



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GRAND EST

Etude de stratégie foncière centre-ancien
Sedan (08)



Cahier des charges
2025

Table des matières

1.	Cadrage.....	3
1.1.	Présentation du Maître d’Ouvrage	3
1.2.	Contexte territorial	3
1.3.	Contexte de l’étude et présentation du site.....	4
1.4.	Objectifs de l’étude.....	8
2.	Planning de réalisation envisagé	9
3.	Prestations demandées	9
3.1.	Phase 1 : Diagnostic et bilan des actions menées	10
3.2.	Phase 2 : Elaboration d’une stratégie d’aménagement	12
3.3.	Phase 3 : Etude foncière approfondie pour un scénario d’intervention concret	15
3.4.	Phase 4 : Définition du plan d’action opérationnel	17
4.	Documents à remettre	21
5.	Déplacements, visites et réunions.....	21
5.1.	Réunions en comité de pilotage	21
5.2.	Réunions en comité technique	22
5.3.	Réunion de présentation en conseil municipal/communautaire ou aux riverains du quartier	22
6.	Pièces jointes	22
7.	Autres renseignements	23

1. Cadrage

1.1. Présentation du Maître d'Ouvrage

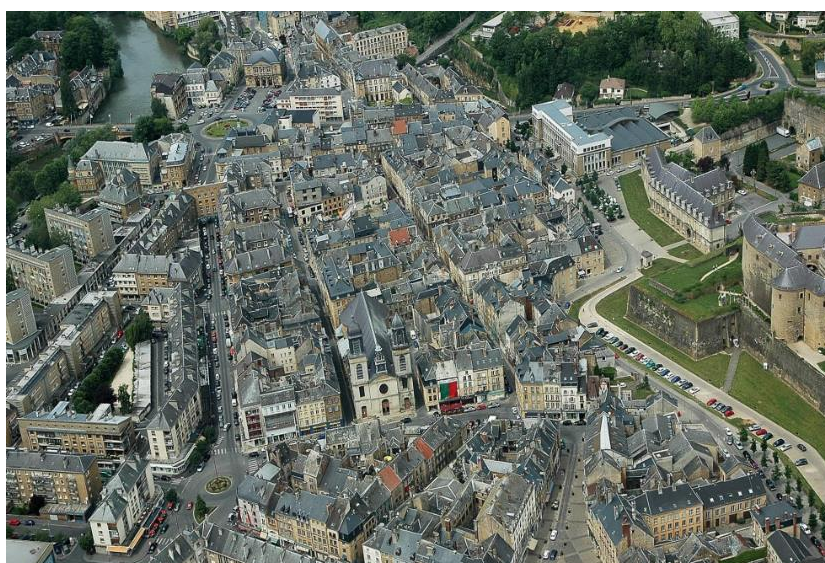
L'EPFGE est un établissement public d'État au service des collectivités territoriales et autres partenaires publics, qui conduit en collaboration avec eux, des opérations d'acquisition foncière, d'études et de travaux de reconversion dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention 2020-2024, approuvé par son Conseil d'Administration du 04/12/2019.

La commune de Sedan, accompagnée de la Communauté d'Agglomération Ardenne Métropole, s'est engagée dans une réflexion sur l'avenir de son centre-ancien et a sollicité l'EPFGE pour la réalisation d'une étude de stratégie foncière.

1.2. Contexte territorial

Ardenne Métropole, fondée le 1er janvier 2014, regroupe 58 communes et environ 122 000 habitants. Cette communauté d'agglomération est structurée autour de deux pôles urbains principaux, Charleville-Mézières et Sedan, ce dernier, sous-préfecture de 16 608 habitants, est reconnue pour son patrimoine historique et architectural, notamment son château fort du XVe siècle, classé site touristique majeur.

Le centre de Sedan conserve un ensemble architectural remarquable des XVIIe et XVIIIe siècles, intégrant des bâtiments en pierre calcaire locale. La ville possède aussi un héritage industriel datant des XVIIe au XXe siècles, avec plusieurs anciennes usines textiles, aujourd'hui reconverties en logements. Traversée par la Meuse, l'agglomération offre par ailleurs des espaces verts appréciables près du centre-ville.



Vue aérienne du centre-ancien de Sedan/ PRQAD 2023

Cependant, Sedan a été touchée par les guerres et le déclin industriel (textile, métallurgie) au cours des dernières décennies, ce qui a entraîné une baisse de population et des difficultés socio-économiques. Ce déclin a inévitablement entraîné des conséquences sur le centre ancien qui se reflètent principalement par le nombre important de logements vacants et/ou vétustes : près de 36 % des logements y sont vacants (certains ilots jusqu'à 70%), et de nombreux bâtiments sont dégradés. De plus, c'est également la morphologie même du centre-ville qui peut expliquer en partie son état actuel. Effectivement, le centre historique de la ville a longtemps été contraint par des remparts qui protégeaient la cité jusqu'au XIXème siècle. Il en résulte aujourd'hui des formes urbaines extrêmement denses (certains ilots sont bâtis à 80%), générant des logements indécents et favorisant un processus de relégation sociale dans ce quartier.

Cette tendance de dégradation contraste avec l'évolution positive observée sur le reste du territoire de la communauté, sur lequel on observe plutôt un maintien ou une amélioration de l'état du parc privé.

