

Rapport du Président

Séance Publique du
mercredi 9 décembre 2009

Service instructeur

Direction du patrimoine et des sols

Service consulté

1^{ère} **Commission**

N° CG-2009-5-1-9

**APPEL A PROJETS - DEVENIR DE L'IMMEUBLE DEPARTEMENTAL "ANCIEN
POELE DES LABOUREURS" SIS 7 RUE VAUBAN A COLMAR**

Résumé : *Le présent rapport a pour objet de lancer un appel à projets sur la propriété départementale sis 7 rue Vauban à COLMAR ayant abrité ces dernières années le restaurant inter administratif de l'Etat.*

Le Département est propriétaire d'un ensemble immobilier dit « Ancien Poêle des Laboureurs ». Le bâtiment principal est un bel édifice « Renaissance » avec un portail majestueux. Deux autres bâtiments de périodes plus récentes lui sont accolés à l'arrière.

D'une superficie d'environ 668 m² habitables, l'ensemble est situé à l'angle de la rue Vauban et de la rue de l'Ange à COLMAR.

La parcelle bâtie est cadastrée sous section VC n°197, sise 7 rue Vauban à COLMAR, d'une surface de 2,98 ares.

- Le 1^{er} bâtiment historique fait l'angle des rues Vauban et de l'Ange. Il date du début du 17^{ème} siècle. Il comprend aujourd'hui 2 salles de restauration (1 par niveau au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) et une cafétéria au 2^{ème} étage. Chaque niveau est accessible par un escalier en bois et un escalier de secours (en colimaçon). Au-dessus, se trouve un vaste grenier sur 2 niveaux.
- Le 2^{ème} bâtiment comprend une cuisine désaffectée, les sanitaires pour les usagers, ainsi qu'un grand bureau et un débarras au 2^{ème} étage.
- Le 3^{ème} bâtiment à un seul niveau, situé à l'arrière avec entrée depuis la rue de l'Ange, se compose de la cuisine et du local poubelles. Il permet l'accès à la cave de l'ensemble de la propriété, ainsi qu'aux sanitaires et vestiaires du personnel. La cave comprend la chaufferie, les réserves et les congélateurs, lesquels ne fonctionnent plus.
- Cette maison, en pan de bois, est, pour sa toiture et ses façades extérieures, classée, depuis le 18 juin 1929, à l'inventaire des monuments historiques.

Le décor de la grande salle du 1^{er} étage est principalement constitué par un papier peint panoramique des anciens établissements Zuber à Rixheim. Mais il n'est pas classé et, de ce fait, n'est pas protégé par les règles des monuments historiques.

L'installation électrique n'est plus aux normes actuelles. La plomberie est défectueuse. L'escalier en bois s'affaisse.

Globalement, l'ensemble immobilier est dans un état médiocre.

Les bâtiments ont eu depuis 1975 un usage de restaurant inter – administratif des services de l'Etat, conformément à une délibération de l'Assemblée Départementale portant location gérance du restaurant à l'Association des Usagers du Restaurant Inter administratif de COLMAR.

A compter de cette date, les immeubles et la licence de 4^{ème} catégorie ont été mis, à titre gratuit, à la disposition de l'Association chargée de gérer ce restaurant.

Une étude de faisabilité, menée par la Direction Départementale de l'Equipeement en 1999, a démontré une impossibilité technique de mettre le bâtiment départemental aux normes actuelles de la restauration collective, des difficultés à réaliser une accessibilité pour handicapés, ainsi que la nécessité de démolir la cuisine pour pouvoir la réaménager.

L'étude a conclu qu'il était peu souhaitable de conserver l'affectation de restaurant en général au dit bien départemental.

Depuis plusieurs années, les repas ont été acheminés par une société spécialisée au restaurant inter administratif.

