



Renaissance de l'îlot Saint-Louis

Pour + d'infos evreux.fr



EVREUX



ÉVREUX
PORTES DE NORMANDIE

Financé par

 **GOUVERNEMENT**
*Liberté
Égalité
Fraternité*





Redonner vie à une Friche Hospitalière :

Des équipements de Santé Innovants
au cœur du Renouveau



SOMMAIRE

01 Une friche hospitalière au cœur de la ville : un potentiel à exploiter.

02 Transformer un îlot urbain : entre recyclage et renaturation.

03 Des outils pour réussir : planification et ingénierie.

04 Une architecture qui inspire : Immersion et chantier en cours.

05 Mobiliser les partenaires : le rôle clé des financeurs.

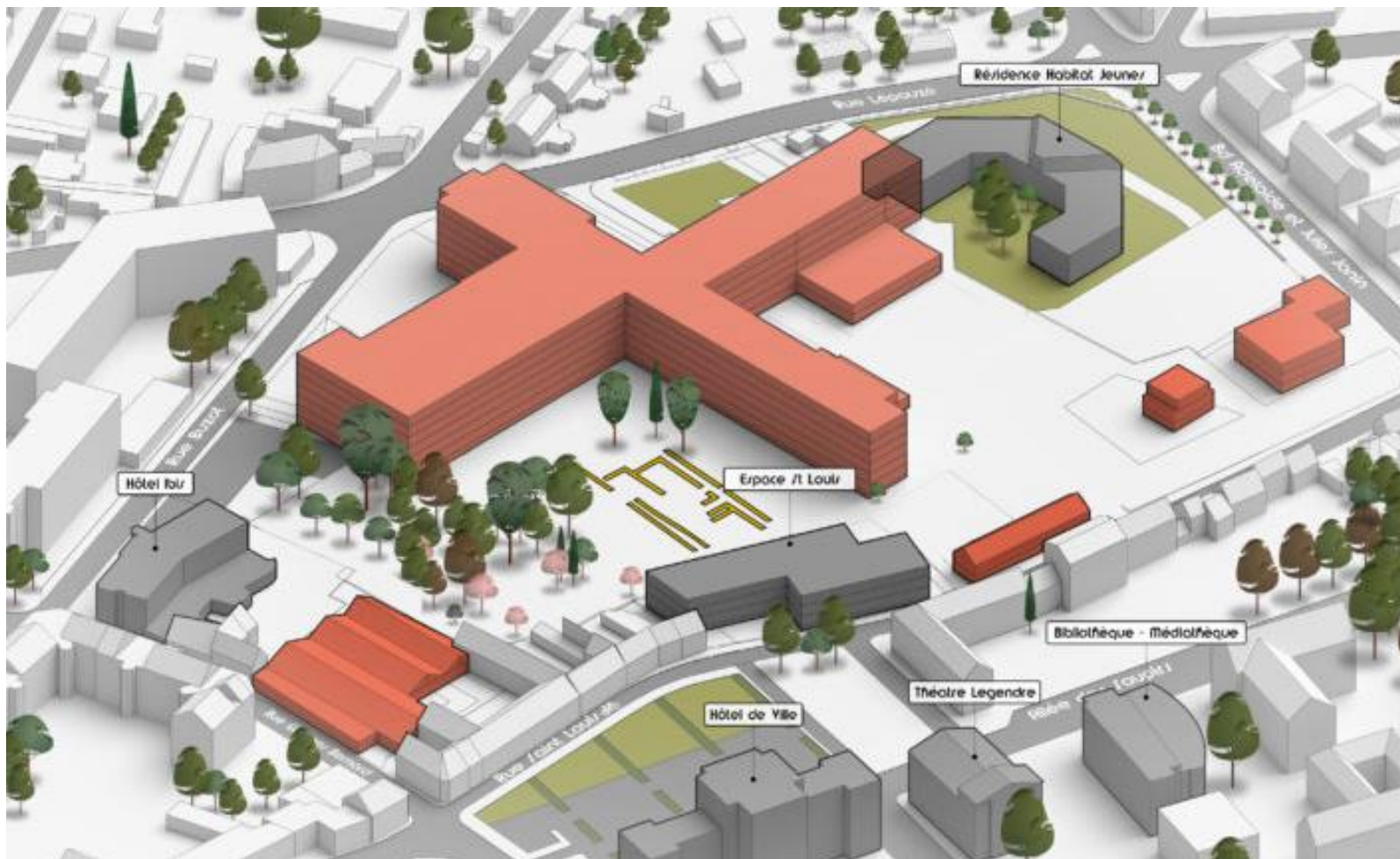
01

**Une friche
hospitalière au
cœur de la ville**

2011

Déménagement de l'hôpital

La naissance d'une friche hospitalière



- Le transfert de l'hôpital Saint Louis par l'Etat vers le nouveau CH engendre **l'abandon du site** et génère une **friche hospitalière** en centre-ville à 50 mètres de la Mairie.