1.3. Contexte de l'étude et présentation du site

Afin d'endiguer ce décrochage, la collectivité a redoublé d'efforts en s'inscrivant dans divers dispositifs de revitalisation ce qui l'a menée à s'interroger sur sa zone urbaine à trois échelles :

- Le cœur de ville et l'ensemble des enjeux sur lesquels agir pour mener la redynamisation de la commune ;
- Le centre-ancien, cœur patrimonial de la ville, dans lequel se concentre principalement les enjeux de bâtiments dégradés et vacants ;
- Les ilots urbains qui concentrent particulièrement ces désordres dans le centre-ancien.

Concernant le cœur de ville, une stratégie globale de requalification a été développée pour une intervention coordonnée sur plusieurs aspects : les espaces publics, le tissu commercial, l'animation de la ville, ainsi que le traitement de l'habitat indigne. Cette initiative a pris forme dans le cadre du programme **Action cœur de ville**, auquel la ville est engagée depuis 2018 et jusqu'en 2026.

Le périmètre du centre ancien est défini comme un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)**, qui impose des règles d'aménagement à la parcelle dans toutes ses composantes.



Etant donné que les principales problématiques de logements privés dégradés et vacants se concentrent dans le centre ancien, une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Rénovation Urbaine (OPAH-RU)** a été mise en place de 2015 à 2020, puis reconduite de 2022 à 2026. Cette OPAH est accompagnée de cinq **Opérations de Restauration Immobilière (ORI)**, en cours, ciblant des immeubles de grande capacité particulièrement dégradés. Une trentaine de logements sont concernés.

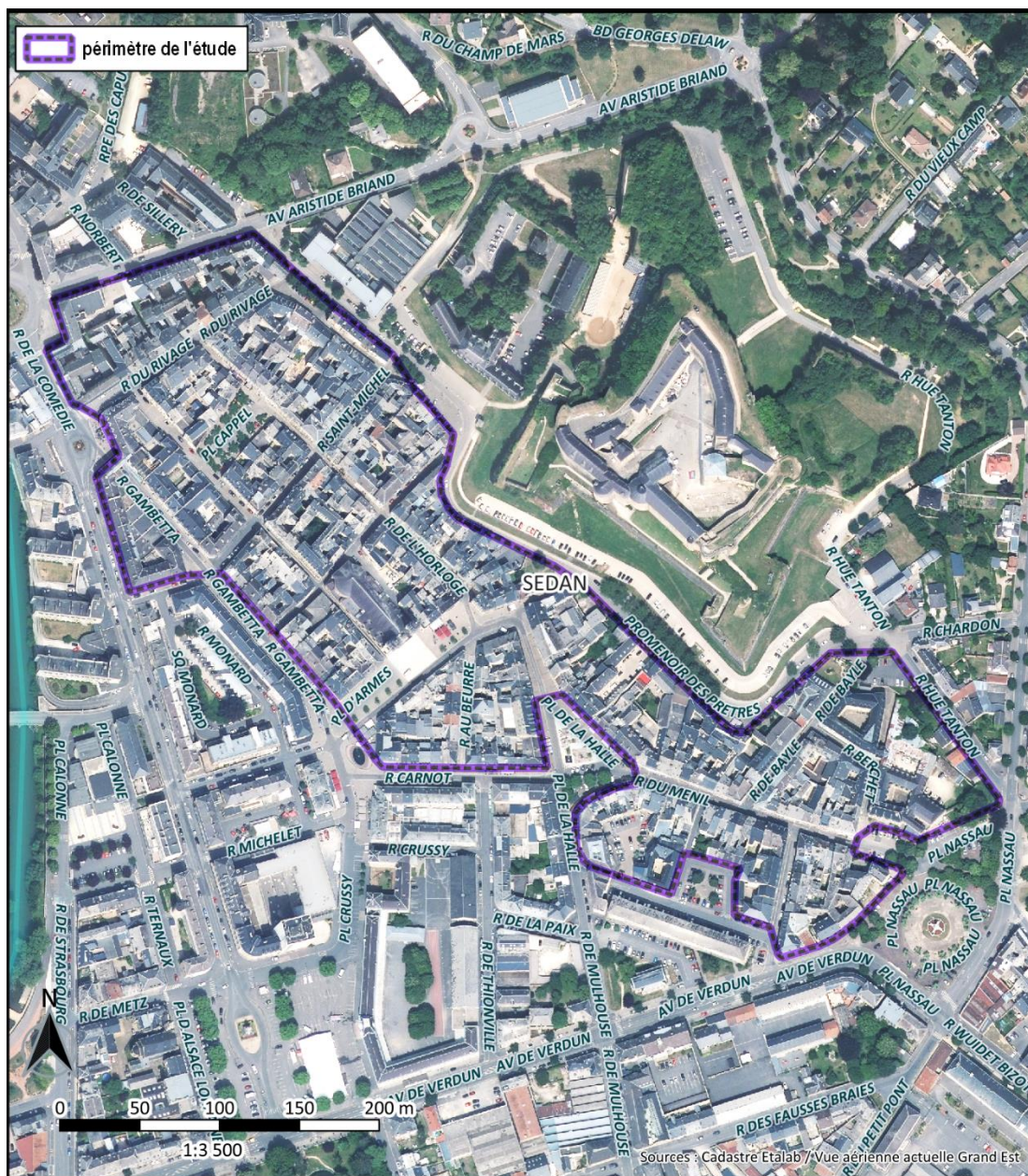
La collectivité a également poursuivi un **Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PRQAD)**, conclu avec l'ANRU, qui prendra fin en juin 2025. Dans ce cadre, une **concession d'aménagement** a été conclue avec une société publique locale, afin de traiter deux îlots urbains où l'habitat indigne est le plus présent. L'objectif est d'améliorer l'habitabilité des logements dans ces îlots et de favoriser la mixité sociale.

