



APPEL A PROJETS

APPARTEMENT DEMONSTRATEUR

DE LA RENOVATION DU BATI

DE LA SECONDE RECONSTRUCTION

Table des matières

1.	Contexte et présentation	3
a.	Cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville.....	3
b.	Présentation de la Ville de Saint-Dié-des-Vosges	3
•	Un rôle de centralité affirmé et « naturel ».....	3
•	Un bâti de la Seconde Reconstruction inadapté aux enjeux actuels.....	4
•	Une ville qui concentre certaines fragilités.....	4
•	Une vacance commerciale inégalement répartie en centre-ville.....	5
•	Un centre-ville offrant une large place à la voiture.....	5
2.	Cadre général de l'appel à projets	6
a.	Objet de l'appel à projets	6
b.	Présentation du site objet de l'appel à projets	6
c.	Enjeux et ambitions du projet.....	6
d.	Un projet intégré dans une démarche territoriale	7
•	Une politique territoriale de rénovation énergétique.....	7
•	Un démonstrateur à la croisée de plusieurs démarches emblématiques.....	7
3.	Déroulement et organisation de l'appel à projets	8
a.	Calendrier de la consultation.....	8
b.	Conditions de participation	8
c.	Accès à l'information.....	8
d.	Organisation des visites de site	8
e.	Documents disponibles.....	8
4.	Modalités de sélection.....	9
a.	Critères de sélection.....	9
b.	Désignation du lauréat	9
5.	Règles de confidentialité.....	9
6.	Annexes	10
a.	Plan de l'appartement.....	10
b.	Règlement de PLU de la zone.....	10
c.	Etude pré-opérationnelle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain	10
d.	Convention Action Cœur de Ville.....	10

1. Contexte et présentation

a. Cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville

La Ville de Saint-Dié-des-Vosges et sa Communauté d'Agglomération s'inscrivent dans le programme Action Cœur de Ville, lancé par l'Etat en 2018.

Action Cœur de Ville vise à travailler sur la redynamisation des villes dites moyennes, lesquelles représentent un maillon important de la structuration du territoire national, entre les espaces ruraux et les grandes agglomérations.

Pour ce faire, chacune des 222 villes retenues dans le cadre du programme construit un programme d'actions spécifique, correspondant à ses enjeux et besoins. Il s'agit donc d'un travail très transversal, touchant tant à l'habitat qu'aux commerces ou à l'aménagement des espaces publics.

Plus précisément, l'Etat a proposé cinq axes sectoriels, mentionnés ci-après, de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Conjointement à ces axes, des thématiques transversales se retrouvent en filigrane de la plupart des études et projets, notamment la transition énergétique et écologique, l'innovation, ou l'animation du cœur de ville.

b. Présentation de la Ville de Saint-Dié-des-Vosges

- Un rôle de centralité affirmé et « naturel »

La ville de Saint-Dié-des-Vosges est le pôle majeur de la Communauté d'Agglomération éponyme, représentant à elle seule un quart de la population de l'Agglomération (20.000 habitants pour la ville, 81.000 pour l'agglomération) ; elle concentre également une grande partie des services (lycées, IUT, centre hospitalier, services à la population, etc.) et de l'activité économique et commerciale du territoire, centralisant de fait une part importante des flux pendulaires (85%).

L'Agglomération comporte également cinq « pôles de services » permettant aux habitants de la CASDDV de bénéficier de services de proximité indispensables à l'équilibre du territoire : Raon l'Étape, Fraize / Plainfaing, Senones / Moyemoutier, Provenchères-et-Colroy, Corcieux.

L'implantation de ces pôles sur la CASDDV correspond à la géographie du territoire, organisé en plusieurs vallées ayant la rivière de la Meurthe pour trait commun (à l'exception de Corcieux). Cette caractéristique de moyenne montagne, avec l'adhésion d'un tiers des communes au Parc naturel régional des Ballons des Vosges, marque le positionnement en barycentre de Saint-Dié-des-Vosges,

comme étant la ville la plus importante du Massif des Vosges, véritable commune de moyenne montagne, avec ses problématiques spécifiques.

- Un bâti de la Seconde Reconstruction inadapté aux enjeux actuels

En partie détruit en novembre 1944 (rive droite de la Meurthe), le centre-ville de Saint-Dié-des-Vosges a été reconstruit dans les années 1950 ; Saint-Dié-des-Vosges est la ville de France qui a subi les plus grands dommages de guerre par incendie perpétrés par les troupes allemandes lors de leur retrait. Elle est de ce fait la ville reconstruite la plus emblématique de la Région Grand Est.

