

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 9 NOVEMBRE 2023 À 19 HEURES 00

N° DEL2023_240 : CESSION D'UN IMMEUBLE DESTINÉ À LA RÉHABILITATION
DE LOGEMENTS - 4 RUE D'ENGUEYSSE / 5 QUAI CHOISEUL À ALBI - APPEL À
PROJETS

L'an deux mille vingt trois, le neuf novembre

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni en mairie d'Albi le jeudi 9 novembre 2023 à 19 heures 00, sur convocation de madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, en date du 31 octobre 2023.

Présidait la séance : Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Secrétaire : Monsieur Yves CHAPRON

Membres présents votants : Mesdames, messieurs,
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Marie-Pierre BOUCABEILLE, Roland GILLES, Jean-Michel BOUAT, Bruno LAILHEUGUE, Anne GILLET VIES, Gilbert HANGARD, Odile LACAZE, Achille TARRICONE, Nathalie BORGHESE, Fabienne MENARD, Steve JACKSON, Geneviève MARTY, Nathalie FERRAND-LEFRANC, Pascal PRAGNERE, Danielle PATUREY, Jean-Laurent TONICELLO, Nicole HIBERT, Frédéric CABROLIER, Marie-Claire GEROMIN, Philippe GRANIER, Eric GUILLAUMIN, Patrice DELHEURE, Grégory AVEROUS, Jérôme CASIMIR, Ghislain PELLIEUX, Anne-Marie ROSÉ, Alfred KROL, Sylvie FONTANILLES-CRESPO, Martine LASSERRE, Yves CHAPRON, Agnès BRU, Jacky MIQUEL

Membres présents non votants :

Mesdames Cindy PERLIN COQUART, Marie ESTEVENY, Marie-Christine CABAL, Nathalie LACASSAGNE

Membres excusés :

Madame Élisabeth CLAVERIE, Christine TAMBORINI, Messieurs Bernard DELBRUEL, Gérard POUJADE, Michel TREBOSC, Patrick MARIE, Jean-François ROCHEDREUX

Membres représentés : Mesdames, messieurs,

Laurence PUJOL (pouvoir à Michel FRANQUES), Marie-Corinne FORTIN (pouvoir à Jean-Michel BOUAT), Mathieu VIDAL (pouvoir à Bruno LAILHEUGUE), Naïma MARENGO (pouvoir à Gilbert HANGARD), Patrick BLAY (pouvoir à Achille TARRICONE), Pierre DOAT (pouvoir à Marie-Claire GEROMIN), Marc VENZAL (pouvoir à Jérôme CASIMIR), Thierry MALLÉ (pouvoir à Anne-Marie ROSÉ), Thierry DUFOUR (pouvoir à Alfred KROL), David DONNEZ (pouvoir à Sylvie FONTANILLES-CRESPO), Camille DEMAZURE (pouvoir à Martine LASSERRE)

Conseillers communautaires en exercice : 50 titulaires et 10 suppléants

Quorum : 26

Votants : 45

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 9 NOVEMBRE 2023

N° DEL2023_240 : CESSIION D'UN IMMEUBLE DESTINÉ À LA RÉHABILITATION DE LOGEMENTS - 4 RUE D'ENGUEYSSE / 5 QUAI CHOISEUL À ALBI - APPEL À PROJETS

Pilote : Direction de l'urbanisme, de l'habitat et de la stratégie territoriale

Monsieur Bruno LAILHEUGUE, rapporteur,

Après que la candidature de la Ville d'Albi a été retenue en avril 2018 par le ministère en charge de la cohésion des territoires au programme Action cœur de ville, un travail de terrain a permis d'établir une liste d'immeubles à vendre et/ou vacants de longue durée potentiellement à réhabiliter, puisque présentant un caractère stratégique, en raison de leur localisation et leur architecture.

Dans ce contexte, l'immeuble situé au cœur du site patrimonial remarquable d'Albi (SPR) entre la rue d'Engueysse et le quai Choiseul a été identifié comme étant stratégique, en raison de sa localisation et de sa qualité architecturale (parcelle n°AD005).

