



FICHE TECHNIQUE DU SITE

# Réinventons nos Cœurs de Ville

## CHÂTEAURoux MÉTROPOLE



### SITE BALSAN

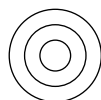
ANCIENNE MANUFACTURE  
ROYALE DE CONFÉCTION



CHÂTEAURoux  
Métropole

<b>1/ Présentation du site</b>	<b>page 1</b>
1.1 Les projets en cours aux abords immédiats du site	page 2
1.2 Balsan, un patrimoine historique	page 3
1.3 Principales caractéristiques du site	page 4
<b>2/ Descriptif du bien immobilier / foncier</b>	<b>page 5</b>
2.1 Acquisitions des terrains	page 5
2.2 Parcelles du site	page 5
2.3 Diagnostics techniques déjà réalisés	page 6
<b>3/ Domanialité, occupation</b>	<b>page 6</b>
<b>4/ Dispositif réglementaire</b>	<b>page 6</b>
<b>5/ Précisions sur le projet</b>	<b>page 7-8</b>
<b>6/ Précisions sur les attendus du porteur de site en matière d'innovation</b>	<b>page 8</b>
<b>7/ Nature du transfert de droit envisagé et calendrier associé</b>	<b>page 8</b>
<b>8/ Gouvernance du projet</b>	<b>page 9</b>
<b>9/ Pénalité forfaitaire en cas de non-respect par le candidat de son engagement de contractualiser</b>	<b>page 10</b>
<b>10/ Absence de garantie</b>	<b>page 10</b>
<b>11/ Conditions suspensives et préalables</b>	<b>page 10</b>