Cette Seconde Reconstruction est un véritable marqueur du centre-ville, avec 50% des logements de ce secteur qui ont été construits entre 1946 et 1970, selon les principes constructifs de l'époque, alliant béton et absence d'isolation (thermique et phonique)

Au regard des enjeux énergétiques actuels, ces logements sont la plupart du temps qualifiés de « passoires thermiques » et nécessitent des travaux importants pour répondre aux exigences des habitants d'aujourd'hui. L'accessibilité de ces logements fait également défaut.

En ajoutant les immeubles datant d'avant la Seconde Guerre Mondiale, ce sont près de 75% des logements du centre-ville qui ont été construits en dehors de toute réglementation thermique, alors que cette proportion n'est « que » de 54% dans les autres quartiers, notamment au sein des Quartiers Politique de la Ville (Kellermann et Saint-Roch/L'Orme), situés à proximité du centre-ville.

Outre les aspects thermiques, les bâtiments résidentiels du centre-ville de Saint-Dié-des-Vosges ne répondent plus aux normes actuelles de confort et d'usage du logement et ne proposent pas de parcours résidentiel complet : proportion trop importante de moyennes et grandes superficies (70% des logements font plus de 60m²), peu d'immeubles équipés d'ascenseurs, etc.

Ces particularités débouchent sur un constat alarmant, avec un taux de vacance des logements de 15% sur l'ensemble de la ville (tous quartiers confondus), ratio majoré à 27% sur la maille IRIS « centre-ville ».

- Une ville qui concentre certaines fragilités

Ce taux de vacance sur le centre-ville est d'autant plus marquant qu'il s'agit d'une vacance structurelle. En effet, à l'échelle de l'Agglomération, plus de 3.000 logements sont inoccupés depuis plus de trois ans, soit 4,2 % du parc de logement (à comparer à la moyenne régionale : 2,8%)

Par ailleurs, le territoire déodatien se caractérise par une situation préoccupante en termes d'emploi, avec un taux de chômage de 11,8 % au dernier trimestre 2017, soit le niveau le plus important du département (moyenne départementale : 9,4%), bien que présentant une évolution positive.

De même, la situation des propriétaires déodatiens symbolise en partie la fragilité du territoire :

- Sur la ville de Saint-Dié-des-Vosges, 48% des propriétaires occupants ont des ressources leur permettant d'accéder à un logement social
- Entre 38 et 43 % des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH, chiffre supérieur aux moyennes régionales et nationales. La proportion des propriétaires occupants « très modestes » y est importante.

L'ensemble de ces constats alerte sur le niveau de fragilité et/ou de précarité de la population déodatienne.

- Une vacance commerciale inégalement répartie en centre-ville

Les commerces du centre-ville de Saint-Dié-des-Vosges se situent quasi exclusivement au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation ; les cellules commerciales sont donc confrontées à plusieurs problématiques identiques à celles des logements, par exemple en termes d'isolation thermique ou d'adaptation de la superficie aux besoins actuels.

La ville de Saint-Dié-des-Vosges affiche un taux de vacance commerciale globalement élevé. Le ratio de 18,28% de cellules vacantes (51 sur 279) est largement supérieur aux villes moyennes environnantes (11% à Epinal par exemple)

Toutefois des situations et des enjeux différents sont identifiés selon les secteurs qui constituent le centre-ville de Saint-Dié des Vosges :

- Malgré un turn-over (rotation) des enseignes, le secteur de la rue Thiers est le plus commerçant de la ville, avec un taux de vacance de 6.7%
- Le secteur de la place du Marché présente un taux de vacance de 20,5% et représente un enjeu important de dynamisation du commerce de centre-ville
- La situation du secteur de la rue d'Alsace est alarmante avec 37% de commerces vacants

L'étude CCI démontre par ailleurs que les commerces du centre-ville dépendent aux deux-tiers des consommateurs extérieurs à Saint-Dié-des-Vosges (répartition du chiffre d'affaires des commerçants)

- Un centre-ville offrant une large place à la voiture

A l'instar de nombreuses villes moyennes, Saint-Dié-des-Vosges laisse une large place à la voiture individuelle, mais très peu aux modes de déplacements actifs ou aux transports en commun. Cet héritage des années 1970-1980 est notamment « permis » par des voiries larges, rectilignes et roulantes, offrant très peu d'aménagements restrictifs.

Cela se traduit notamment par un nombre important de place de parking (gratuites ou payantes) en plein centre-ville : rue Thiers, place de l'Europe, place Jules Ferry, quais de la Meurthe, etc., ce qui est perçu comme un atout par nombre de personnes pouvant stationner devant les commerces.

La place de la voiture dans le quotidien des habitants peut se traduire par un chiffre éloquent : plus de 90% des déplacements pendulaires de l'Agglomération sont réalisés en voiture, alors même qu'un tiers de ces déplacements fait moins de deux kilomètres, a fortiori au centre-ville de Saint-Dié-des-Vosges.

