

APPEL À PROJETS (AAP)

Recherche d'un ou plusieurs opérateurs économiques, investisseurs et exploitants, pour la valorisation du site patrimonial emblématique de l'Abbaye Saint-Sernin



Présentation et modalités de la consultation

Date et heure limites de réponse à la consultation : 08/03/2024 à 12 heures

Article 1 – Présentation et territoire

L'ancienne abbaye bénédictine Saint-Sernin du Monastère, fondée au IXe siècle puis étendue et transformée par des travaux de construction datant des XVe, XVIIe et XVIIIe siècles, est la première abbaye de femmes moniales catholiques du Rouergue. Elle est à l'origine du bourg qui lui doit son nom. L'ensemble immobilier emblématique se compose du bâtiment monastique, d'une ancienne grange et d'un parc arboré bordant la rivière Aveyron.





Implantés sur les parcelles référencées section AB numéros 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, d'une contenance totale de 14 000 m² environ, l'abbaye et son parc arboré sont propriété de la Commune du Monastère depuis 2015.

Le bâtiment monastique représente une surface de planchers totale de 1 550 m² environ, répartie sur quatre niveaux et deux niveaux d'entresol. Le bâtiment de la grange comprend deux niveaux et totalise environ 390 m².

Le site est bordé par la route départementale n°84, qui fait l'objet d'un projet de requalification et de sécurisation, en lien avec l'aménagement d'un nouveau carrefour d'accès pour desservir le projet de lotissement résidentiel « Les Terres du Sud », porté par la société POLYGONE et qui sera implanté sur les prés du Couvent, de l'autre côté de la RD84.

Le bâtiment monastique, ainsi que le sol des parcelles AB 371 à 378 et le mur de clôture le long de RD84, à l'exclusion de la grange construite dans la seconde moitié du XIXe siècle, présentent un intérêt patrimonial protégé. Ils sont inscrits au titre des Monuments Historiques, par arrêté préfectoral du 24 mars 2014.

La Commune du Monastère compte 2 385 habitants (recensement 2020) et s'étend sur une superficie de 672 hectares. Sa démographie est croissante et la Commune a gagné 160 habitants depuis le recensement de 2014.

Son territoire est caractérisé par un relief marqué par les vallées de l'Aveyron et de la Briane. Autour du bourg centre se trouvent les hameaux de Boutonnet, Randeynes, Combelles, Banocres et Foulhoubous. Les coteaux étaient initialement occupés par des vignes. Ils sont aujourd'hui couverts par des pâturages et bois. L'ancien village se situe au confluent de deux rivières et c'est ici que naquit la Commune.

La Commune du Monastère est un pôle de services intermédiaires, au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Rodez, qui représente un bassin de population de 60 000 habitants. Elle participe ainsi, aux côtés de Rodez Agglomération, à relever les défis de l'attractivité et de la démographie, défis partagés par la Région Occitanie et le Département de l'Aveyron.

Le Monastère est l'entrée sud-est de Rodez pour un nombre important d'habitants en provenance des Communes limitrophes (Olemps, Sainte-Radegonde, Flavin, pour les principales), ainsi que pour les populations du Lévezou et du Sud Aveyron. Le cœur de Rodez se situe à moins de 5 minutes du bourg centre.

Sa proximité immédiate avec les villes de Rodez et d'Onet-le-Château en fait une Commune attractive pour l'accès aux soins, aux services, aux commerces et à la culture et pour le logement, comme pour l'éducation primaire et secondaire.

La position géographique de la Commune lui confère ainsi des atouts socio-économiques indéniables, qui font de ce bourg un lieu de passage et de vie stratégique pour le territoire.



Pour s'y rendre :

- **En voiture** 🚗 :

Par l'axe nord-sud de l'A75 jusqu'à Séverac-le-Château, puis par la RN88 jusqu'à Rodez et enfin la D212E jusqu'au Monastère. Cet axe conduit à Albi et Toulouse ;

Par l'axe sud-est depuis Millau, par la D911 jusqu'à Pont-de-Salars, puis Flavin par la D62 conduit jusqu'au Monastère.

- **En bus** 🚌 :

Par le réseau Agglobus (ligne H) ;

Par le service de transports à la demande (TAD Liberté) avec 2 allers-retours par jour entre Le Monastère et Rodez, du lundi au samedi, pour les habitants résidant à plus de 500m de la ligne de bus.

- **En train** 🚆 :

Par la gare SNCF et gare routière à Rodez.