## Châteauroux Métropole



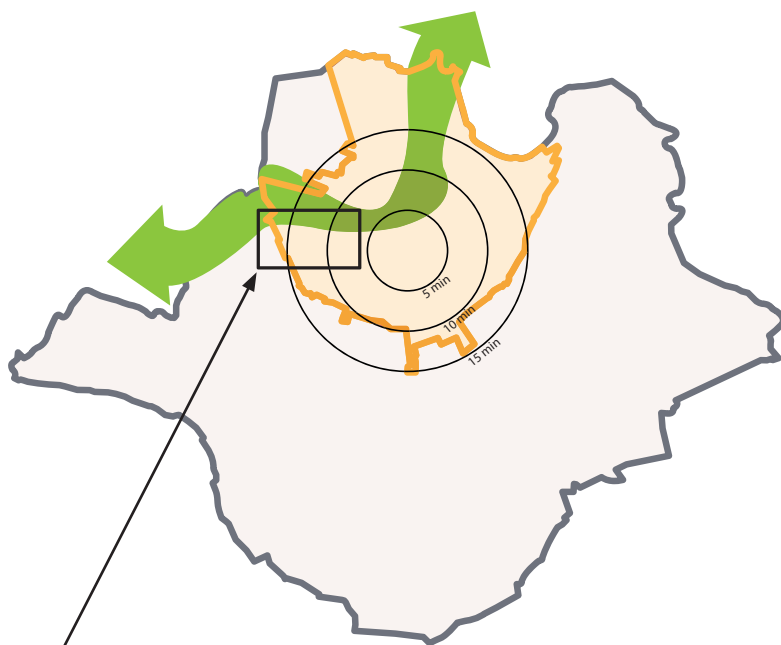
Distance à pied depuis la Mairie



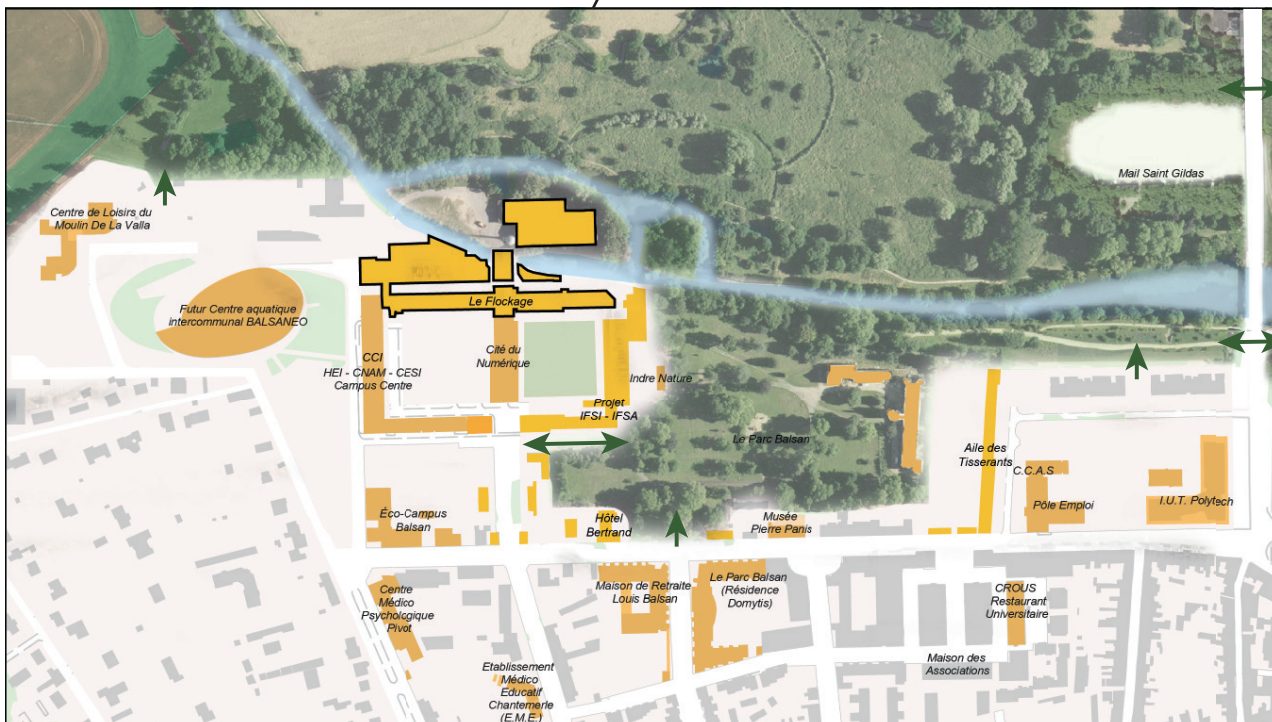
Périmètre ORT



Trame Verte



## Quartier Balsan



Bâtiments de l'Appel à Projet

Ruines à réhabiliter

# 1.1 Les projets en cours aux abords immédiats du site

## Balsan'éo CENTRE AQUATIQUE



Situé en centre-ville, à 10mn de l'hyper-centre, le futur complexe aquatique de l'Agglomération ouvrira ses portes et ses bassins au printemps 2020 sur le site de Balsan, en cœur de ville et de l'écocampus, dans un écrin de verdure. Nouvel équipement attractif de l'Agglomération, Balsan'éo est le concentré d'un pari architectural fort conçu par Mikou Design Studio. Pensé par tous et pour tous, il regroupe en son sein trois espaces complémentaires : loisirs, sportif et bien-être ; un endroit idéal pour l'accueil des familles.

## Cité du numérique



## LE VILLAGE by CA

Dans le cadre remarquable des anciennes usines Balsan, la future Cité du numérique prendra place dans la pavillon de l'horloge, au cœur de l'écocampus éponyme. Ce « Village by CA » de 2 527 m<sup>2</sup>, géré par le Crédit Agricole, sera un écosystème accélérateur de start-up à la manière des pépinières d'entreprises mais avec une puissance d'action décuplée. La Cité du numérique intégrera également un auditorium de 400 places et un Tech Lab. Ouverture des portes début 2020.

