



CONSULTATION NATIONALE
« RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLES »

Réinventons nos Cœurs de Ville
Session 2022

Ville de Saint-Lô

Ancien site de la Banque de France

DOSSIER TECHNIQUE DE SITE

Préambule : résumé de la présentation du site	2
1. Présentation générale du territoire	3
2. Présentation du site objet de l'appel à projet.....	5
2.1 Nature du site.....	5
2.2 Photos de l'environnement urbain immédiat.....	8
2.3 Principales caractéristiques du site.....	11
2.4 Exposé des principales contraintes	20
2.5 Etat de connaissance du site	20
2.6 Dispositifs réglementaires.....	20
3. Domanialité et occupation actuelles du site	21
3.1 Propriété.....	21
3.2 Occupation	21
4. Précisions sur le projet souhaité	22
4.1 Intentions programmatiques générales.....	22
4.2 Éléments de connaissance de l'offre d'hébergement touristique	22
4.3 Précisions sur les attendus en matière d'innovation	23
5. Gouvernance et pilotage de l'appel à projets	23
5.1 Gouvernance	23
5.2 Partenaires mobilisés	24

Préambule : résumé de la présentation du site

Dans le cadre de la consultation nationale *Réinventons nos cœurs de ville*, la Ville de Saint-Lô lance un appel à projets pour la réhabilitation de l'ancien site de la Banque de France.

Bénéficiant d'une position stratégique, ce site est situé en plein de cœur de ville faisant la liaison entre la ville haute et la ville basse avec une entrée en promontoire depuis la ville basse et un accès confidentiel depuis la ville haute. Ce double accès favorise une proximité immédiate aux commerces et équipements publics.



Photo de l'entrée de l'ancienne Banque de France de Saint-Lô

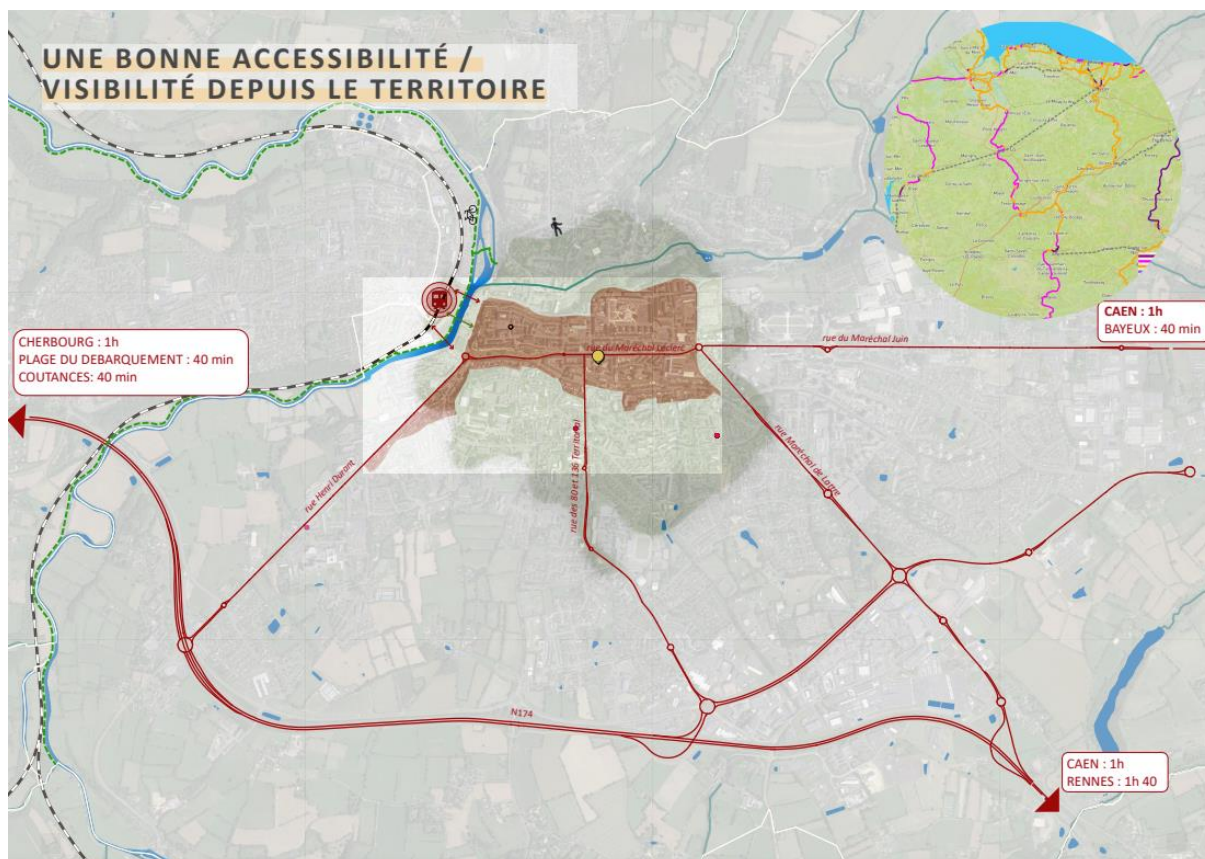
Aujourd'hui inoccupé, ce lieu d'exception situé en cœur de ville présente un fort potentiel pour y accueillir un programme d'hébergement touristique – restauration – bien-être afin de répondre aux besoins du territoire en matière d'hôtellerie haut de gamme.