- **En avion ✈ :**

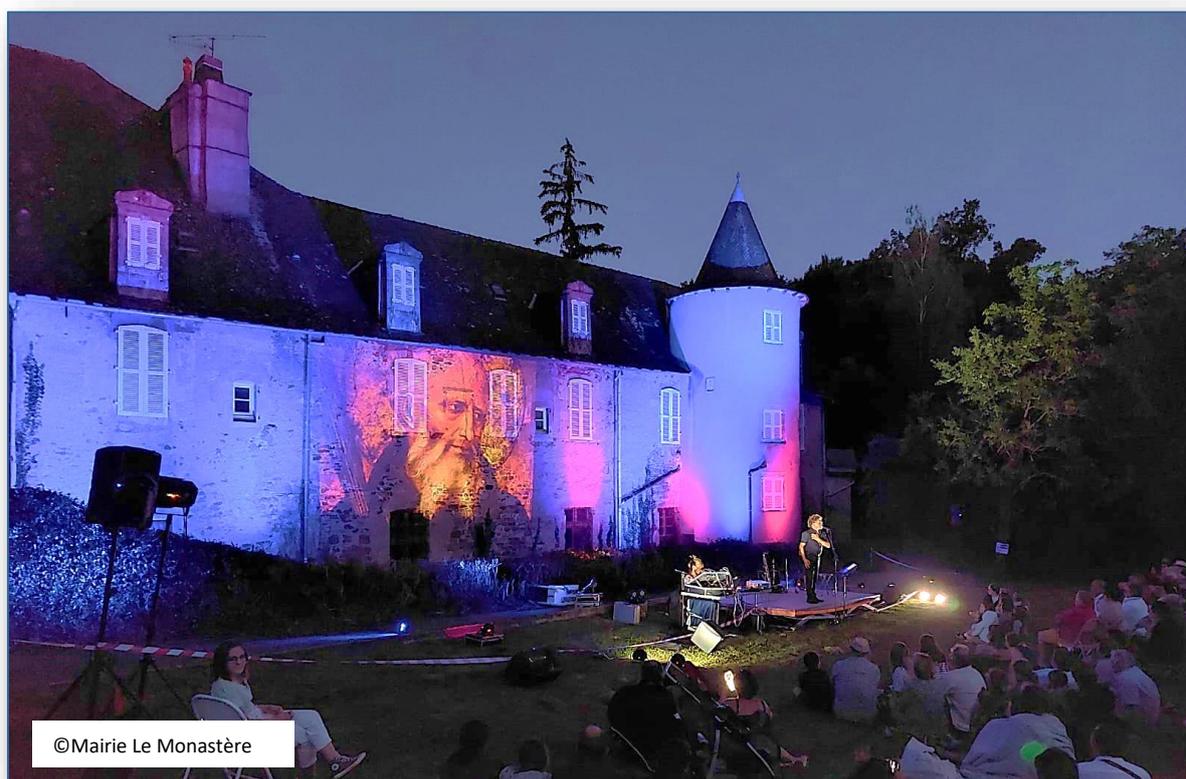
Par l'aéroport de Rodez-Aveyron.

Le Monastère participe à la dynamique économique de l'agglomération de Rodez, qui concentre une part très importante des emplois industriels de la région, constituant la cinquième zone d'emplois régionale. Plus modeste, l'activité économique communale se compose de petites et moyennes entreprises (PME), qui se situent dans le domaine de l'artisanat, du commerce, de la santé, de l'agriculture et du tourisme. La vie et le développement de ces entreprises se fait en lien étroit avec le tissu industriel et tertiaire de l'agglomération. La Commune dispose d'une zone d'activités, qui accueille majoritairement des entreprises artisanales travaillant sur un marché local, mais aussi une entreprise de vente de matériel de piscine, numéro 1 national. Dans le centre bourg, la tannerie produisant des cuirs haut de gamme pour le secteur du luxe est toujours très active et ambitionne de devenir la première tannerie indépendante de France.

La Commune dispose de services de santé et soins médicaux (un cabinet médical, une pharmacie, des cabinets d'infirmières, de kinésithérapeutes, divers auxiliaires médicaux), d'éducation (une école publique « École des Quatre Rives », 120 enfants, 6 enseignants, une cantine, un centre de loisirs, une étude surveillée) et de commerces (un restaurant, une boulangerie, un pizzaiolo, un bar-tabac-loto, ...).