Déménagement de l'hôpital

La naissance d'une friche hospitalière

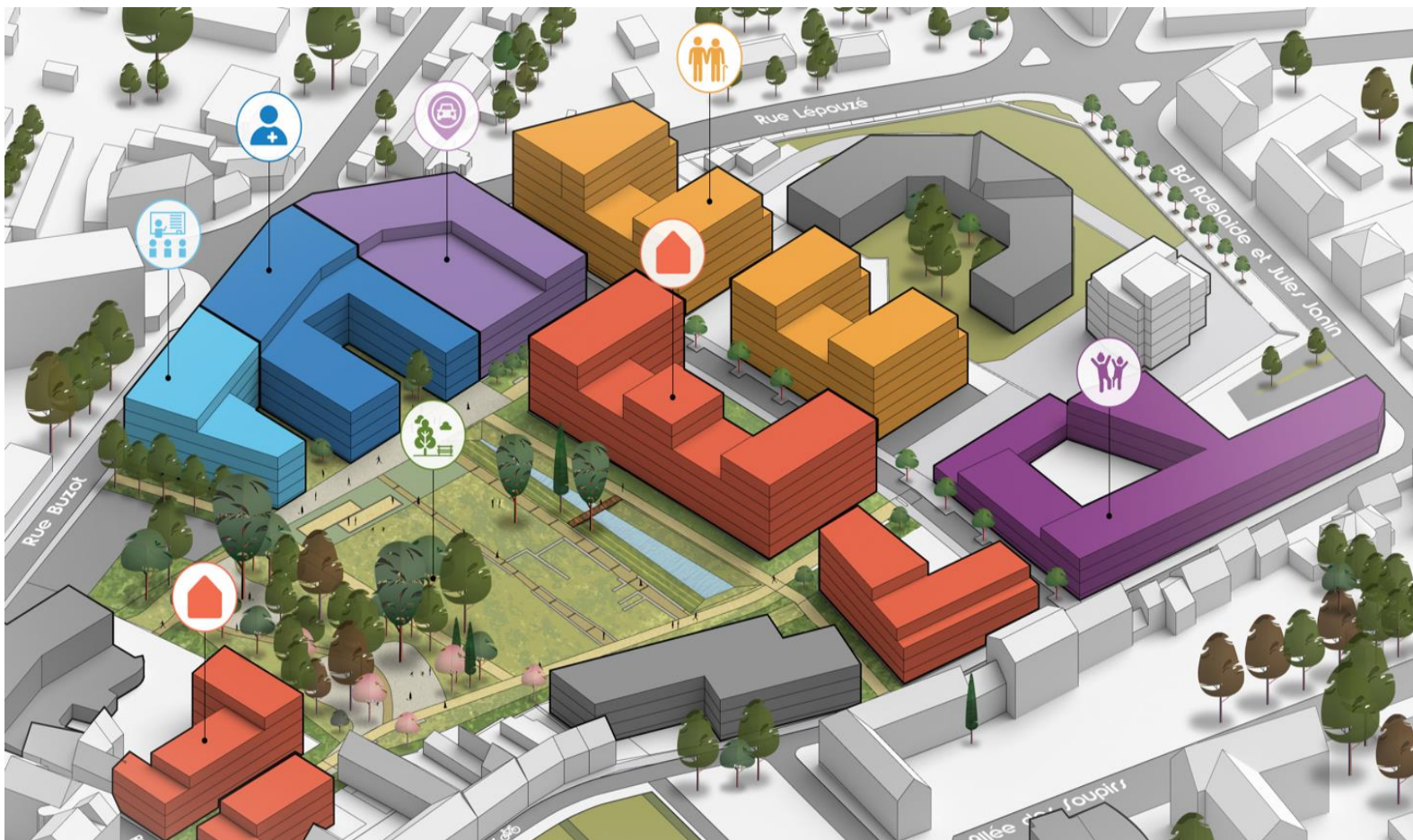
En 2011 :

- *le transfert de l'hôpital Saint Louis = **abandon du site***
- *Caractère exceptionnel et impactant **d'une friche hospitalière de grande ampleur située en centre-ville** à 50 mètres de la Mairie*
- *Le désengagement de l'Etat et la nécessité d'une action qui revient à la collectivité locale (VILLE)*
- *L'appui de l'EPF Normandie pour aider au **portage foncier pour racheter le terrain à l'Etat** dans un premier, puis assurer **la démolition de l'hôpital (2019)***
- *La nécessité **d'interroger le devenir du site** et de porter une réflexion urbaine d'ensemble*

2014
2017

Besoin d'un site pour un IFPE

L'opportunité d'agir vite pour la reconversion du site



- Situé en périphérie, l'IFSI exprime un **besoin d'agrandissement**.
- **Une opportunité stratégique** : recentrer la vie étudiante au **cœur de la ville**, à proximité des commerces et services.
- **Lancement d'une étude urbaine** pour repenser son implantation et son intégration urbaine.

Besoin d'un site pour un IFPE

L'opportunité d'agir vite pour la reconversion du site

En 2014 : IFPE manifeste un besoin d'extension et de rénovation de ces locaux

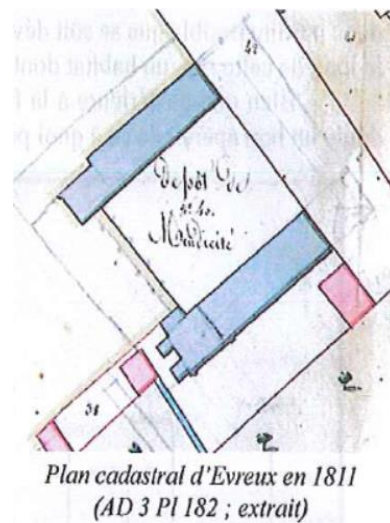
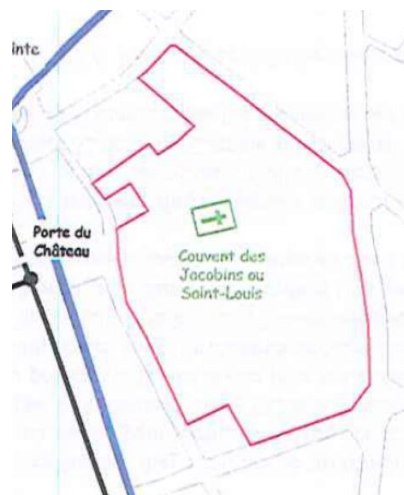
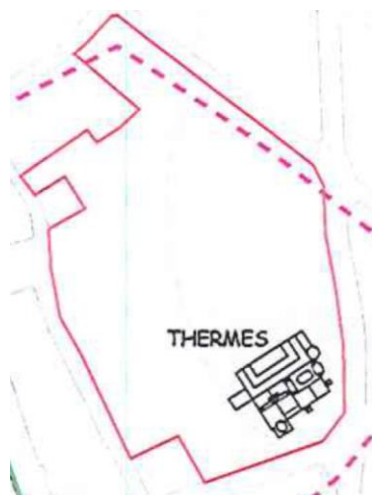
- *L'idée de son positionnement en centre-ville oriente vers l'Ilot Saint Louis*
- *Une première étude d'implantation sur le site s'engage mais trouve ses limites (économie de projet)*

2017 : Une étude urbaine s'engage

- *Elle a pour objectif d'apporter une dimension plus globale de reconversion d'un ilot urbain dans la définition d'un programme mixte*
- *Un bilan financier amélioré par la **naissance d'un projet urbain**, mais déficitaire*

La Santé, un fil rouge historique qui fait sens !