Situé à mi-chemin entre le Mont Saint-Michel et les plages du débarquement, Saint-Lô bénéficie d'un flux de visiteurs important, d'autant plus que de nombreux événements sont organisés : compétitions et animations en lien avec la filière équine au pôle hippique, représentations et spectacles au théâtre, concerts à la salle de spectacle du Normandy, etc.

Ce projet permettra donc de compléter l'offre existante en matière d'hébergement touristique et de restauration haut de gamme.

1. Présentation générale du territoire

Chef-lieu du département de la Manche et située au croisement des grandes villes telles que Cherbourg-en-Cotentin, Caen et Rennes, la Ville de Saint-Lô a une position idéale pour rayonner sur un bassin de vie comptant près de 80 000 habitants. Ville-centre d'une agglomération de 61 communes, Saint-Lô est au cœur d'un maillage de petits bourgs et communes rurales. Elle constitue la 2^{ème} ville la plus peuplée de la Manche avec près de 20 000 habitants (19 963 habitants au 1^{er} janvier 2023). Elle est le siège de fonctions stratégiques du territoire : administrative, culturelle, éducative, commerciale, industrielle, hospitalière et ferroviaire.



Plan de l'accessibilité de Saint-Lô

Pôle majeur et véritable locomotive du territoire, Saint-Lô est une terre d'entreprises, d'investissements et d'innovations s'appuyant sur les filières d'excellence que sont la filière équine, l'agroalimentaire et le numérique. Offrant une position stratégique aux entreprises, Saint-Lô est également spécialisé dans le secteur de la logistique et du transport avec un tissu industriel riche.

Pôle d'excellence, Saint-Lô propose plus de 50 formations sur son territoire dans diverses filières : agroalimentaire, industrie, restauration-hôtellerie, marketing, communication, commerce, énergie ou encore environnement. Avec près de 2 000 étudiants, le territoire saint-lois offre des équipements et structures d'enseignements attractifs pour les jeunes souhaitant se former.

Pôle commerçant attrayant, Saint-Lô est doté d'un cœur de ville commerçant très actif qui a été reconnu en 2016 comme un des plus dynamiques de France (étude Procos). Il propose également un marché le vendredi et samedi matin valorisant les producteurs locaux.



Vue aérienne de Saint-Lô

Du fait de son statut de préfecture, Saint-Lô bénéficie d'atouts indéniables et se positionne comme une réelle alternative abordable aux grandes villes voisines. Elle est pourvue d'une diversité de services et d'équipements : centre culturel, théâtre, salles de spectacle et de sport, cinéma, équipements scolaires, etc.

Détruite à plus de 90 % à la suite d'importants bombardements en juin 1944, la Ville de Saint-Lô a été totalement reconstruite. Cet héritage de la Seconde Guerre mondiale permet à Saint-Lô d'être labellisée « Patrimoine de la Reconstruction en Normandie » en 2020 aux côtés d'autres villes normandes comme Le Havre ou encore Flers.

Depuis 2018 la Ville de Saint-Lô est bénéficiaire du programme national « Action Cœur de Ville » avec des ambitions fortes pour le dynamisme de son cœur de ville. Les cinq axes du programme qui sont : renforcer l'offre de logement en centre-ville, conforter le commerce, développer les mobilités, mettre en valeur le patrimoine, fournir l'accès aux équipements ; répondent aux priorités de la collectivité en matière d'attractivité et de rayonnement du territoire.