Le tissu associatif est très dynamique et attractif (sports, bien-être, culture, humanitaire, loisirs, religion, voitures anciennes). Il organise des rencontres et animations événementielles tout au long de l'année :

- *Pièce de théâtre « La puce à l'oreille » à l'Abbaye ;*
- *Spectacle « Musiques et Lumières » à l'Abbaye ;*
- *Marchés de producteurs de pays ;*
- *Marché de Noël ;*
- *Chasse aux œufs et Grillée de châtaignes dans le parc de la Briane ;*
- *Petit déjeuner « escargots bavette » ;*
- *Thé dansant à la salle polyvalente du Puech*
- *Forum des associations à la salle polyvalente du Puech ;*
- *Vide-greniers à Combelles ;*
- *Vide-garages du club des Calandres ;*
- *Journées européennes du Patrimoine.*



©Mairie Le Monastère

La Commune dispose aussi d'infrastructures sportives (un terrain de quilles de huit 20 jeux, deux stades de foot Jean Seguin et La Marquise, un gymnase) et du pôle de loisirs sur le Domaine de Combelles, géré par Rodez Agglomération. Elle s'insère en outre dans le réseau des mobilités douces de l'agglomération, avec des cheminements aménagés (piétons, VTT, attelage et cavaliers), des voies romaines, des chemins ruraux, des itinéraires de pleine nature, à partir du centre bourg et du pôle de loisirs de Combelles. D'autres itinéraires le long de l'Aveyron sont projetés, pour permettre une jonction avec les lieux de loisirs de Rodez, Layoule et la Gascarie.

La Commune dispose aussi d'infrastructures sportives (un terrain de quilles de huit 20 jeux, deux stades de foot Jean Seguin et La Marquise, un gymnase) et du pôle de loisirs sur le Domaine de Combelles, géré par Rodez Agglomération. Elle s'insère en outre dans le réseau des mobilités douces de l'agglomération, avec des cheminements aménagés (piétons, VTT, attelage et cavaliers), des voies romaines, des chemins ruraux, des itinéraires de pleine nature, à partir du centre bourg et du pôle de loisirs de Combelles. D'autres itinéraires le long de l'Aveyron sont projetés, pour permettre une jonction avec les lieux de loisirs de Rodez, Layoule et la Gascarie.

En matière d'attractivité touristique, la Commune compte un camping de 300 lits (chalets et lodges) et une trentaine de résidences secondaires (155 lits), au sein du territoire de l'agglomération de Rodez, qui totalise environ 2 500 lits marchands (19 hôtels de tourisme, 5 hôtels non classés, 1 camping, 1 chambre d'hôtes labellisée, 6 non labellisées, 45 meublés classés, 1 location labellisée Clévacances, 40 meublés non classés, 1 gîtes d'étape et de séjour Gîtes de France, 3 Villages et centres de vacances & auberges) et plus de 5 000 lits pour un millier de résidences secondaires.

Article 2 – Enjeux et volontés

La stratégie de développement et de valorisation, soutenue et portée par le Conseil Municipal, veut traduire à la fois la volonté d'inscrire les actions communales dans une politique de territoire, et celle de maintenir et renforcer l'identité du Monastère.

Dans le sens des défis que relèvent aussi la Région Occitanie, le Département de l'Aveyron et Rodez Agglomération et, à son échelle, la Commune doit être attractive, en favorisant le bien-être et le bien vivre, au sein d'un environnement à la fois urbain et rural.

Il s'agit ainsi d'envisager une urbanisation créative et raisonnée, qui ne remette pas en question la qualité de vie actuelle, mais qui attire et permette de continuer à accueillir des populations nouvelles.

L'ambition des élus est de favoriser un développement harmonieux et exemplaire de la ville.

L'enjeu sera alors d'être en mesure d'anticiper et d'accompagner cette croissance démographique.

* Grâce à une offre durable d'équipements structurants, présents et futurs, qui satisferont les nouveaux besoins,

* Grâce à une offre qualitative de services, de commerces, d'activités culturelles et de loisirs, confortant la redynamisation du bourg centre,

* Grâce à une offre d'habitat accessible, moins consommateur d'espace et d'énergie, garantissant la mixité, le confort et le bien vivre ensemble,

* Grâce à une vie associative soutenue, renforçant les échanges et actions solidaires à l'échelle du bassin de vie, en faveur des personnes âgées, des personnes handicapées, des personnes en situation de précarité.

Pour le site emblématique de l'Abbaye Saint-Sernin, la Commune souhaite valoriser ce patrimoine remarquable. Elle recherche un(des) projet(s) structurant de requalification des bâtiments, pour leur donner une nouvelle destination.

