Appel à projets

Cession de la caserne Banel
Castelsarrasin

Date limite de réception des dossiers : 15 avril 2024

DESIGNATION **3**

I. LES REGLES DE LA PROCEDURE **3**

ARTICLE 1 – OBJET DE L'APPEL A PROJETS 3
ARTICLE 2 – PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE DES PROJETS 3
ARTICLE 3 – PIECES MISES A DISPOSITION 4
ARTICLE 4 – PARTIE 1 DE L'APPEL A PROJET : LES CANDIDATURES : 5
ARTICLE 5 – PARTIE 2 DE L'APPEL A PROJETS : ORGANISATION DE LA NEGOCIATION ET SELECTION DES OFFRES 6
5.1 Contenu de l'offre de projet *6*
5.2 Possibilité d'auditionner les candidats proposant les offres les plus intéressantes *7*
ARTICLE 6 – CRITERES D'ANALYSE DES PROJETS D'ACQUISITION 8
ARTICLE 7 – PRESENTATION DES PRIX 8
7.1 Prix *8*
7.2 Paiement de l'assistant à maitrise d'ouvrage *9*
ARTICLE 8 – CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES 9
ARTICLE 9 – ACHEVEMENT DE LA PROCEDURE DE SELECTION DU LAUREAT 9
ARTICLE 10 – DECLARATION SANS SUITE 10
ARTICLE 11 – DELAI DE VALIDITE DES PROPOSITIONS 10
ARTICLE 12 – PRIMES AUX CANDIDATURES 10

II. SPECIFICITES TECHNIQUES, ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES **10**

ARTICLE 13 – DESIGNATION DES PARCELLES CONCERNEES 10
ARTICLE 14 – QUELQUES ELEMENTS DE CADRAGE DES OFFRES ET PROPOSITIONS 13
14.1. UNE PARTIE FERME ET OPTIONNELLE 13
14.2. Un bien dans une ville dynamique et s'inscrivant dans une logique plus globale de revitalisation *13*
14.3. Les souhaits de la ville pour la reconversion du site *14*
14.4. LES PRECONISATIONS DE L'UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (U.D.A.P.) DU TARN-ET-GARONNE 15
ARTICLE 15 – LE CLASSEMENT AU PLU ET LES OBLIGATIONS D'URBANISME 16
ARTICLE 16 – REGLEMENTATION 16
ARTICLE 17 – TRANSFERT DE PROPRIETE ET CONDITIONS SUSPENSIVES 16
ARTICLE 18 – SUIVI DE LA REALISATION DU PROJET 17
ARTICLE 19 – REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS ET JURIDICTION COMPETENTE 17

DESIGNATION

Le propriétaire : La commune de Castelsarrasin, représentée par son Maire, M Jean-Philippe Bésiers

Le lauréat : le candidat qui aura obtenu la meilleure note dans le cadre des conditions définies par le présent appel à projets.

Le candidat : personne physique ou morale qui présente un dossier de candidature, seule ou en groupement.

I. LES REGLES DE LA PROCEDURE

Article 1 – OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets a pour objet de :

- Définir le cadre de l'appel à projets, lequel a pour objet de sélectionner l'offre de projet pour l'acquisition du ou des biens définis à l'article 13 du présent appel à projets, appartenant à la Ville de Castelsarrasin
- Préciser un certain nombre de caractéristiques techniques, administratives et juridiques propres aux parcelles concernées.

Article 2 – PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE DES PROJETS

La procédure de mise en concurrence pour la cession du bien immobilier est librement déterminée par la ville de Castelsarrasin. Elle regroupe dans un même appel à projets une phase de candidature et d'offres.

La ville se réserve la possibilité de négocier avec les candidats ayant les offres les plus intéressantes.

L'offre de projet retenue sera la mieux classée selon les critères d'analyse énoncés à l'article 6 du présent appel à projets.

Article 3 – PIECES MISES A DISPOSITION

Le présent appel à projet comprend une partie « ferme » sur la parcelle de la caserne Banel appartenant à la Ville. Cette parcelle appelée 82033 000 DD 152, se situe au 26 avenue du Général Leclerc. Elle représente une surface foncière de 14 825 mètres carrés, sur lesquels sont répartis 8 bâtiments. Cette parcelle est mise en cession dans le présent appel à projet.

Une seconde parcelle, en retrait de cette dernière, s'étend sur une surface de 4370 m2 et appartient à la direction immobilière de l'Etat. Les 2 parcelles étant intimement intriquées, les candidats sont invités, dans une partie « optionnelle » à proposer également, s'ils le souhaitent et si cela est plus intéressant pour leur projet, une offre intégrant cette parcelle complémentaire dans leur offre d'achat.

Dans le business plan ou « bilan promoteur » proposé, il sera important de bien distinguer la proposition relative à la partie ferme et celle à la partie optionnelle. Afin que la ville, en lien ensuite avec la Direction Immobilière de l'Etat, soit en mesure de voir en quoi l'ajout de cette parcelle dans la partie optionnelle influe, ou non, sur la proposition globale.