## 1.2 Balsan, un patrimoine historique

Au début du XVIII<sup>e</sup> siècle, le « château du parc » est acheté par le prince de Condé. En 1751, les bâtiments et dépendances du parc sont transformés en manufacture royale. Louis XV concède le droit de fabriquer et faire fabriquer des draps, ratines et d'autres étoffes de laine. Entre 1787 et 1795, l'activité est florissante. La manufacture, devenue « manufacture impériale du parc », est chargée de l'habillement des conscrits de la garde.

Le véritable essor intervient à partir de 1856 lorsque que Pierre Balsan, épaulé par ses fils Charles et Auguste, reprend l'établissement et engage un vaste plan pour construire un outil moderne de production. Réalisé entre 1862 et 1869 par l'architecte Henri Dauvergne, le projet est pour le moins ambitieux : 60 000 m<sup>22</sup> d'ateliers et d'entrepôts pour 1 200 ouvriers, mais aussi des bâtiments administratifs, une usine de production de gaz, des châteaux d'eaux, une cité ouvrière de 100 maisons, un dispensaire, et intègre également un parc, deux châteaux et un hôtel particulier...

D'une période faste, les usines connaissent alors une période de déclin. Après la seconde guerre mondiale, l'activité ralentit.

Louis Balsan, déporté en 1943 à Mauthausen, prend les commandes de l'entreprise familiale en 1954 et la transforme en conglomérat industriel.

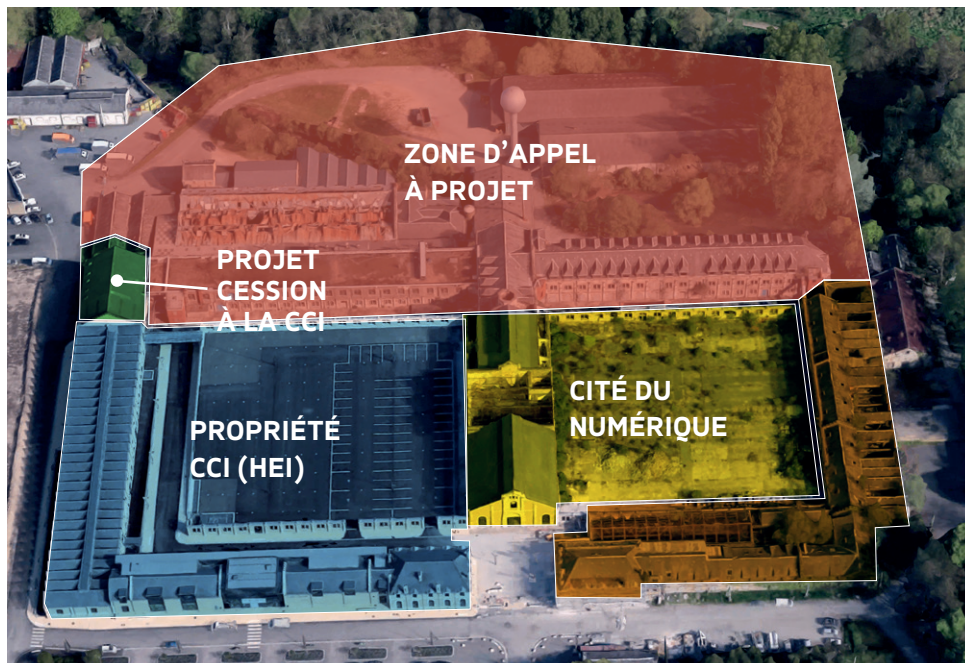
En 1958, c'est l'abandon de la fabrication du drap remplacée par la conception de moquettes, de tapis et de couvre-lits. Avec la reconversion et l'abandon de certaines productions, une partie des bâtiments devient inutile. Les locaux sont en partie vendus.

Au fur et à mesure des besoins, le site est souvent remanié.

En 1988 le site devient la propriété de la ville en vue de sa reconversion.



## 1.3 Principales caractéristiques du site



Le quartier Balsan est en reconversion depuis plus de 20 ans. Ces dix dernières années, la CCI a aménagé l'aile Ouest pour accueillir l'école d'ingénieur (HEI), la partie centrale est en travaux afin d'y aménager une cité du numérique en partenariat avec le Crédit Agricole dont l'ouverture est prévue en 2020.