La fonction urbaine sanitaire de l'îlot Saint Louis traverse les temps



ANTIQUITE

Les thermes romains
et sa palestre

MOYEN AGE

Couvent des jacobins
et son cloître

PERIODE MODERNE

Dépôt de mendicité
et l'émergence d'un
jardin

EPOQUE CONTEMPORAINE

Hospice puis Centre Hospitalier
du jardin à l'arboretum

ET DEMAIN →

IFPE et son parc urbain
finalement rendu à la ville et
aux habitants

La Santé, un fil rouge historique

La fonction urbaine sanitaire de l'ilot Saint Louis traverse les temps

Un nouvel IFPE sur l'ilot Saint Louis cela fait sens !

Pourquoi finalement cette reproduction ?

Un **ilot urbain de grande surface (5ha) associé à un patrimoine végétal existant** et préservé à travers les époques :

- la palestre Romaine qui accompagne les thermes,
- puis les jardins des lieux de repos,
- enfin le parc urbain

02

**Transformer un
îlot urbain**

Recyclage foncier

Démolir, Dépolluer, Fouiller

Renouvellement
urbain

+

Valorisation du
Centre historique

+

Réhabilitation de la
riche hospitalière

=

UNE PRÉPARATION
FONCIÈRE
D'ENVERGURE



Recyclage foncier

Démolir ,Dépolluer, Fouiller

Renouvellement urbain + centre historique + friche hospitalière = Préparation foncière lourde

Qu'est-ce que représente le recyclage foncier ?

- *Achat du foncier à démolir par la collectivité locale à l'Etat*
- *Convention fond friche EPFN (reste à charge de 25% pour la collectivité locale)*
- *Réalisation des fouilles archéologiques prescrites par l'Etat*

INCIDENCE : + de 8,5 M € HT de cout foncier, rachat des travaux de démolition, réalisation des fouilles archéologiques répercutés sur le bilan d'opération à 14 M € HT soit 60% de l'investissement

Coût supporté pour la Préparation foncière = 242 € HT/m² rapporté à la SDP développée de la ZAC

Prix de cession moyen = 160 € HT/m² de SDP

DEFICIT D'OPERATION AVANT MEME LA REALISATION D'UN PROJET

Recyclage foncier

Démolir ,Dépolluer, Fouiller

QU'EST-CE QUE REPRÉSENTE LE RECYCLAGE FONCIER ?

- Achat du foncier à démolir par la collectivité locale à l'Etat
- Convention fond friche EPFN (reste à charge de 25% pour la collectivité locale)
- Réalisation des fouilles archéologiques prescrites par l'Etat

INCIDENCE : + de 8,5 M € HT de cout foncier, rachat des travaux de démolition, réalisation des fouilles archéologiques répercutés sur le bilan d'opération à 14 M € HT soit 60% de l'investissement

Coût supporté pour la Préparation foncière = 242 € HT/m² rapporté à la SDP développée de la ZAC

Prix de cession moyen = 160 € HT/m² de SDP

DEFICIT D'OPERATION AVANT MEME LA REALISATION D'UN PROJET

Renaturation

La nature au service de la Santé

DEUX ACTIONS FONDAMENTALES :

01

VALORISER ET PRÉSERVER
UN PATRIMOINE ARBORÉ
EXCEPTIONNEL

02

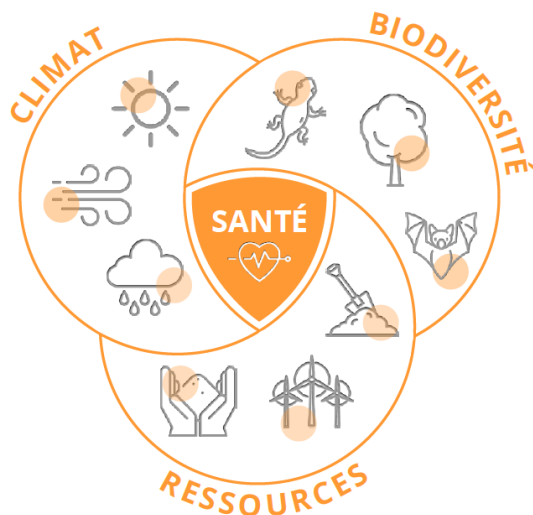
RECRÉER LA NATURE
DISPARUE SUITE À L'ACTION
DU RECYCLAGE FONCIER

Renaturation

La nature au service de la Santé

UN ENJEU COMMUN :

- Créer des espaces urbains résilients et agréables à vivre
- S'engager dans une démarche en faveur de la biodiversité urbaine

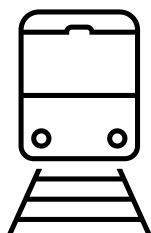


« La santé est un état de complet bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ou d'infirmité »
OMS