Par délégation à la communauté d'agglomération, la Ville de Sedan prévoit également la mise en œuvre du **permis de louer**, qui instaurera un régime d'autorisation de mise en location d'ici 2025.



- L'échelle du cœur de cœur de ville est ici représentée par le périmètre d'intervention « Action cœur de ville » (en rouge).
- Le périmètre du centre-ancien par le secteur d'intervention OPAH-RU (périmètre pointillé vert).
- Deux ilots ont déjà été définis comme prioritaires et connaissent aujourd'hui des interventions de requalification dans le cadre du PRQAD (périmètre vert) / PRQAD 2023

La zone d'étude correspond au centre ancien (au sens SPR), avec un focus sur les îlots à enjeux notables, pré-identifiés dans le cadre du PRQAD



Localisation de la zone d'étude (source : Cadastre Etalab)

L'étude pourra, si nécessaire, intégrer les espaces alentours (notamment dans le cadre d'un questionnaire sur les espaces publics et les mobilités) afin de mettre en évidence les opportunités et les contraintes associées à ces derniers.

1.4. Objectifs de l'étude

Le PNRQAD de la ville de Sedan prendra fin durant l'année 2025. Afin de poursuivre l'effort de revitalisation du centre ancien, la municipalité souhaite planifier une nouvelle stratégie d'intervention pour la réhabilitation et la restructuration des bâtis du centre ancien, tout en établissant de nouveaux partenariats. La commune de Sedan, accompagnée par la Communauté d'Agglomération Ardenne Métropole, s'est rapprochée de l'EPFGE afin de mettre au point une étude de stratégie foncière à l'échelle du centre ancien (tel que défini par le PRQAD) dans le but de définir des périmètres d'intervention prioritaires, ainsi que de planifier concrètement les modalités d'intervention pour chacun d'eux.

Les objectifs poursuivis sont :

- Mettre à jour les données sur l'habitat en centre ancien
- Préciser le périmètre de stratégie globale d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne pour les 15 prochaines années ;
- Définir plusieurs périmètres d'intervention prioritaire, en fonction du contexte urbain, de l'état du bâti, du caractère patrimonial et de la faisabilité de l'intervention ;
- Décliner des outils opérationnels pertinents visant à traiter les îlots d'habitat indigne, tout en prenant en compte le bilan du PRQAD 2009-2025 ;
- Préciser les montages juridiques, opérationnels et financiers pour chaque opération ;
- Pouvoir Initier dès la fin de l'étude, une phase opérationnelle pour la collectivité et ses partenaires.

La poursuite de ces objectifs se déclinera en quatre phases :

Phase 1 – Diagnostic et bilan des action menées : s'attachera à mener un état des lieux des actions qui ont été menées jusqu'à aujourd'hui. Une analyse critique des actions menées devra être proposé par le bureau d'études. Cet état des lieux sera complété par une remise à jour des données sur l'état des bâtis et, plus généralement, sur le cadre urbain (gestion des espaces publics, mobilité, mise en valeur du patrimoine etc. ;

Phase 2 – Elaboration d'une stratégie d'aménagement : visera à définir un scénario d'aménagement à l'échelle du centre-ancien, en s'appuyant sur les diagnostics de la phase 1. Elle permettra d'identifier, phaser et prioriser des scénarios d'intervention opérationnels, afin de dégager trois à cinq périmètres d'intervention prioritaires ;

Phase 3 – Etude approfondie pour un scénario d'intervention concret : veillera à évaluer la complexité d'intervention et la faisabilité du projet sous l'angle foncier, à travers une étude de dureté foncière portant sur les périmètres prioritaires définis préalablement.

Tranche optionnelle – dans l'hypothèse où les enquêtes de dureté foncière relèvent une intervention trop complexe sur les périmètres premièrement définis, le Maitre d'Ouvrage se réserve le droit de demander une enquête complémentaire sur un périmètre supplémentaire ;

Phase 4 – Définition du plan d'action opérationnel : permettra la réalisation d'un scénario programmatique pour les secteurs prioritaires définissant les outils juridiques, financiers et opérationnels à mobiliser.

2. Planning de réalisation envisagé

Phases	Délais de réalisation (Hors périodes de validation de phases par la Maîtrise d'Ouvrage)	Période envisagée
Phase 1 : Diagnostic et bilan des actions menées	12 semaines à compter de la notification de l'ordre de service prescrivant de commencer les prestations	Du 2 ^{ème} au 3 ^{ème} trimestre 2025
Phase 2 : Elaboration d'une stratégie d'aménagement	12 semaines à compter de la notification de l'ordre de service prescrivant de commencer les prestations	Du 3 ^{ème} au 4 ^{ème} trimestre 2025
Phase 3 : Etude foncière approfondie pour un scénario d'intervention concret	8 semaines à compter de la notification de l'ordre de service prescrivant de commencer les prestations	Du 1 ^{er} au 2 ^{ème} trimestre 2026
Tranche optionnelle	6 semaines à compter de la décision du comité de pilotage	Du 1 ^{er} au 2 ^{ème} trimestre 2026
Phase 4 : Définition du plan d'action opérationnel	8 semaines à compter de la notification de l'ordre de service prescrivant de commencer les prestations	Du 2 ^{ème} au 3 ^{ème} trimestre 2026

3. Prestations demandées

Les compétences demandées pour la bonne réalisation de cette étude sont :

- Architecte/Urbaniste (paysagiste) ;
- Ingénierie foncière / programmation urbaine ;
- Bureau d'études techniques / économie ;

3.1. Phase 1 : Diagnostic et bilan des actions menées

Bilan des actions menées :

Le prestataire sélectionné devra établir un bilan exhaustif des actions menées sur le centre-ancien à ce jour. L'objectif est de retracer l'évolution de cette zone en tenant compte des dispositifs déployés au fil des années, tout en portant un regard critique sur l'atteinte (ou non) des objectifs fixés, tels que ceux des dispositifs OPAH, PRQAD ou des orientations stratégiques ACV.