Ces états de fait ne permettent pas aujourd'hui d'inscrire Saint-Dié-des-Vosges et ses habitants dans les enjeux de transition énergétique et de développement des nouveaux modes de transport, actifs ou collectifs.

2. Cadre général de l'appel à projets

a. Objet de l'appel à projets

Comme expliqué ci-dessus, la thématique de l'habitat est centrale dans le projet de redynamisation du centre-ville de Saint-Dié-des-Vosges. C'est la raison pour laquelle la Ville et la Communauté d'Agglomération ont lancé une ambitieuse Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), officialisée le 6 janvier 2020.

Cette ambition se traduit tant les moyens financiers mis en œuvre que par les modalités d'accompagnements des propriétaires : au-delà du versement de subvention « classique », la Ville et l'Agglomération se proposent d'accompagner les porteurs de projets sur les aspects techniques, administratifs et financiers afin que les travaux mis en œuvre soient le plus qualitatifs possibles, tout en correspondant aux besoins et moyens des propriétaires.

Le bâti datant de la Seconde Reconstruction étant particulièrement présent à Saint-Dié-des-Vosges, en particulier dans les secteurs concentrant les taux de vacance les plus élevés, la Ville a la volonté de créer un appartement démonstrateur, permettant de montrer concrètement comment ce type de bâtiment peut être rénové, sur les aspects thermiques, phoniques ou architecturaux.

Le présent appel à projets porte sur la réalisation de cet appartement démonstrateur.

Il s'adresse aux structures publiques ou privées, à même de bénéficier d'un financement apporté par la Ville de Saint-Dié-des-Vosges et en capacité de mettre en œuvre ce type de réalisation.

b. Présentation du site objet de l'appel à projets

L'appartement démonstrateur sera réalisé au 1^{er} étage d'un immeuble situé au 31 de la rue Thiers à Saint-Dié-des-Vosges. **Le plan de cet appartement de 140m² figure en annexe du présent document.**

L'immeuble a été acquis dans son intégralité par l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, pour le compte de la Ville de Saint-Dié-des-Vosges, pour en faire un immeuble de référence dans le cadre du programme Action Cœur de Ville. L'EPFL met l'immeuble à disposition de la Ville par le biais d'une convention en date du xx/xx/2018.

Au rez-de-chaussée, se trouve la « Maison du Projet » Action Cœur de Ville, dans laquelle les équipes techniques reçoivent le public, en particulier les propriétaires ayant des projets dans le cadre de l'OPAH-RU.

Afin de rendre ce démonstrateur représentatif, en termes de superficie, d'un appartement de la Seconde Reconstruction à Saint-Dié-des-Vosges, il est recommandé aux candidats de travailler, sur un redécoupage de l'appartement pour obtenir deux surfaces distinctes d'environ 60 et 80m²

c. Enjeux et ambitions du projet

Cet appel à projets est une action phare du programme Action Cœur de Ville, dans le sens où il permettra à la collectivité de fournir aux propriétaires privés des « clés » pour réaliser les travaux de rénovation adaptés à leurs moyens tout en respectant les qualités intrinsèques du bâti.

Au regard de la diversité des profils socio-économiques des habitants (tous niveaux de revenus, tous âges) et de la pluralité de situations de propriétés (immeubles en monopropriétés ou en

copropriété, propriétaires occupants ou bailleurs, propriétaires d'un unique lot ou de plusieurs lots à des adresses différentes, etc.), l'appartement objet du présent appel à projets doit être en mesure de montrer par l'exemple quels peuvent être les scénarii de rénovation d'un appartement, en mettant notamment en avant :

- Les différents types de matériaux : mise en œuvre, avantages, inconvénients, coûts
- Les modalités de mise en œuvre de ces matériaux
- La hiérarchisation des postes de travaux, en termes d'efficacité.

En particulier, pour des bouquets de travaux réalisés en plusieurs étapes, il s'agira d'expliquer quelles sont les étapes à traiter en priorité, puis celles qui sont à réaliser dans un second temps, dans une logique d'optimisation des travaux.

Si la dimension thermique est très importante, l'isolation phonique des logements devra également être prise en compte.

Les candidats sont libres de proposer les modalités de démonstration qu'ils souhaitent, sous réserve d'argumentaires, avec la contrainte de mettre en avant des éléments visibles (matériaux notamment) : il peut s'agir par exemple d'éclatés de parois, de matériaux mis en œuvre de manière visible derrière une cloison transparente, etc.

Au-delà de l'aspect visuel des matériaux, la dimension pédagogique du démonstrateur passera également par des éléments textuels et visuels.

d. Un projet intégré dans une démarche territoriale

- Une politique territoriale de rénovation énergétique

Le présent projet s'intègre dans une démarche plus générale, à l'échelle du territoire, sur la rénovation énergétique.

