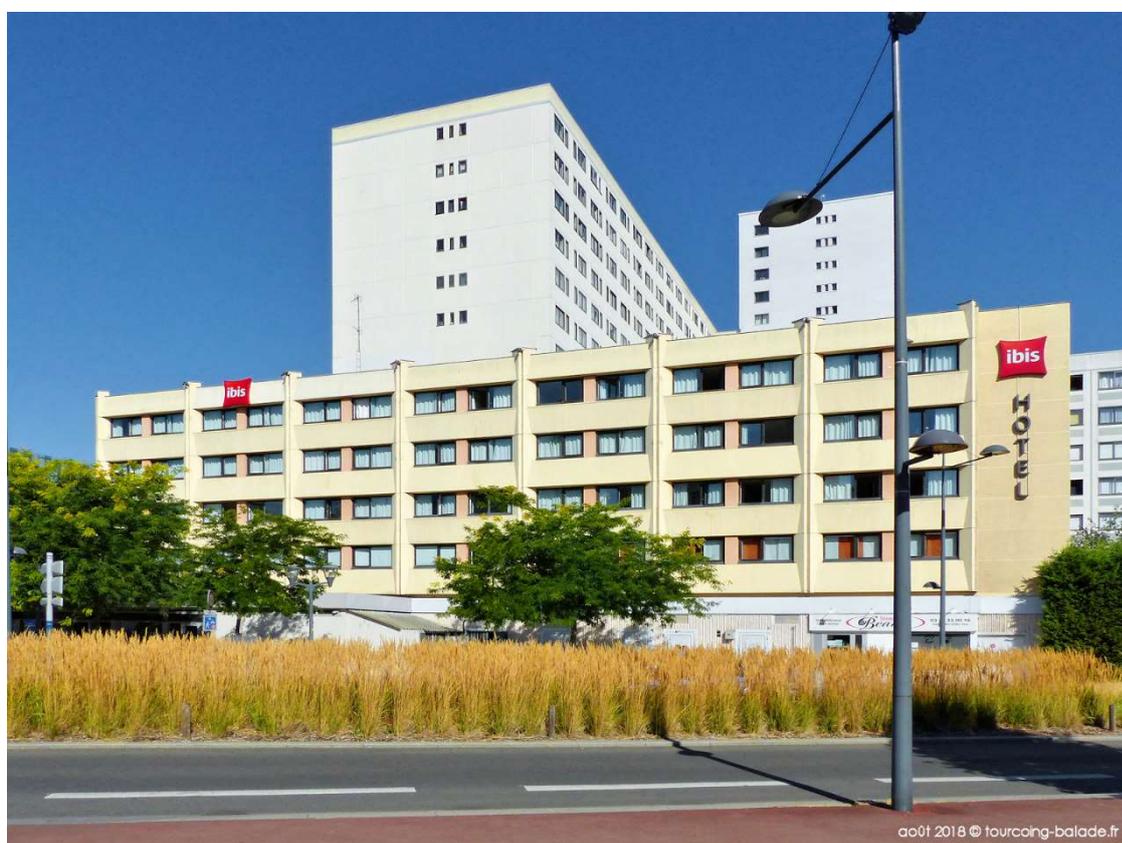


VILLE DE TOURCOING

Quartier Centre-Ville

Appel à projet en vue d'une cession immobilière

Immeuble « Hôtel Ibis » rue d'Havré



SOMMAIRE

1) Le contexte

- a) *La ville*
- b) *Le quartier centre-ville*

2) Description de l'immeuble

- a) *Situation*
- b) *Désignation cadastrale*
- c) *Caractéristiques de l'immeuble*
- d) *Plan Local d'Urbanisme*

3) Conditions de cession

- a) *Prix*
- b) *Projet proposé*

4) Modalités de l'appel à projet

- a) *Compétences requises du candidat*
- b) *Contenu des offres*
- c) *Déroulement de l'appel à projet*





Place Semard et gare de Tourcoing _ centre ville



La ruche d'entreprises _ union



MJC la fabrique _ brun pain

Le contexte

a) La Ville de Tourcoing

Deuxième ville de la région Hauts-de-France avec plus de 99 000 habitants, Tourcoing est située au sein de la Métropole Européenne de Lille, un ensemble urbain dense desservi par de nombreux axes de transports, où elle s'affirme comme ville transfrontalière, ouverte sur l'Europe du Nord.