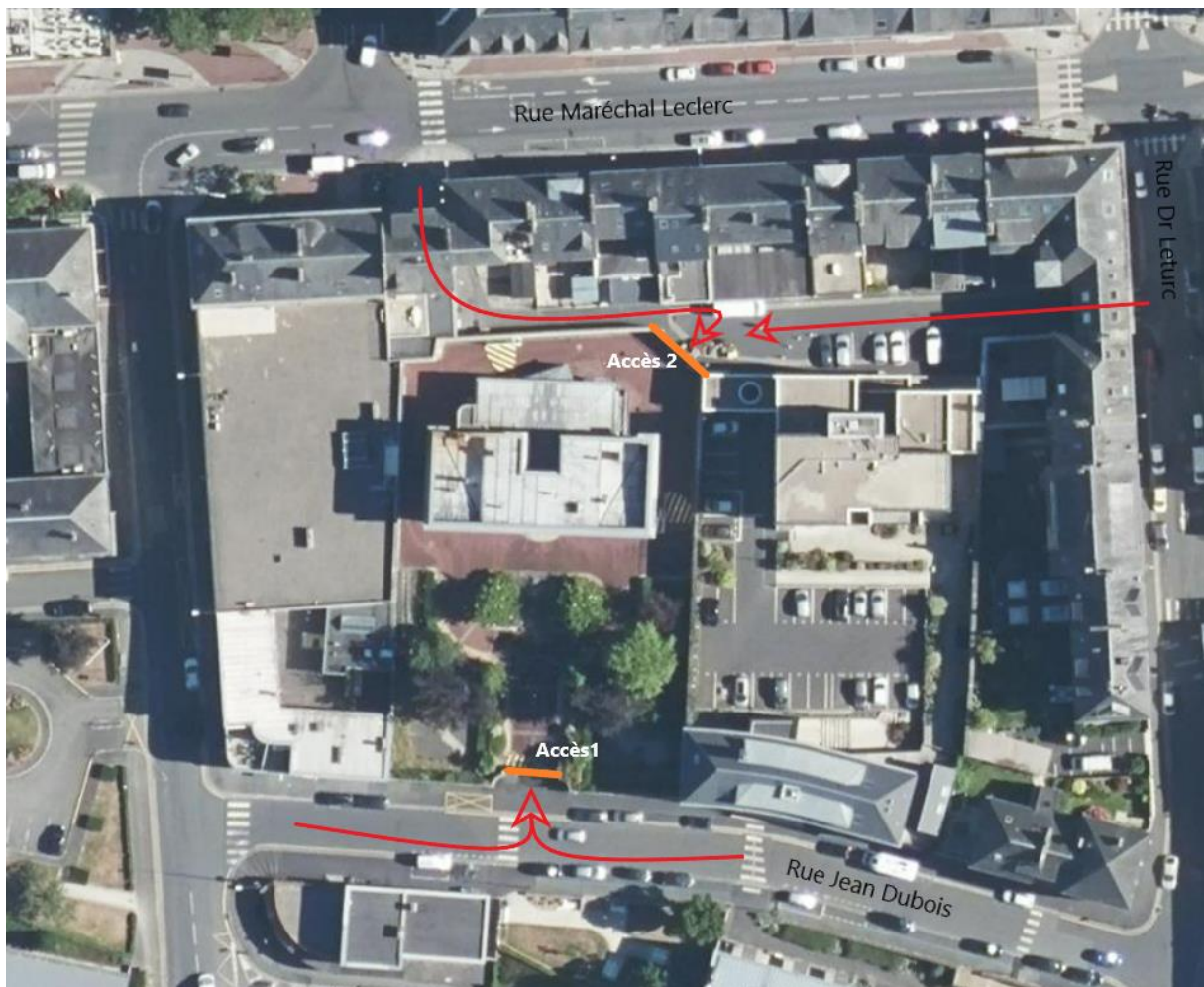
2. Présentation du site objet de l'appel à projet

2.1 Nature du site

Le site, objet de l'appel à projet, est l'ancien site de la succursale départementale de la Manche.

Accès au site

L'ancien site de la Banque de France est situé en plein cœur de ville, à proximité immédiate de tout commerce et équipement public.



Plan des accès de la Banque de France

Le site dispose de deux accès :

- L'accès principal, par le sud depuis la rue Jean Dubois, se fait par le biais d'un grand portail accessible aux piétons et aux véhicules (Accès 1).
- Un accès confidentiel par le nord par lequel on peut y accéder par le passage Queillé-Chopin depuis la rue Maréchal Leclerc et depuis la rue Docteur Leturc (Accès 2).