L'Etat a, en parallèle, lancé des travaux en vue de l'installation du restaurant inter administratif au 1^{er} étage du MONOPRIX, situé rue des Clefs, à COLMAR. D'après les informations fournies par la Préfecture du Haut-Rhin, des travaux supplémentaires ont dû être envisagés compte tenu des problèmes techniques rencontrés (amiante, circuit d'évacuation des eaux...).

Le déménagement est programmé depuis un certain temps. Les locaux départementaux n'accueillent plus de public pour se restaurer depuis septembre 2009.

Le Département du HAUT-RHIN souhaite aujourd'hui donner à ce site en mutation une affectation durable, en harmonie avec les politiques départementales, dans le respect du caractère patrimonial du lieu et de l'environnement juridique qui s'impose aux collectivités propriétaires de biens immobiliers.

Parmi les hypothèses envisageables au niveau patrimonial, on peut citer :

1. La cession du bien départemental

La valeur vénale du bien départemental a été évaluée par France Domaine le 15 décembre 2008, à 385 000 €.

En février 2008 (soit avant la crise économique), un patron de bar et un particulier ont saisi conjointement le Département du Haut-Rhin pour acquérir l'immeuble départemental dans l'idée d'y implanter un établissement de restauration et des logements à l'étage.

En février 2009, le Président d'un musée local à vocation lucrative a fait connaître son intérêt pour « relocaliser » sa structure à COLMAR.

2. La location du bien

Vu l'état du bâtiment, la location à un tiers n'est pas envisageable sans préalablement réaliser des travaux de propriétaire, dont le montant à chiffrer précisément est à l'évidence non négligeable.

3. La mise à disposition d'un tiers dans le cadre d'un bail emphytéotique

Par rapport à la situation précédente, le bail emphytéotique présente deux avantages pour la collectivité :

- l'exonérer de la charge de propriétaire,
- lui garantir un retour dans le patrimoine départemental à la fin du bail.

4. La réaffectation de l'immeuble à des services départementaux

Cela suppose qu'un besoin soit exprimé, que l'immeuble convienne et ait été remis aux normes.

Compte tenu de la complexité de la réflexion quant au devenir du bâtiment, un sous-groupe de travail, émanation du Groupe Patrimoine a été constitué début 2009.

Ce sous-groupe composé de Mme KLINKERT, M. WITH, M. DAESSLE, M. STRAUMANN, et accompagné des directions de la culture, de l'architecture, du développement économique et du patrimoine, a visité le site et propose de lancer un appel à projets afin de susciter les idées.

Cet appel à projets a pour objet de susciter des idées innovantes quant au devenir de l'immeuble départemental.

Les priorités de la Collectivité pour ce site seront appréciées au regard de critères fixés dans le cahier des charges joint au présent rapport, avec ses annexes. Les projets devront permettre une valorisation pertinente du patrimoine départemental.

Le porteur de projet pourra être public, privé ou parapublic, collectif ou individuel. Cependant, le projet devra être pleinement porté par son concepteur, c'est-à-dire que le Département n'interviendra pas en tant que maître d'ouvrage et aucun engagement financier n'est prévu au budget départemental.

Le cahier des charges a pour objet :

- ✓ de définir un projet :
 - économiquement viable,
 - concernant une ou plusieurs activités déterminées s'inscrivant dans des politiques départementales (habitat, solidarité, tourisme, culture...),
 - et tenant compte des contraintes liées, à la fois, au bâtiment et à l'urbanisme,
- ✓ de produire une étude justifiant de la faisabilité financière et économique du projet envisagé et,
- ✓ de déterminer le montage juridique permettant de réaliser ledit projet.

Le jugement des candidats se fera à partir des critères suivants :

- 10 % : nature du projet
- 10 % : capacité technique et financière du candidat

- 70 % : bilan financier pour la collectivité départementale
- 10 % : délai de mise en œuvre du projet

La procédure d'instruction et de sélection des dossiers se déroulera comme suit :

⇒ **Un comité technique**, composé de 5 élus et de fonctionnaires, dont le nombre sera précisé ultérieurement, sera amené à apprécier la conformité des candidatures au cahier des charges.