Les bâtiments proposés dans le cadre de l'appel à projet sont composés de deux bâtiments de l'ancienne usine Balsan, celle dite du Flockage qui occupe la partie Nord, proche de l'Indre, et une seconde partie composée de l'aile EST ainsi que la partie Sud non réhabilitée à ce jour. Soit un site de plus de 30 000 m<sup>2</sup>.

Le bâti présente un fort intérêt patrimonial et un potentiel remarquable.

Ils constituent la dernière unité foncière disponible dans le secteur du Campus.

L'étude d'évaluation patrimoniale en cours sur l'ensemble du site Balsan sera disponible second semestre 2019.

Tous les diagnostics avant vente ont été réalisés et sont disponibles.



## 2.1 Acquisition des terrains

Après la grande phase d'expansion entre la fin du XIXe et le début du XXe siècle, ce sont les restructurations qui ont accompagné ce lieu sur la seconde partie du XXe siècle. A la fin des années 1970, 22 propriétaires se partagent le terrain. En 1974, Louis Balsan installe une nouvelle usine à Arthon sur les terres familiales. Le site des anciennes usines Balsan de Châteauroux est progressivement abandonné.

En 1988, la ville de Châteauroux achète les usines Balsan, les locaux sont alors utilisés pour divers usages : musée, caserne de pompier, logement dans la partie châteaux...

En décembre 2018, c'est la partie appelée Flockage qui est rachetée par la ville de Châteauroux.

Les locaux proposés à l'appel à projet sont donc vieillissants, sans utilisation depuis plus de 20 ans pour certains d'entre eux, toutefois la localisation et l'environnement du site offre un grand potentiel de développement.

## 2.2 Parcelles du site



Le projet se répartit autour des parcelles 044 DN 0556, 557, 558, 559, 560, 562, 565, et une partie des parcelles 593

Soit une surface proche des 20 432 m<sup>2</sup> de terrain offrant 12 000 m<sup>2</sup> de bâtis dont 8 000 m<sup>2</sup> présentent un fort intérêt patrimonial. L'étude d'évaluation est d'ailleurs en cours avec Architecture et patrimoine, leur travail sera disponible début du second semestre.

## 2.3 Diagnostics techniques déjà réalisés

La ville de Châteauroux possède différents diagnostics réglementaires qui pourront être transmis aux candidats :

- Le DTA diagnostic Technique Amiante (2018), partie dite Flockage
- Le Diagnostic pollution des sols par ANTCA de décembre 2010 (partie dite Flockage)
- Modélisation de l'onde de crue par TPMIC de février 2017 sur l'ensemble du site

Il appartiendra à l'opérateur désigné de faire réaliser à ses frais les diagnostics avant travaux nécessaires à la réalisation de son projet

## 3 / Domaine, occupation



La ville de Châteauroux est propriétaire depuis décembre 2018 de l'intégralité des parcelles proposées à l'appel à projet. De plus l'ensemble des locaux proposés n'ont plus d'occupation et sont donc vidés de tout occupant.

## 4 / Dispositif réglementaire



Les informations ci-après présentent une synthèse non exhaustive des principales prescriptions architecturales, patrimoniales et réglementaires relatives à l'immeuble :