La réhabilitation/rénovation du bâtiment monastique, en partie ou en totalité, voire par tranches phasées selon le projet, de l'ancienne grange et de leurs abords, aura une vocation à la fois résidentielle, servicielle et culturelle, favorisant la rencontre et la mixité sociale et assurant une intégration urbaine de l'ensemble

immobilier et des espaces publics à vivre, collectifs et partagés. Il est à noter que le verger est classé en zone constructible (zone Ub).

Avec la ferme volonté de conduire une politique d'accueil et d'attractivité, la Commune souhaite, par la requalification du site de l'Abbaye, remettre l'humain au cœur du cadre de vie bâti.

La création et l'aménagement d'un pôle d'accueil et de vie sur le site constituera un acte de développement fort et déterminant dans l'affirmation d'une centralité, au service des populations. De surcroît, la conservation d'un patrimoine historique est un geste urbain identitaire, participant à la requalification du centre-bourg et à l'appropriation par les habitants du nouveau pôle.

Les clés de la réussite d'un tel lieu, devant jouer avec les contraintes du « déjà là », résident à la fois sur :

- la polyvalence maîtrisée des aménagements projetés, pour répondre de manière créative et rationnelle à des besoins pluriels identifiés ;
- la combinaison justifiée d'espaces à vivre et de services « désirables », sachant concilier durablement les valeurs d'usage, les valeurs environnementales et les valeurs économiques du territoire ;
- l'intégration architecturale et paysagère des réalisations dans le site et la composition urbaine des aménagements extérieurs ;
- la visibilité, la lisibilité et l'accessibilité des équipements pour tous, en faveur de leur appropriation ;
- la maîtrise des ouvrages en coût global (investissement et exploitation-gestion).

Pour conduire à la bonne maîtrise des ouvrages et des usages projetés, l'intention est de parvenir à améliorer, par des démarches collectives et continues, les qualités, les performances et la convenance d'usage des espaces de vie et de travail projetés, pour le bien-être de tous.

L'application en ce sens de démarches d'assurance qualité, innovantes dans leur mise en œuvre, positionnera durablement les défis de la transition écologique/énergétique, ainsi que la demande des utilisateurs/usagers au cœur du processus d'élaboration du projet immobilier.

Pour favoriser ainsi les contributions de ces démarches, pour enrichir les projets aux différents stades, pour assurer l'appropriation positive des ouvrages par les futurs utilisateurs/usagers et par là même pour garantir un succès exemplaire aux ouvrages à réaliser, il s'agirait de mobiliser et associer constructivement un panel de personnes contributives et représentatives autour du projet, animer des groupes de travail avec méthode et résultats, arbitrer ensuite les conseils et demandes de chacun avec suivi et justification, pour finalement conduire à la qualité des ouvrages et à la convenance d'usage des espaces, comme facteur de satisfaction de toutes les parties prenantes.

En lien étroit avec le territoire, le contexte du projet et le fonctionnement futur des ouvrages, les démarches appliquées voudront ainsi exemplaires, car à la fois sociales, techniques, économiques, mais aussi poétiques. Elles se nourriront de ces quelques mots de l'architecte Yves PERRET, qui illustrent avec poésie ce rapport étroit et sensible entre l'architecture, le milieu et l'usager, cette recherche intime et nécessaire du confort et du bien-être de ce dernier, pour lui permettre « d'être là, d'être bien » :

Aux premiers pas d'architecture est un rapport au monde.

Une programmation soignée contente les citoyens.

Une solide fonctionnalité limite la peine.

Une attitude énergétique efficiente soulage la planète.

Un bas bilan carbone ouvre notre durée.

Une chasse aux toxiques soutient notre santé.

Une attitude financière prudente calme l'argent fou.

Une soft-technologie nous fait un monde plus doux.

*Ces points ne peuvent faire sens à eux seuls.
Quelque chose de l'architecture est loin dans leur au-delà.*

*Elle est dans ce qu'elle nous donne à sentir du monde que nous habitons.
Elle touche, modifie, nourrit notre manière d'être là.
Elle est machine à émotions.
Elle est source de jubilations discrètes.
Elle est parfois simple expression souriante de la vie.*

Elle doit être : concrète poésie.

Un projet d'architecture ne se contente pas d'être un site, un bâti, un lieu, une géographie. Il est aussi une histoire, la traduction d'actes millénaires. Il porte un imaginaire dans lequel s'inscrire pour l'alimenter, le réformer, le déformer, le faire vivre en somme.