Il vous est proposé de créer un comité technique composé notamment de :

- M. WITH en tant que Président,
- Mme KLINKERT,
- M. DAESSLE,
- M. STRAUMANN.

A l'issue de ses travaux, le Comité Technique communiquera sa proposition à la Commission Permanente du Conseil Général.

Le comité technique pourra se faire assister pour l'examen des dossiers par tout expert technique qu'il jugera nécessaire et spécialement mandaté à cet effet.

⇒ **La Commission Permanente**, dûment habilitée par le Conseil Général, retiendra le projet qui lui semblera le plus pertinent au regard des objectifs départementaux.

Le Département restera cependant libre de la destination finale du bâtiment **dans tous les cas de figure qui pourraient se présenter**, notamment si aucun projet n'est présenté, si les projets ne paraissent pas sérieux et si le projet suppose un engagement financier important de la Collectivité départementale.

Le Département se réserve le droit d'interrompre le processus de l'appel à projet à tout moment, quelle que soit la situation, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux projets reçus, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation, même si la procédure de choix arrive à son terme.

Enfin, et en fonction des projets présentés, le Département se réservera le droit :

- soit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis, la collectivité départementale n'ayant pas à justifier sa décision,
- soit de renoncer à la procédure d'appel à projets.

En conclusion, je vous propose :

- ✓ de donner votre accord pour le lancement de l'appel à projets,
- ✓ de valider le cahier des charges correspondant à l'appel à projets, ainsi que ses annexes,
- ✓ de créer le comité technique et désigner les 5 membres élus qui le composent comme indiqué plus haut,
- ✓ de donner délégation à la Commission Permanente pour choisir le candidat retenu et mettre en œuvre l'appel à projets sur le plan patrimonial,

- ✓ d'autoriser le Président à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de l'appel à projets.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small 'u' and 'n' visible below the vertical line.

Charles BUTTNER

APPEL A PROJETS

Définition d'un projet et étude de sa faisabilité

Ancien Poêle des Laboueurs

Propriété départementale

7 RUE VAUBAN A COLMAR

ANNEE 2010

Collectivité publique : Département du HAUT-RHIN
Hôtel du Département
100, Avenue d'Alsace
BP 20351
68 006 COLMAR CEDEX

SOMMAIRE

I - CONTEXTE	2
II - OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS	3
III - CRITERES D'ADMISSIBILITE ET D'EXCLUSION DES PROJETS	4
IV - PROCEDURE DE DEPOT DES CANDIDATURES ET D'EXAMEN DES PROJETS	3
<i>IV.1 - <u>La constitution du dossier de candidature.</u></i>	3
<i>IV.2 - <u>Examen des dossiers et processus de sélection</u></i>	4

ANNEXES

- 1 – fiche détaillée de l'ensemble immobilier (ANNEXE 1)
- 2 – liste des pièces à joindre au dossier de candidature (ANNEXE 2)
- 3 – dossier de candidature (ANNEXE 3)

I. CONTEXTE

Le Département est propriétaire d'un ensemble immobilier dit « Ancien Poêle des Laboureurs ».

Le bâtiment principal est un bel édifice de la Renaissance avec un portail majestueux.

Deux autres bâtiments de périodes plus récentes lui sont accolés à l'arrière.

D'une superficie d'environ 668 m² habitables, l'ensemble est situé à l'angle de la rue Vauban et de la rue de l'Ange à COLMAR.

La parcelle bâtie est cadastrée sous section VC n°197, sise 7 rue Vauban à COLMAR, d'une surface de 2,98 ares.

