

**APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT  
POUR LA CESSION ET LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE SIS RUE  
AUGUSTIN MALROUX (PLACE SAINTE-CLAIRE)**

**AFFECTATION MIXTE SERVICES/HABITAT AU CŒUR D'ALBI**

**Note de présentation**



**TABLE DES MATIÈRES**

- 1 – Objet de l'appel à candidature**
- 2 – Préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)**
- 3 – Les éléments à produire**
- 4 – Les critères de sélection des candidatures**
- 5 – Les règles financières de la consultation**
- 6 – Pièces annexes au dossier de consultation**
- 7 – Visite du site**
- 8 – Remise des dossiers**

**Annexes**

---

## **1 – Objet de l'appel à candidatures**

La Ville d'Albi lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la cession d'une parcelle de terrain à bâtir située dans l'îlot Sainte Claire à Albi au 4 et 6 rue Augustin Malroux.

Le plan de situation de la parcelle figure en **annexe 1**.

La Ville d'Albi est en effet propriétaire de cette parcelle située au cœur du Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex- secteur sauvegardé). Celle-ci fait également partie du programme d'aménagement de la zone tampon du périmètre UNESCO, tel que présenté dans le plan de gestion de la Cité épiscopale d'ALBI.

Ce prospect constitue en effet un espace qu'il convient de traiter dans le cadre de la recomposition du cœur de ville tant au niveau des espaces publics que de la disponibilité foncière résultant de la démolition des années 80.

La Ville d'Albi a été retenue parmi les communes pouvant bénéficier du dispositif « Action Cœur de Ville ». A cet effet, une convention cadre pluriannuelle a été signée dès le 17 août 2018 avec un ensemble de partenaires. Parmi les actions inscrites dans cette convention, figure le présent projet qui a pour objet de requalifier le site au travers d'un programme immobilier accompagné d'un aménagement qualitatif de l'espace public.

Dans sa séance en date du 23 septembre 2019, le Conseil Municipal a autorisé la vente de cette parcelle à la double condition de :

- créer un bâtiment devant offrir des logements qualitatifs ciblant en particulier les familles afin de maintenir un centre ville vivant et attractif,
- fournir à la Ville, en rez-de-chaussée, un espace de l'ordre de 200 m<sup>2</sup> permettant d'accueillir, après aménagement intérieur, une structure visant à renforcer l'attractivité du cœur de ville et contribuant à sa dynamique au travers d'un service à destination des familles et/ ou des usagers.

La vente aura lieu, après réalisation d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Le projet doit appréhender la globalité de l'ensemble immobilier. Il sera réalisé dans la limite des prescriptions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) applicables à la parcelle ainsi que celles formulées par l'Architecte des Bâtiments de France et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

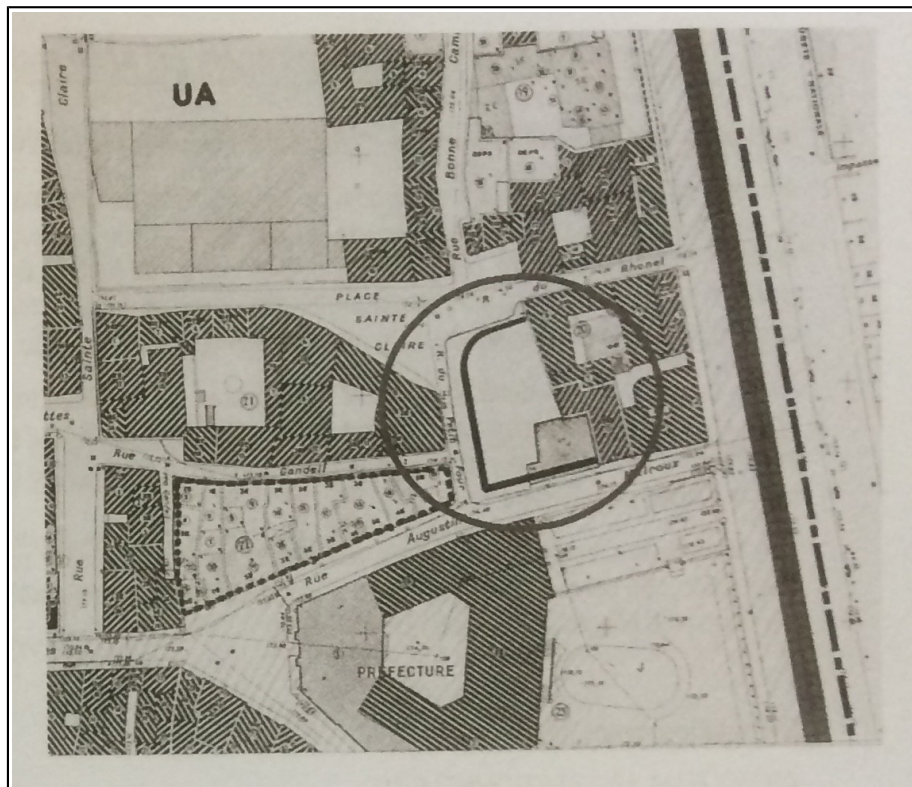
Il devra prendre l'engagement, par la signature d'une promesse de vente au profit de la Ville d'Albi, de céder le plateau destiné à l'accueil de la structure de service située au rez-de-chaussée.

