



Appel à projet en vue de la cession
ou la conclusion d'un bail
emphytéotique.

Bâtiment communal,
dénommé la maison du potier

Cahier des charges

La ville de THANN lance un appel à projets en vue de la cession d'un bien immobilier composé d'un bâtiment situé en cœur de ville. Cet appel à projet s'adresse à toute personne ou entité désireuse d'investir ce lieu vacant et lui redonner une fonction (commerciale, sociale, de services...) permettant de valoriser le cadre urbain et patrimonial du bâtiment avec une dynamique de cœur de ville.

Ce document a pour objet de présenter le contexte dans lequel s'inscrit le présent appel à projets, de décrire le bien concerné, et de préciser les grands enjeux locaux auxquels le projet doit répondre.

Les candidats définissent librement le contenu de leur projet.

1. CONTEXTE

15^{ème} Ville du département du Haut-Rhin en termes de nombre d'habitants, **THANN**, capitale de la Vallée de la Thur, s'inscrit dans une histoire patrimoniale et industrielle riche qui lui permet d'appartenir au club des communes **Plus Beaux Détours de France** et Ville appartenant au **Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges**.

Sa situation de Commune chef-lieu d'arrondissement, place THANN dans une dynamique de réponse aux besoins quotidiens de la population : services publics, santé, éducation, infrastructures... Également, sa situation privilégiée, fait de THANN un carrefour et un lieu de passage important tant pour les flux quotidiens d'actifs que pour les touristiques qui fréquentent les massifs Vosgiens.

Des spots patrimoniaux, culturels et touristiques renforcent cette dynamique, ruine du château de l'Engelbourg, circuits de randonnées, proximité de Villes emblématiques Alsaciennes, Suisse et Allemande (Colmar, Mulhouse, Strasbourg, Bâle, Fribourg...); la Collégiale de THANN qui avec la Cathédrale de Strasbourg, est l'un des édifices les plus représentatifs du gothique rhénan en Alsace avec sa flèche qui culmine à 78 mètres et qui constitue un point de repère dans la vallée.

Porte des routes des Vins d'Alsace, THANN connaît une réputation à l'international grâce à son grand cru classé du Rangen.