L'architecture n'est plus seulement un abri plus ou moins bien carrossé, mais devient un support de vie : un milieu.

La précision nécessaire induite doit dès lors fabriquer de la particularité, de l'appartenance, de « l'être là ».

L'usager utilisateur de mètres carrés bâtis est ainsi immergé et nourri du lieu qu'il habite (qui l'habite). Ainsi plus solide, il peut facilement s'ouvrir à l'autre et devenir « habitant ».

Le présent Appel À Projet (AAP) doit permettre à la Commune de solliciter l'initiative privée, pour favoriser l'émergence de projets visant à valoriser le site de l'Abbaye, sans que les besoins soient définis et arrêtés à ce stade.

L'objectif est d'identifier un opérateur économique ou un groupement d'opérateurs économiques spécialisés, susceptibles de proposer une ou plusieurs solutions, en réponse aux intentions de la Commune et aux enjeux locaux identifiés, pour ensuite engager avec lui un dialogue constructif, aux plans technique, économique, financier et de gestion, et parvenir à formaliser des partenariats concourant à la requalification du site en un cadre de vie inséré au cœur du bourg.

Les candidats intéressés par l'AAP devront prendre en compte les modalités de la consultation, telles que décrites dans le dossier de consultation, pour la formalisation de leur manifestation d'intérêt.

Article 3 – Contenu et obtention du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend les pièces constitutives suivantes :

- Avis d'appel à projet ;
- Présentation de l'AAP et modalités de la consultation ;

Le dossier de consultation est téléchargeable gratuitement par voie électronique, via la plateforme internet <http://e-occitanie.fr> sur le profil acheteur <https://marchespublics-smica.safetender.com>, sur <https://www.appelaprojets.org> et <https://www.rtes.fr/>.

Préalablement au téléchargement du dossier de consultation, il est conseillé aux candidats de procéder à la déclaration de leur identité en indiquant :

- Le nom de la personne téléchargeant le dossier ;
- La raison sociale ;

- L'adresse postale ;
- Une adresse électronique valide qui permet d'informer les candidats des éventuelles modifications du dossier de consultation.

Les candidats ne pourront porter aucune réclamation s'ils ne bénéficient pas de toutes les informations complémentaires diffusées par la plateforme de dématérialisation lors du déroulement de la présente consultation en raison d'une erreur qu'ils auraient commise dans l'enregistrement de leur adresse électronique, en cas de non identification de la personne lors du téléchargement, en cas de non indication de ladite adresse ou en cas de suppression de l'adresse.

Il est recommandé à tout candidat de consulter régulièrement la plateforme, afin de s'assurer qu'il bénéficie bien des dernières modifications éventuelles.

Article 4 – Contenu du dossier de candidature à produire

4.1 CONDITIONS DE L'APPEL À PROJET

La Commune cherche un ou plusieurs candidats pour occuper et développer une ou plusieurs activités sur tout ou partie du site.

La Commune est ouverte à la fois à une proposition de location, en priorité, ou éventuellement d'achat du bien, étant précisé qu'il sera attentif à la nature du projet envisagé, qui devra s'intégrer dans la vie locale et, si possible, s'inscrire dans un enjeu du territoire et les volontés de la Commune.

Les candidats sont libres d'envisager et de proposer tout projet, à condition que les activités correspondantes envisagées soient complémentaires ou a minima compatibles avec les caractéristiques du site et avec le voisinage.

Cette démarche a pour but de permettre de retenir un ou plusieurs projets pour le bâtiment et de créer un espace pour satisfaire des besoins identifiés.

Les candidats sont informés que plusieurs projets peuvent donc être retenus ; dans ce cas, il y aura une cohabitation sur le site entre plusieurs porteurs de projets.

Les candidats doivent noter que les montages qui seront proposés pour la mise en œuvre du ou des projets identifiés devront permettre un portage financier en priorité exclusivement privé, étant précisé que la Commune n'est pas prête à ce jour à apporter de financements.

En tout état de cause, le ou les projets identifiés devront avoir une autonomie et un équilibre économique tant au niveau de la création que de l'exploitation.

Les candidats devront présenter un dossier décrivant de manière détaillé le projet envisagé sur ce bien. Ils devront notamment préciser sur quelle emprise du site ils comptent développer le projet (tout ou partie du site).

Le dossier présenté devra permettre à la Commune de valider le projet de réaffectation à retenir.

Ils devront proposer les conditions d'utilisation et de mise à disposition du site et des bâtiments en fonction de la ou des destination(s) retenue(s).