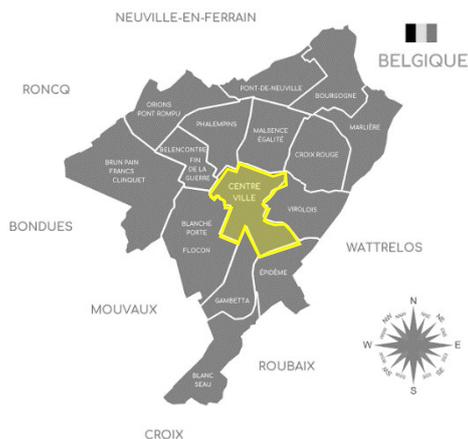
Riche de son Histoire et de son Patrimoine industriel textile, Tourcoing est une ville d'élan et de grands projets qui cultive avec force et conviction un environnement permettant au plus grand nombre de s'épanouir, de vivre et d'entreprendre.

Tourcoing est une ville en mouvement, portée par une vie sociale et économique mixte, généreuse et engagée : une ville d'une grande richesse associative, culturelle et sportive. Au cœur d'une métropole dynamique, la Ville a l'ambition d'être encore plus prospère, toujours plus humaine, agréable pour tous, offrant des services et un cadre de vie de qualité.

La métamorphose de Tourcoing est bien engagée, et se poursuit dans son centre-ville, avec l'ambitieux projet d'aménagement du Quadrilatère des Piscines, comme dans ses quartiers (la Bourgogne, l'Union, le Virolois..). La Ville se réinvente également grâce à une mutation urbaine de grande ampleur. Le développement économique de Tourcoing s'appuie sur une nouvelle génération d'industries, créatives et innovantes, autour de 3 filières d'excellence : l'image, les textiles innovants et le design.

Engagée depuis plusieurs années dans une démarche volontaire de réduction de sa consommation énergétique, la Ville de Tourcoing s'est vu récompensée par l'obtention à l'été 2019 du label CAP Cit'ergie. Ainsi, ces orientations publiques fortes doivent également être déclinées dans la promotion immobilière sur la Ville.

Depuis 2022, la Ville s'est également dotée d'une charte de la construction durable à destination des opérateurs, et maîtres d'œuvre afin de préciser ses ambitions et volontés en matière d'habitat.



b) Portrait de quartier _ centre-ville

Le quartier du centre-ville bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun, et d'une offre de commerce et de service riche et variée.

Quartier riche de son Histoire et de son Patrimoine, il se préserve et se réinvente à la fois par le biais d'opérations ambitieuses qui mêlent restructurations et constructions neuves.

Le quartier du centre-ville fourmille de grands projets en matière de commerce, de culture, d'habitat, de desserte, d'équipements publics et paysagers qui visent à faire de lui un cœur actif à l'échelle de la métropole européenne de Lille, et de la frange Nord de la France connectée à la Belgique.

Commerce



Engagé en 2016, le plan commercial de revitalisation du centre-ville porte aujourd'hui ses fruits. Depuis 2018, la SPLA La Fabrique des Quartiers recycle et commercialise des surfaces commerciales d'hyper-centre dans le but de recréer un tissu qualitatif et renouvelé de cellules au droit des axes Grand'Place, rue de Lille et rue Saint Jacques, et ainsi requalifier les bâtiments anciens et dégradés de ce secteur.

L'ancien cinéma ABC sur la rue Nationale fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réaménagement de grande ampleur. Situé en hyper centre-ville, le site bénéficie d'une position hautement stratégique entre la Grand'Place et le Quadrilatère des Piscines, nouveau quartier mixte. Un projet de halle gourmande de grande échelle est actuellement à l'étude sur ce site et devrait sortir de terre à l'horizon 2025.