Les pièces mises à disposition dans le cadre du présent appel à projets sont les suivantes :

9 annexes (tableau récapitulatif des annexes en fin du présent document)

- **Annexes 1** : Un descriptif des parcelles concernées, partie « ferme » (ville) et « optionnelle » (Etat).
- **Annexes 2** : Le règlement du PLU de cette parcelle, classée aujourd'hui UB. Sachant que la collectivité saura accompagner en termes d'autorisation, les projets proposés.
- **Annexes 3** : Un descriptif des surfaces bâties, tant pour la partie « ferme » « qu'optionnelle ». Avec un plan de situation globale, les plans des bâtiments.
- **Annexes 4** : Les plans de réseaux existants.
- **Annexes 5** : Informations et SUP (Servitudes d'Utilité Publique) de la parcelle Ville et de la parcelle Etat.
- **Annexes 6** : Les diagnostics avant-vente.
- **Annexe 7** : Les résultats des études de pollution de sols via les relevés piézométriques établis récemment.
- **Annexe 8** : Le calendrier prévisionnel
- **Annexe 9** : les plans PDF et DWG

Le présent appel à projet implique une réponse en 2 parties :

- **Candidature** : il s'agit de s'assurer que le ou les candidats, en cas de groupement, ont la capacité financière à répondre et à engager la reconversion du site de la caserne Banel.

- **Offre** : il s'agit de faire comprendre à la Ville le projet de restructuration envisagée pour faire revivre ce site et lui redonner une destinée patrimoniale.

Article 4 – PARTIE 1 DE L'APPEL A PROJET : LES CANDIDATURES :

Le candidat pourra se présenter en entreprise unique ou en groupement, lequel devra être solidaire.

Il est interdit aux candidats de présenter leur candidature en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements, ou en qualité de membres de plusieurs groupements.

L'objectif de cette phase est de sélectionner des candidats ayant la capacité financière à porter ce projet. Les candidats devront remettre les documents suivants dans la partie 1 de leur réponse au présent appel à projets :

- Une lettre de candidature dûment signée par une personne habilitée à engager le candidat et, en cas de groupement, par l'ensemble des membres du groupement ;
- Une note de présentation des candidats avec organigramme fonctionnel sur le projet et, le cas échéant, une présentation des capacités techniques de chacun des membres du groupement ;
- Pour chaque membre du groupement :
  - Une déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les prestations auxquelles se réfère le projet, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles de chaque entité dédiée au projet ;
  - Un extrait Kbis de moins de trois mois ;
  - En cas d'appartenance à un groupe, un organigramme des sociétés composant ce groupe ;
- Une liste de références de valorisation d'un foncier public ou privé datant de moins de 10 ans
- En cas de groupement, une habilitation du mandataire par les membres du groupement ;
- Une attestation d'assurances de responsabilité civile et professionnelle (moins de trois mois) ;
- Tous éléments de nature à attester de la capacité et de la solidité financière de la société.

<u>Tous les documents et pièces doivent être intégralement rédigés en langue française ou traduits en langue française.</u>

Article 5 – PARTIE 2 DE L'APPEL A PROJETS : ORGANISATION DE LA NEGOCIATION ET SELECTION DES OFFRES

5.1 Contenu de l'offre de projet

L'appel à projet porte sur la cession de la caserne Banel, dans la ville de Castelsarrasin. L'ancienne caserne constitue un lieu idéalement placé à l'entrée Ouest du centre-bourg de Castelsarrasin sur un axe routier important reliant Castelsarrasin et Moissac. Le site est actuellement inoccupé et représente une friche militaire de près de 2 hectares avec de nombreux bâtiments en bon état. Les enjeux principaux pour la requalification du site sont :

- Créer du lien à toutes les échelles de la ville : urbaine (connexion avec le centre-ville et le canal), sociale et économique (mixité de programme et de typologies d'habitat).

- Valoriser l'entrée Ouest de la ville et dynamiser ce quartier très résidentiel.

- Offrir un pôle attractif ne concurrençant pas le centre-ville.

La caserne Banel se situe dans une environnement dynamique avec notamment :

- Une zone de chalandise de 14 000 habitants,
- A 40 minutes de Toulouse par l'autoroute,
- Une gare SNCF,
- 11 écoles primaires dont 1 privée,
- 2 collèges,
- 1 Lycée général et professionnel,
- Des services administratifs,
- De nombreuses associations sportives et culturelles,
- Une école musique,
- Une zone commerciale animée et un centre-ville attractif,
- Un cinéma d'art et d'essai, un espace culturel.

- Des équipements sportifs nombreux et diversifiés

La spécificité de ce bien est qu'il est réparti sur deux parcelles différentes. L'une, importante, appartenant à la ville. L'autre, en retrait de site, appartenant à l'Etat.

La Ville demande aux candidats sélectionnés de remettre une offre contenant les éléments suivants :

- L'offre de projet précisera son programme ;

- Son « business model » et sous la forme d'un « bilan promoteur » le détail du prix de vente proposé à la ville sur la tranche ferme (et en quoi l'intégration de la tranche variable fait varier l'offre de prix) ;

- Les garanties financières,

- Le plan urbain et architectural,

- Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet jusqu'à son terme.

Dès ce stade, il est précisé que la Ville souhaite un projet global cohérent. Et dans ce cadre, une commercialisation des programmes par le groupement retenu. Il n'est donc pas souhaité « d'achat revente » par le candidat retenu mais que l'opérateur devenu lauréat s'occupe de la mise en œuvre de son projet.

De même, l'offre devra présenter une thématique dominante sur le site en termes d'activités et présenter les acteurs éventuels qui exploiteraient ces activités. Elle précisera les parties prenantes de ce projet développé par le candidat et plus précisément l'équipe en charge de la valorisation et de la revitalisation du site. Il est précisé que cette revitalisation nécessite de penser l'articulation avec l'existant, l'environnement et la cohérence des projets publics qui existeraient par ailleurs. Une offre de logement peut évidemment être proposée. Elle sera utilement tournée notamment vers le logement des militaires et de leurs familles, proches (notamment pour garder un lien avec l'histoire du site et de la force du lien entre l'armée et la ville de Castelsarrasin). Cette destination n'étant évidemment pas exclusive d'autres formes de logements proposés (mixité fonctionnelle et d'usage).