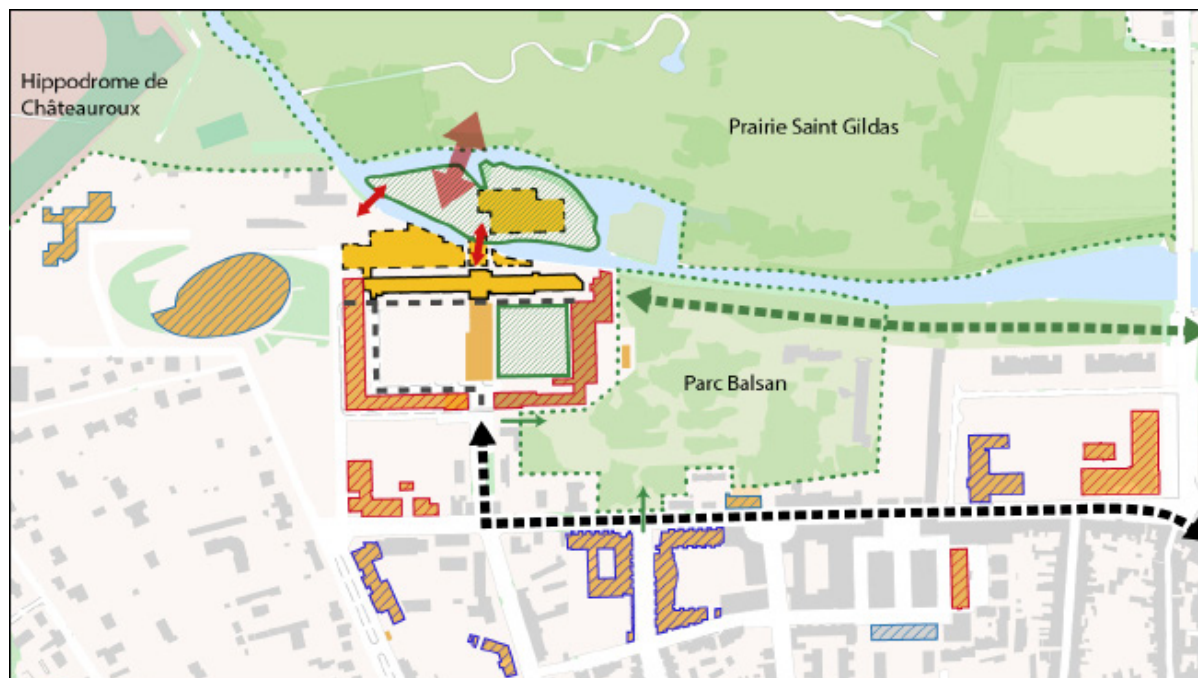
- > **Le PPRI (plan de protection des risques inondation) ;**
- > **Le PLU sera remplacé par le PLUI (en cours d'élaboration, applicable en janvier 2020) ;**
- > **Le SPR (Site Patrimoniale Remarquable) ;**
- > **L'ancienne usine Balsan et l'ensemble des constructions qui y sont liées bénéficient d'une protection au titre des monuments historiques, à savoir :**
  - Manufacture de drap du château du Parc : (inscription par arrêté du 12 décembre 1996) ;
  - La tour du château du Parc , en totalité ; les façades et les toitures des bâtiments de la manufacture royale, à savoir : le pavillon du portier et le logement d'ouvriers, à l'entrée de la cour (actuel bâtiment d'accueil et bureaux de la caserne des sapeurs-pompiers), l'aile des tisserands (actuelle caserne des sapeurs-pompiers), l'aile des teinturiers (transformée en habitation dans la seconde moitié du 19ème siècle), à l'intérieur de celle-ci, au rez-de-chaussée de la partie nord : le grand escalier, le cabinet de travail et le grand salon, le logis, dit aussi «Château-Rivière» ; certaines parties de la manufacture du Second-Empire et de ses annexes, à savoir : les façades et les toitures des pavillons de gardien, les façades et les toitures des pavillons de logements et de bureaux bordant l'allée d'accès, les façades et la toiture de l'aile Nord du bâtiment cadastré DN 33, les façades et les toitures des pavillons d'administration, les bâtiments industriels et les passerelles, en totalité, les voies de circulation et les cours. (cad. 1997 DN 27, 28, 31, 33, 34, 35, 36, 559, 560, 562, 565, 577, 583, 584, 593, 609, 610).

Le bien n'est à la connaissance de la ville de Châteauroux grevé d'aucune servitude autre que celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, et de la loi en général. Toutefois la nature du site, l'organisation des bâtiments en une seule entité lors de leur réalisation, pourra nécessiter la mise en place de servitudes, notamment pour les réseaux, ou les accès à chacun des bâtiments.



