

Envoyé en préfecture le 15/11/2023

Reçu en préfecture le 15/11/2023

Publié le 15/11/2023

ID : 081-248100737-20231109-DEL2023_240-DE



APPEL A PROJETS

CESSION D'UN IMMEUBLE LOCALISE A ALBI DESTINE A LA REHABILITATION DE LOGEMENTS

***Site Patrimonial Remarquable
Immeuble au sis 4 rue d'Engueysse - 5 quai Choiseul***



Cette consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et ne pourra donner lieu à aucune prime ou indemnités de la part de la ville d'Albi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et l'EPF d'Occitanie.

1. Contexte, enjeux et partenariats

1.1 Le territoire

La communauté d'agglomération de l'Albigeois se compose de 16 communes et regroupe près de 85 000 habitants autour de sa ville-centre, préfecture du Tarn, Albi (50 000 habitants).

Le territoire, à proximité de l'agglomération toulousaine, est un pôle dynamique de la région Occitanie. Classée au patrimoine mondial de l'Unesco, Albi est une ville moyenne avec des atouts reconnus : à la fois ville à taille humaine, à l'économie diversifiée, elle offre un choix diversifié en matière de santé, d'éducation, de commerces, de services et d'activités culturelles et de loisirs. C'est une ville facilement accessible grâce à l'autoroute qui la relie à Toulouse en moins d'une heure, et à l'axe ferroviaire qui, depuis Toulouse, se prolonge en direction de Rodez.

Depuis plusieurs années, la ville d'Albi porte pour son centre-ville un projet de transformation pour en renforcer sa centralité et son attractivité.

C'est pourquoi, en avril 2018 elle a été retenue par le Ministère en charge de la Cohésion des Territoires au programme « Action cœur de ville ».

Les orientations stratégiques de l'axe 1 du programme Action cœur de ville d'Albi portant sur le développement d'une offre attractive de l'habitat repose sur plusieurs enjeux :

- diversifier l'offre d'habitat pour répondre aux besoins du plus grand nombre de ménages ;
- diminuer la vacance résidentielle et commerciale ;
- réhabiliter le patrimoine bâti existant ;
- améliorer la performance énergétique des ensembles immobiliers pour améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants .

1.2 L'immeuble, objet du présent appel à projets

Dans la continuité des opérations de renouvellement urbain conduites depuis plusieurs années en cœur de ville d'Albi, l'immeuble traversant, situé au cœur du Site patrimonial remarquable d'Albi (parcelle AD005 de 56 m²), entre la rue d'Engueysse et le quai Choisel donnant une vue sur le Tarn, représente un enjeu qu'il convient de traiter dans le cadre d'une réhabilitation d'ensemble.

Le présent appel à projets a pour objectif de sélectionner un porteur de projet, public ou privé, pour réaliser une opération de réhabilitation de cet immeuble, aujourd'hui libre de toute location ou occupation.

L'immeuble est sur 4 niveaux (sous-sol, RDC/ 1^{er} étage / 2^{ème} étage / combles aménageables) et comporte actuellement 3 appartements, dont 2 traversants. La façade sur la rue d'Engueysse (R+3) est en colombage avec remplissage en brique de terre cuite, l'autre sur le quai Choisel (R+4) en maçonnerie enduite.

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 en travaux (consolidation de la charpente et des poses de filets de protection).

1.3 Le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie

Dans le cadre d'une convention opérationnelle entre l'EPF d'Occitanie, la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour le dispositif Action cœur de ville d'Albi, cet immeuble a été acheté par l'EPF d'Occitanie. Aussi, tout opérateur intéressé devra acquérir l'immeuble directement auprès de cet établissement public, après accord entre les différentes parties.

En effet, l'EPF d'Occitanie, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par le décret n°2008 670 du 2 juillet 2008 modifié par le décret n°2017 836 du 5 mai 2017, et accompagne, les villes bénéficiaires du dispositif Action cœur de ville. A ce titre, il peut procéder à des acquisitions foncières, afin de faciliter des opérations immobilières, notamment en réhabilitation ou en renouvellement urbain.