Organiser les mobilités

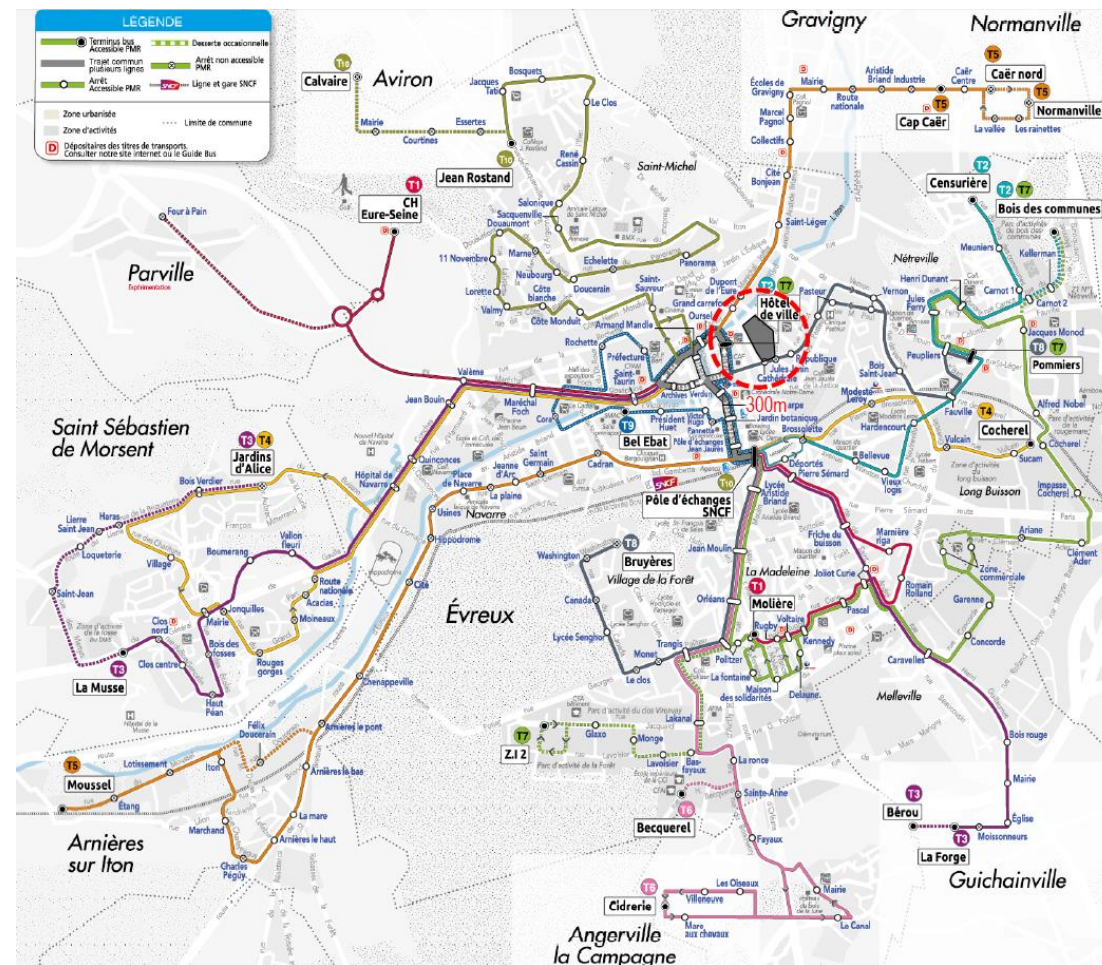
Un site de centre-ville, idéalement desservi par les transports en commun



L'arrêt Hôtel de Ville (à 300m) est desservi par **10 lignes** du réseau qui desservent l'ensemble de l'agglomération.



L'ensemble du centre-ville d'Évreux accessible à moins d'1/4h à pied.



Organiser les mobilités

Les besoins en stationnement – l’opportunité d’un équipement commun

Besoin initial

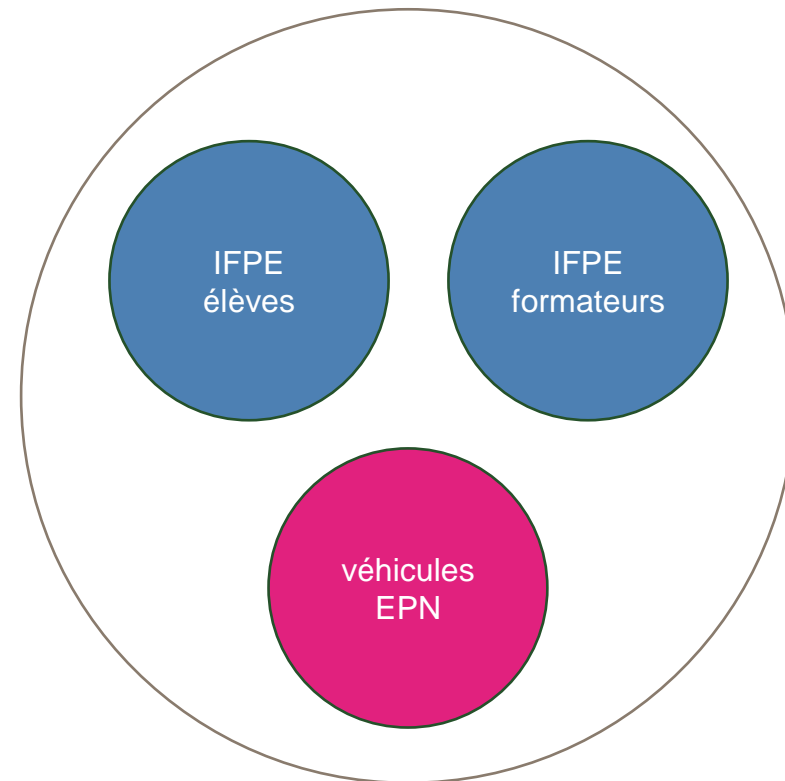
1. Gérer les besoins de l’Institut des Formations Paramédicales