Pour faire suite à la convention opérationnelle du dispositif Action cœur de ville d'Albi, établie en février 2020, entre l'établissement public foncier d'Occitanie (EPFO), la Ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois, cet immeuble a été acquis par l'EPF d'Occitanie. En effet, dans le cadre de ce type de convention, l'EPF d'Occitanie peut procéder à des acquisitions foncières afin de faciliter des opérations immobilières, notamment en réhabilitation ou en renouvellement urbain.

Cet immeuble traversant, donnant une vue sur le Tarn, représente un enjeu qu'il convient de traiter dans le cadre d'une réhabilitation d'ensemble.

L'immeuble présente un caractère de dégradation important, mais dispose de réelles qualités architecturales. Il a fait l'objet d'arrêtés municipaux de péril imminent en août et octobre 2019, en raison de l'instabilité des maçonneries de remplissage des colombages côté rue d'Engueysse et suite à des chutes de briquettes. L'arrêté a été levé pour sa composante d'urgence par des interventions sur les façades.

Aussi, il est proposé de lancer un appel à projets, mené conjointement entre la Ville d'Albi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et l'EPF d'Occitanie, qui aura pour objet la cession de ce foncier au profit d'un opérateur, public ou privé, en vue de réhabiliter cet immeuble en logements, et ce à tous types de candidats : opérateurs immobiliers, publics ou privés (investisseurs privés, bailleurs sociaux, sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), associations, etc).

Il est proposé que l'appel à projets prévoit :

- un maintien de la vocation d'habitation à usage de résidences principales - toute location en meublé de tourisme des logements sera interdite ;
- une réhabilitation énergétique des logements ;

- une réhabilitation intérieure et structurelle du bâtiment, en conservant la qualité architecturale du bâti.

Les candidats devront présenter un dossier de candidature comprenant :

- une note présentant notamment les expériences, les motivations, des références adaptées aux attentes du présent appel à projets et les capacités financières ;
- une note de présentation du projet, comprenant tout élément descriptif et graphique visant à présenter le projet (croquis, schémas) et explicitant le programme de l'opération :
 - . le nombre et les typologies de logements, les surfaces des logements, les statuts d'occupation, etc ;
 - . les ambitions environnementales, notamment d'un point de vue énergétique, recyclage des matériaux, etc ;
 - . les ambitions en terme de qualité architecturale.
- une note sur le montage juridique et opérationnel ;
- les éléments financiers, comprenant l'offre d'acquisition de l'immeuble, incluant le coût d'acquisition et la part des travaux prévisionnels. Dans l'hypothèse où l'opération ne serait pas équilibrée, une explication des raisons du déficit est attendue, en étayant le calcul du montant du déficit ;
- le calendrier prévisionnel de l'opération ;
- les conditions suspensives sollicitées par le candidat à son profit.

Une visite de l'immeuble sera obligatoire.

Les critères de sélection du porteur de projet proposés sont les suivants :

- qualité du projet proposé et niveau de prise en compte des préconisations,
- prix proposé,
- capacité du candidat à respecter ses engagements (notamment au regard de ses garanties financières) et à réaliser l'opération.

En outre, dans la mesure où le projet retenu répond aux enjeux du dispositif Action cœur de ville d'Albi et à ceux du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF d'Occitanie, il pourra bénéficier, si nécessaire, du fonds de compensation de la surcharge foncière mise en place par l'EPF. Dans ce cadre, l'EPF d'Occitanie peut soutenir la production de logements sociaux (financés en prêt locatif social (PLS), en prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)), de logements en accession sociale (prêt social location accession (PSLA) et bail réel solidaire), et d'opérations en investissement locatif produites dans le parc ancien dans le cadre des dispositifs Denormandie ou Malraux, ou soutenues par l'association nationale de l'habitat (ANAH).

Le Conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU les statuts de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,

VU la délibération N°DEL2018_1119 du 18 juillet 2018 sur la contractualisation du programme Action cœur de ville,

VU la délibération N°DEL2020_042 du 11 février 2020 portant approbation de la convention opérationnelle avec l'établissement public foncier d'Occitanie dans le cadre du dispositif Action cœur de ville,

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 17 octobre 2023,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE le lancement de l'appel à projets,

DIT QUE l'analyse des offres sera effectuée par la Ville d'Albi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et l'EPF d'Occitanie en fonction des critères de sélection mentionnés dans l'appel à projets.

Fait le 9 novembre 2023,

La présidente,

Le secrétaire de séance,

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Yves CHAPRON