

# VILLE DE CARMAUX



## RÈGLEMENT DE L'APPEL À PROJETS

*pour l'achat et la rénovation  
de l'ancienne caserne des pompiers  
de Carmaux*

Maison de la citoyenneté  
26 avenue Bouloc Torcatis  
81400 Carmaux  
05 63 80 22 50  
[appelprojets.caserne@carmaux.fr](mailto:appelprojets.caserne@carmaux.fr)



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>1. L'ancien centre d'incendie et de secours</b>	<b>5</b>
1.1. Description	6
1.2. Orientations générales	6
1.3. Contraintes	6
1.4. Superficie des locaux	7
1.5. Références cadastrales et zonage PLU	7
1.6. Vue aérienne	7
<b>2. Les modalités de participation au concours</b>	<b>8</b>
2.1. Conditions de candidature	8
2.2. Composition du dossier de candidature	8
2.3. Publicité de l'appel à projets	9
2.4. Modalités de dépôt du dossier de candidature	10
2.5. Sélection du projet lauréat	11
2.6. Dispositions relatives à l'appel à projets	12
<b>Annexes</b>	<b>13</b>
<i>ANNEXE 1 : Clauses résolutoires</i>	13

## Préambule

Située au nord du département du Tarn, Carmaux est la ville-centre de la Communauté de Communes du Carmausin-Ségala. A proximité des grands axes routiers et desservie par le train régional, elle est à une heure de la métropole toulousaine et fait la liaison avec le département de l'Aveyron dont le chef-lieu, Rodez, n'est qu'à cinquante minutes.

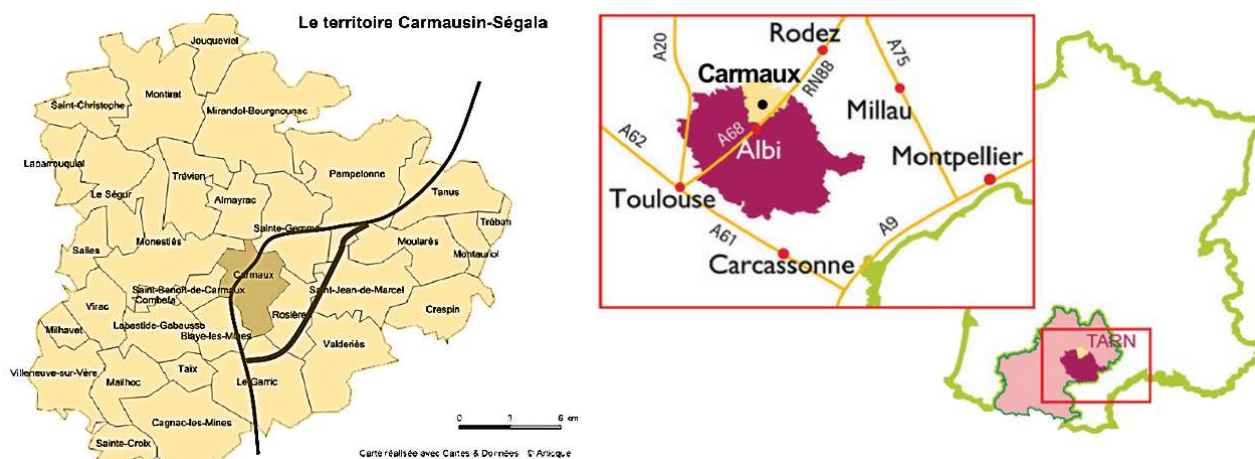


Figure 1 : Positionnement de Carmaux (Source : AMI Centres-Bourgs, 2014)

Carmaux s'inscrit dans un territoire qui bénéficie de nombreux atouts pour séduire les visiteurs. Aux portes d'Albi, cité épiscopale inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, elle n'est qu'à une vingtaine de kilomètres du Viaduc du Viaur, ouvrage d'art exceptionnel, candidat au patrimoine mondiale l'UNESCO et de Cordes-sur-Ciel, Grand Site d'Occitanie. Le pôle multi-loisirs de Cap'Découverte est un lieu d'attraction du carmausin.