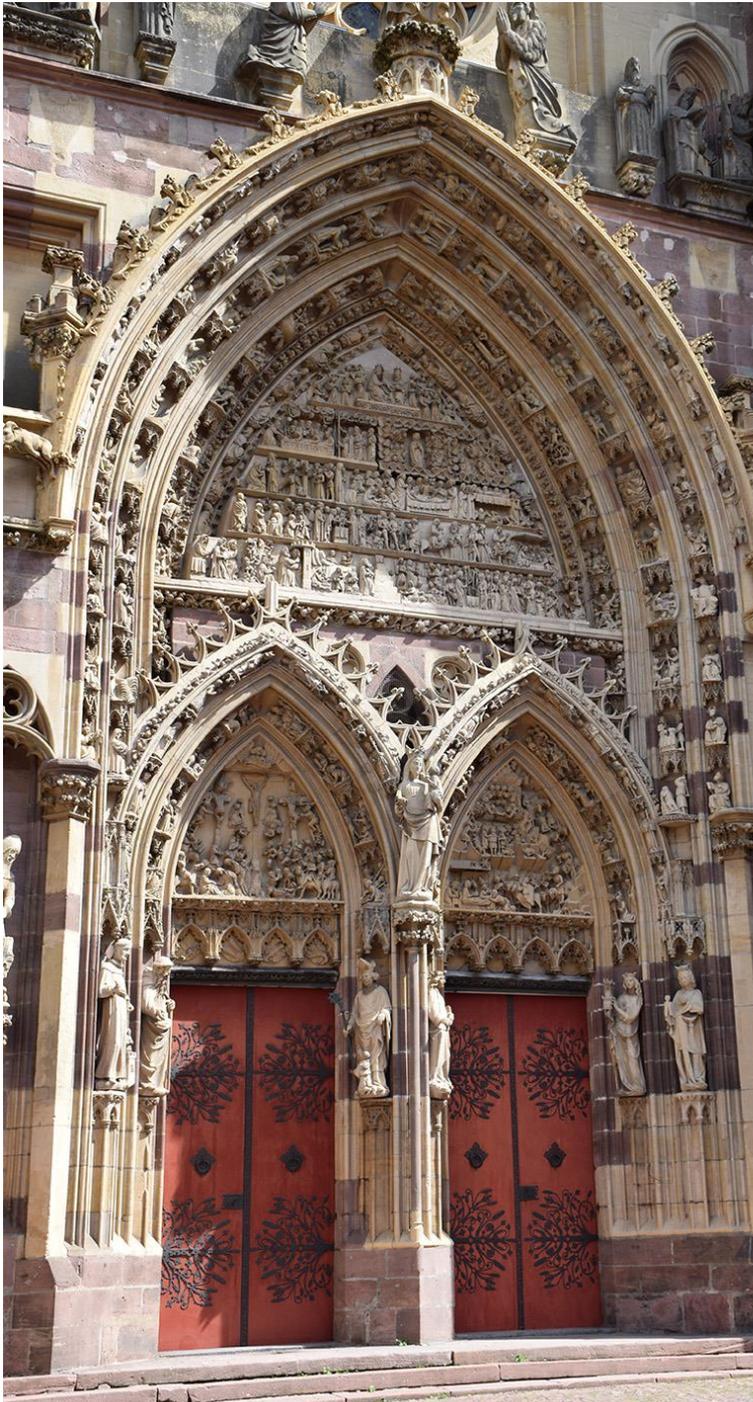
Une industrie, née au XIX^{ème} siècle, perdure et continue de se développer notamment via l'entreprise américaine Tronox qui poursuit sa longue histoire et est une référence majeure pour la production de dioxyde de titane au niveau mondial.

Entre Histoire, Patrimoine et Modernité, THANN continue de tracer son sillon dans une des plus belles vallées Vosgiennes et cela transparaît dans les projets portés par la municipalité actuelle : Opération de rénovation urbaine du cœur de ville, investissements dans les infrastructures, propositions riches de manifestations et d'animations, soutien aux partenaires associatifs et institutionnels,

Sa personnalité et son originalité sont incontestables, rues et maisons de charme, monuments, espaces boisés et fleuris, nombreux commerces...

Consciente de ses atouts, et consciente également de la nécessité de s'interroger sur son avenir, la Ville de THANN a entrepris, depuis un peu plus de 3 ans, un programme de revitalisation de son centre-ville en adhérant au programme Petites Villes de Demain.

[Visiter Thann - Que voir et faire - Plus Beaux Détours de France](#)



Porte sud de la célèbre route des vins d'Alsace, THANN est une petite ville au patrimoine historique exceptionnel !

PATRIMOINE

Une cité historique

Sillonnez le centre historique, ses tours de rempart et ses maisons

Renaissance au gré des ruelles.

Ne manquez pas la 2e plus belle église gothique d'Alsace, la Collégiale Saint-Thiebaut, à la façade ornée de plus de 500 personnages...



NATURE

Au cœur du parc des Ballons des Vosges

La ville, traversée par le GR 5 et ville étape du chemin de Saint Jacques de Compostelle, est le point de départ de nombreux circuits de randonnée. N'hésitez pas à emprunter les nombreux sentiers balisés pour profiter d'un panorama exceptionnel sur les Vosges. Nous vous conseillons notamment le sentier viticole du Rangen, en suivant le bangard, un ancien garde-vignes, grâce à 18 panneaux pédagogiques.