- Le 1^{er} bâtiment historique fait l'angle des rues Vauban et de l'Ange. Il date du début du 17^{ème} siècle. Il comprend aujourd'hui 2 salles de restauration (1 par niveau au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) et une cafétéria au 2^{ème} étage. Chaque niveau est accessible par un escalier en bois et un escalier de secours (en colimaçon). Au-dessus, se trouve un vaste grenier sur 2 niveaux.
- Le 2^{ème} bâtiment comprend une cuisine désaffectée, les sanitaires pour les usagers, ainsi qu'un grand bureau et un débarras au 2^{ème} étage.
- Le 3^{ème} bâtiment à un seul niveau, situé à l'arrière avec entrée depuis la rue de l'Ange, se compose de la cuisine et du local poubelles. Il permet l'accès à la cave de l'ensemble de la propriété, ainsi qu'aux sanitaires et vestiaires du personnel. La cave comprend la chaufferie, les réserves et les congélateurs, lesquels ne fonctionnent plus.
- Cette maison, en pan de bois, est, pour sa toiture et ses façades extérieures, classée, depuis le 18 juin 1929, à l'inventaire des monuments historiques.

Le décor de la grande salle du 1^{er} étage est principalement constitué par un papier peint panoramique des anciens établissements Zuber à Rixheim. Mais il n'est pas classé et, de ce fait, n'est pas protégé par les règles des monuments historiques.

Les bâtiments ont un usage de restaurant inter – administratif des services de l'Etat depuis 1975.

L'Etat ayant installé le restaurant inter administratif dans de nouveaux locaux à COLMAR, il convient de trouver une destination à l'immeuble départemental sis 7 rue Vauban à COLMAR.

Le Département du HAUT-RHIN souhaite aujourd'hui donner à ce site en mutation une affectation durable, en harmonie avec les politiques départementales, dans le respect du caractère patrimonial du lieu et de l'environnement juridique qui s'impose aux collectivités propriétaires de biens immobiliers.

Ainsi, le Conseil Général du 9 décembre 2009 a décidé de lancer un appel à projets sur le devenir du site départemental et a validé le présent cahier des charges. Il a également donné délégation à la Commission Permanente pour choisir le candidat retenu.

II. OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets a pour objet de susciter des idées innovantes quant au devenir de l'immeuble départemental sis 7 rue Vauban à COLMAR, cadastré sous section VC n°197, d'une superficie de 2,98 ares.

Le Département du HAUT-RHIN souhaite aujourd'hui donner à ce site en mutation une affectation durable, en harmonie avec les politiques départementales, dans le respect du caractère patrimonial du lieu et de l'environnement juridique qui s'impose aux collectivités propriétaires de biens immobiliers. Les projets devront permettre une valorisation pertinente de son patrimoine.

Le cahier des charges a pour objet :

- ✓ de définir un projet :
 - économiquement viable,
 - concernant une ou plusieurs activités déterminées s'inscrivant dans des politiques départementales (habitat, solidarité, tourisme, culture....),
 - et tenant compte des contraintes liées, à la fois, au bâtiment et à l'urbanisme,
- ✓ de produire une étude justifiant de la faisabilité financière et économique du projet envisagé et,
- ✓ de déterminer le montage juridique permettant de réaliser ledit projet.

III. CRITERES D'ADMISSIBILITE ET D'EXCLUSION DU PROJET

Pour être sélectionnés par le Département, les projets devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- les projets pourront être portés par des personnes physiques ou morales de droit public ou privé, collectif ou individuel.
- les modalités de définition et de faisabilité du projet devront apparaître de manière détaillée.
- les projets devront être compatibles avec les contraintes liées au bâtiment et urbanistiques.
- les projets devront préciser les partenariats envisagés, qu'ils soient financiers ou institutionnels. La viabilité du projet devra être démontrée.

Le projet devra être pleinement porté par son concepteur, c'est-à-dire que le Département n'interviendra pas financièrement.

IV. PROCEDURE DE DEPOT DES CANDIDATURES ET D'EXAMEN DES PROJETS

V.1. La constitution du dossier de candidature.

Les candidatures sont formalisées par un dossier écrit en français, qui comprend obligatoirement les éléments ci-dessous.