Ancienne ville minière, la cité carmausine a conservé un patrimoine immobilier, industriel et social remarquable. Ville à la campagne, Carmaux compte environ 10 000 habitants auxquels elle offre un cadre de vie agréable et préservé, en concentrant la plupart des services, commerces et équipements du territoire : parcs, centre aquatique, centre culturel, cinéma, grandes surfaces alimentaires, polyclinique labellisée « Hôpital de proximité », établissements d'enseignement (deux collèges, un lycée et une proximité avec l'université d'Albi), etc. Elle bénéficie d'un tissu associatif dense et diversifié avec près d'une centaine d'associations et propose de nombreuses animations (fêtes de la Saint-Privat, de la Sainte-Barbe, Nect'arts festival, etc). Son marché hebdomadaire rayonne sur l'ensemble du bassin de vie.

Depuis son élection, l'équipe municipale a pour ambition d'améliorer l'image et l'attractivité de la Ville de Carmaux, touchée par la dévitalisation (stagnation de la population, vacance du parc de logements, vacance commerciale). La municipalité est notamment engagée sur la voie de la revitalisation de son centre-ville et bénéficie du dispositif « Petites villes de demain ». Elle porte aujourd'hui des projets d'aménagements urbains qui vont changer le visage de la commune.

La requalification des espaces publics est un chantier d'ampleur puisqu'il concerne le cœur de ville avec ses deux places principales. Il s'agit de créer des lieux de vie et espaces ludiques, de sécuriser la circulation et de rendre la ville plus résiliente face au changement climatique.

Autre chantier important, la reconquête des friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain (objectif « zéro artificialisation nette », imposé par la loi, pour 2050) et de revitalisation urbaine. Carmaux compte de nombreuses friches industrielles et commerciales qu'elle souhaite reconverter.

C'est dans ce contexte qu'émerge le présent appel à projets. Il a pour objectif de redonner une nouvelle vie au site de l'ancien centre de secours de Carmaux afin d'attirer de nouveaux publics.

Des potentialités de développement existent à l'échelle du territoire (développement de l'activité touristique, de l'activité tertiaire, des mobilités actives, de l'intergénérationnalité, de la formation supérieure,...) et ce site présente une opportunité de les développer : hébergements haut de gamme, hôtel, espace entreprises, maisons partagées, lieux mixtes,...

La Ville de Carmaux attend vos propositions.

**Jean-Louis BOUSQUET**, Maire de Carmaux.

**Jérôme SOULIÉ**, Adjoint au Patrimoine.



## 1. L'ancien centre d'incendie et de secours



Figure 2 : Face avant de l'immeuble principal depuis l'avenue Neckarsulm



Figure 3 : Face arrière de l'immeuble principal du côté de la rivière du Cérrou



Figure 4 : Vue des garages adossés à l'immeuble principal

## **1.1. Description**

L'ancien centre d'incendie et de secours de Carmaux est situé au 1 avenue Neckarsulm. Racheté par la Ville en 2021, il a été construit à la fin des années 1970, aux abords de la cité Gourgatieu, en quartier politique de ville et à proximité de la rivière du Cérou, qui coule en contrebas, au Nord. Il est situé à 500 mètres du stade Jean Vareilles, du parc du Candou et du Centre aquatique. Il est également situé à 900 mètres des écoles, collège et commerces et à 1,5 km du lycée.

L'ensemble bâti comprend trois parties : les bureaux construits de plain-pied en avancée des logements, les appartements aménagés sur trois niveaux et le local des garages sur une aile en rez-de-chaussée. Une cour intérieure sert de parking.

## **1.2. Orientations générales**

Situé en entrée de ville, le site est un lieu de passage pour accéder au centre-ville depuis Monestiés. Du fait de sa proximité immédiate avec la cité Gourgatieu, il présente un potentiel d'attractivité et de rayonnement, à l'échelle du quartier.