Ce bilan portera une attention particulière aux actions mises en œuvre dans le cadre des dispositifs suivants :

- PRQAD (Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) ;
- Action Cœur de Ville ;
- OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Rénovation Urbaine) ;
- ORI (Opérations de Restauration Immobilière).

Le bilan devra permettre d'établir un état des lieux détaillé du centre ancien à l'aide d'indicateurs clés tels que :

- Le taux d'occupation des logements ;
- Le type de propriété et les profils des propriétaires bailleurs ;
- La dynamique du marché immobilier local.

Deux volets complémentaires devront être intégrés :

- Un volet sur l'utilisation des devantures commerciales vacantes situées en dehors des axes commerçants principaux ;
- Un volet spécifique sur les immeubles présentant des problèmes d'accessibilité aux étages (inaccessibilité ou dangerosité).

L'analyse globale issue de ce bilan permettra au Maître d'Ouvrage ainsi qu'à la collectivité de mieux cerner les progrès réalisés en matière de revitalisation et de prioriser les efforts à poursuivre pour redynamiser le centre ancien.

Diagnostic :

En parallèle du bilan, le prestataire devra actualiser les données relatives au centre ancien en s'appuyant sur les analyses issues des dispositifs précédents, complétées par une enquête de terrain structurée en deux volets :

Volet 1 : Cadre Urbain

L'objectif de ce volet est de repenser le centre ancien à partir d'une vision globale, afin d'en définir l'identité souhaitée. Pour ce faire le prestataire devra :

- Évaluer les fonctions urbaines de chaque espace (habitat, commerce, espaces de détente, etc.) et recueillir les intentions des décideurs locaux quant à leur réaménagement.
- Analyser la gestion des espaces publics et l'articulation entre les différents secteurs (aménagement des espaces publics, amélioration des trames viaires et des mobilités douces, stationnement, verdissement, signalétique, etc.) ;
- Proposer des pistes pour valoriser les éléments patrimoniaux (architecture typique, bâtiments remarquables) dans chaque secteur étudié.

Volet 2 : Bâti

L'objectif de ce volet est d'identifier les priorités d'intervention en fonction de l'état des bâtiments du centre ancien. Le prestataire pourra s'appuyer sur le bilan du PRQAD (prévu pour le 1er trimestre 2025) et sur les fiches immeubles réalisées dans ce cadre. Ces données seront complétées par des enquêtes de terrain permettant d'évaluer :

- L'état structurel et sanitaire des bâtiments ;
- L'articulation entre les bâtiments au sein d'un même îlot, en s'interrogeant notamment sur la qualité des cœurs d'îlots ;
- Le potentiel de transformation du bâti (réaménagement commercial, diversification des typologies de logements, dédensification ou verdissement des îlots, etc.).

Rendu attendu de la phase 1 :

a) Etat des lieux

Le prestataire devra produire un dossier comprenant :

- Une présentation du site et de son historique, incluant les principales évolutions urbanistiques et contextuelles qui ont façonné le centre-ancien ;
- Une synthèse des actions réalisées dans le cadre du PRQAD et des dispositifs afférents ;
- Une analyse critique des actions menées dans le centre-ancien, mettant en évidence les réussites et impacts positifs, les points d'amélioration ou actions inabouties, et finalement, les points de vigilance pour les étapes suivantes.

b) Diagnostic

- Une synthèse des analyses réglementaires, notamment du SPR ;
- Une synthèse des analyses urbaines et paysagères, permettant de comprendre les dynamiques fonctionnelles et esthétiques du centre-ancien ;
- Un plan de synthèse des données relatives à l'état des bâtis, détaillant, les problématiques structurelles, sanitaires et les bâtiments présentant des risques ;
- Un plan de synthèse des espaces publics présentant les mobilités (trames viaires, mobilités douces, stationnements...), les éléments patrimoniaux remarquables et les usages et fonctionnalités des espaces-publics.

Deux COTECH seront à prévoir :

- Un au terme de la partie « état des lieux » afin de présenter et valider les premières analyses et permettant aux techniciens d'apporter des précisions, compléments ou ajustements ;
- Un au terme de la partie « diagnostic » permettant un échange avant présentation en COPIL.

3.2. Phase 2 : Elaboration d'une stratégie d'aménagement

Elaboration d'un scénario d'aménagement sommaire :

À partir des diagnostics réalisés en phase 1 et des échanges dans les différents comités (COTECH, COPIL), cette phase vise à élaborer un scénario d'aménagement sommaire sur l'échelle du centre-ancien. L'objectif principal de cette phase est d'identifier des scénarios d'intervention opérationnels et d'en dégager des périmètres d'intervention prioritaires.