Le dossier de candidature suivra le plan indiqué à l'annexe 3.

Les candidats justifieront de leur capacité opérationnelle et financière à la lumière des critères suivants :

A – La présentation du porteur du projet

- la présentation du porteur de projet et le cas échéant de son mandataire et partenaires financiers (voir annexe 3) ;
- une liste des principaux projets menés au cours des trois dernières années en rapport avec l'objectif de l'appel à projets ;
- les motivations du projet au regard de l'appel à projets ;
- un descriptif avec le contenu du projet : notice technique du projet et données illustrées ;
- la justification de l'équipement à créer au regard des besoins du territoire et de l'offre disponible en faisant apparaître s'il y a lieu le recensement des projets équivalents existant sur le département et le territoire national ;
- la présentation du projet global et de toutes précisions utiles à appréhender la capacité du porteur à assurer sa conduite
- le(s) public(s)-cible(s) visé(s) par le projet ;
- les pièces à joindre au dossier de candidature (bilan des trois derniers exercices, confirmation écrite des partenaires en cas de partenariat...).
- l'évaluation des effets induits du projet sur le site et son environnement;
- la présentation de l'équipe chargée du projet (compétences, moyens et références) (description du rôle de chacun des intervenants en fonction des différentes phases et CV) ;
- le respect des obligations fiscales et sociales...

B – Le contenu du projet

- l'« avant-projet » faisant apparaître les caractéristiques du projet, la nature du projet devra être développée
- un estimatif des coûts ;
- un projet de plan de financement et un échéancier de réalisation lié à l'investissement ;
- Un document illustratif.

Tout renseignement complémentaire relatif à l'appel à projets peut être fourni par :

Département du Haut-Rhin
Direction du Patrimoine et du Droit des Sols
Service des Projets Immobiliers et des Locations
(Florence SCHUHMACHER – tél : 03.89.30.63.57 ; e-mail : schuhmacher@cg68.fr).

V.2. Examen des dossiers et processus de sélection.

A - Dépôt des candidatures :

Les candidatures sont à adresser à Monsieur le Président du Conseil Général – Hôtel du Département – Direction du Patrimoine et du Droit des Sols – Service des Projets Immobiliers et des Locations – 100 avenue d'Alsace – BP 20 351 – 68006 COLMAR Cedex sous la référence « Appel à projets/CG 68 - Ancien Poêle des Laboureurs - COLMAR » par courrier recommandé avec A.R.

La date limite de remise des candidatures est fixée au

1^{er} mars 2010, délai de rigueur.

B - Critères de sélection des candidatures

Le jugement des candidatures sera effectué à partir des critères suivants :

- 10 % : nature du projet
- 10 % : capacité technique et financière des candidats
- 70 % : bilan financier pour la collectivité départementale
- 10 % : délai de mise en œuvre du projet

C - Procédure d'instruction et de sélection des dossiers.

La procédure d'instruction et de sélection des dossiers se déroulera comme suit :

Un comité technique, composé de cinq élus et de fonctionnaires, sera amené à apprécier la conformité des candidatures au cahier des charges. A l'issue de ses travaux, le comité technique communiquera sa proposition à la Commission Permanente du Conseil Général.

Le comité technique pourra se faire assister pour l'examen des dossiers par tout expert technique qu'il jugera nécessaire et spécialement mandaté à cet effet.

La Commission Permanente, dûment habilitée par le Conseil Général, retiendra le projet qui lui semblera le plus pertinent au regard des objectifs départementaux.

Le Département restera cependant libre de la destination finale du bâtiment **dans tous les cas de figure qui pourraient se présenter**, notamment si aucun projet n'est présenté, si les projets ne paraissent pas sérieux et si le projet suppose un engagement financier important de la collectivité départementale.