Le projet proposé devra s'intégrer dans le quartier et assurer une cohérence d'ensemble avec son environnement immédiat. Il devra s'appuyer sur le bâti existant et faire des propositions de réhabilitation. Enfin, il devra prévoir la création d'espaces verts.

## **1.3. Contraintes du site**

Quelques contraintes, environnementales et techniques, seront à prendre en compte. D'une part, le site est situé en zone inondable : la partie garage est plus exposée au risque d'inondation que la partie habitation. D'autre part, le bâtiment d'habitation supporte une antenne relais, autrefois destinée à la gestion des alertes. Le démontage de cette antenne sera à intégrer dans le projet. Ensuite, le site est situé dans le périmètre des monuments historiques, ce qui confère à l'architecte des bâtiments de France, un droit de regard pour toute demande d'autorisation de travaux. Enfin, il est nécessaire de maintenir un accès aux jardins partagés, situés aux abords du site.

D'éventuels surcoûts sont à prévoir liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 1.4. Superficie des locaux

### ➤ Les locaux administratifs

Il s'agit d'un petit bâtiment à usage de bureaux anciennement affectés à divers usages. Son état général est moyen (vitre brisée suite à une intrusion dans les locaux). Soit 300 m<sup>2</sup> environ.

### ➤ Les logements

La partie centrale de l'ensemble immobilier correspond à un bâtiment collectif construit en L sur quatre niveaux avec toiture-terrasse. Les 12 appartements (environ) laissés à l'abandon sont inhabitables en l'état. Ils nécessitent une reprise générale du second-oeuvre. Soit 920 m<sup>2</sup> environ.

### ➤ Les garages

Il s'agit d'un bâtiment annexe accolé à l'immeuble principal avec toit-terrasse. L'immeuble dispose de douze portes avec volets roulants. Il est en bon état général. Soit 400 m<sup>2</sup> environ.

## 1.5. Références cadastrales et zonage PLU

- Parcelle AN 141, surface cadastrale de 5324 m<sup>2</sup>
- Zone UC du PLU : zone urbaine d'habitat collectif
- Zone inondable – périmètre des monuments historiques

## 1.6. Vue aérienne



Figure 5 : Vue aérienne de la parcelle AN 141

## **2. Modalités de participation**

### **2.1. Conditions de candidature**

Les candidats peuvent se présenter sous la forme de groupement, mené par un mandataire qui coordonne l'ensemble de ses partenaires.

Tout projet doit être porté par un maître d'ouvrage de la construction (investisseur et/ou promoteur ou constructeur) qui est le mandataire de l'équipe. Il devra être l'acquéreur du foncier en signant l'acte authentique de cession devant notaire.

Pour concevoir son projet, il peut s'appuyer sur des maîtres d'œuvre (architectes, bureaux d'études, paysagistes, etc). L'ensemble des dépenses liées à la conception du projet sont supportées par le maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage peut également s'appuyer sur de futurs usagers du lieu : porteurs de projets, entreprises, associations, pour imaginer ensemble, un usage durable de la réalisation du projet.

### **2.2. Composition du dossier de candidature**

Les candidats devront produire les éléments suivants :

- **Pièce 1** : Une **présentation de chaque membre de l'équipe candidate** : nom de la société, nom et fonction du représentant, adresse, téléphone, adresse e-mail, extrait KBIS, N°RC ou SIRET, statut juridique de la structure, capital, activité/objet social, appartenance à un groupe (si oui, lequel ?).  
Préciser également la **composition de l'équipe** : les rôles et responsabilités de chaque membre dans la conception, la réalisation et l'exploitation du projet.
- **Pièce 2** : Pour le mandataire, les **bilans** (et leurs annexes), et **comptes de résultats** sur les trois derniers exercices (à remettre seulement en format numérique).