Il est à noter que ce projet a été lauréat de la consultation nationale « Réinventons nos Cœurs de Ville » lancée par les services de l'État dans le cadre des mesures du programme « Action cœur de Ville ».

Les espaces publics bordant l'opération (place Sainte-Claire, rues du Petit Four et de Rhône) seront réaménagés par la collectivité. L'objectif poursuivi est de donner une nouvelle vie à cet îlot du cœur de ville par la réalisation d'un projet d'ensemble intervenant à la fois sur l'habitat, les services et les espaces publics avec une ambition d'exemplarité pour ses qualités urbaines et architecturales.

## 2 – Préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) :

L'îlot Sainte-Claire, encadré par la rue de Rhône, la rue du Petit Four et la rue Augustin Malroux, est repéré sur les documents graphiques du PSMV en vigueur sous les légendes nationales du PSMV.



Une procédure de modification (n°2) dudit règlement a été approuvée par la Préfecture du Tarn le 30 juin 2020.

Cette modification a notamment pour objet de mettre à jour le plan de zonage concernant l'emprise d'un bâtiment détruit, à l'Ouest le long de la rue du Petit Four. La destruction de ce bâtiment dans les années 1980 a permis d'envisager un travail sur l'alignement d'un éventuel futur projet permettant d'élargir la rue du Petit Four à un minimum de 6 mètres et requalifier ainsi l'espace public au droit de cette opération.

### **Préconisations :**

- La volumétrie des combles de toiture doit permettre un raccordement aux toits des deux immeubles mitoyens du n°4 rue Augustin Malroux et du n°1 rue de Rhône. Le niveau de l'égout du projet devra notamment se raccorder aux niveaux des deux immeubles, sans les dépasser ;
- Sur la place Sainte Claire, la façade du projet devra participer à la requalification de cet espace public important qui fera l'objet par la suite d'un projet de réaménagement par la collectivité ;
- L'angle des façades des rues Augustin Malroux et du Petit Four sera traité en pan coupé d'aspect similaire à l'angle faisant face ;
- La toiture sera couverte en tuiles canals traditionnelles de tonalité rouge vieillie harmonisée au paysage des toitures du site ;

- Les débords de toit sur les rues Augustin Malroux et du Petit Four seront harmonisées aux débords des immeubles faisant face : corniche moulurée d'aspect similaire.
- L'utilisation partielle de la brique foraine sera prévue sur des éléments de modénature en parement et rappelant l'architecture du centre ancien ;
- La lisibilité des différents niveaux devra s'inscrire dans la modénature des façades ;
- Un équilibre des pleins et des vides en façade ainsi que la proportion des ouvertures devront être étudiés pour une intégration harmonieuse aux façades voisines ;
- Les menuiseries et serrureries seront de qualité et en rapport avec l'architecture du centre ville : bois et/ou métal. Différentes solutions de dessins de menuiseries devront être proposés. Les volets roulants sont proscrits.
- D'une manière générale, une qualité d'exécution sera exigée sur les détails des ouvrages.

L'existence d'un site archéologique est fort probable et risque d'être révélé à l'occasion de la construction du futur ensemble immobilier.

Le candidat devra en faire son affaire personnelle.

Il résulte en outre d'un courrier émanant de la Préfecture de la Région Occitanie du 8 janvier 2020, que compte tenu du patrimoine remarquable du cœur de ville d'Albi, la DRAC/Service Régional de l'Archéologie (site de Toulouse) devra être saisie au titre de l'archéologie préventive lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

La ville d'Albi a d'ores et déjà formulée une demande de mise en œuvre anticipée d'un diagnostic archéologique (article R 523-14 du code du patrimoine) auprès de la DRAC afin d'estimer le potentiel archéologique sur l'emprise dudit projet.