- **Effectif maximum** : 650 élèves + 50 formateurs
→ besoin ponctuel d’environ 2 semaines par an
- **Effectif récurrent sur site** : environ 420 élèves + 50 formateurs
- **Déplacement en mobilité douce** estimé à 1/3 considérant la localisation en centre-ville et prise en compte d’une part de covoiturage
→ Estimation du besoin arrêté à **212 élèves + 50 formateurs**

2. Retrouver une place aux stationnements de l’Espace St-Louis

- **Déploiement du parc Saint-Louis** sur les zones de stationnement existante
→ Estimation du besoin arrêté à **100 places** (véhicules de services, agents)

3. Gestion des places des lots de logements à la parcelle



→ Un parking en ouvrage partagé entre l’IFPE et EPN de 362 places

Organiser les mobilités

Les besoins en stationnement – l’opportunité d’un équipement commun

Contraintes initiales et évolutions du besoin

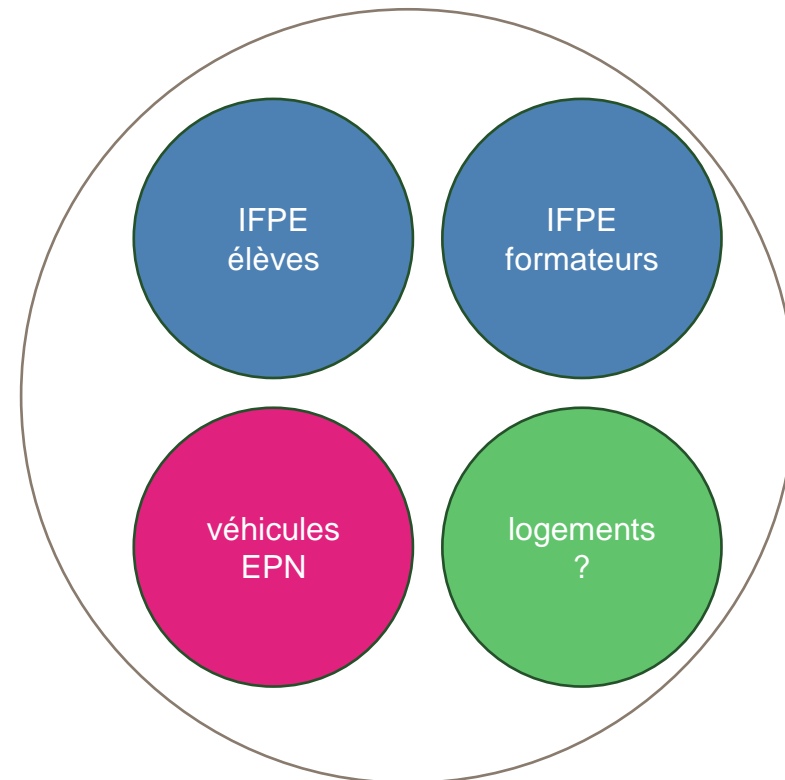
1. L’évolution des besoins

- Besoins pour la Collectivité revus à la baisse, limités aux véhicules de service (34 places)

2. Des contraintes géotechniques fortes rendant la création de sous-sol très coûteuse

- Suppression d’une quarantaine de place
→ Un équipement redimensionné à 318 places
- Un équilibre économique difficile à trouver sur les lots de logements de la ZAC, renforcée par la crise de la construction de logements neufs

Proposition : mettre à disposition une partie des places de stationnements aux habitants des lots de logements (amodiation)



→ Un parking en ouvrage multi-utilisateurs de 318 places

Organiser les mobilités

Les besoins en stationnement – l’opportunité d’un équipement commun



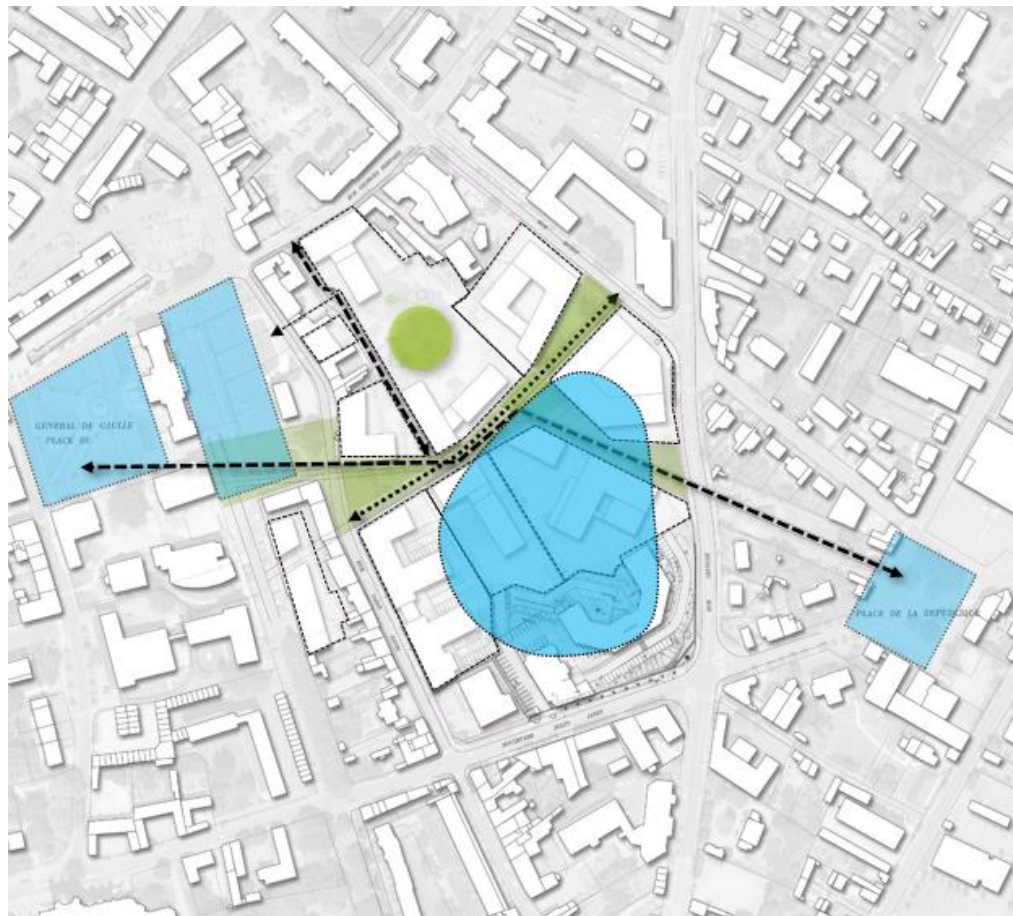
1. Un équipement intégrant également un local vélo pour l’IFPE (cinquantaine d’emplacements)
2. Pré-équipement pour le déploiement de 64 bornes de recharge électrique
3. arceaux vélos dans le parc urbain (centaine d’emplacements)