Accès piéton depuis la rue Maréchal Leclerc



Accès automobile depuis la rue Docteur Leturc

L'offre de stationnement à proximité du site est importante. Au total, il y a environ 3060 places automobiles dans le centre-ville. A proximité du site, il existe le parking Léo Ferré qui offre une cinquantaine de places, le parking Place Sainte Croix (une centaine de places) et le parking du Champ de Mars (environ 230 places). L'ensemble de ces stationnements est gratuit et facilement accessible.

Le bus dessert le site (arrêt Théâtre) et permet d'accéder à tous les quartiers de Saint-Lô et aux communes voisines.

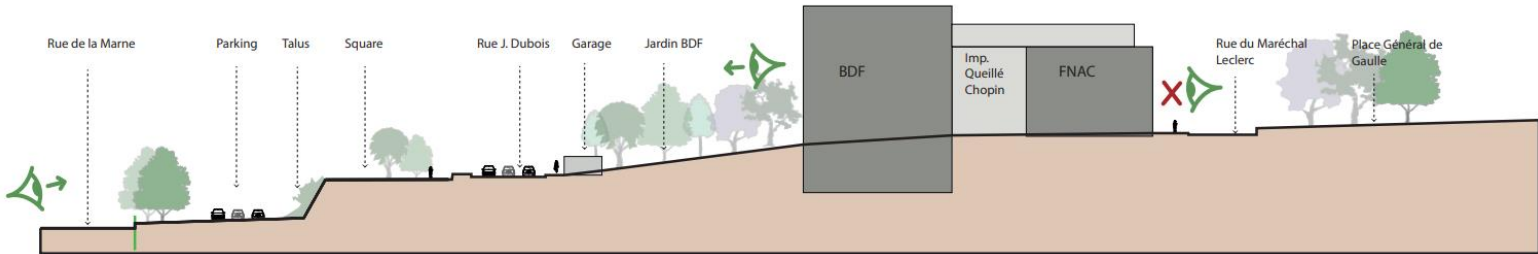
La Ville de Saint-Lô est également desservie par la gare ferroviaire, permettant un accès direct depuis Coutances, Granville et Caen. Pour rejoindre le site à pied depuis la gare, un bon maillage piétonnier existe et est praticable par tous. Les traversées piétonnes en centre-ville vont être revalorisées dans le cadre du réaménagement du cœur de ville afin de sécuriser les déplacements et apaiser le centre-ville.

Accessibilité au sein du site

Par sa topographie, Saint-Lô est divisé entre la « ville haute » et la « ville basse ». Cette déclivité peut parfois poser des problèmes en matière d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite.



Pour accéder au site de la Banque de France, l'entrée à l'avant du bâtiment se fait en promontoire. Dans le cadre d'un réaménagement du site, l'accès pourra être revalorisé afin de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite.



2.2 Photos de l'environnement urbain immédiat



Rue Jean Dubois



Rue Jean Dubois – vue sur la grille de la Banque de France et du square se situant en face – théâtre en arrière-plan



Rue Jean Dubois – vue sur l’entrée de la Banque de France, le CCAS et le service éducation à droite sur l’image



Rue Octave Feuillet – vue sur le théâtre à gauche sur l’image

2.3 Principales caractéristiques du site

Périmètre et emprise foncière

L'ancien site de la Banque de France, site du présent appel à projet, est situé 5 rue Jean Dubois. Il s'étend sur une superficie parcellaire de 2 479 m² sur laquelle est positionné le bâtiment de la Banque de France d'une surface de 1 421 m² (surface dite « réelle »).

L'ensemble du site est compris sur une même parcelle, AP 21.



Capture de la parcelle cadastrale du site

Le bâtiment se déploie actuellement sur 5 niveaux, de la façon suivante :

- Sous-sol : archives et salle des coffres – superficie de 511 m².
- Entresol : bureaux – superficie de 50 m².
- Rez-de-chaussée : bureaux – superficie de 461 m².
- 1^{er} étage : bureaux et logement du directeur – superficie de 274 m².
- 2^{ème} étage : logements – superficie de 125 m².

Vous pouvez retrouver tous les plans du bâtiment en annexe.