La conscience des enjeux, la crédibilité du projet en termes de réalisation technique, politique et juridique, l'avancée des démarches et l'équipe mise à disposition et mobilisée sur la réalisation du projet seront un élément déterminant de l'appréciation de l'offre.

L'offre décrira, si elle prend le parti de démolir pour reconstruire ou si elle prend le postulat de la réhabilitation. Les coûts afférents devront apparaître de façon formelle dans le business plan proposé par le candidat.

La Ville peut accepter que la mise en œuvre du projet proposé s'inscrive dans le temps, mais à la condition que sa réalisation se fasse dans des délais resserrés, maîtrisés. Et dans ce cas-là, le business plan détaille la montée en charge progressive du dispositif. Mais La ville privilégiera la rapidité d'exécution du projet dans sa globalité.

Il est aussi rappelé qu'en 2022, un Appel à Manifestation d'Intérêt (A.M.I.) a été publié pour savoir le type de projet qui pourrait être proposé dans le cadre de la revitalisation de cette zone.

Il est ici précisé que tous les candidats intéressés peuvent présenter une offre dans le présent appel à projet, quand bien même ils n'ont pas répondu à cet A.M.I. Cet A.M.I. a permis de voir en revanche que des acteurs étaient intéressés par le fait de développer des projets de reconversion dans cette zone.

5.2 Possibilité d'auditionner les candidats proposant les offres les plus intéressantes

La Ville se réserve la possibilité d'auditionner, dans la limite de 5, les candidats ayant les projets les plus intéressants afin qu'ils puissent affiner leurs propositions. Si la Ville pilote la procédure, un mode projet est mis en place dans le cadre de ces auditions pour associer des représentants de l'Etat concernés (Direction Immobilière de l'Etat si la partie variable est intégrée, Délégué régional du ministère des armées pour la région Occitanie), ABF ou son représentant, Direction Départementale des Territoires, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. De même, le C.A.U.E. 82 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme, et de l'Environnement) est intégré dans ce mode projet.

Les phases de négociation devraient se dérouler selon le calendrier prévisionnel prévu en **annexe 8** et donner lieu à autant de phases de négociations que nécessaire.

En fonction du déroulé et de l'avancée des négociations, la Ville de Castelsarrasin pourra ajouter des échanges sur la base de listes de questions et/ou demandes de précisions ou compléments envoyées à chaque candidat.

Article 6 – CRITERES D'ANALYSE DES PROJETS D'ACQUISITION

Le projet de chaque candidat sera analysé au regard des critères pondérés comme suit :

Critère 1 (10%) : qualité d'ensemble du projet sur le plan urbain et architectural.

Critère 2 (30%) : compréhension des enjeux techniques, environnementaux, de développement durable et de respect de la réglementation en vigueur durant l'ensemble du projet. Ce critère évalue notamment le respect du cadre décrit dans le présent appel à projet et plus particulièrement les mentions à l'article 14.3.

Critère 3 (20%) : organisation proposée dans le temps pour parvenir à l'achèvement du projet, dans la phase d'obtention des autorisations utiles, et dans sa phase de réalisation du projet. Ce critère évalue la capacité à mener un projet global dans un temps maîtrisé.

Critère 4 (40%) : critère financier. Il évalue les différents points suivants :

- Capacité financière du candidat à porter le projet de reconversion (10%)
- Le prix d'achat proposé (20%)
- Le « business model » et le bilan promoteur indiquant le détail du prix de vente proposé à la ville de Castelsarrasin, le montage financier et sa cohérence. Il décrit le phasage dans le temps des encaissements pour la ville dans le cas où le projet se déploierait par phase (10%).

Les offres présentant les moindres conditions suspensives et un calendrier efficace, qui ne se dilue pas dans le temps, seront particulièrement appréciées. Une approche globale sans phasage sera privilégiée. Les projets qui auraient tendance à étendre de façon trop importante et non justifiée les délais seront moins bien cotés. Il est nécessaire que le projet retenu, transformant le candidat en lauréat, soit ensuite parfaitement traduit dans la promesse de vente puis acte authentique.

Article 7 – PRESENTATION DES PRIX

7.1 Prix

Les prix seront présentés HT et TTC et libellés en euros.

Le prix est forfaitaire. Il peut inclure dans ses modalités de versement une proposition de fractionnement. Il est précisé que ce fractionnement ne doit pas être indexé sur un calendrier lié aux étapes de réalisation du projet. Il doit être établi sur une base calendaire objective, par exemple mensuelle, trimestrielle ou semestrielle.

Une clause d'immobilisation représentant 10% du prix forfaitaire doit être versée au stade de la signature de la promesse de vente. 5% sont définitivement acquis à la Ville. Les autres 5% devront être séquestrés chez le notaire au stade de la signature de la promesse de vente.

Les actes sont faits en double minute.

Il est précisé que des évaluations des domaines ont été établies sur les deux parcelles.

L'offre faite par le lauréat l'engage contractuellement.

7.2 Paiement de l'assistant à maitrise d'ouvrage

La Ville de Castelsarrasin est accompagnée par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (A.M.O.). Il est entendu qu'une partie de sa rémunération est prise en charge par le groupement retenu par la ville à l'issue de la présente consultation.