03

**Des outils
pour réussir**

Un mandat d'études préalables

Du besoin d'implanter un équipement d'enseignement à un projet de requalification d'un îlot de centre-ville



1. Questionner l'implantation de l'IFPE sur le site de l'ancien hôpital : réhabilitation du bâti existant, reconstruction ?
2. Calibrer les disponibilités foncières pour développer d'autres usages sur le site
3. Comparer, en vue d'aider à la décision et établir un plan guide

Une Concession d'aménagement, porter la requalification urbaine de l'îlot Saint-Louis

1. Un îlot nécessitant une **préparation foncière lourde liée à la friche hospitalière** induisant une **opération nécessitant un participation financière importante de la Collectivité**
 2. **Une opération sur le temps long :**
 - Des travaux de démolitions, viabilisations et d'aménagement égrenés dans le temps : une mutation progressive de l'îlot et un échelonnage de l'investissement à réaliser
 - Des cessions foncières échelonnées
- **Intérêt pour la Collectivité de recourir à une Concession d'Aménagement**
- **Concession : EPN conserve une place privilégiée dans le processus d'aménagement et reprend les ouvrages réalisés (parc et voirie)**

Une Concession d'aménagement, porter la requalification urbaine de l'îlot Saint-Louis



1. Une société d'économie mixte (SEM) :

- Actionnariat composée de **Collectivités publiques à hauteur de 75,34%** et de **banques au premier rang desquelles la BT qui intervient à hauteur de 13,74%**
- L'intérêt général au cœur des valeurs fondatrices et de l'action de la SHEMA

L'aménageur :



• Un capital de 15 M€ et 23,407 M€ de fonds propres

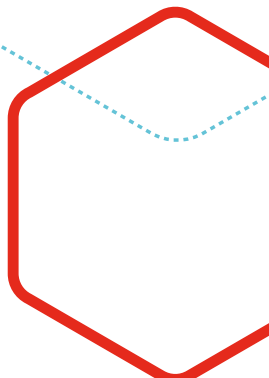
- Une capacité importante à porter des projets sur le long terme
- 130 M€ d'investissement en 2023
- Augmentation en cours du K de 4,5 M€

2. Des domaines de compétences étendus assurant une expertise pour le pilotage d'une opération complexe :

- Aménagement et requalification urbaine
- Réalisation d'équipements publics
- Immobilier d'entreprise

Porter l'opération conjointe IFPE / parking en ouvrage

Prise de compétence Enseignement supérieur par EPN



1. Un parking en ouvrage sous maîtrise d'ouvrage de l'Agglomération

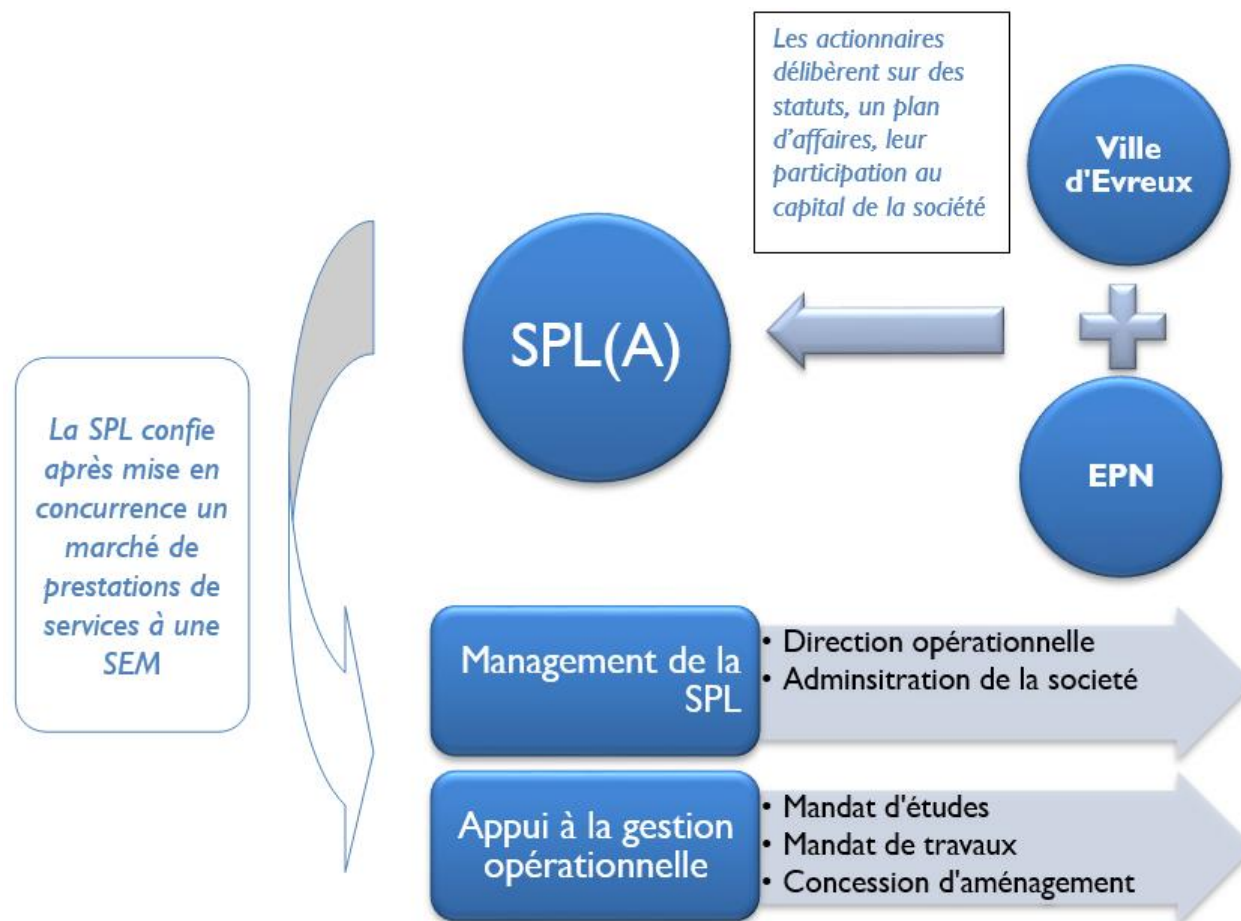
2. L'IFPE : quelle maîtrise d'ouvrage ?