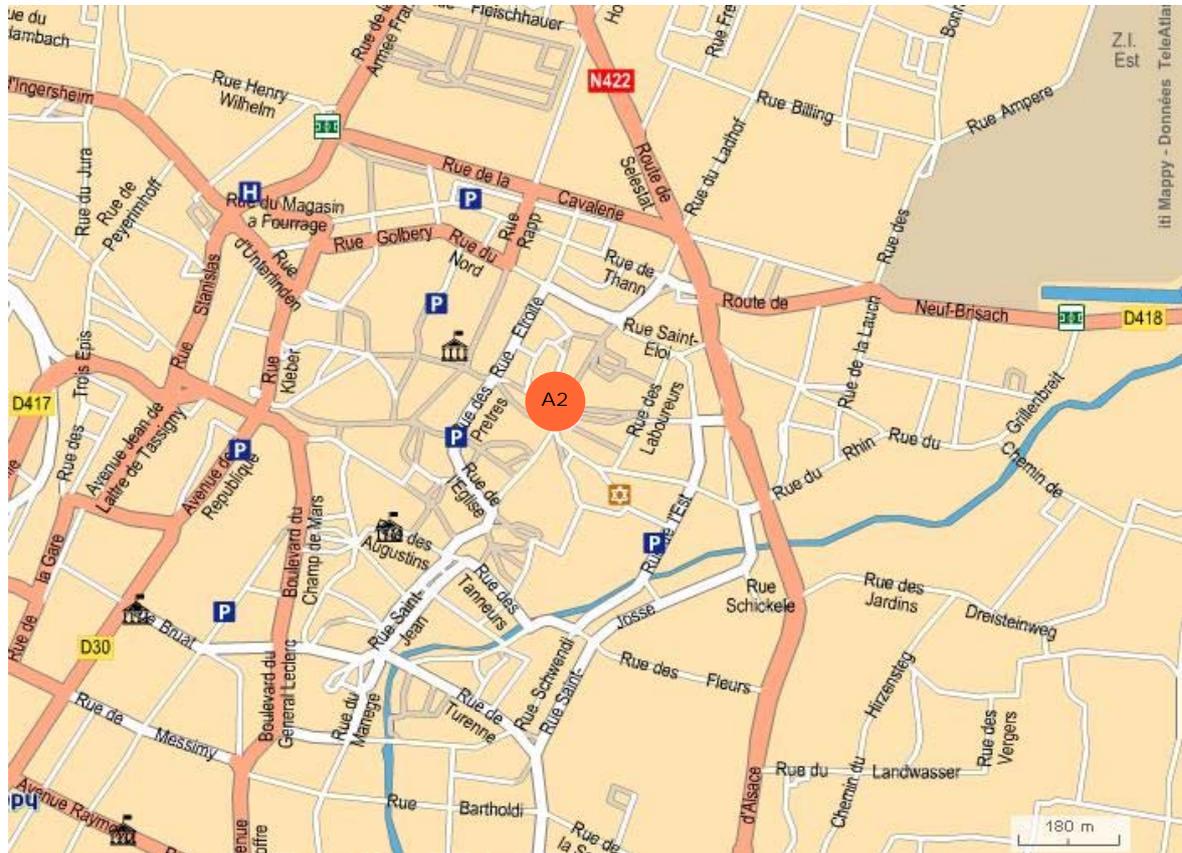
Le Département se réserve le droit d'interrompre le processus de l'appel à projet à tout moment, quelle que soit la situation, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux projets reçus, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation, même si la procédure de choix arrive à son terme.

Enfin, et en fonction des projets présentés, le Département se réservera le droit :

- soit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis, la collectivité départementale n'ayant pas à justifier sa décision,
- soit de renoncer à la procédure d'appel à projets.

IMPORTANT : une fois le projet adopté par le Département du HAUT-RHIN, il conviendra de le mettre en oeuvre notamment sur le plan patrimonial, à savoir soit une location, soit un bail emphytéotique, soit une vente.