Photo des archives au sous-sol

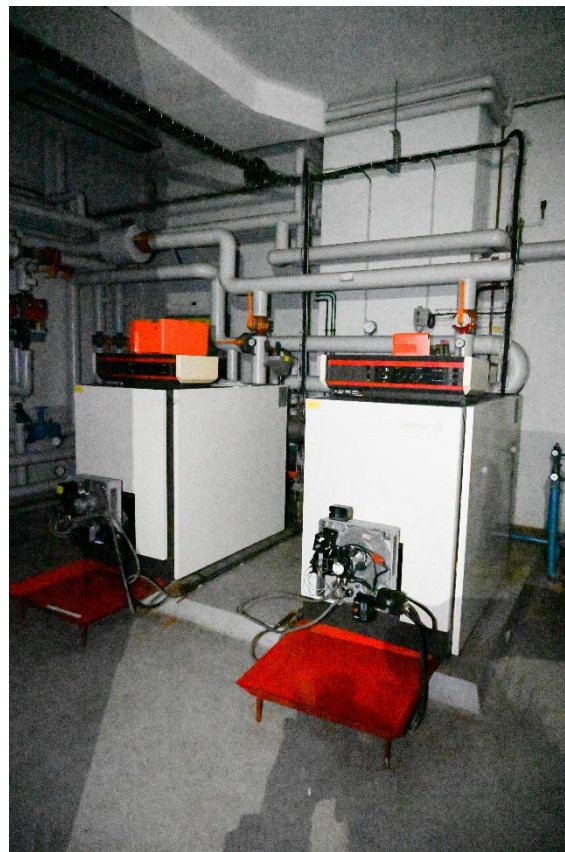


Photo de la chaufferie au sous-sol



Photo du chemin de ronde au sous-sol



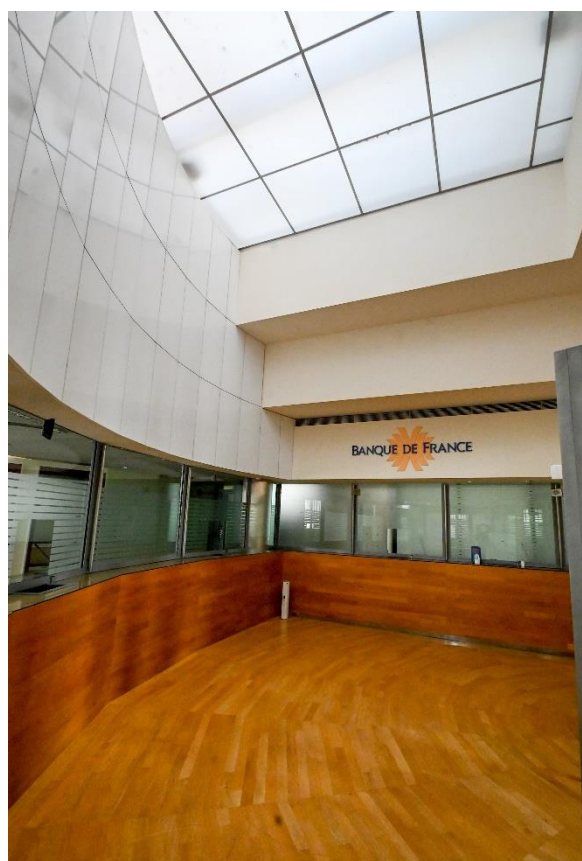
Photo des archives au sous-sol



Majestueux escalier desservant les étages



Ancien bureau du directeur de la Banque de France



Hall d'accueil



Photo de l'espace bureau de l'entresol



Photo de l'espace bureau du rez-de-chaussée



Photo de l'espace bureau au rez-de-chaussée



Photo de l'espace bureau au 1^{er} étage



Photos de l'espace logement au 1^{er} étage



Photo de l'espace logement au 2^{ème} étage

En complément du bâtiment, le site dispose de 2 garages donnant sur la rue Jean Dubois.

Le bâtiment étant en bon état, il est préconisé la conservation et la réhabilitation de l'ensemble du bâti dans le cadre du projet. Il a été construit pour y accueillir une Banque de France, de ce fait les différents espaces sont disposés en plusieurs salles, ayant des usages divers. La hauteur sous plafond de chaque pièce y est importante, ce qui a permis la création d'un semi-palier « l'entresol ». C'est pourquoi, dans le cadre du projet, la surface plancher peut être agrandi par la création de palier supplémentaire ou par la création d'extension au bâtiment dès lors que cela est bien intégré à l'architecture du bâtiment.