La crémation des 3 sapins

Chaque 30 juin, revivez les origines légendaires de la fondation de la ville en assistant à cette célèbre fête. On brûle 3 sapins symbolisant les 3 lumières qui ont jailli de la colline le jour où le serviteur de l'évêque Saint Thiébaud, patron de la cité, fit une halte avec la relique de son maître. Feux d'artifice et jeux de lumière sont au rendez-vous!

PATRIMOINE

Le musée des Amis de THANN

Dans l'ancienne halle aux blés, l'un des plus vieux bâtiments de la ville, sur les berges de la Thur, le musée vous ouvre ses portes sur 4 niveaux et vous fait découvrir l'histoire de la ville : peintures, sculptures, objets anciens...



AVEC LES ENFANTS

Grimpez jusqu'à l'Œil de la Sorcière !

Emmenez vos enfants à la conquête des ruines du château de l'Engelbourg, sur les hauteurs de la ville. En 30 minutes, vous atteindrez le sommet et pourrez admirer le point de vue imprenable sur la ville. Mais pourquoi le surnomme-t-on ainsi ? Lors de sa destruction en 1673 sur ordre de Louis XIV, le donjon retomba sur le flan pour former un œil qui semble observer la ville.

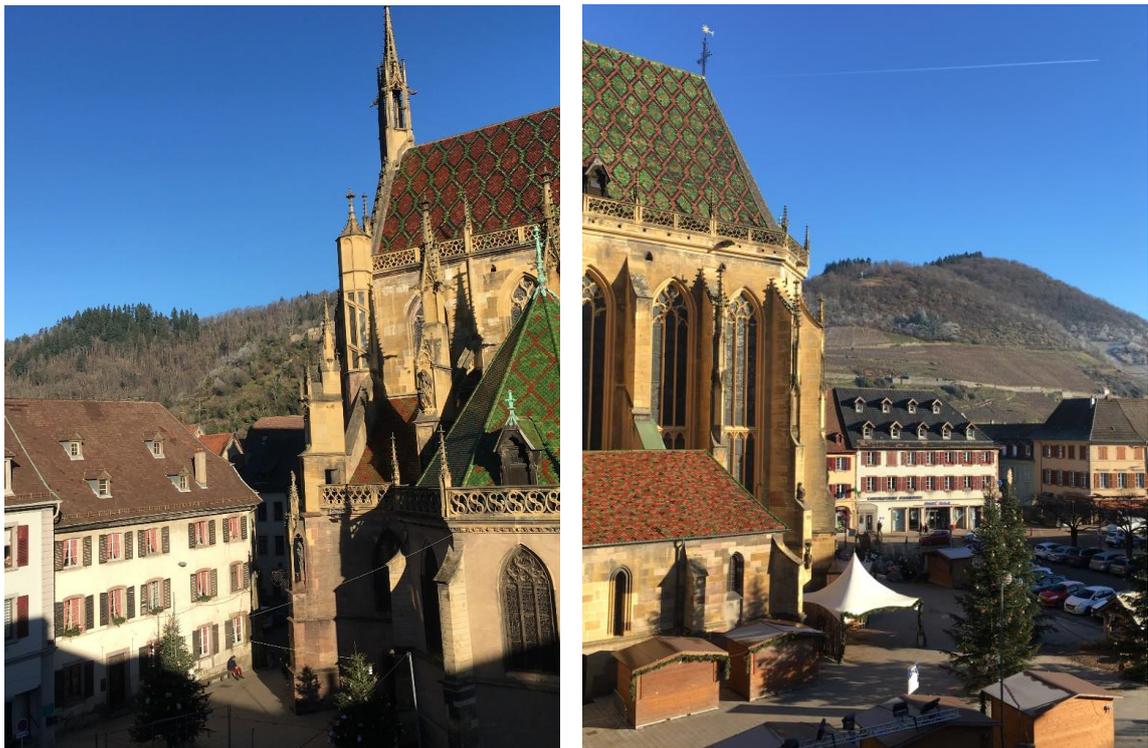
2. PRESENTATION DU BIEN CIBLE DE L'APPEL A PROJET

Fruit de cette réflexion, le cœur de Ville a été identifié et conforté comme axe majeur de redynamisation. En résulte, l'engagement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU), visant à la réhabilitation des logements anciens privés. Engagé pour une durée de cinq années, ce programme permet aux propriétaires occupants ou aux bailleurs porteurs d'un projet de rénovation de bénéficier d'aides financières importantes.