Ces scénarios permettront aux décideurs :

- De visualiser des propositions concrètes et réalistes pour les espaces du centre-ancien, à la fois sur le plan esthétique, fonctionnel, et réglementaire ;
- De se positionner sur les priorités d'aménagement et les stratégies d'intervention à déployer.

Il est attendu du prestataire de :

- Repartir d'une analyse globale du centre-ancien afin de proposer un scénario d'aménagement sur l'ensemble du périmètre d'étude ;
- Détailler ce scénario en proposant des esquisses par îlot urbain :
 - Réaliser des représentations visuelles (plans, coupes, croquis, vues perspectives...) pour chaque îlot identifié dans le périmètre d'étude. Ces représentations devront sommairement illustrer l'orientation pour les différents espaces (réhabilitation, dédensification...) et leur vocation (logements, commerces, équipements...) ;
 - Mettre en évidence les transformations envisagées (nouvelles esthétiques, usages, fonctionnalité des lieux).

- Intégrer une vision globale :
 - Regrouper les esquisses dans un plan d'ensemble du centre-ancien, permettant de visualiser les périmètres d'intervention opérationnels et leur intégration dans le contexte urbain.

Définition des scénarios d'intervention opérationnels

- Définir des scénarios d'intervention opérationnels :
 - Localiser les espaces urbains opérationnels pour intervention (îlots, parties d'îlots, bâtiments isolés, fronts urbains...);
 - Justifier ces choix en prenant en compte les données issues des diagnostics de phase 1, les contraintes réglementaires et urbanistiques (décrets, arrêtés, règles SPR, etc.) et les données rétrospectives sur l'état des bâtiments (structure, occupation, vacance, risques).
- Évaluer la faisabilité :
 - Définir les contraintes techniques, juridiques et économiques des secteurs d'intervention opérationnels ;

À la suite de ces études, le prestataire devra proposer au comité technique trois à cinq périmètres d'intervention prioritaires, en fonction de leurs typologies.

Une évaluation du degré de priorité (urgence à agir et intérêt à agir) des îlots non-retenus comme prioritaires devra être proposé. Ceux-ci ne seront pas concernés par la phase 3 et 4 de cette étude.

Rendu attendu pour la phase 2 :

Le prestataire devra fournir :

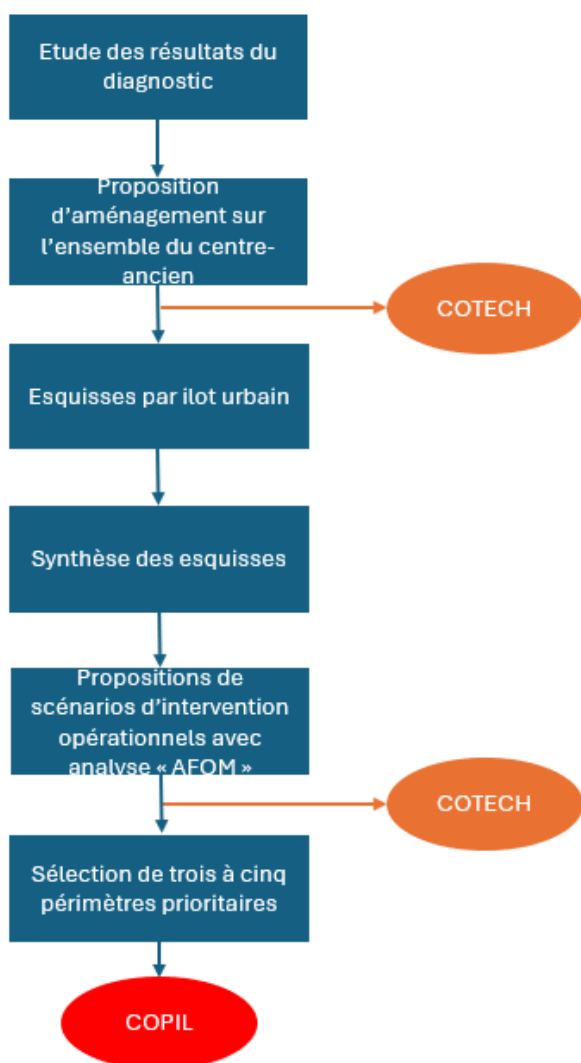
- Des esquisses individuelles (plans, coupes, croquis, vues illustrées) pour chaque îlot urbain étudié dans le périmètre d'intervention, détaillant :
 - La vision esthétique et fonctionnelle ;
 - Les éléments patrimoniaux mis en valeur.
- Un plan d'ensemble synthétique du centre-ancien, intégrant :
 - Les scénarios d'intervention opérationnels identifiés et leur articulation dans l'environnement urbain global ;

- Une analyse stratégique pour chaque scénario d'intervention opérationnel, sous forme de tableau AFOM (atouts, faiblesses, opportunités, menaces), permettant d'orienter les choix stratégiques ;
- Les périmètres d'intervention prioritaires retenus pour la phase 3 ;
- Un phasage des différents scénarios d'intervention opérationnels, mettant en tête les périmètres d'intervention prioritaires retenus pour la suite de l'étude.

Deux COTECH seront organisés durant cette phase :

- Un après la réalisation des esquisses sur les îlots afin d'examiner les premières propositions et d'ajuster les scénarios, si nécessaire ;
- Un après la définition des secteurs d'intervention opérationnels afin de présenter les secteurs d'intervention opérationnels estimés prioritaires par le prestataire. Cet échange en COTECH devra permettre de retenir les trois périmètres prioritaires à présenter au COPIL.