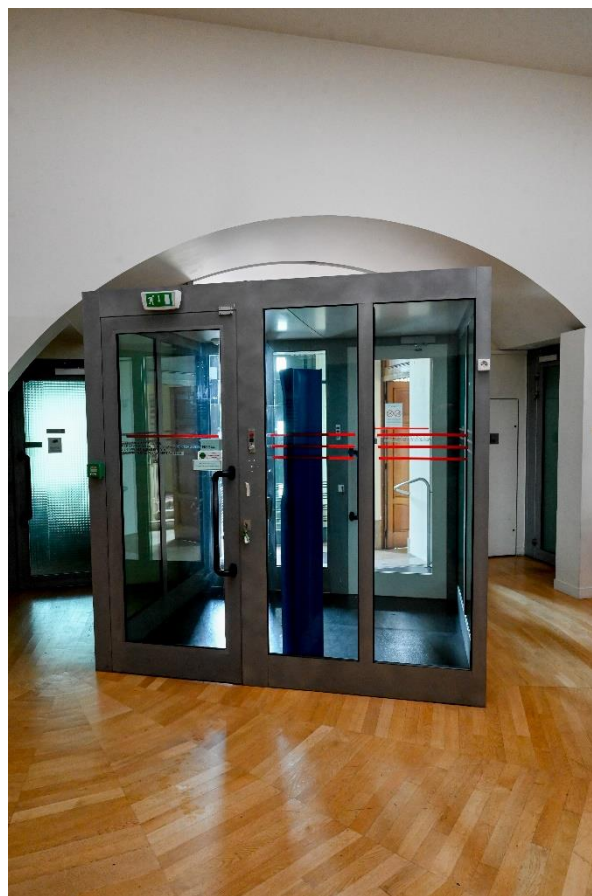
Éléments historiques et valeur patrimoniale

Patrimoine emblématique de la Reconstruction, cet immeuble a été construit en 1958 par l'architecte Paul Tournon pour y installer une succursale départementale de la Banque de France.



Photo de la Banque de France datant de 1956

Quelques travaux ont été réalisés depuis la construction du bâtiment comme notamment la création d'un escalier au nord-ouest du bâtiment et l'aménagement du hall d'accueil en 1990.



Photos du hall d'accueil



Photo extérieure de la Banque de France

2.4 Exposé des principales contraintes

Les principales contraintes sont :

- La topographie du site qui ne permet pas aujourd'hui un accès PMR par l'entrée principale.
- L'absence de stationnement sur l'unité foncière (2 garages existants)
- La structure du bâtiment lourde à transformer

2.5 Etat de connaissance du site

En phase « Manifestation d'intérêt » sont mis à disposition des candidats les documents suivants :

- Règlement de consultation
- Dossier technique de site

Un ensemble de pièces complémentaires pourra être remis aux candidats :

- La convention Action Cœur de Ville et son avenant
- Un extrait du plan cadastral
- Etude programmatique « Reconversion du bâtiment de la Banque de France »
- Plans de l'ancienne Banque de France
- Photos des intérieurs et extérieurs

En phase « Offre » seront mis à disposition des équipes retenues les documents suivants :

- Un bilan opérationnel à compléter par les candidats
- Une promesse de vente à compléter par les candidats

2.6 Dispositifs réglementaires

Les opérateurs devront s'appuyer sur les documents réglementaires d'urbanisme en vigueur et sur la convention cadre « Action Cœur de Ville ».