À ce jour, les projets sur l'ensemble du bâti de l'ancienne usine Balsan n'est pas assez avancé pour lister ces servitudes. Celles-ci résulteront de l'exploitation de chaque bâtiments notamment la cité du numérique et l'implantation future de l'IFSI (Institut de formation en soins infirmiers).








La travers la cession du site ou la conclusion d'un bail emphytéotique, la ville de Châteauroux, souhaite permettre la réalisation d'un projet qui tiendra compte de la spécificité du quartier et du lieu.





#### Des espaces naturels garant du cadre de vie

-  Armature verte à conforter (Zone Natura 2000)
-  Création d'espaces verts




#### Un site en mutation

-  Bâtiment patrimonial à conserver
-  Attente des résultats de l'étude d'évaluation patrimoniale pour confirmer les possibilités de démolition
-  Passerelle à conforter
-  Encourager la liaison entre les rives de l'Indre
-  Rue intérieure à conserver

#### Favoriser les mobilités douces

-  Voie piétonne (15 min centre-ville)
-  Piste cyclable (5 min centre-ville)  
Ligne de bus gratuite desservant le site

#### Une mixité programmatique générant une mixité générationnelle

-  Culture - Sport - Loisir
-  Enseignement supérieur
-  Services

Le quartier de Balsan est situé en bord de l'Indre et permet d'assurer le lien entre le centre-ville et les quartiers des Marins, de la Bourie, et de Saint Christophe au travers d'accroches urbaines structurantes. La Prairie Saint-Gildas, située à la lisière du bâtiment de l'appel à projet, offre un cadre naturel qualitatif qui s'articule avec la Prairie du Moulin de Vindoux, le parc de Belle-Isle et le Jardin de Cordelier pour créer un vaste lieu de détente et de loisir. Ce site exceptionnel doit permettre au futur projet de répondre aux principes de la « ville durable » en assurant un cadre de vie sûr intégrant les grands enjeux environnementaux et mettant en œuvre les conditions du vivre-ensemble.

L'aménagement du « Carré Est », prévu par la collectivité, en jardin paysager vise à renforcer cette dynamique en offrant un îlot de fraîcheur visant à réduire le réchauffement urbain tout en préservant et en valorisant la biodiversité.

**LA MISE À JOUR DE LA FICHE SITE**  
**SERA FAITE SUITE À LA RESTITUTION DE L'ÉTUDE D'ÉVALUATION DU SITE BALSAN**  
**PRÉVUE DANS LE SECOND SEMESTRE 2019.**

Equipé de nombreux équipements, le quartier Balsan est un lieu de polarité et d'échanges favorisant la mixité intergénérationnelle. Le programme d'Action Cœur de Ville a pour enjeu de conforter cette polarité en renforçant l'offre de formation présente sur le site et en créant une synergie avec le domaine de la santé, également présent sur le secteur aux travers de résidences seniors. Ce quartier encourage la diversité des fonctions et leur proximité pour contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire. Le site retenu est desservi par le réseau de bus gratuit Horizon ainsi que par une piste cyclable et une voie piétonne. Le projet veillera à conforter cette dynamique en direction des modes actifs, des transports collectifs et des offres alternatives de déplacement.

Les candidats devront proposer un projet global et cohérent à l'échelle du site.

Les projets présentés pourront concerner tout ou partie des bâtiments proposés. Ils devront prioritairement permettre de renforcer sa vocation de pôle d'enseignement supérieur à rayonnement national, et de pôle santé.

Comme évoquées précédemment, les synergies à l'intérieur de ces pôles seront recherchées. Dans ce cadre sont envisagés une offre d'hébergement de courte durée (hôtellerie, résidence étudiante...) ainsi que des services complémentaires à destination du public majoritaire sur site (familles, jeunes et étudiants, professionnels de l'économie numérique...).

L'installation possible de l'IFSI et l'IFAS pourra constituer un point d'appui auquel viendrait s'ajouter une offre innovante en lien avec le secteur de la santé.