Desserte et connexions

Le centre-ville bénéficie d'une offre de transports publics conséquente : ligne de métro, ligne de tramway, lignes de bus qui convergent vers la place Charles et Albert Roussel, et la gare TER et TGV Ouigo située à 750 mètres de la Grand'Place.

Cette desserte déjà importante sera à l'avenir encore davantage interconnectée avec les transports en commun.

En effet, le Schéma Directeur des Infrastructures de Transports adopté par la Métropole européenne de Lille a acté le prolongement du tramway entre le centre-ville et la gare, place Sémard, ce qui permettra de mieux desservir globalement le secteur centre-ville.

Les travaux du tramway s'accompagneront de la réfection des espaces publics, notamment avenue Dron, place de la République, rue Chanzy.

L'important chantier du boulevard Gambetta, aujourd'hui déjà bien engagé, va améliorer la fluidité de la desserte de la Place de la Victoire, véritable entrée du centre-ville.

Equipements

Quelques projets d'équipements sont également prévus dans le secteur du centre-ville :



- La rénovation du complexe sportif Léo Lagrange qui héberge 7 clubs sportifs, notamment le TLM club professionnel de volley. Les travaux de rénovation actuellement en cours s'accompagneront de la requalification du parvis.
- La création d'une médiathèque Grand'Place, dans un ancien établissement bancaire
- La création d'une salle polyvalente au sein du Quadrilatère des Piscines
- L'ouverture à l'automne 2023 d'un centre médical Medi Global rue Faidherbe

Habitat



Quadrilatère des piscines _ centre-ville

Le développement de l'offre de logements en centre-ville repose en grande partie sur la réalisation de 500 logements sur le Quadrilatère des Piscines.

D'autres programmes de logements sont à signaler : programme de 120 logements seniors sur le site de l'ancien couvent des Bénédictines, requalification de l'Hospice d'Havré, création d'environ 30 logements dans le cadre du programme cinéma ABC.

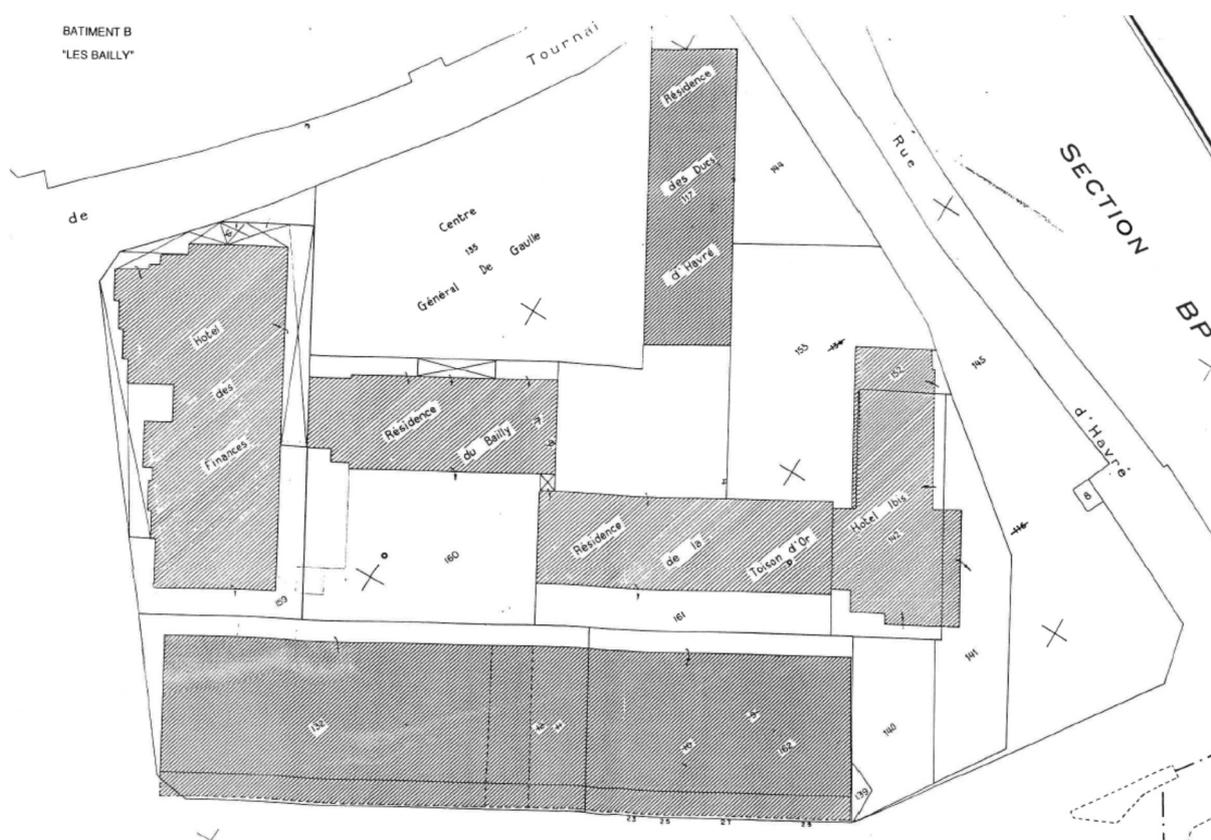
Une attention particulière est également portée au traitement de la vacance et à l'amélioration du parc de logements dans le parc ancien. A cet effet, la ville et la MEL ont engagé une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dans le quartier du centre-ville.