Plan local d'urbanisme

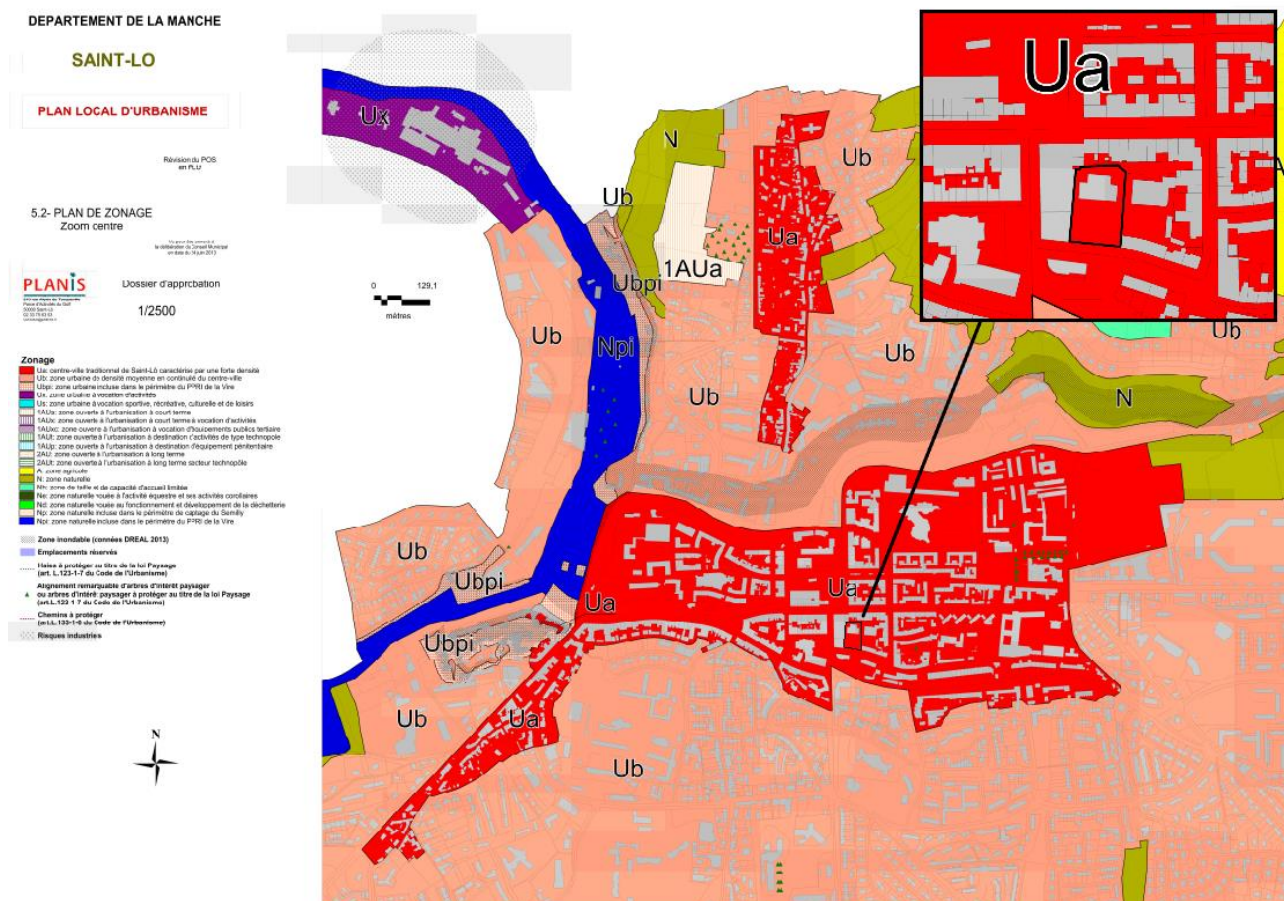
Le site se situe en zone UA et en zone de servitudes relative aux monuments historiques environnants dans le Plan Local d'Urbanisme actuel. Ce dernier a été validé en juin 2013.

Le secteur Ua correspond au centre-ville de Saint-Lô. Comme précisé dans le PLU, la zone Ua « est caractérisée par une forte densité urbaine. Les règles qui y sont applicables ont pour objet d'assurer la préservation des formes urbaines et la mixité des fonctions qui caractérise le centre-ville. ».

L'ancien site de la Banque de France est situé à moins de 500 mètres de plusieurs bâtiments inscrits et classés à l'inventaire des monuments historiques :

- L'ensemble architectural théâtre et salle des fêtes Allende ;
- L'église Notre-Dame ;
- Les remparts ;
- L'ensemble architectural hôtel de ville, beffroi et halle.

Capture du plan local d'urbanisme



L'ensemble du dossier de PLU à jour et en vigueur, est consultable en ligne sur le site internet du Géoportail de l'urbanisme, à l'adresse suivante : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-1.09090951&lat=49.11608888599997&zoom=13&mton=-1.090910&mlat=49.116089>.

3. Domanialité et occupation actuelles du site

3.1 Propriété

L'ancien site de la Banque de France a été racheté en septembre 2022 par l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la Ville de Saint-Lô.

Dans le cadre de ce projet, la Ville ne souhaite pas rester maître d'ouvrage du site. En revanche, elle souhaiterait que le jardin situé à l'avant du bâtiment soit ouvert en journée au public pour un usage de loisirs, détente et repos. Une convention pourra être mise en place entre l'acquéreur et la Ville pour établir les modalités de cette mise à disposition.

3.2 Occupation

La succursale départementale a quitté ces locaux en septembre 2021. Depuis, l'ensemble du site est vacant. La Ville assure l'entretien des extérieurs depuis cette date.

4. Précisions sur le projet souhaité

4.1 Intentions programmatiques générales

Enjeux et objectifs stratégiques

La procédure d'appel à projets a pour objet la sélection d'un opérateur ou d'un groupement d'opérateurs pour la réalisation d'un projet immobilier répondant aux objectifs et aux attentes générales exprimées par la collectivité dans le présent règlement. L'appel à projet doit aboutir à un transfert de droits par cession. La Ville de Saint-Lô laisse libre choix au candidat de proposer le cadre juridique.