## 6 / Précisions sur les attendus du porteur de site en matière d'innovation



Le programme Action Cœur de Ville vise dans sa globalité à accroître l'attractivité de Châteauroux en mettant en valeur les atouts, innovations et pépites locales de la ville (patrimoniales, économiques, touristiques, culturels, sociaux, sportifs, etc.) Le projet retenu travaillera en priorité sur le bâti existant et favorisera la mise en œuvre d'une qualité urbaine, paysagère et architecturale valorisant le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site.

L'ancienne Manufacture Royale est un lieu avec une forte valeur patrimoniale et culturelle. Au travers des projets de l'école d'ingénieur et de la Cité du Numérique, il a été démontré qu'il était possible de s'appuyer sur ces dernières pour faire émerger des projets qualitatifs et innovants aussi bien sur l'aspect architectural que sur la programmation. De plus, ces deux projets redonnent une plus-value économique à ce site en y inscrivant de nouveaux pôles d'activités autour des sciences de l'ingénierie et du numérique.

La volonté de la collectivité est que cet appel à projet s'inscrive dans cette dynamique d'exemplarité qu'elle a initiée ces dernières années en formulant des propositions permettant de repenser les complémentarités et coopérations entre le centre-ville et la périphérie mais aussi les liens avec les territoires ruraux alentours. Pour ce faire, une programmation innovante devra être proposée en lien avec les domaines de l'enseignement supérieur et de la santé pour renforcer les synergies déjà présentes sur le site.

## 7 / Nature du transfert de droit envisagé et calendrier associé

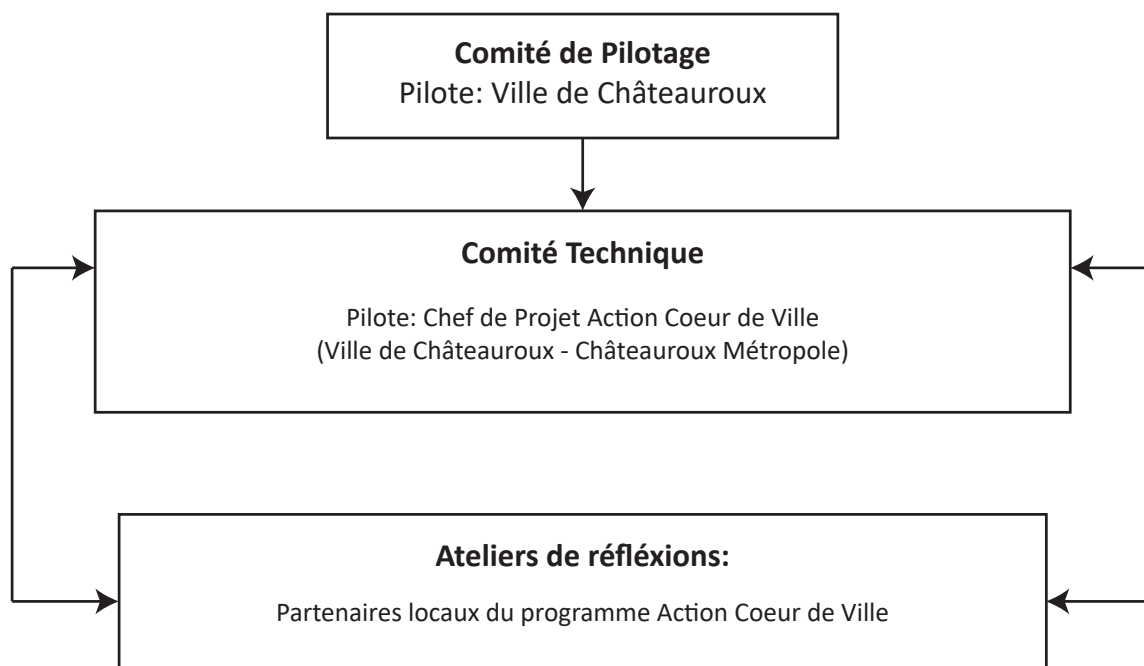


S'agissant de la mise à disposition du site deux options sont à ce jour envisagées par la ville de Châteauroux :

- Une cession.
- Un bail emphytéotique constitutif de droits réels immobiliers. La durée du bail sera proposée par le candidat, sans être inférieure à une durée de 18 ans.