2. Description du bien

a) Localisation

Le bien immobilier se situe à l'angle de la rue d'Havré et de l'allée de la Fraternité, dans le secteur hyper-centre de Tourcoing, à proximité immédiate de la Grand'Place.

Il a été construit à la même période que l'ensemble immobilier Charles de Gaulle.



b) Désignation cadastrale

Le bien immobilier est situé sur les parcelles :

EZ142 + EZ152 + EZ 187

La cession ne porte que sur l'emprise foncière du bâtiment existant.

Les emprises libres d'occupation seront incorporées au domaine public.

Une division cadastrale sera nécessaire, les limites cadastrales étant inappropriées.



L'immeuble actuel a été édifié dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu le 26 mars 1974 pour une durée de 50 ans.

A l'expiration du bail, le 26 mars 2024, la Ville de Tourcoing deviendra pleinement propriétaire du foncier et de l'immeuble.

c) Caractéristiques de l'immeuble

L'immeuble a été construit pour un usage hôtelier et a conservé cet usage depuis sa construction.

Il présente une emprise au sol de 730 m² environ.

Le bien ne comprend aucune place de stationnement.

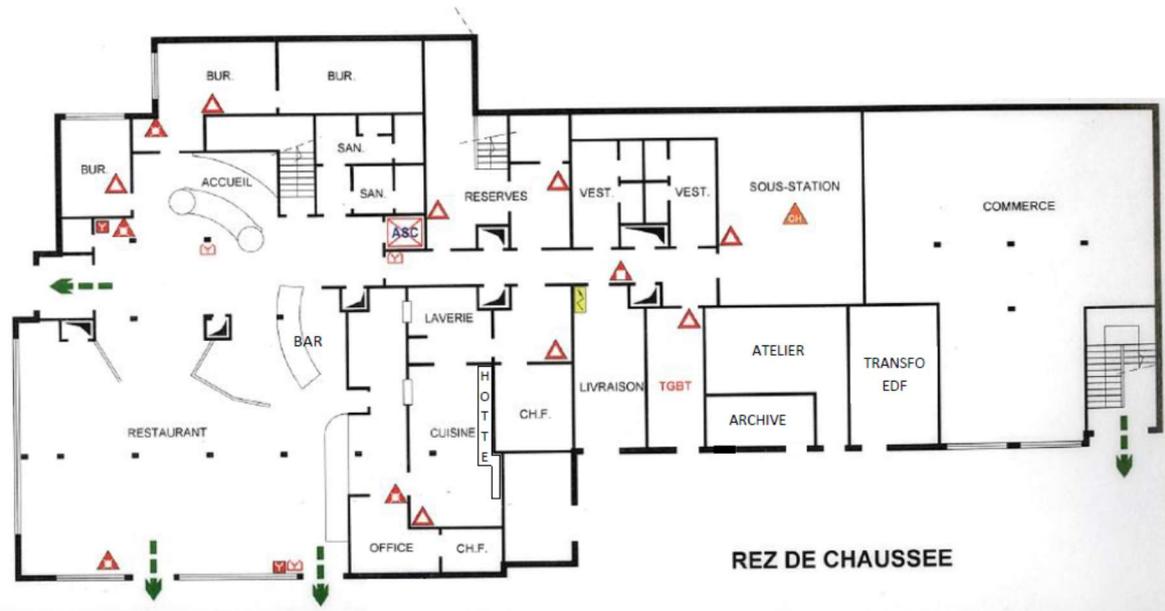
Néanmoins, il existe des possibilités d'acquisition ou de location longue durée de places de stationnement :