L'ambition développée par la Ville de Saint-Lô est de donner une nouvelle vie à l'ancienne Banque de France à travers la valorisation du site et la réhabilitation du bâtiment. La requalification de ce site, situé en plein cœur de ville, participera directement à la dynamisation du cœur de ville et à son attractivité en proposant aux habitants et visiteurs un lieu convivial.

Plusieurs enjeux se dessinent donc :

- Valoriser le patrimoine bâti ;
- Mettre en valeur le jardin situé au sein du site ;
- Favoriser les connexions entre la ville haute et la ville basse à travers un chemin piétonnier ;
- Développer une offre touristique et d'hébergement de travail pour répondre aux besoins du territoire en matière d'hébergement de courte durée ;
- Contribuer à l'animation du centre-ville en proposant un lieu de rencontres aux habitants.

Attendus programmatiques

La Ville de Saint-Lô souhaite valoriser ce site en privilégiant un espace de convivialité et d'animation ouvert à tous. Les orientations programmatiques souhaitées sont les suivantes :

- Hôtellerie ou hébergement touristique
- Restauration
- Espaces de bien-être
- Espaces de travail

La collectivité souhaite céder l'ensemble de la parcelle comprenant l'ancien bâtiment de la Banque de France et les garages. Toutefois, elle souhaiterait que le jardin reste ouvert au public afin que les habitants, touristes et visiteurs puissent profiter de cet écrin de verdure situé en plein cœur de ville. La Ville demandera donc à l'acquéreur de signer un contrat mettant à disposition du public le jardin en journée. Les conditions d'ouverture de ce parc pourront être discutées entre la Ville de Saint-Lô et l'acquéreur.

4.2 Éléments de connaissance de l'offre d'hébergement touristique

A l'échelle de la ville de Saint-Lô, on peut identifier différents types d'hébergements :

- 4 chambres d'hôtes ;

- 4 hôtels ;
- 5 hôtels-restaurant ;
- 12 hébergements meublés – locations – gîtes ;
- 1 aire de camping-car.

Cela représente une capacité totale de 26 structures touristiques et de 902 lits sur le territoire saint-lois. A l'échelle du département de la Manche, 3 % de l'offre d'hébergement touristique se situe au sein de la Communauté d'Agglomération de Saint-Lô Agglo, ce qui représente un total de 9 320 lits dont 26 % lits marchands. Près de 10 % de l'offre d'hébergement touristique de Saint-Lô Agglo est localisée à Saint-Lô.

En parallèle, la ville Saint-Lô propose sur son territoire une quarantaine de restaurants dont un restaurant étoilé.

4.3 Précisions sur les attendus en matière d'innovation

Les candidats devront être force de proposition et ambitieux sur les thématiques suivantes :

- Mise en valeur et réhabilitation du bâtiment ;
- Traitement paysager du site ;
- Adaptation énergétique et prise en compte du développement durable notamment dans le choix des matériaux.

5. Gouvernance et pilotage de l'appel à projets

5.1 Gouvernance

La convention Action Cœur de Ville a été co-signée par la Ville de Saint-Lô, la Communauté d'Agglomération Saint-Lô Agglomération, l'Etat, la Banque des Territoires Normandie, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), Action Logement, l'Etablissement Public Foncier de Normandie, le Conseil Départemental de la Manche, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Ouest Normandie, La Poste, la Chambre des Métiers et d'Artisanat (CMA) de la Manche, Manche Habitat et l'association Saint-Lô Commerces.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la Ville de Saint-Lô a constitué un comité technique (COTECH) et un comité de pilotage (COPI) :

- COTECH : Préfecture de la Manche, Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Manche, Saint-Lô Agglo et la Ville de Saint-Lô.
- COPI : Banque des Territoires, Action Logement, Conseil départemental de la Manche, Manche Habitat, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Manche, Architecte des Bâtiments de France, Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Ouest Normandie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de la Manche, Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) , Conservatoire nationale des arts et métiers (CNAM) Normandie, l'association Saint-Lô Commerces, ainsi que les membres du COTECH.

5.2 Partenaires mobilisés

La Ville de Saint-Lô s'appuiera sur l'ensemble de ces partenaires pour mener à bien l'opération « Réinventons nos cœurs de ville ». Cet appel à projet est piloté par la cheffe de projet Action Cœur de Ville en partenariat avec la DDTM, l'EPF de Normandie et la Banque des Territoires.

La Banque des Territoires a financé une étude programmatique permettant de définir différents axes programmatiques.

L'EPF de Normandie a acquis le site pour la collectivité pour une durée de 5 ans dans l'attente du positionnement d'un porteur de projet pour la réhabilitation du site.