Résumé :



3.3. Phase 3 : Etude foncière approfondie pour un scénario d'intervention concret

Etude foncière :

Cette phase vise à garantir une stratégie de requalification réaliste et opérationnelle pour les périmètres d'intervention prioritaires identifiés en Phase 2. L'objectif est de mener une étude foncière détaillée afin d'évaluer la faisabilité juridique, technique et sociale des futures interventions. Cette phase permettra d'approfondir la connaissance des secteurs ciblés et de déterminer leur degré de "dureté foncière".

Une tranche optionnelle est prévue pour investiguer un scénario d'intervention opérationnel supplémentaire, si l'un des premiers se révèle trop complexe.

Les objectifs de la Phase 3 sont :

- Analyser les caractéristiques foncières des périmètres prioritaires, pour évaluer la faisabilité d'intervention, d'acquisition ou de reconversion ;
- Éclairer les décideurs sur les complexités et opportunités foncières liées à chaque périmètre, afin de s'assurer que les interventions envisagées sont réalistes ;
- Proposer des orientations stratégiques basées sur une connaissance fine du terrain.

Il est demandé au prestataire de :

- Recenser le foncier :
 - Identifier toutes les parcelles concernées au sein des périmètres prioritaires ;
 - Fournir une cartographie précise des parcelles, en indiquant leur localisation, taille et statut.
- Analyser les statuts juridiques et les servitudes :
 - Vérifier les servitudes et droits de priorité existants, ainsi que tout autre élément juridique pouvant influencer les interventions ;
 - Identifier les statuts juridiques précis de chaque bien (copropriété complexe, SCI, indivision, liquidation judiciaire etc.) ;
 - Recenser les procédures administratives ou contentieuses en cours sur les parcelles.
- Identifier les propriétaires et les usages actuels :
 - Répertorier les propriétaires (personnes physiques ou morales) et leurs coordonnées ;
 - Recenser les usages actuels des parcelles et bâtiments (habitat, commerce, vacance, etc.) ;
 - Apprécier la densité et la mixité urbaine pour chaque secteur, en lien avec les enjeux identifiés en phase 1 ;

- Synthétiser la faisabilité foncière :
 - Proposer une évaluation de la complexité foncière, incluant les complexités juridiques, économiques et techniques ;
 - Identifier les facteurs favorables ou défavorables à une intervention (complexité foncière, coûts potentiels, délais) ;
 - Proposer des scénarios d'action adaptés à chaque périmètre (acquisition, partenariat, incitations, etc.).
- Reprise des esquisses sommaires conçues en phase 2 pour les périmètres prioritaires en les détaillant au regard des nouvelles informations acquises ;

Si le prestataire est amené à visiter des biens dans le cadre de cette étude, M. le Maire prendra un arrêté municipal conformément aux articles R.313-33 et suivants du code de l'urbanisme, afin de faciliter l'organisation des visites auprès des propriétaires.

Tranche optionnelle :

- En cas de complexité majeure sur l'un des périmètres étudiés au cours de cette troisième phase, une investigation sur un scénario d'intervention opérationnel supplémentaire pourra être demandée au prestataire ;
- Cette investigation complémentaire portera sur les mêmes axes que les premiers périmètres.

Rendu attendu pour la phase 3 :

- Rapport d'étude foncière complet sur les trois secteurs, comprenant :
 - Cartographie détaillée des parcelles et secteurs prioritaires.
 - Analyse juridique des statuts et servitudes par périmètre.
 - Synthèse des informations sur les propriétaires et usages actuels.
 - Évaluation de la densité et de la mixité urbaine.
 - Analyse des contraintes et opportunités foncières.
 - Recommandations stratégiques sur la faisabilité des interventions
- Esquisses volumétriques à l'échelle des périmètres prioritaires précisant notamment les répartitions typologiques, les SDP (emprise au sol et surface taxable), la définition du potentiel de nombre de logements, les principes de dessertes et d'accès...

Un COTECH sera organisé durant cette phase afin de présenter les premiers résultats des analyses foncières et pour recueillir les retours des techniciens.

Le COPIL sera chargé durant la présentation d'activer ou non la tranche optionnelle de l'étude.

3.4. Phase 4 : Définition du plan d'action opérationnel

Objectifs de la phase :

Cette dernière phase vise à identifier les outils juridiques, financiers et opérationnels nécessaires pour intervenir sur les périmètres prioritaires définis lors de la phase 2 et dont la faisabilité foncière a été confirmée en phase 3. Cette étape permet de définir concrètement les interventions spécifiques à chaque secteur, en prenant en compte les enjeux urbains, sociaux et environnementaux mis en évidence durant les phases précédentes.

L'objectif principal est de définir les opérations nécessaires (démolition, réhabilitation, renaturation, etc.) pour améliorer durablement les conditions d'habitabilité des périmètres concernés et répondre aux problématiques identifiées lors de la phase 1, notamment en matière de vivabilité, accessibilité, environnement et qualité du bâti.