2. Objet de l'appel à projets et modalités de candidatures

2.1 Les ambitions et les objectifs stratégiques de l'appel à projets

Le présent appel à projets vise à la sélection d'un opérateur immobilier et d'un projet de réhabilitation de cet immeuble qui contribuera à la requalification du cœur de ville d'Albi. L'opérateur devra démontrer sa capacité à acquérir l'immeuble et à y réaliser un programme de logements de qualité répondant à différents enjeux :

- le bien-être : qualité de la programmation, préservation et mise en valeur de la qualité architecturale du bâti existant ;
- la préservation de l'environnement, notamment au travers de la performance énergétique et du recyclage des matériaux ;
- l'attractivité : amélioration du cadre de vie et répondre aux besoins en logements.

Dès lors, il sera attendu que le projet présenté prévoit :

- un maintien de la vocation d'habitation à usage de résidences principales - toute location en meublé de tourisme des logements est interdite ;
- une réhabilitation énergétique des logements ;
- une réhabilitation intérieure et structurel de l'immeuble, respectant les conditions de sécurité et d'usage des occupants, en conservant la qualité architecturale du bâti.

2.2 Les candidats éligibles

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats : opérateurs immobiliers, publics ou privés (investisseurs privés, bailleurs sociaux, SACICAP, associations, etc).

Il est toutefois attendu des candidats des références sur les réalisations déjà effectuées et qu'ils démontrent leur capacité financière à réaliser le projet.

Les candidats devront préciser comment leur projet contribue aux objectifs stratégiques du présent appel à projets.

2.3 Le prix d'acquisition

Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition HT pour la totalité du bien cédé.

Ce prix tiendra compte du coût de revient de l'EPF d'Occitanie et de la charge foncière admissible pour la réalisation du projet.

La parcelle sera cédée par l'EPF au prix de revient actualisé qui comprend :

- le prix d'achat de l'immeuble auquel s'ajoute les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions...), l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF liés aux acquisitions et aux travaux ;
- les frais de gestions, dans le cas exceptionnel où l'EPF aurait assumé la gestion des biens durant leur portage ;
- les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plateformes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant.

Le coût de revient prévisionnel de l'opération, estimé en septembre 2023, est de 248 047,50 € HT en septembre 2023. Il est décomposé comme suit :

- le prix du foncier pour un montant de 240 000 € ;
- les frais d'acquisition pour un montant de 4 000 € ;
- les frais d'études pour un montant de 2 835 € ;
- les frais de travaux opérés sur le bien pour un montant de 1 212,50 €.

2.4 Les moyens alloués à l'appel à projets

Avec l'EPF d'Occitanie

Dans la mesure où le projet retenu répond aux enjeux du dispositif Action cœur de ville d'Albi tels que mentionnés dans le présent appel à projet, 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.

Le dispositif de compensation foncière a pour finalité d'encourager et de faciliter la sortie d'opérations complexes comprenant du logement social, déséquilibrées sur le plan économique et respectueuses des grandes politiques d'aménagement grâce à une minoration du prix de revient des biens, bâtis ou non bâtis, acquis et portés par l'EPF pour le compte des personnes publiques.

Ce dispositif s'applique aux biens, bâtis ou non bâtis, cédés directement soit à un bailleur social, soit à la collectivité ou son opérateur et prévoit une incitation particulière aux opérations d'acquisition/amélioration.