- **Pièce 3:** Trois références récentes pour chaque membre du groupement avec plan de masse, vues de l'opération, programme, bilan sommaire de l'opération, label éventuel, montage juridique.
- **Pièce 4:** Une **présentation du projet** en quelques lignes : nom du projet, objectifs, caractéristiques architecturales, paysagères, techniques, intégration urbaine, des images (de jour et de nuit).
- **Pièce 5:** Une **présentation du programme** indiquant les principaux éléments envisagés (différentes activités et usages projetés, publics ciblés,...) avec surface de plancher pour chaque élément de programme.
- **Pièce 6:** Le **montage juridique et financier envisagé** : plan de financement de l'opération (fonds propres, emprunts...), la **stratégie de commercialisation** (prix de vente, marge de l'opération) et les **modalités de gestion**.
- **Pièce 7:** Des **éléments graphiques** : plan de masse, plans des différents niveaux du bâti, perspectives 3D (extérieure, intérieure).
- **Pièce 8:** Un **calendrier** présentant le phasage de la réalisation du projet.
- **Pièce 9:** Le **prix d'acquisition**. Le candidat est invité à proposer un prix d'acquisition net vendeur qui devra être argumenté.

Des précisions pourront être demandées aux candidats pour une meilleure compréhension du dossier de candidature. Un dossier incomplet pourra entraîner l'irrecevabilité de la candidature sur décision du jury.

### **2.3. Publicité de l'appel à projets**

Le présent règlement est disponible sur support électronique et téléchargeable sur le site internet de la Ville de Carmaux. Il pourra faire l'objet d'un avis de publicité sur les plateformes dédiées à la commande publique.

## 2.4. Modalités de dépôt du dossier de candidature

Les candidats remettront leur dossier de candidature au format papier (2 exemplaires papier) et au format numérique (1 clé USB avec des fichiers en format PDF non chiffrés). Ils pourront être remis en main propre contre récépissé ou par courrier, le cachet de la poste faisant foi.

Les dossiers sont remis à l'adresse suivante :

*« Appel à projets ancienne caserne des pompiers »*

Maison de la citoyenneté

26 Avenue Bouloc Torcatis

81400 Carmaux

05 63 80 22 50

Les horaires d'ouverture de la Maison de la citoyenneté (annexe de la Mairie) sont les suivants :

Du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00.

Les dossiers pourront être remis au plus tard le **28 avril 2023**, date à laquelle tout dépôt ultérieur sera refusé. Les dossiers de candidatures ne seront examinés qu'après la clôture des dépôts.

## 2.5. Sélection du projet lauréat

Les projets feront l'objet d'un examen par un jury et seront évalués sur la base d'une grille de critères, dont les principaux critères seront :

- Le niveau de réponse aux objectifs de la municipalité (mettre en valeur le patrimoine immobilier, attirer de nouveaux publics, végétaliser la ville,...) ;
- La prise en compte des besoins du territoire (des habitants, des acteurs économiques,...) ;
- La composition de l'équipe, ses références, sa pluridisciplinarité et sa solidité financière ;
- L'esthétique du projet (caractéristiques architecturales, paysagères,...) dans le respect des documents d'urbanisme et des réglementations applicables (consultables sur le site Geoportail) ;
- Les propositions innovantes et exemplaires en matière d'environnement (performance énergétique, récupération des eaux de pluie, éco-matériaux, éco-mobilité,...) ;
- Le planning prévisionnel de réalisation et déroulement du projet ;
- La viabilité du projet (modèle économique, coûts d'aménagements du projet et prix proposé).

L'annonce des candidats présélectionnés interviendra au plus tard, le **22 mai 2023**.

A l'issue de la présélection, les dossiers retenus feront l'objet d'auditions par un jury. Ce dernier aura la possibilité de négocier avec le lauréat les caractéristiques du projet, le prix, ou encore le montage.

L'annonce du lauréat de l'appel à projets se fera au plus tard, le **16 juin 2023**.

Après examen des dossiers de candidature et décision du jury, la Ville de Carmaux notifiera à chaque candidat soit le rejet de sa candidature, soit sa sélection. La décision finale ne sera pas susceptible d'être contestée par les candidats non retenus.