Il sera demandé au prestataire une :

- Identification des outils juridiques, financiers et opérationnels :
 - Juridiques : Proposer les dispositifs législatifs et réglementaires applicables pour chaque secteur (ex : procédures de préemption, droit de substitution, expropriation, etc.).
 - Financiers : Définir les sources de financement possibles pour chaque intervention (ex : subventions publiques, prêts, mécénat, financements privés, etc.), en fonction des dispositifs existants (ex : ANAH, ANRU...)
 - Opérationnels : Identifier les leviers opérationnels à utiliser pour faciliter et renforcer l'intervention ;
- Définition des opérations à mener pour chaque périmètre : Chaque périmètre prioritaire nécessitant un traitement spécifique, il conviendra de proposer les opérations adaptées à la situation de l'îlot ou du bâtiment. Cela pourra inclure des actions telles qu'une :
 - Démolition : Identification des bâtiments à démolir pour améliorer la configuration du secteur ou pour libérer des espaces publics.
 - Réhabilitation des locaux : Identifier les immeubles nécessitant une réhabilitation complète ou partielle (mise aux normes, amélioration énergétique, accessibilité, etc.).
 - Renaturation : Intégration d'espaces verts, gestion des eaux pluviales, amélioration de la biodiversité urbaine et des conditions de vie dans les espaces extérieurs.

- Élaboration des fiches actions à l'échelle de l'immeuble. Pour chaque bâtiment, l'équipe devra créer des fiches actions détaillées, recensant :
 - Le type d'intervention (démolition, réhabilitation, transformation, etc.).
 - Les travaux à réaliser (travaux de réhabilitation lourds, ravalement des façades, rénovation énergétique, mise en accessibilité, etc.).
 - Les outils à mettre en œuvre pour chaque intervention (ex : subventions publiques, conventionnement, etc.).
 - Le calendrier de réalisation et les ressources nécessaires.

(Le prestataire pourra utiliser comme référence les « fiches immeubles » réalisées dans le cadre du PRQAD).

- Proposition d'un calendrier de phasage des opérations : L'équipe devra définir un phasing des opérations sur plusieurs années, en fonction de la complexité et de l'échelle des travaux. Ce phasage permettra de :
 - Planifier les interventions sur chaque secteur prioritaire de manière réaliste et progressive.
 - Intégrer les contraintes économiques, les financements disponibles et les délais administratifs.
 - Proposer des délais pour chaque type d'action, en fonction des priorités et des urgences identifiées.
- Estimation budgétaire : Pour chaque secteur prioritaire, une estimation budgétaire devra être réalisée, en tenant compte :
 - Des coûts associés aux différentes opérations (démolition, réhabilitation, renaturation, etc.).
 - Des coûts indirects (gestion des nuisances, impacts sur les riverains, études préalables, etc.).
 - Des marges de manœuvre nécessaires pour chaque secteur en fonction des imprévus potentiels.

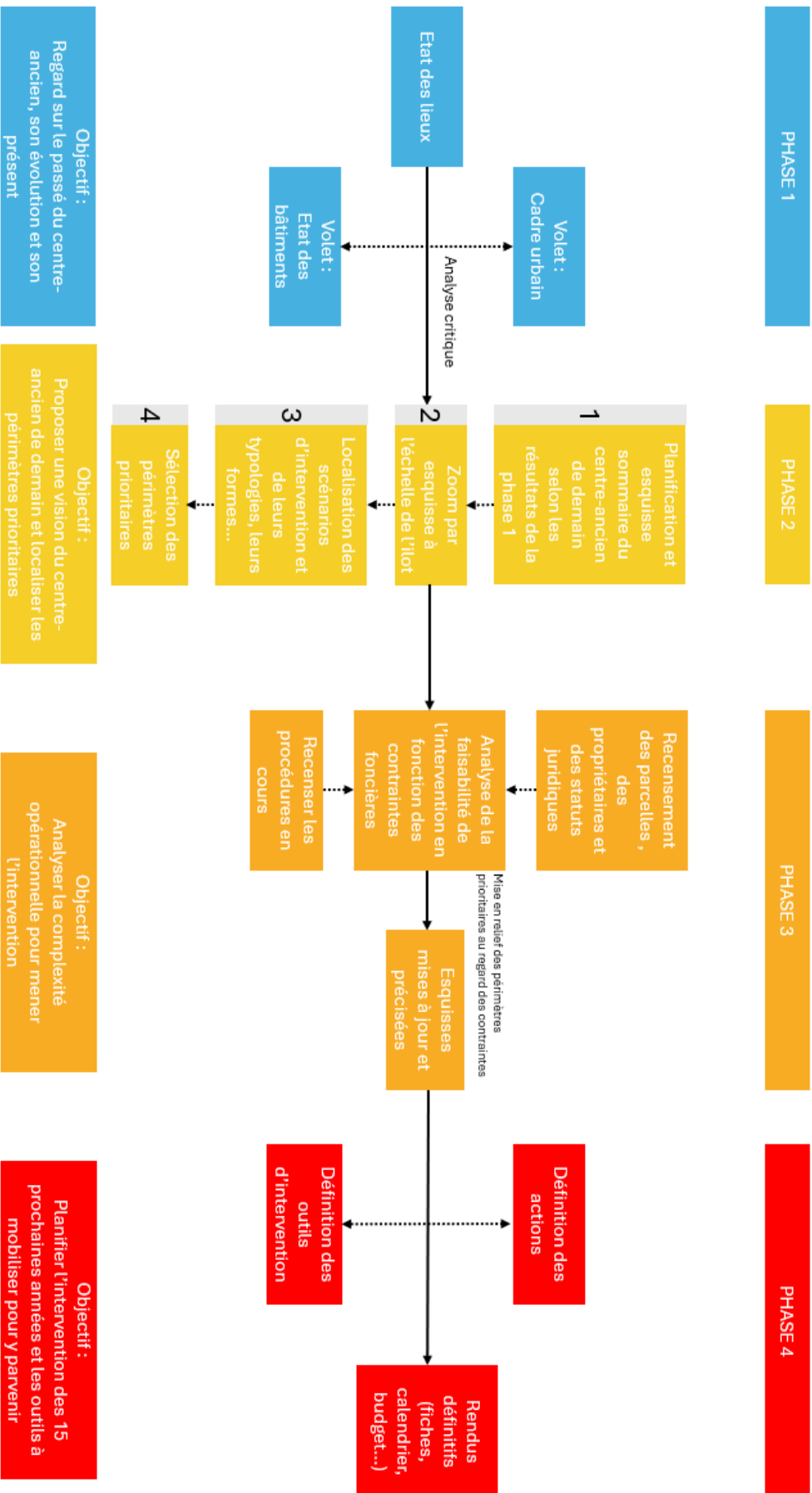
2. Rendu attendu pour la phase 4 :