Propriétaire d'un bâtiment emblématique en cœur de Ville, la municipalité a engagé une réflexion sur le devenir de la 'Maison du Potier'. Lors de l'étude de redynamisation (préalable à l'OPAH), l'accent a été mis sur la problématique posée par ce bâtiment qui jouxte la Collégiale et l'Office de Tourisme. Non utilisé par la Ville, la question de son devenir a été évoquée et le choix fait d'ouvrir à des porteurs de projets privés.

Ce bien immobilier, situé 8 Place Joffre à proximité de la Collégiale, occupe une place stratégique (axe Collégiale/rue de la 1^{ère} armée) et mérite de retrouver une dynamique et une nouvelle vie.

C'est en totale cohérence avec cet élan que s'inscrit cet appel à projet permettant d'initier une programmation ouverte aux porteurs de projet pour valoriser architecturalement ce patrimoine inoccupé depuis trop longtemps.



Maison du Potier, en cœur de ville, aux côtés de la Collégiale.

La Maison du Potier, située au cœur de THANN, représente une opportunité exceptionnelle pour dynamiser le centre-ville et renforcer son attractivité. Sa localisation stratégique en fait un lieu idéal pour accueillir diverses activités et événements.

Atouts majeurs

1. Emplacement central : la Maison du Potier bénéficie d'une situation privilégiée dans le centre historique de THANN, une ville riche en patrimoine et en activités commerciales.
2. Proximité de la Collégiale : le bâtiment est situé à proximité de la Collégiale de THANN, un monument gothique flamboyant qui attire de nombreux visiteurs. Cette proximité peut servir de levier pour augmenter la fréquentation du lieu.
3. Potentiel de dynamisation : la rénovation et la réutilisation de ce bâtiment s'inscrivent parfaitement dans la volonté de la ville de créer une dynamique au centre-ville et de renforcer son attractivité.

Contexte favorable

- Ville attractive : THANN, avec ses 7906 habitants, est un chef-lieu d'arrondissement qui rayonne au-delà de son bassin de vie.
- Tissu commercial dynamique : Le centre-ville compte 110 commerces en hyper centre et 153 au total sur la Commune.

Opportunités de développement

- Espace polyvalent : la Maison du Potier pourrait être transformée en un lieu multifonctionnel, accueillant des expositions, des ateliers d'artisanat, ou des événements culturels....
- Vitrine du savoir-faire local : Le bâtiment pourrait mettre en valeur l'artisanat et les produits locaux, renforçant ainsi l'identité culturelle de THANN.
- Centre d'animation : En tant que point focal au cœur de la ville, la Maison du Potier pourrait devenir un lieu de rencontre et d'échange pour les habitants et les visiteurs.
- Chambres d'hôtes et / ou restauration – exclusion de la restauration rapide.

La réhabilitation de la Maison du Potier s'inscrit parfaitement dans la dynamique de revitalisation du centre-ville de THANN, offrant un potentiel significatif pour stimuler l'activité économique et culturelle locale.

3. PRESENTATION DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ENSEMBLE BATI

Une opération ambitieuse est à inventer dans ces lieux, inutilisés et invisibles depuis plus de 15 ans et ce en faisant la synthèse entre conservation du patrimoine et renouveau, revitalisation et dynamisme local.

Extrait Avis des Domaines

Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé en centre-ville avec la présence de nombreux commerces et services publics.

La très grande proximité avec la collégiale Saint-Thiébaud est à considérer.