Il concerne tous les biens acquis par l'EPF, dans le cadre de conventions foncières, devant à terme recevoir un programme de logement social ou un programme mixte d'aménagement tels que définis ci-après :

- du logement locatif social financés en PLUS et PLAI
- des PLS :
 - spécifiques : étudiants, structures d'hébergement personnes âgées ou handicapées)
 - familiaux : dispositif applicable uniquement dans les ORT ou les QPV centre ancien
- de la production de logements en PSLA, BRS, accession sociale HLM, VIR Anah ;
- des opérations d'investissement locatif produites dans le parc ancien dans le cadre des dispositifs Denormandie ou Malraux, ou soutenues par l'Anah dans le cadre de son régime de

conventionnement avec travaux dans des périmètres d'ORT, d'OPAH, du PNRQAD ou du NPNRU en centre-ancien ;

- des opérations d'aménagement d'ensemble avec un programme mixte pouvant comprendre : logements sociaux éligibles à la décote citée précédemment, autres types de logements, équipements publics, surfaces commerciales, activités économiques, trame verte et bleue, etc.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Monsieur Manuel Pauchet
Directeur Foncier Adjoint Ouest de l'EPF d'Occitanie
manuel.pauchet@epf-occitanie.fr
04.34.35.29.46 || 07.77.14.95.19

Avec Action Logement

Le partenariat entre Action Logement, la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois, contractualisé par convention, vise à favoriser la réhabilitation d'immeubles stratégiques en centre-ville d'Albi afin de contribuer au développement d'une offre d'habitat rénovée, tout en permettant de loger des salariés.

Dans ce cadre, le partenariat avec Action Logement permet à des porteurs de projet, publics ou privés, de bénéficier d'aides financières.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Madame Nadine Roucairol
Directeur Territorial Régional
Aveyron - Tarn - Lozère
Action Logement Services Occitanie
nadine.roucairol@actionlogement.fr
06 79 85 18 57

Avec les aides de la ville et de la communauté d'agglomération

- par la ville d'Albi, dans le cadre du programme de subvention pour la rénovation des façades et éléments d'architecture dans le périmètre du Site patrimonial remarquable ;
- par la communauté d'agglomération de l'Albigeois, pour des logements sociaux financés en PLAI.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Service Habitat
Communauté d'agglomération de l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81 160 Saint-Juéry
habitat@grand-albigeois.fr

2.5 Les modalités de candidatures

Les candidats devront prévoir :

- une note de présentation précisant notamment les expériences, les motivations, deux ou trois références adaptées aux attentes du présent appels à projet, les capacités financières ;

- une note de présentation du projet, comprenant notamment tout élément descriptif et graphique visant à présenter le projet (croquis, schémas) qui explicitent le programme de l'opération :
 - le nombre et les typologie de logements, les surfaces des logements, les statuts d'occupation, etc ;
 - les ambitions environnementales, notamment d'un point de vue énergétique, le recyclage des matériaux, etc ;
 - les ambitions de qualité architecturales .
- 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 est obligatoire.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

*Service Habitat
Communauté d'agglomération de l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81 160 Saint-Juéry
habitat@grand-albigeois.fr*

3. Calendrier et modalité de consultation de l'appel à projets

Les dossiers complets de candidature doivent être déposés par voie électronique à

*Communauté d'agglomération de l'Albigeois
Parc François Mitterrand
81 160 Saint-Juéry
habitat@grand-albigeois.fr*

A la demande des candidats :

- le service habitat de la communauté d'agglomération de l'Albigeois peut transmettre le rapport de constatations de péril ;
- l'EPF d'Occitanie peut transmettre :
 - le diagnostic solidité réalisé le 14/10/2022 ;
 - le plan et les relevés de surfaces réalisé le 12/10/2022.

4. Critères de sélection du porteur de projet

Le présent appel à projets est mené conjointement par la ville d'Albi, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et l'EPF d'Occitanie.

La communauté d'agglomération de l'Albigeois réceptionnera les candidatures par voie électronique.

L'analyse des offres sera effectuée conjointement par les trois parties selon les critères 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

La communauté d'agglomération de l'Albigeois notifiera les résultats par voie électronique.

L'EPF d'Occitanie formalisera l'acte de cession au profit du lauréat.