FICHE DETAILLEE – ANNEXE 1



Situation	Proximité du centre-ville et des rues commerçantes
Caractéristiques	Immeuble classé monument historique – présence d'un papier peint panoramique Zuber dans l'une des salles de restauration. 3 niveaux + un double grenier
Statut(s) d'occupation	Propriété mise à disposition de la Préfecture jusqu'au 31/12/2009 pour l'Association des Usagers du restaurant administratif
Occupants actuels	Association des Usagers du restaurant administratif En moyenne : 136 repas servis par jour
Réf. cadastrales	VC n°197
Terrain	2,98 ares
Urbanisme	Zone UB secteur sauvegardé au PLU de COLMAR VRD présentes
Surfaces habitables	Environ 668 m2
Parkings	Pas de parkings
Etat général	Rénovation à prévoir selon destination du site
Investissements à prévoir	A définir en fonction de l'évolution future

Mise à jour : 21/07/2009

LISTES DES PIECES A JOINDRE IMPERATIVEMENT AU DOSSIER DE CANDIDATURE

Pour les associations :

- Documents de présentation de la structure et des personnes qui la composent (plaquette de présentation si vous en avez une, liste du CA et du bureau, CV des porteurs de projet...).
- Statuts de l'association.
- Photocopie du récépissé de déclaration officielle.
- Photocopie de la publication au Journal Officiel.
- Budget prévisionnel, compte de résultat et éventuellement bilan de l'année précédente (sauf pour les associations qui existent depuis moins d'un an) datés et signés par le responsable légal.
- Rapport d'activité de l'année précédente (sauf pour les associations qui existent depuis moins d'un an).
- Si votre projet a bénéficié d'un accompagnement, joindre une évaluation de votre projet du point de vue de cette structure.

Pour les personnes physiques et morales de droit privé :

- Documents de présentation de la structure et des personnes qui la composent (plaquette de présentation si vous en avez une, liste des dirigeants actuels de la structure, CV des porteurs de projet...).
- Statuts de la société.
- Bilans et comptes de résultats, comptes administratifs des 5 dernières années.
- Le plan de financement de départ et sur trois ans.
- Si votre projet a bénéficié d'un accompagnement, joindre une évaluation de votre projet du point de vue de cette structure.

DOSSIER DE CANDIDATURE

APPEL A PROJETS -

Ancien Poêle des Laboueurs

7 rue Vauban à COLMAR

ANNEE 2009

A. PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET ET DE L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET

1. PORTEUR DE PROJET

Nom ou raison sociale :

Domaine d'activité :

Adresse du siège social :

Téléphone :

Fax :

Email :

Site internet :

N° SIRET :

Code APE/NAF :

Forme juridique :

- Association loi 1901
- Association en cours de création
- EPCI
- EPA
- EPIC
- Personnes physiques et morales de droit privé à préciser :
- Organisme para public : à préciser
- SEM : à préciser

Date de création de la structure

Nombre de salariés en ETP

Nombre de bénévoles

Nombre d'adhérents

Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ?

- Oui, par qui ?
- Non

Adresse du lieu d'activité (si différent du siège social) :

Téléphone :

Fax :

Nom, prénom, fonction et coordonnées (adresse, email) du responsable légal :

2. MOTIVATIONS DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DU DEPARTEMENT

3. DESCRIPTIF DU PROJET : notice technique et données illustrées.

4. JUSTIFICATION DE L'EQUIPEMENT A CREER

5. PRESENTATION DU PROJET GLOBAL

6. PUBLIC VISE

B. CONTENU DU PROJET

1. AVANT-PROJET (caractéristiques du projet)

2. ESTIMATIF DES COUTS – PLAN DE FINANCEMENT

3. ECHEANCIER DE REALISATION

C. GESTION DU PROJET

1. MODE DE GESTION PREVU

2. BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT

3. PARTENARIATS

D. EQUIPE

1. COMPOSITION

2. BUREAU (X) D'ETUDE (S) EXTERNE (S)