Références cadastrales :

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune THANN

Section : 9

N° 59

Adresse : 6-8 Place Joffre

Superficie en are : 1,75

Descriptif :

L'immeuble est vide depuis plus d'un an.

Il s'agit d'un immeuble ancien composé de trois niveaux, de combles habitables, d'un grenier et d'une cave. Cave avec sol en terre battue. Soupiraux.

Le rez-de-chaussée était à usage d'accueil des jeunes : il disposait notamment d'une salle de billard, d'un local informatique, d'un espace lecture et télévision. Pièces aujourd'hui nues. Fenêtres en double vitrage. Plafonds hauts. Sols en linoléum et moquette. Présence de boiserie sous fenêtres.

Convecteurs électriques.

Grand hall d'entrée avec sol en pierre situé face à l'escalier.

Le premier étage est composé de grandes pièces nues, avec sol en linoléum et fenêtres à simple vitrage. Convecteurs électriques et poêles à bois. Boiserie.

Façades extérieures avec crépis en mauvais état. Encadrement des fenêtres en grès.

Les pièces sont mal distribuées.

Les convecteurs électriques sont hors service. Des volets sont manquants.

Des travaux d'isolation et d'accessibilité sont à prévoir.

La toiture a été rénovée récemment. La structure est saine, notamment la charpente.

Surfaces du bâti :

Les applications cadastrales font état d'une surface déclarée de 174 m².

Dans l'étude de faisabilité fournie par le consultant, la surface indiquée est de 421,56 m².

La visite ainsi que l'emprise au sol selon de PCI de 175,34 m² permettent de corroborer cette dernière surface.

Dans le cadre de la présente évaluation, la surface retenue est de **421,56 m²**.

SITUATION JURIDIQUE :

L'immeuble est la propriété de la Commune de THANN.

Conditions d'occupation :

Le bien est libre d'occupation.

URBANISME :

PLU de la commune de THANN dont la dernière procédure a été approuvée le 26/10/2023
Zone classée UA : centre ancien de l'agglomération dont le patrimoine architectural, l'aspect homogène ainsi que l'équilibre entre habitat, services et activités doivent être conservés.
La zone UA est soumise à l'avis de l'ABF.

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRT :
V. zone de recommandations

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :
- débordement de crue
- rupture de digue

4. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

Activités projetées :

Cet appel à projet s'adresse à toute personne ou entité désireuse d'investir, réinventer ce lieu vacant et lui redonner une fonction en proposant **un projet global** qui permette l'émergence d'un nouvel espace qui développerait l'économie et/ou l'habitat ou un tiers lieu d'échanges et d'animation sur le territoire de la commune.

Le projet devra prendre en compte la situation du site dans le respect du voisinage, de l'identité de la ville et dans le respect des prescriptions d'urbanisme et autres autorisations spéciales (Architectes des bâtiments de France, Monuments Historiques).

Ainsi l'exploitant pourra, par exemple :

Développer des activités liées au tourisme et à l'animation de la vie locale :

- Hébergement : gîte.
- Restauration : brasserie – exclusion de la restauration rapide,
- Vente de produits locaux/artisanats,
- Location réparation de cycles,

Développer un tiers lieu permettant des réunions, des accueils de groupe,
Développer et offrir un espace et des services orientés « bien-être » permettant de répondre aux attentes d'une clientèle locale et d'une clientèle de tourisme,

Dans le cadre du projet, la Ville pourra mettre à disposition de l'exploitant une emprise du domaine public permettant d'installer et d'exploiter une terrasse.

5. FORME DE LA CESSION

Propriété de la Ville, obligation est faite de solliciter l'avis des Domaines pour tout projet de cession.

La Ville se réserve deux options :

La Vente du bien en conformité avec l'avis des Domaines. S'agissant d'un avis le prix indicatif de cession (avis du 12 janvier 2024) de 337 000 € est discutable et négociable en fonction du projet présenté.

La passation d'un bail emphytéotique sur une durée potentielle de 50 années.