**Afin de favoriser l'émergence d'un projet, la nature du transfert de droit est laissée à l'initiative du porteur de projet.**

## Gouvernance envisagée:



**Comité de Pilotage :** Il (maîtrise d'ouvrage) s'assurera du bon déroulé des opérations en fonction des objectifs généraux et entretient une dynamique au sein des différents acteurs impliqués. Il désignera un élu référent et un technicien responsable qui suivront le déroulement de l'étude et établiront le lien entre le Copil et le Comité technique (Cotech). Il définira les moyens, la définition et le suivi des grandes étapes et échéances associées. Il s'assure que le projet reste en phase avec les objectifs initiaux et décide des ajustements nécessaires. Enfin, il validera les étapes clés et la mise en œuvre des étapes suivantes.

**Comité Technique :** il sera l'instance de coordination, d'animation et de suivi de la mise en œuvre du projet. Il sera composé d'acteurs opérationnels pouvant apporter leurs compétences et leurs connaissances pour concourir à améliorer le projet.

**Ateliers de réflexions :** Cette dynamique collective favorisera, par la pratique et la confrontation des expériences, le développement de la coopération des acteurs invités et facilitera l'adhésion aux projets et l'obtention d'un consensus au sein des partenaires (institutionnel, associations et population). Ils seront de véritables outils d'acceptabilité. Des échanges informels s'opéreront également tout au long de la vie du projet avec les partenaires.

**Suivi et bilan :** Un suivi sera mis en œuvre (indicateurs quantitatifs et qualitatifs à déterminer) tout au long de la vie du projet, pour permettre d'évaluer le projet. Il participera notamment à anticiper les différentes phases, à lever les éventuelles difficultés qui pourraient apparaître et adapter le projet en conséquence. Le bilan permettra de tirer des enseignements qui pourront être pris en compte dans de nouveaux projets pour améliorer le processus et de valoriser les bonnes pratiques issues de cette expérience.

## Pénalité forfaitaire en cas de non respect par le candidat de son engagement de contractualiser



En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'une pénalité forfaitaire de 10 % du montant de la valorisation du site tel qu'indiqué dans son offre.

En outre, la promesse de vente stipulera une pénalité forfaitaire de 5 % en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois supérieure à la date prévue pour la signature des actes définitifs.

## Absence de garantie



Il est rappelé que :

- le Vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente la totalité des informations à sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et fiscales du bien ;
- En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse synallagmatique de vente, à l'ensemble des investigations nécessaires pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet.

Par conséquent, une fois la vente réalisée, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

## Conditions suspensives ou préablables



Outre les Conditions Suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur du site accepte les Conditions Suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du Candidat Retenu, devenues définitives
- Condition relative au résultat d'études environnementales et/ou géotechniques, réalisées par le Candidat, dans des conditions contractuellement définies, ne révélant pas de pollution incompatible avec l'usage prévu au Projet du Candidat Retenu et/ou nécessitant des travaux de suppression et/ou de cantonnement et/ou la mise en décharge des terres excavées dans des décharges dites ISDD (ancienne classe 1) et/ou ISDND (ancienne classe 2) pour un surcoût global supérieur à un seuil HT que les candidats devront indiquer dans leurs offres .
- Condition relative à l'obtention à une date à déterminer d'une attestation de l'autorité administrative compétente quant à l'absence ou à la levée de toute contrainte archéologique pour la réalisation du projet poursuivi sur le terrain concerné



©Benjamin Steimes, Châteauroux Métropole



**CHÂTEAURoux**  
Métropole

Hôtel de ville  
Place de la République  
CS 80509  
CHÂTEAURoux CEDEX

[www.chateauroux-metropole.fr](http://www.chateauroux-metropole.fr)