De plus, le dossier présentera les facteurs-clés de réussite du projet par rapport au contexte local et son articulation avec les projets en cours sur l'agglomération du Grand Rodez.

4.2 DOSSIER À PRODUIRE PAR LES CANDIDATS ET CALENDRIER AFFÉRENT

La procédure d'analyse et de classement des candidats sera réalisée en deux phases.

Dans le cadre de la phase 1, les candidats devront fournir des éléments pour permettre une première audition.

Les candidats retenus après audition devront fournir des éléments plus poussés et exhaustifs dans le cadre de la phase 2 qui permettront d'approfondir les propositions retenues en phase 1.

Dans le cadre de la phase 1, les candidats devront remettre les éléments suivants :

- * Une note décrivant le projet en précisant notamment :
 - Nature de l'activité ;
 - Publics ciblés ;
 - Modèle économique à privilégier pour assurer sa viabilité et son autonomie financière par rapport au secteur public pour l'implantation mais également pour l'exploitation de l'activité ;
- * Une présentation de la structure porteuse du projet et son organisation en termes de moyens (humains, matériels, financiers) ;
- * Des références étayées sur le même type de projet proposé ou similaire.

Ces éléments sont à remettre dans le calendrier suivant :

Les éléments de phasage envisagés par la Commune sont les suivants :

Avis de publicité : **8 janvier 2024 au 8 mars 2024 à 12 heures**

Analyse des dossiers remis par les candidats : 8 mars 2024

Audition des candidats : 15 avril 2024

Bilan et information des candidats retenus pour la phase 2 : 2 mai 2024

NOTA BENE : Aucune prime ou indemnité ne sera versée aux candidats. L'ensemble des dépenses et frais engagés par les candidats pour établir et présenter leur réponse à l'AAP demeureront à leurs charges, quelle que soit la suite qui sera donnée à leur candidature. La Commune se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation.

La Commune via l'Agence Aveyron Ingénierie pourra apporter une ingénierie technique et financière au porteur de projet.

La Commune aura la possibilité d'auditionner les candidats, afin qu'ils puissent apporter des éléments éventuels de précision et d'éclaircissement sur leur(s) projet(s).

La Commune se réserve la possibilité d'engager des rencontres avec un ou plusieurs candidats afin de préciser des points de leur dossier de candidature.

Le projet sera évalué sur le fondement des critères prévus à l'article 2 Enjeux et Volontés du présent dossier.

La Commune se laisse la possibilité de demander par mail à un ou plusieurs candidats de compléter leur dossier.

La Commune informera les candidats non-sélectionnés des motifs de rejet de leur dossier par courrier électronique.

Article 5 – Conditions de réponse à la consultation

Les propositions seront dématérialisées et déposées sur la plateforme internet <http://e-occitanie.fr> sur le profil acheteur <https://marchespublics-smica.safetender.com>, sur <https://www.appelaprojets.org> et <https://www.rtes.fr/>.

La signature électronique des documents constitutifs n'est pas obligatoire au stade de la remise.

Si le candidat adresse plusieurs dossiers différents sous forme dématérialisée, seul le dernier reçu, sous la forme « dématérialisée », sera examiné.

Les dossiers de candidatures devront être transmis avant la date et l'heure limites fixées en page de garde du présent document. L'heure limite retenue pour la réception de la réponse correspondra au dernier octet reçu.

Les dossiers de candidature parvenus après cette date et heure limites par voie dématérialisée seront supprimées sans avoir été lues et le candidat en sera informé.

Article 6 – Visites et renseignements complémentaires

7.1 VISITE DU SITE

Une visite sur les lieux pourra être organisée par la Mairie à la demande des candidats.

La demande de visite doit être obligatoirement formulée par courrier électronique à l'adresse de la Commune mairie@lemonastere.fr ou par téléphone au 05.65.42.50.77, afin de convenir d'un rendez-vous.

7.2 RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats devront faire parvenir une demande écrite à la Commune, via la plateforme de dématérialisation. Une réponse pourra alors être adressée, via la plateforme de dématérialisation.

Article 7 - Annexes

- ANNEXE 1 : PLANS DU BÂTIMENT
- ANNEXE 2 : LEVÉ TOPOGRAPHIQUE CABINET GÉOMETRES EXPERTS
- ANNEXE 3 : PLUI : EXTRAIT DES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB
- ANNEXE 4 : GRILLE DES CRITÈRES DE SÉLECTION