- Une entité dépendant du Centre Hospitalier Eure Seine (CHES) → capacité financière en terme d'investissement limitée pour porter un équipement de cette ampleur
- Un **intérêt en terme de cohérence architecturale et technique** à réaliser de manière conjointe le parking et de l'IFPE
- Un **intérêt financier**, l'Agglomération bénéficiant du FCTVA

→ **Choix politique d'EPN de porter la maîtrise d'ouvrage de l'IFPE et du parking en ouvrage : une action concrète de la Collectivité d'être un territoire d'accueil des étudiants en enseignement supérieur**

Porter l'opération conjointe IFPE / parking en ouvrage

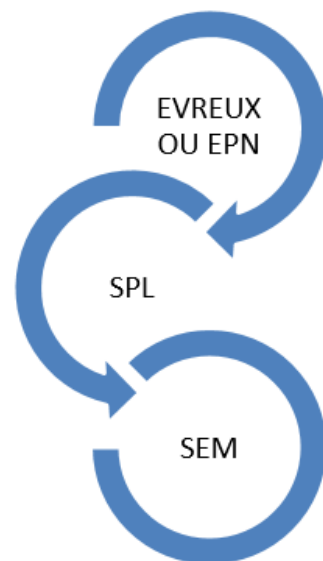
La SPL Evreux Normandie Aménagement



Un outil créé à l'initiative de la Ville d'Evreux et d'EPN, pour faire face à une pluralité de projets à engager et mener dans une temporalité resserrée

Porter l'opération conjointe IFPE / parking en ouvrage

La SPL Evreux Normandie Aménagement



1 délibération de la collectivité de confier un mandat ou une concession à la SPL (sans mise en concurrence)

2 la SPL passe un bon de commande à la SEM

3 la SEM met en œuvre les moyens humains et techniques pour réaliser les études ou le projet

Un outil souple, parfaitement adapté à la réalisation de l'opération conjointe IFPE / parking en ouvrage :

- Une efficacité d'attribution de mandats de réalisation, dès l'engagement de l'opération validée
- Des moyens humains disponibles et compétents pour mener un projet d'ampleur dans un temps restreint

L'aide à l'ingénierie (OPCU)

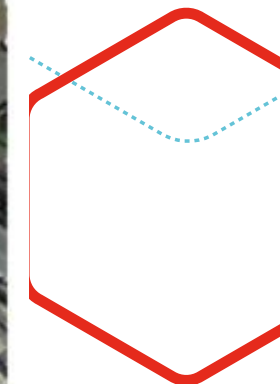
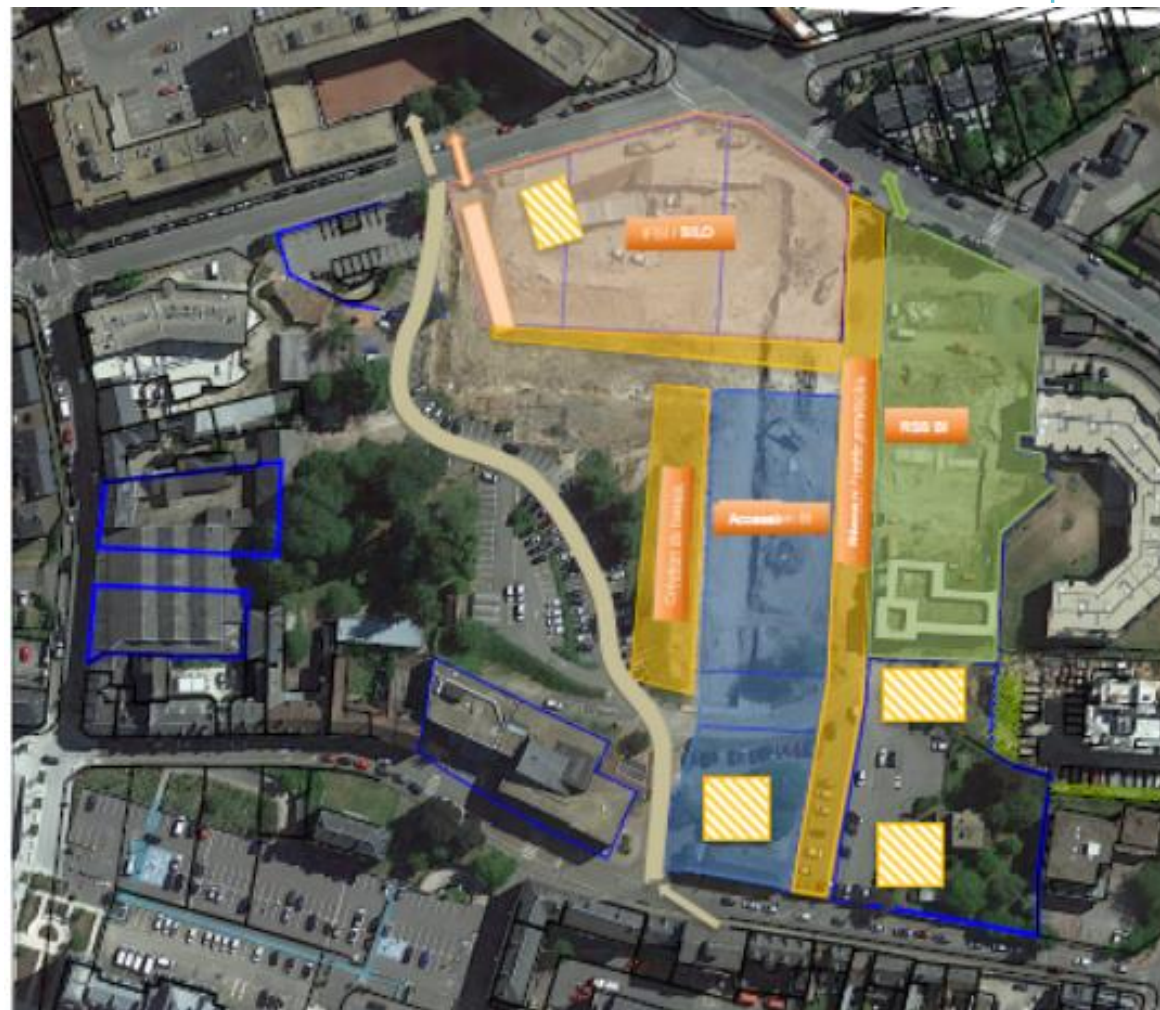
Le soutien de l'ACV