La rémunération de l'A.M.O., prise en charge par l'acquéreur du site de Banel, est fixée à 16 000 euros hors taxes. Cette somme est versée à l'A.M.O. au moment de la signature de l'acte authentique de vente du foncier.

Article 8 – CONDITIONS DE REMISE DES OFFRES

Les dossiers réponse à la consultation seront déposés au plus tard le **15 avril 2024** à 17h en version dématérialisée, sur Dématis.

Les dossiers qui seraient déposés après la date et l'heure limites seront rejetés, par souci d'égalité de traitement entre les différents candidats.

Article 9 – ACHEVEMENT DE LA PROCEDURE DE SELECTION DU LAUREAT

L'annexe 8 détaille le déroulé de la consultation et ses jalons.

La notification du lauréat est envisagée le **3 juin 2024**. Sauf si des tours de négociation complémentaires s'avèrent nécessaires.

Cette date et ce calendrier n'engagent pas la Ville de Castelsarrasin.

Une visite de site est possible par candidats, sur la durée de la procédure. La demande est formulée via la plateforme Dématis. Un certificat de visite sera remis à son issue selon un parcours prédéfini et identique pour chaque candidat.

Article 10 – DECLARATION SANS SUITE

La Ville de Castelsarrasin pourra mettre fin à la procédure, quel qu'en soit son stade.

Cette décision ne peut en aucun cas ouvrir droit à une indemnisation des candidats.

Article 11 – DELAI DE VALIDITE DES PROPOSITIONS

Le délai de validité des candidatures ainsi que de toute offre relative au projet est d'un an à compter de sa date limite de remise.

Article 12 – PRIMES AUX CANDIDATURES

La participation au présent appel à projets ne fait l'objet d'aucune indemnisation.

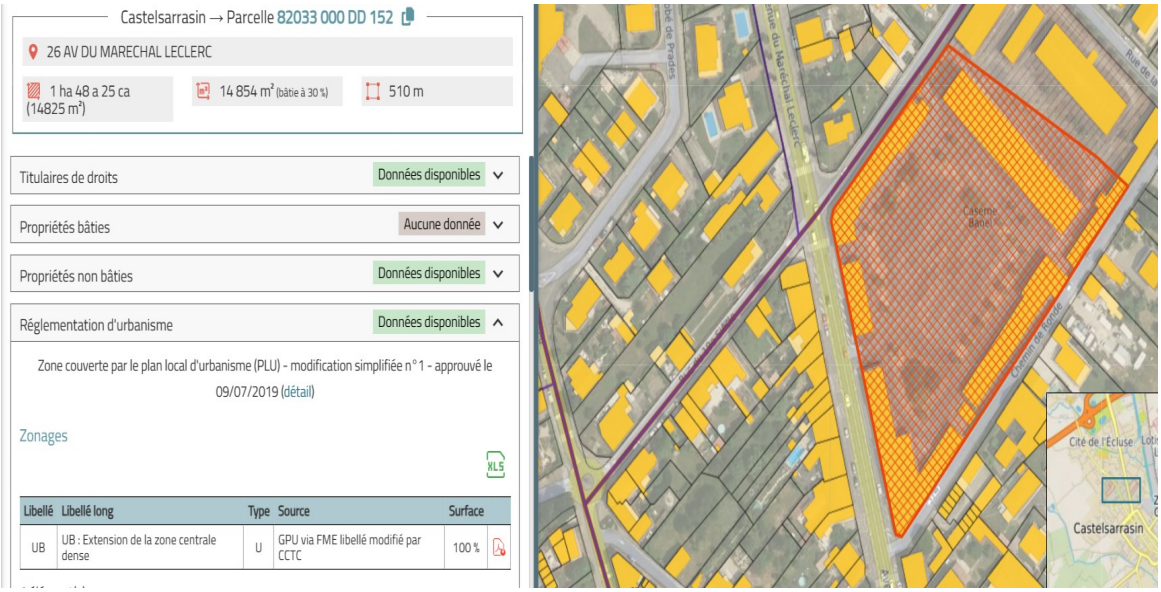
II. SPECIFICITES TECHNIQUES, ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

Article 13 – DESIGNATION DES PARCELLES CONCERNEES

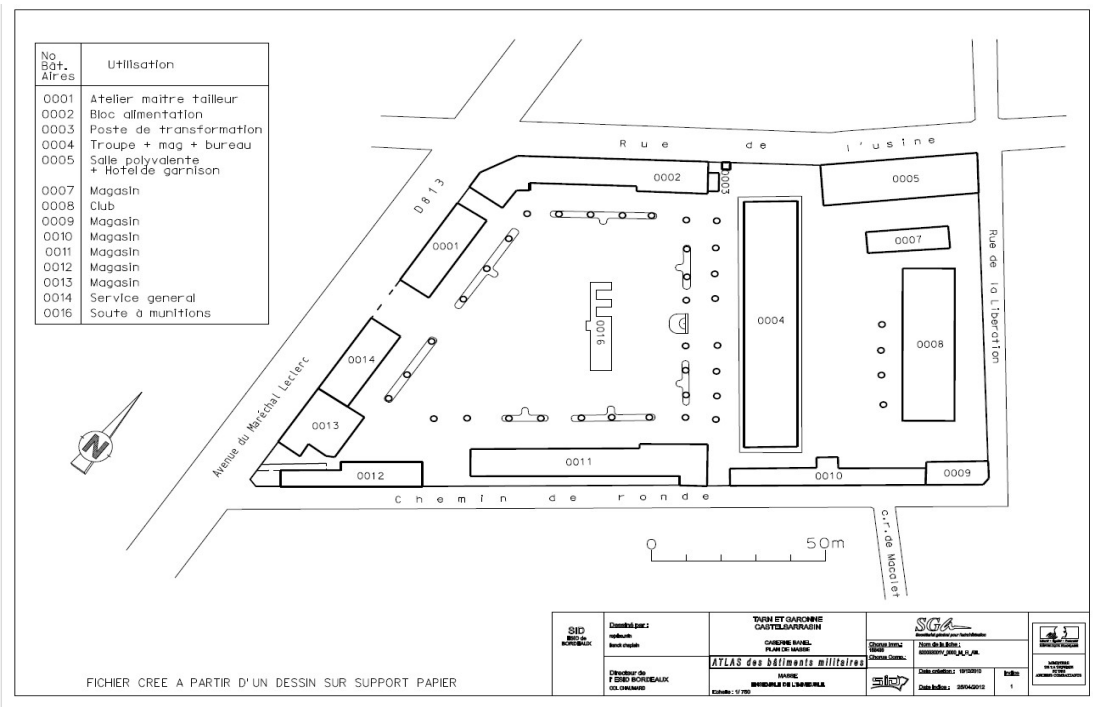
Les **annexes 1 et 3** permettent de qualifier les zones foncières et bâties concernées dans l'appel à projets.

