse. Au vu des dossiers présentés, la Commission pourra retenir une offre qui sera alors présentée au Conseil Municipal en vue de la signature d'un compromis et de l'acte de vente.

Il est précisé que les membres de la Commission pourront décider d'auditionner un ou plusieurs candidats. La Ville d'Eu n'aura pas à justifier sa décision.

Il est précisé que la Ville d'Eu se réserve le droit d'interrompre, de modifier, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment, sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnité. Néanmoins, dans un tel cas, la vente pourra être poursuivie selon d'autres modalités. La Ville d'Eu n'aura pas à justifier sa décision.

Par ailleurs, et plus généralement, les candidats reconnaissent qu'ils ne disposent d'aucun droit à obtenir connaissance de documents non communiqués dans le cadre du présent appel à projet.

Il est d'ores et déjà entendu que la Ville n'encourt aucune responsabilité à l'égard du candidat, à raison de la présente procédure d'appel à projet. En conséquence, le candidat renonce d'ores et déjà à engager la responsabilité de la Ville au titre de la présente procédure d'appel à projet.

**e. Signature du compromis de vente par le candidat retenu par la Commission Communale d'attribution**

**f. Passage en Conseil Municipal**

Le Conseil Municipal de la Ville d'Eu délibèrera sur l'offre retenue par la Commission Communale d'attribution et le cas échéant autorisera M. le Maire ou son représentant à signer le compromis de vente et l'acte de vente.

**g. Signature du compromis par la Ville d'Eu**

**h. Signature de l'acte de vente par les deux parties**

Le candidat accepte que le notaire rédacteur du compromis de vente et de l'acte de vente soit l'un des notaires associés de l'office notarial SCP MEDRINAL, PACARY, LINKE, PESCHECHODOW et SERE.
Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître SERE soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

**i. Calendrier**

1- Réception des offres : 7 décembre 2026 à 12h00.

2- Commission d'attribution qui procède à l'ouverture des offres et à l'analyse suivant les critères de sélection : date prévisionnelle entre le mercredi 16 décembre et le vendredi 18 décembre 2026.

3- Décision du Conseil Municipal : date prévisionnelle : janvier 2027

4- Signature du compromis de vente : date à définir entre la ville, l'acquéreur et le notaire

5- Signature de l'acte authentique : date à définir entre la ville, l'acquéreur et le notaire

Ce calendrier pourra être amené à évoluer à l'initiative de la Ville et en fonction des disponibilités de l’office notariale.