- Des fiches actions détaillées à l'échelle de chaque immeuble ou îlot, incluant les interventions spécifiques proposées (démolition, réhabilitation, renaturation, etc.) ;
- Un calendrier de phasage des opérations par secteur prioritaire, permettant de visualiser la séquence des travaux à réaliser sur plusieurs années ;

- Une estimation budgétaire prévisionnelle pour la réhabilitation de chaque secteur prioritaire, détaillant les coûts par type d'intervention ;
- Un document récapitulatif présentant les outils juridiques, financiers et opérationnels proposés pour chaque secteur, avec des justifications sur les choix effectués.

Deux COTECH seront à prévoir durant cette phase :

- Un premier COTECH une fois les fiches actions préliminaires rédigées et les premières estimations budgétaires établies, pour valider les grandes orientations et ajuster les priorités d'intervention.
- Un deuxième COTECH à la fin de la phase, avant la présentation des résultats au COPIL, pour finaliser les actions et le phasage en fonction des retours du comité technique.



4. Documents à remettre

À chaque issue de phase, les documents devront être remis en 4 exemplaires couleurs (dont un reproductible) au Maître d'Ouvrage. Il sera aussi demandé au prestataire de faire un rendu sous forme informatique :

- Rapports et fiches au format Word **et** PDF
- Tableaux, images, Plans, modèle 3D et vidéo dans leur format d'origine. Plans compatible Autocad

Nota : Tous les documents d'études remis au Maître d'Ouvrage devront mentionner, sur leur couverture, la liste des financeurs et leurs logos respectifs.

Nota n°2 : Si le prestataire fait partie d'un groupement, il n'est attendu un document de rendu unique et non pas un par membre du groupement.

Nota n°3 : En fin de mission, le prestataire devra rendre un document complet compilant les différentes phases et un résumé non technique de 4-5 pages à destination des décideurs.

5. Déplacements, visites et réunions

Le prestataire devra prévoir les visites sur sites, déplacements et entretiens nécessaires à la bonne exécution de la mission.

Des entretiens réguliers avec l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires afin de vérifier la conformité des scénarios d'intervention tout au long de l'étude avec les règles relatives au SPR.

Nota : Les comptes-rendus de réunions seront établis par le prestataire retenu et envoyés au Maître d'Ouvrage pour validation dans les 5 jours suivant la réunion.

5.1. Réunions en comité de pilotage

Lors des réunions en comité de pilotage, tous les membres du groupement devront être présents. Chaque membre du groupement devra être représenté par son chef de projet.

Le prestataire devra prévoir à minima 5 réunions avec le comité de pilotage :

- 1 réunion de lancement avec visite du site ;
- 1 réunion à l'issue de chaque phase et qui en présente les résultats ;

Le comité de pilotage organisé au terme de la deuxième phase du projet se prononcera sur la nécessité ou non d'activer la tranche optionnelle de l'étude.

Chaque comité de pilotage devra rassembler en présentiel :

- Les représentants de l'EPFGE ;
- Les élus de la commune de Sedan ;
- Les élus de la Communauté d'Agglomération Ardenne Métropole ;
- Les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT 08) ;
- Les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine ;

5.2. Réunions en comité technique

Lors des réunions en comité technique, le mandataire et les membres du groupement concernés devront être présents.

Le prestataire devra prévoir à minima :

- Une réunion en présentiel ou visioconférence est à prévoir au sein de chaque phase afin de faire un point d'étape avec le comité technique. Le nombre de réunions est défini au sein de chaque phase.

5.3. Réunion de présentation en conseil municipal/communautaire ou aux riverains du quartier

En plus des réunions de comité technique et de comité de pilotage, le prestataire devra prévoir au minimum 1 réunion publique de présentation du résultat final de l'étude soit en conseil municipal, soit en conseil communautaire, soit aux habitants de la commune, en fonction de la demande des collectivités.

6. Pièces jointes

Les documents suivants seront fournis au candidat retenu dans le cadre de la présente consultation :

- Fiches immeubles révision PSMV (2013-2015)
- Convention et avenant du programme « Action cœur de ville »
- Convention et avenant de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
- Bilan du PRQAD
- Enquête sociale réalisée en 2024 auprès des habitants du centre ancien
- Liste des immeubles concernés par une ORI dans le cadre de l'Opah-RU Ardenne Métropole
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- Fond cadastral (shp)
- Fichiers fonciers
- Arrêté du Maire désignant un homme de l'Art (visite des immeubles)

7. Autres renseignements

Pour tous renseignements complémentaires,

Contactez auprès de l'EPFGE : M. Nicolas CERF

Ligne directe : 06 71 52 46 64 Mail : nicolas.cerf@epfge.fr