L'appel à projet comporte une partie ferme et une partie optionnelle. La partie ferme concerne les parcelles et bâti de la ville de Castelsarrasin. La partie optionnelle comprend la parcelle de l'Etat.

- La partie ferme de l'appel à projets concerne les parcelles et bâti de la ville. Elle s'étend sur une surface de 14825 mètres carrés.



8 bâtiments se répartissent sur cette parcelle. 1 autre bâtiment appartient pour partie à l'Etat, l'autre partie à la collectivité. Pour une bonne compréhension du sujet, voici ci-dessous un plan masse du bâti de 2006 avec les appellations historiques des bâtiments.

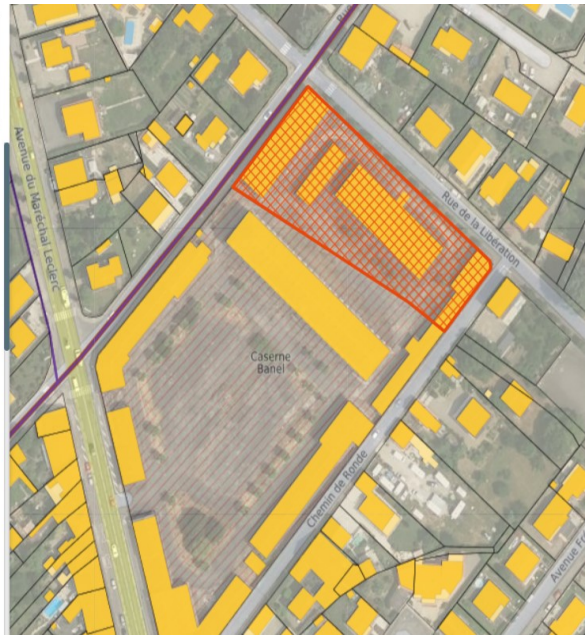


Le détail de ces parcelles bâties est fourni en annexe de la consultation. Pour la partie ferme, propriété de la ville, il regroupe les bâtiments suivants.

Détail du bâti concerné par l'appel à projet						
Bâtiments appellation plan masse 2006	**Affectation**	**Propriétaire**	**Partie**	**N° Plan Masse**	**Année**	**Surface utile**
Atelier Maître Tailleur	PC Sécurité	Ville	Ferme	1	1876	228
Bloc alimentation	Mess cuisine	Ville	Ferme	2	1876	748
Poste de transformation		Ville	Ferme	3		
Troupe magasin bureaux	Caserne	Ville	Ferme	4	1876	3827
Magasin	Magasin	Ville	Ferme	11	1876	764
Magasin	Magasin/ Locaux disciplinaires	Ville	Ferme	12	1876	378
Magasin	Magasin	Ville	Ferme	13	1912	270
Service général	Service général/ PC sécurité	Ville	Ferme	14	1876	216
Soute à munition	Soute à munition	Ville	Ferme	16	1951	117

L'estimation des surfaces utiles liées du bâti de cette parcelle est de 6548 mètres carrés.

- La partie optionnelle de l'appel à projets concerne les parcelles et bâti de l'Etat. Elle s'étend sur une surface de 4370 mètres carrés.



Le bâti de cette parcelle, en rapport avec le plan masse, est le suivant :

Détail du bâti concerné par l'appel à projet					
Bâtiments appellation plan masse 2006	**Affectation**	**Propriétaire**	**Partie**	**N° Plan Masse**	**Surface utile**
Salle polyvalente et hôtel de garnison	Bâtiment hôtellerie	Etat	Optionnelle	5	472
Magasin		Etat	Optionnelle	7	190
Club		Etat	Optionnelle	8	795
Magasin		Etat	Optionnelle	9	150

Le bâti de cette partie optionnelle représente donc 1607 m2 de surface utile.

Le bâtiment 10 est « à cheval » sur les deux parcelles.

Article 14 – QUELQUES ELEMENTS DE CADRAGE DES OFFRES ET PROPOSITIONS

14.1. Une partie ferme et optionnelle

La cession porte sur les propriétés visées à **l'article 13**. Les candidats doivent proposer obligatoirement une valorisation de la partie ferme, les parcelles de la Ville.
Mais avec la possibilité en revanche de faire une proposition d'achat sur la partie optionnelle avec une description des impacts en termes de valorisation.