## 2.6. Dispositions relatives à l'appel à projets

La Ville de Carmaux se réserve le droit de modifier à tout moment le présent règlement et d'interrompre le concours, sans avoir à produire de justificatifs. Le jury est en droit de ne retenir aucun des projets proposés, sans possibilités d'indemnisation des candidats.

De même, la responsabilité de la Ville de Carmaux ne pourra être engagée pour quelque raison que ce soit, et notamment pour le caractère incomplet du présent document.

Le lauréat s'engage à réaliser le projet qu'il aura porté dans le cadre du concours. Si son projet est retenu, il ne pourra le modifier qu'avec l'accord de la Ville de Carmaux. De même, le maître d'ouvrage s'engage à signer l'acte de transfert de droits et déposera le permis de construire.

Enfin, les candidats devront faire preuve de réserve par rapport aux informations qui leurs seront communiquées dans le cadre de l'appel à projets.

### Adresse e-mail dédiée à l'appel à projets :

[appelaprojets.caserne@carmaux.fr](mailto:appelaprojets.caserne@carmaux.fr)

Pour toutes demandes d'informations, écrire à l'adresse générique ci-dessus et mettre en copie les référents suivants :

Sur le règlement ou l'organisation de l'appel à projets	Sur des éléments techniques et visites éventuelles
Gauthier NOUYERS, Adjoint au Directeur Général des Services, Ville de Carmaux. Mail : <a href="mailto:gauthier.nouyers@carmaux.fr">gauthier.nouyers@carmaux.fr</a>	Benoit PINTO, Responsable pôle Patrimoine, Ville de Carmaux. Mail : <a href="mailto:benoit.pinto@carmaux.fr">benoit.pinto@carmaux.fr</a>

## **Annexes**

### **ANNEXE 1 : Clauses résolutoires**

Des clauses types seront insérées dans un document contractuel, destiné à être annexé à l'avant-contrat de vente et à l'acte authentique de cession du bien, visant à garantir à la collectivité la réalisation du projet lauréat. Ces clauses dites « résolutoires » pourront être les suivantes :

#### **ARTICLE A – Objet de la cession**

La présente cession est consentie à C (la lettre C désigne le bénéficiaire de la cession), à la date du x et au prix de x, en vue de la réalisation du projet validé dans le cadre de l'appel à projets.

Il devra, en outre, suivre les prescriptions ci-après.

#### **ARTICLE B – Délais d'exécution**

C doit :

- Déposer, dans un délai de 2 mois, à dater de la signature de l'acte de cession, la demande de permis de construire.
- Débuter les travaux, dans les 3 mois, après obtention du permis de construire.
- Réaliser l'opération dans un délai de 4 ans, à dater de la délivrance du permis de construire, pour une fin de travaux en 2026.

#### **ARTICLE C – Prolongation éventuelle des délais**

Les délais d'exécution prévus au présent document seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle C a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de C.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

#### **ARTICLE D – Résolution en cas d'inobservation des délais**

C s'engage à rétrocéder immédiatement le bien immobilier à la Ville de Carmaux en cas d'inobservation d'un des délais fixés ci-dessus. La cession pourra être résolue par décision de la Ville de Carmaux notifiée par acte d'huissier. Le prix de rétrocession ou le prix de vente est fixé dans les conditions prévues ci-dessous.



C aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 50 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus reste inchangée. Par conséquent, les dépenses de travaux réalisés ne sont pas comptabilisées dans le montant de l'indemnité de résolution et ne seront donc pas remboursées par la Ville de Carmaux.

#### **ARTICLE E – Interdiction de cession**

Il est interdit à C de mettre en vente le bien immobilier qui lui est cédé avant l'achèvement de l'opération prévue. Le bien immobilier ne pourra être vendu par C qu'après réalisation des travaux prévus au projet, avec autorisation de la Ville de Carmaux.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, du bien cédé, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse par la Ville de Carmaux.

En cas de rétrocession, à la demande de C, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution.

#### **ARTICLE F – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux**

Après achèvement des travaux, C sera tenu de ne pas modifier l'affectation des locaux sans en avoir avisé la Ville de Carmaux.