En effet, depuis 2013, le PETR du Pays de la Déodatie et ses partenaires ont acquis une expérience et une expertise en « construisant » la Maison de l'Habitat et de l'Energie (MHE) : mise en œuvre d'un programme à vocation sociale (Habiter Mieux en Déodatie), mise en œuvre d'un programme à destination de tous les propriétaires sans condition de ressources (Rénover Mieux en Déodatie), portage de l'Espace Info Energie.

La MHE est née d'un principe simple : s'adapter aux réalités du territoire déodatien en faisant preuve d'esprit d'innovation.

La démarche de l'appartement démonstrateur s'inscrit pleinement dans cette philosophie, dont les candidats devront tenir compte.

- Un démonstrateur à la croisée de plusieurs démarches emblématiques

Outre le programme Action Cœur de Ville, la rénovation des logements de la Seconde Reconstruction est un enjeu important à traiter dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), dont le périmètre a été arrêté.

En effet, un des points importants dans ce cadre réglementaire sera d'adapter les appartements de cette époque aux souhaits et attentes des ménages actuels, tout en préservant la qualité architecturale du bâti.

Dans ce contexte, la mise en œuvre de l'appartement témoin nécessitera de solliciter l'Architecte des Bâtiments de France pour recueillir son avis sur les éléments-clés.

3. Déroulement et organisation de l'appel à projets

a. Calendrier de la consultation

La présente consultation s'étend du 15 juillet 2020 au 11 septembre 2020.

Les candidats devront remettre leur proposition pour le 11 septembre 2020 à 12h00.

b. Conditions de participation

Les candidats peuvent présenter une proposition seule ou en groupement, regroupant les compétences jugées utiles pour la réalisation de ce démonstrateur.

Dans le cadre d'un groupement, l'ensemble des membres de l'équipe ne pourra présenter qu'une seule candidature.

Le mandataire d'un groupement aura la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et de l'offre remise ne présente pas de conflit d'intérêts, sous peine de voir sa proposition écartée par la Ville organisatrice.

c. Accès à l'information

L'ensemble des documents nécessaire au déroulement de la présente consultation sera accessible sur le site de la Ville de Saint-Dié-des-Vosges, à l'adresse suivante :

<https://www.saint-die.eu/decouvrir-la-ville/action-coeur-de-ville>

d. Organisation des visites de site

Le cas échéant, les candidats peuvent visiter l'appartement objet de la présente demande. Pour ce faire, ils devront prendre contact auprès d'Olivier Thil avant le 31 juillet 2020, à l'adresse olivier.thil@ca-saintdie.fr.

e. Documents disponibles

Sont mis à la disposition des candidats les documents suivants, exclusivement au format numérique :

- Le présent règlement
- Le plan de l'appartement actuel
- Le règlement de PLU de la zone concernée
- L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU
- La convention Action Cœur de Ville

4. Modalités de sélection

a. Critères de sélection

Les candidatures seront examinées au regard des critères suivants :

- Critères techniques
 - o Compréhension des enjeux du site et capacités à répondre aux orientations exprimées dans le présent règlement
 - o Cohérence et adéquation avec les enjeux de l'OPAH-RU
 - o Références des candidats
 - o Aspects pédagogiques de la mise en œuvre

- Approche financière

La Ville de Saint-Dié-des-Vosges se réserve le droit de demander aux candidats tous éléments supplémentaires et compléments qui apparaissent nécessaires pour la bonne compréhension des projets proposés.

De même, la Ville se réserve le droit d'auditionner les candidats.

b. Désignation du lauréat

Dès la remise des offres, la Ville procédera à leur analyse.

Les analyses seront soumises au comité de suivi du projet, composé de :

- Le Maire de Saint-Dié-des-Vosges ou son représentant
- Le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant
- Le Président du PETR du Pays de la Déodatie ou son représentant
- Le Directeur de programme Action Cœur de Ville
- Le Conseiller Info Energie du PETR du Pays de la Déodatie
- L'Architecte des Bâtiments de France

D'autres personnalités pourront être sollicitées au regard de leurs compétences sur la thématique « Rénovation ».

5. Règles de confidentialité

Les candidats sont informés que les informations, pièces et éléments transmis à la Ville de Saint-Dié-des-Vosges à l'occasion de la présente consultation sont couvertes par le respect d'une stricte confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à projets, la collectivité pourra être conduite à communiquer aux personnes en faisant la demande : les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projets.

Les groupements d'opérateurs s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

6. Annexes

- a. **Plan de l'appartement**

- b. **Règlement de PLU de la zone**

- c. **Etude pré-opérationnelle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain**

Ce document sera envoyé sur demande des candidats uniquement, contre engagement de non-utilisation du document en-dehors du présent appel à projets.

- d. **Convention Action Cœur de Ville**