- Soit dans le parc privé, comme l'a fait l'exploitant actuel de l'hôtel, qui a acquis 13 places dans un parking privé enterré situé rue d'Havré, face à l'immeuble,
- Soit dans le parc public concédé à Indigo, et notamment le parking en structure du centre commercial saint Christophe.

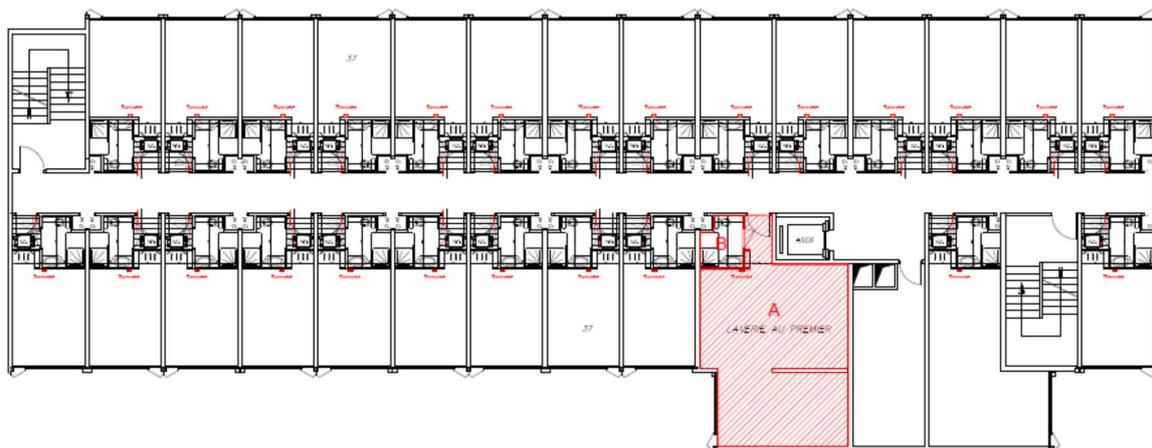


L'hôtel comprend en rez-de chaussée, un accueil, un restaurant, des locaux administratifs et techniques, et sur 4 niveaux supérieurs 102 chambres ainsi que quelques salles de réunion.

Une partie du rez-de-chaussée est actuellement occupée par une cellule commerciale, sans lien avec l'activité hôtelière, et bénéficiant d'un accès indépendant.



Il s'agit d'un immeuble à ossature béton. Les chambres aux étages sont séparées par des murs béton qui semblent constituer des murs porteurs de l'immeuble.



GENERIC CLIMATE/TOWN	
HOTEL 015	
TOURCOING	
ETAT DE COUVERTURE	
20/02/2024	00000000

d) Plan local d'urbanisme

Le bien se situé en zone UCA 1.1.2 au plan local d'urbanisme actuel, zone urbaine mixte correspondant à la centralité de Tourcoing.



Le règlement décrit le caractère de la zone :

« Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées. »

Le règlement prévoit que toutes destinations des constructions sont autorisées à l'exception des celles incompatibles avec le caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Les destinations possibles en cas de reconversion du bâtiment sont donc nombreuses : habitat, hébergement, commerce, artisanat, restauration, activité hôtelière, services, équipements, bureaux...

L'immeuble est repéré en linéaire commercial « toutes activités » au Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement prévoit :

« Dans les linéaires « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au bureau, et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination ayant une façade sur la voie concernée par un linéaire.