Un outil opérationnel, L'Ordonnancement Pilotage et Coordination Urbaine (OPCU)

Contraintes :

- *Organiser jusqu'à 6 chantiers concomitants dans un espace restreint*
- *Assurer les interfaces avec les voies publiques périphériques et travaux de voirie en cours en centre-ville*

ENJEUX : Limiter les nuisances des travaux auprès des habitants et commerçants



L'aide à l'ingénierie (OPCU)

Le soutien de l'ACV

Un outil opérationnel, L'Ordonnancement Pilotage et Coordination Urbaine (OPCU)

CONTRAINTES :

- *Organiser jusqu'à 6 chantiers concomitants dans un espace restreint (fouilles archéologiques et démolition de bâtiments par anticipation, les constructions et débords de fondations, les espaces publics et dessertes en réseaux par les concessionnaires).*
- *Assurer les interfaces avec les voies publiques périphériques et travaux de voirie en cours en centre-ville*

= organiser dans un **calendrier Général de partage des espaces** (bases vie, aires de stockages, stationnement) et **planifier les incidences sur les circulations périphériques** (itinéraires bis de circulation à l'échelle du centre-ville)

04

**Une architecture
qui inspire**

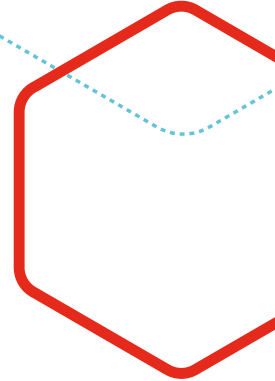
Balade architecturale : Un équipement dédié à 660 futurs professionnels de santé



Crédits :
vib architecture
ballus.vialet

L'IFPE

Un chantier en cours : time laps à intégrer






05

**Mobiliser les
partenaires**






Plan de financement de la ZAC saint- Louis (concess

Un investissement de 14,7 M€ couvert par un soutien DECISIF des partenaires publics de 10,4 M€

| | | | | |
|----------------------------|---|------------|-------------|---|
| EVREUX PORTES DE NORMANDIE |  | 27% | 3 946 000 € | Participation d'équilibre et de rachat de la voirie |
| VILLE D'EVREUX |  | 17% | 2 458 000 € | Participation de rachat du parc |
| ETAT | Financé par  | 13% | 1 963 100 € | Plan de relance + FNAP + Fonds vert |
| DÉPARTEMENT DE L'EURE |  | 9% | 1 354 000 € | Contrat de territoire |
| REGION NORMANDIE |  | 4% | 615 000 € | Contrat de territoire |
| BANQUE DES TERRITOIRES |  | 1% | 21 000 € | Soutien à l'ingénierie |

Plan de financement de l'IFPE & du parking en ouvrage

Un investissement de 24,2 M€

| | | | | |
|----------------------------|---|-----|--------------|---|
| RÉGION NORMANDIE |  RÉGION NORMANDIE | 55% | 13 200 000 € | Partenaire incontournable pour le renforcement de l'offre en enseignement supérieur |
| EVREUX PORTES DE NORMANDIE |  ÉVREUX PORTES DE NORMANDIE | 37% | 9 000 000 € | Une action politique forte pour l'enseignement lié à la santé sur le territoire et le dynamisme du centre-ville |
| ETAT – DISPOSITIF DSIL |  PRÉFET DE L'EURE <i>Liberté Égalité Fraternité</i> | 4% | 1 000 000 € | Soutien à l'investissement local |
| DÉPARTEMENT DE L'EURE |  DÉPARTEMENT DE L'EURE <i>en Normandie</i> | 4% | 1 000 000 € | Participer à l'amélioration de l'accès aux soins des Eurois |
| BANQUE DES TERRITOIRES |  BANQUE des TERRITOIRES Caisse des Dépôts GROUPE | | 40 000 € | |



Redonner vie à une friche hospitalière



banquedesterritoires.fr

 **in f**   | @BanqueDesTerr