Il est important en revanche en ce cas que les business plans proposés distinguent systématiquement ces parcelles. Afin de connaître les coûts liés aux travaux menés sur la zone et recettes liées à leur commercialité et revente.

Une évaluation des domaines existe sur ces deux parcelles.

14.2. Un bien dans une ville dynamique et s'inscrivant dans une logique plus globale de revitalisation

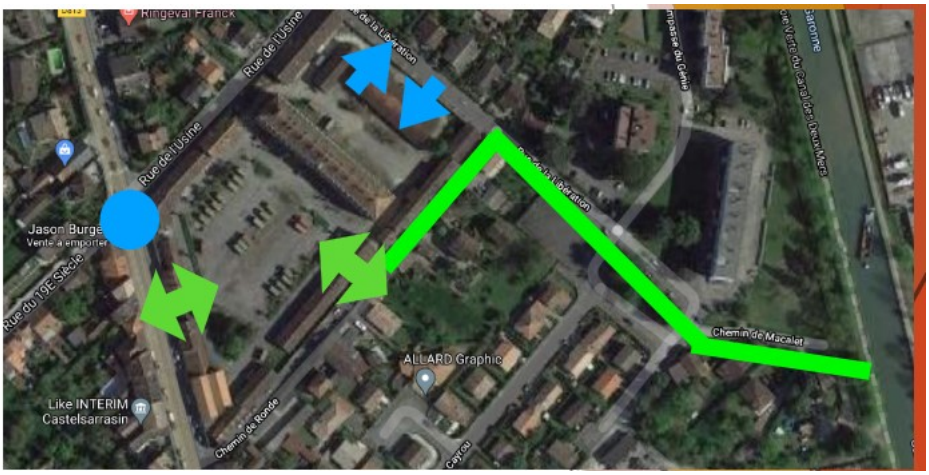
Il est aussi précisé que la ville de Castelsarrasin a été retenue dans le dispositif Action Cœur de Ville piloté par l'ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires).

Cette reconnaissance intègre le projet de reconversion de cette friche militaire dans une dynamique de territoire plus globale.
De même, un travail sur une O.R.T. (Opération de Revitalisation du Territoire) est en cours. La reconversion du site de Banel devant s'inscrire dans cette ORT.
Le candidat décrit le cas échéant, selon les choix retenus, s'il s'inscrit dans des dispositifs de défiscalisation ou de recherche de subventions (comme par exemple les fonds friches ou fonds verts). En effet, en fonction de la qualité du projet retenu, la ville peut accompagner le porteur de projet, lauréat de cette consultation, dans les démarches simplifiées visant à s'inscrire dans ce dispositif. L'offre fera apparaître en quoi, l'éventuelle éligibilité du projet de reconversion envisagé, fait varier l'offre.
En revanche, l'obtention de ces fonds ne saurait devenir une condition suspensive de l'offre ou de prix.

14.3. Les souhaits de la ville pour la reconversion du site

L'appel à projet est souple. Cependant, la ville cherche à apporter ici quelques axes fondamentaux dans lesquels les propositions s'inscrivent :

- La Ville souhaite « casser » l'effet « route » et « passage » le long de l'avenue du maréchal Leclerc. Le Projet intègrerait utilement, en termes de fluidification des parcours, un rond-point pour limiter cet effet. Et des accès vélo, voies vertes renforcées. Dans un sens qui pourrait ressembler à cette organisation des dessertes



- Suite à des séances de travail au sein de la collectivité, les enjeux suivants sont retenus :
  - Créer du lien,
  - Créer du dynamisme,
  - Augmenter l'attractivité du quartier, de la ville,
  - Valoriser l'entrée de Ville Ouest,
  - Connexion Centre-Ville,
  - Connexion canal,
  - Mixité intergénérationnelle,
  - Créer de la complémentarité.

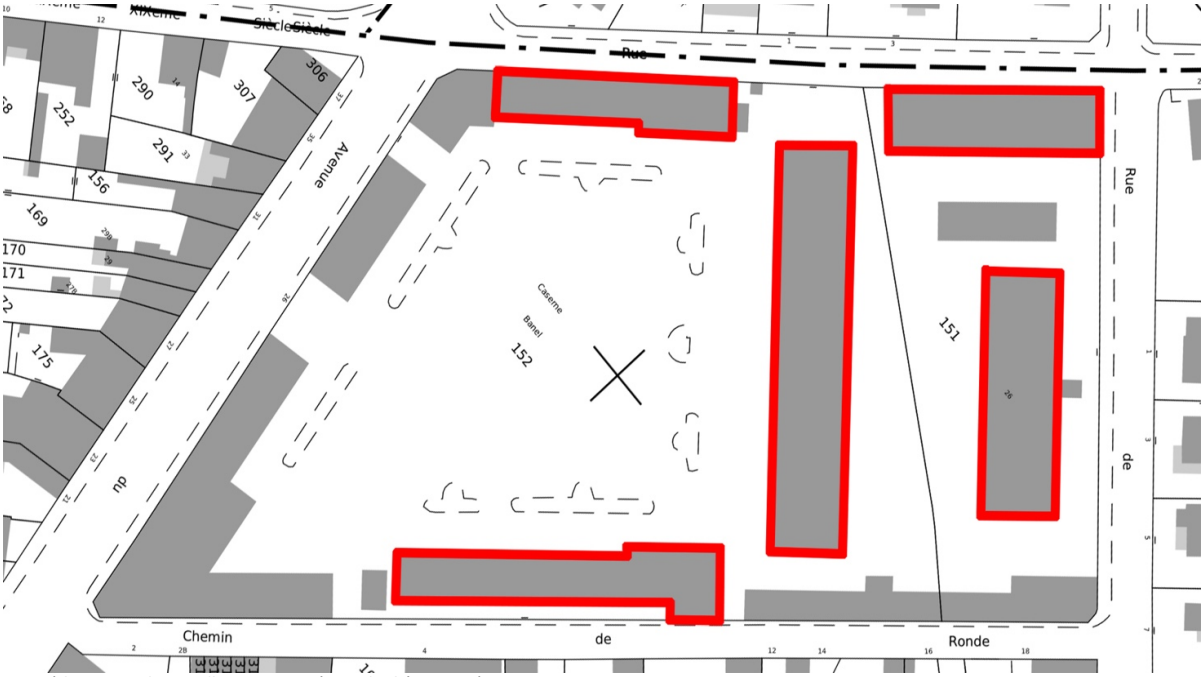
- La collectivité ne souhaite pas :
  - Créer un second centre-ville,
  - Créer un pôle commercial,