Toutefois, ne sont pas comprises dans les dispositifs, les parties communes des constructions tel que hall d'entrée, accès aux locaux souterrains (caves, parkings...) locaux de gardiennage. Lorsque la destination envisagée au rez-de-chaussée est différente de la ou des destination(s) envisagée(s) sur les niveaux supérieurs, deux entrées distinctes seront aménagées.

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les destinations et sous destinations autorisées dans le linéaire commercial repéré au plan. »

Le secteur de centre-ville est situé en zone de protection Abords des Monuments Historiques et en Secteur Patrimonial Remarquable en raison de la Zone de protection patrimoniale architecturale urbaine et paysagère. Celle-ci figure en annexes et obligations diverses au plan local d'urbanisme.

Le PLU2 est consultable dans son intégralité sur le site de la MEL :

<https://documents-plu2.lillemetropole.fr/PLU2.html>

Le PLU2 en cours de révision, sera remplacé par le PLU3 au cours de l'année 2024.

Le projet de PLU3, soumis à enquête publique en octobre-novembre 2023, est également consultable sur le site de la MEL.

https://diffuweb.lillemetropole.fr/PLU3/PLU3_ENQUETE_PUBLIQUE/PLU3.html

Le PLU3 n'implique pas de changement majeur pour ce qui concerne l'immeuble de l'hôtel Ibis.



3. Conditions de cession

La cession de l'immeuble est soumise à conditions portant sur le prix d'acquisition et sur le projet proposé par le candidat à l'acquisition.

a) Offre financière

La Ville de Tourcoing vend l'emprise foncière et l'immeuble, désignés ci-avant, libres de toute occupation.

Les offres inférieures à 3 millions d'euros net vendeur ne seront pas examinées.

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

L'acquéreur remettra un prix à l'appui d'un bilan financier global d'opération.

b) Projet proposé

Le programme est libre, dans le respect des règles d'urbanisme.

Le projet doit se justifier au regard des nombreux atouts que représente la localisation en hyper-centre, et doit lui-même participer à renforcer l'attractivité du centre-ville.



4. Modalités de l'appel à projet

a) Compétences requises

L'appel à projet vise à désigner un groupement d'opérateurs composé de promoteurs, investisseurs, exploitants et concepteurs. Les membres du groupement exposeront dans une notice, leur domaine d'activité, statut juridique, et leurs références.

L'équipe de conception qui intégrera le groupement justifiera des compétences suivantes :

- Architecte
- Bureau d'études techniques : bâtiment, VRD, économiste de la construction.

b) Modalités de remise des offres

Tout candidat remettra une offre comprenant :

- Une présentation du groupement (identification des membres du groupement, compétences, références, capacités économiques et financières) précisant le rôle de chacun dans la réalisation du projet
- Une notice de présentation du projet en termes programmatiques, architecturaux et environnementaux (20 pages maximum)
- Une offre de prix d'acquisition accompagnée d'un bilan financier prévisionnel global.
- Un planning prévisionnel de réalisation

c) Déroulement de l'appel à projet

L'appel à projet est lancé du **lundi 22 janvier 2024 au vendredi 29 mars 2024 à 12h00**.

Durant cette période, les candidats pourront retirer le cahier des charges sur le site internet de la Ville de Tourcoing : www.tourcoing.fr

Les candidats sont invités à consulter régulièrement la page dédiée à cet appel à projet, qui pourra être complétée au cours de la période de consultation.

Les candidats déposeront en mains propres, contre récépissé, au Service Urbanisme, (Hôtel de Ville, 2ème étage) ou adresseront leur offre complète, sous pli cacheté, (Mairie de Tourcoing – Service Urbanisme – 10 Place Victor Hassebroucq – 59200 Tourcoing), **au plus tard le vendredi 29 mars 2024 à 12H00**.

L'offre sera remise sur support papier et sur support numérique (clé USB), au format pdf.

Le lauréat sera désigné au plus tard le 30 juin 2024.

Il est précisé que la Ville de Tourcoing se réserve la possibilité, à tout moment, de ne pas donner suite à l'appel à projet. Aucune indemnité ne sera versée aux participants.