### **3 – Les éléments à produire**

En réponse à la présente consultation, il est demandé aux candidats de produire les éléments suivants :

- Une note de présentation du candidat : expériences, motivations, références, capacités financières... 2 pages maximum
- Une note de présentation du projet immobilier pouvant être illustrée avec des documents graphiques (croquis, schéma,...) qui explicitera le programme de l'opération, l'organisation de ses différentes composantes (rez de chaussée avec partie affectée à la Ville, logements, stationnement), son intégration dans son environnement immédiat et en interface avec les espaces publics devant être aménagés par la collectivité, l'accessibilité et la visibilité de la partie publique, les principes architecturaux retenus et le niveau de qualité visé par la construction projetée.  
Devront être indiqués la surface totale prévisionnelle de plancher projetée, un montant estimatif des travaux, le prix et les conditions d'acquisition, (5 pages maximum)
- Une note de présentation du volet logement : nombre et typologie de logements, surfaces, cibles (investisseur, propriétaires occupants,...) ... (2 pages maximum)

- Une note de présentation du plateau devant être rétrocédé à la Ville d'Albi : prix, surface prévisionnelle (plateau intérieur et cour), principes d'accès et de visibilité depuis la rue Augustin Malroux, éléments techniques ainsi que le traitement général de la cour. (2 pages maximum)
- Une note présentant, de façon séparée, les éléments financiers notamment en mentionnant le prix d'acquisition proposé ainsi que le prix de vente de la partie (plateau intérieur et cour) devant être rétrocédée à la commune (1 page maximum).
- Un planning de l'opération indiquant la date prévisionnelle de la mise à disposition du plateau du rez-de-chaussée réservé à la Ville d'Albi.
- Tout élément de nature à apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité (parrainages, partenariats, références...)

La Ville d'Albi se réserve le droit de demander des compléments d'informations notamment au niveau de la conception technique des locaux envisagés par le postulant ou de l'aspect financier de l'opération.

#### **4 – Les critères de sélection des candidats**

Après réception des dossiers de candidature, ceux-ci seront analysés par le jury désigné par la Ville d'Albi au regard des objectifs de la commune décrits plus haut.

Les critères d'analyse des candidatures seront (classés par ordre décroissant d'importance) :

- La qualité d'ensemble du projet immobilier : prise en compte du contexte urbain patrimonial et respect des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), principes architecturaux, organisation du rez de chaussée et visibilité de la partie réservée à la ville, qualité du programme de logements, gestion du stationnement, ...
- La proposition du prix d'acquisition,
- La proposition de prix de vente de la partie destinée à être acquise par la ville d'Albi,-,
- la typologie et le nombre de logements proposés (dans le respect du cahier des charges),
- Les capacités financières, juridiques, techniques et professionnelles du candidat à mener à bien le projet.

La Commune, après avoir sélectionné les trois meilleures offres, au regard du projet envisagé et des propositions financières, convoquera les trois candidats retenus devant le jury afin d'exposer en détail le projet soumis.

#### **5 – Les règles financières de la consultation**

Cette consultation ne s'inscrit pas dans une procédure de commande publique. A ce titre, les candidats ne seront pas rémunérés au terme de la consultation.

#### **6 – Pièces annexes au dossier de consultation**

Annexe 1 : Plan de situation

Annexe 2 : Cahier des charges

Annexe 3 : Délibération du conseil municipal

Annexe 4 : Courrier du Préfet de Région

## **7 – Visite du site**

Du fait de sa situation et de sa nature, les visites peuvent être librement effectuées par les candidats sans avoir recours à l'assistance du personnel municipal, néanmoins pour toute information complémentaire, contact pourra être pris auprès de :

Christophe COUTET,  
Directeur Urbanisme et Action Foncière  
Tél. : 05 63 49 14 37  
Courriel : christophe.coutet@mairie-albi.fr

## **8 – Remise des dossiers :**

**Les dossiers de candidature, composés de l'ensemble des pièces décrites ci-dessus, seront transmis par l'intermédiaire du portail de la ville d'Albi au plus tard le 15 octobre 2020 à 12 h 00 :**

**<https://webmarche.adullact.org/?>**

**[page=entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&refConsultation=&orgAcronyme=81ALBI](https://webmarche.adullact.org/?page=entreprise.EntrepriseAdvancedSearch&AllCons&refConsultation=&orgAcronyme=81ALBI)**