14.4. Les préconisations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.) du Tarn-et-Garonne

Suite à une visite de site du 6 juillet 2023, l'UDAP a fait part d'un certain nombre de remarques et conseils que l'appel à projets répertorie ici afin de donner un cadre aux projets d'aménagement envisagés.

« Il est difficile de déterminer des prescriptions architecturale et paysagères (et notamment répondre à la question : quels corps de bâtiment à démolir, conserver, valoriser ?), sans diagnostic architectural technique et sans projet.
Toutefois la conservation et la valorisation des bâtiments repérés en annexe parait, sans autre proposition architecturale argumentée, nécessaire.
Le bâtiment central représente l'identité du lieu, les corps de bâtiments perpendiculaires cadrent la place d'arme qui est la mémoire du lieu.

Les autres prescriptions que l'on peut avoir à ce stade sont :
- *Réhabiliter dans leur aspect d'origine les bâtiments existants en évitant toutes excroissances en façade de type : ascenseur, escalier, balcons ……*
- *Pour des logements, des extérieurs paraissent inévitables.*
  - *Pour le bâtiment central et les corps de bâtiment en R+1 : des loggias dans l'emprise du volume bâti pourraient être une solution, sous réserve du traitement de la suppression des menuiseries extérieures qui avec leur décomposition participent tout de même à l'ordonnancement de la façade.*
  - *Pour les RdC : des jardins privatifs devant les bâtiments sont adaptés*
- *Valoriser des logements traversants qui participent à la qualité de vie et à la ventilation naturelle traversante. Le principe structurel des bâtiments le permet.*
- *Ne pas construire sur la place d'arme, l'espace est à valoriser en parc urbain. S'il y a besoin de construire plus de surface que les surfaces existantes, la liberté est laissée aux équipes de surélever ou de reconstruire le long de l'avenue Maréchal Leclerc, cela en maintenant toute fois l'axialité de l'entrée sur le site.*
- *Le projet paysager est indissociable du projet architectural. Désimperméabiliser (sous la place d'arme, l'emprise du corps de bâtiment enterré reste à préciser), végétaliser, réaliser un ilot de fraicheur sont des actions qui permettent de répondre aux enjeux du réchauffement climatique.*
  La question de la localisation des stationnements reste entière, la réalisation d'un stationnement enterré n'est pas viable économiquement.
- *Faire un projet porteur d'un récit, d'une narration en lien avec l'histoire du site ».*



Annexe à l'avis ACE du 06 juillet 2023 / Repérage des bâtiments à conserver

Article 15 – LE CLASSEMENT AU PLU ET LES OBLIGATIONS D'URBANISME

L'annexe 2 précise le règlement actuel de la zone objet de la cession. Le bien se situe en zone UB. La collectivité accompagnera le lauréat dans l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation de son projet.

Article 16 – REGLEMENTATION

Le lauréat devra se conformer à l'ensemble des réglementations imposées. Il fera son affaire de l'obtention des autorisations administratives et de toute autorisation quelconque.

Article 17 – TRANSFERT DE PROPRIETE ET CONDITIONS SUSPENSIVES

La cession des biens immobiliers et le transfert de propriété interviendront à la suite de la sélection du lauréat. Le transfert de propriété porte sur l'ensemble des parcelles

cédées. Il s'effectue de façon unitaire et indivisible. Les actes seront effectués par acte authentique devant notaire et feront l'objet d'une publicité.

Le lauréat supportera l'intégralité des coûts de la cession.

L'offre financière faite par le lauréat sera annexée à l'acte de transfert de propriété.

Il est rappelé que la ville de Castelsarrasin appréciera les offres qui limitent au maximum les conditions suspensives entre la promesse de vente et le transfert effectif et définitif de propriété.

Article 18 – SUIVI DE LA REALISATION DU PROJET

Le lauréat s'engage à fournir à la ville de Castelsarrasin un état d'avancement de ses démarches relatives à la mise en exploitation des propriétés et au commencement de cette exploitation. Les informations seront fournies au format électronique et pourront être transmises aux autres personnes publiques intéressées par le projet.

L'attributaire prendra en charge les études nécessaires à la mise en œuvre de son projet de valorisation. Mais, même devenu propriétaire, dans le cadre du mode projet maintenu entre l'attributaire, la ville et les autorités locales et déconcentrées associées, un dialogue continu sera maintenu.

Article 19 – REGLEMENT AMIABLE DES DIFFERENDS ET JURIDICTION COMPETENTE

Tout litige naissant à l'occasion de l'interprétation ou de l'application du présent appel à projets appelle les parties à faire leurs meilleurs efforts pour le régler amiablement.

A défaut d'accord amiable, le Tribunal administratif de Toulouse est la juridiction compétente pour connaître des litiges nés de l'interprétation ou de l'application du présent appel à projets.

Nomenclature détaillée des annexes

Attention, il est ici précisé pour l'annexe 6 sur les diagnostics avant-ventes que le diagnostiqueur des bâtiments de la ville de Castelsarrasin n'a pas utilisé exactement la même nomenclature des bâtiments que celle usuellement (et qui figure en 3.0. Plan masse des bâtiments).

De même, le site sera dépollué par l'Etat. Ce ne sera pas à l'acquéreur de procéder à cette dépollution.

	Liste des annexes détaillées				
	Annexe	**Nom**	**Numéro du sous-dossier**	**Numéro du sous-dossier**	**Nom du sous-dossier**
	Annexes 1	Un descriptif des parcelles concernées, « partie ferme » (ville) et « partie variable » (Etat).			
	Annexes 2	Le règlement du PLU de cette parcelle, classée aujourd'hui UB.			
	Annexes 3	Un descriptif des surfaces bâties, tant pour la « tranche ferme » que variable ». Avec un plan de situation globale, les plans des bâtiments			
			3.1.		Le bâti partie ferme et partie optionnelle
			3.2.		Plans des bâitments
				3.2.0.	Plan masse de la caserne Banel
				3.2.1.	Plan atelier maître tailleur
				3.2.2.	Plan Mess Bâtiment
				3.2.3.	Plan Transformateur
				3.2.4.	Plan des bâtiments troupes
				3.2.5.	Bâtiment hôtellerie
				3.2.7.	Bâtiment magasin
				3.2.8.	Bâtiment Clubs
				3.2.9.	Bâtiment Magasins
				3.2.10.	Bâtiment Magasins, Bureaux
				3.2.11.	Bâtiment Commandement
				3.2.12.	Locaux disciplinaires
				3.2.13.	Bâtiment Magasins
				3.2.14.	Bâtiment Service Général
				3.2.16.	Bâtiment soute carburant
				3.2.17.	Plan de situation des bâtiments
			3.3.		Récapitulatif des bâtiments
	Annexe 4	Les plans techniques existants			
			4.1.		Plan masse
			4.2.		Plan des toitures
			4.3.		Réseau Eau Incendie
			4.4.		Réseau égoûts
			4.5.		Réseau électricité
			4.6.		Réseau Gaz
			4.7.		Réseau téléphone
	Annexe 5	Servitudes existantes			
			5.1.		Informations sur les servitudes existantes
			5.2.	5.2.1.	Arrêté termites
				5.2.2.	SUP Canalisations
				5.2.3.	SUP AC1
				5.2.4.	SUP PM1
	Annexe 6	Diagnostics avant-vente			
		Diagnostic ville	6.1.		Dossier Diagnostic Technique Bâtiment 14 octobre 2023 Amiante, termites, plomb
		Diagnostic ville	6.2.		Dossier Diagnostic Technique Bâtiment 1 octobre 2023
		Diagnostic ville	6.3.		Dossier Diagnostic Technique Bâtiment 2
		Diagnostic ville	6.4.		Dossier Diagnostic Technique Bâtiment 4
		Diagnostic ville	6.5.		Dossier Diagnostic Technique Bâtiment 10
		Diagnostic ville	6.6.		Dossier Diagnostic Technique Bâtiment 11
		Diagnostic ville	6.7.		Dossier Diagnostic Technique Bâtiment 12
		Diagnostic ville	6.8.		Dossier Diagnostic Technique Bâtiment 16
		Diagnostic ville	6.9.		Dossier Diagnostic Technique Bâtiment Poste élec (3)
		Diagnostic armée	6.10.		Rapport de repérage amiante en vue du DTA Bâtiment 5
		Diagnostic armée	6.11.		Fiche récapitulative DTA Bâtiment 5
		Diagnostic armée	6.12.		Rapport de repérage amiante en vue du DTA Bâtiment 7
		Diagnostic armée	6.13.		Fiche récapitulative DTA Bâtiment 7
		Diagnostic armée	6.14.		Rapport de repérage amiante en vue du DTA Bâtiment 8
		Diagnostic armée	6.15.		Fiche récapitulative DTA Bâtiment 8
		Diagnostic armée	6.16.		Rapport de repérage amiante en vue du DTA Bâtiment 9
		Diagnostic armée	6.17.		Fiche récapitulative DTA Bâtiment 9
		Diagnostic armée	6.18.		Rapport de repérage amiante en vue du DTA Bâtiment 10
		Diagnostic armée	6.19.		Fiche récapitulative DTA Bâtiment 10
	Annexe 7	Résultats des études de pollution	7.1.		Conclusions des études
			7.2.		PZ1 (Piézomètre)
			7.3.		PZ2
			7.4.		PZ3
			7.5.		PZ4
			7.6.		Rapport HPC Envirotec mars 2023
			7.7.		Amont rapport hydraulique HPC Envirotec sept 2023
	Annexe 8				
			8.		Calendrier prévisionnel
	Annexe 9		9.		Plans détaillés PDF et DWG
				9.1.	Plans DWG
				9.2.	Plans PDF
				9.3.	Plans PDF vue d'ensemble
				9.4.	Plans extérieurs