VILLE DE
SAINT-BENOIT DE CARMAUX

1 place du 24 novembre 1965
81400 SAINT-BENOIT DE CARMAUX
Tél : 05 63 80 24 10
Courriel : accueil@mairie-stbenoit.fr
https://www.saint-benoit-de-carmaux.fr/

APPEL À PROJETS (AAP)

Réhabilitation de l'ancien presbytère

Création d'un lieu de vie hybride, durable et participatif

Recherche d'un ou plusieurs opérateurs économiques, investisseurs et exploitants, pour la valorisation de l'ancien presbytère de Saint-Benoît de Carmaux

Date et heure limites de réponse à la consultation : 28/11/2025 à 12 heures

1 Présentation et contexte du projet

1.1 Présentation de la collectivité

La Ville de Saint-Benoît de Carmaux, dans le département du Tarn, est située à moins de 2 km à l'ouest de Carmaux, à 17 km au nord d'Albi, et est également à une heure de route de Toulouse. Elle compte un peu plus de 2 000 habitants. Cette ancienne cité minière est dotée d'un patrimoine architectural, urbain et paysager qui témoigne des créations de cités ouvrières dites « cités jardins » se voulant exemplaires par leur cadre de vie.

La commune de Saint-Benoît de Carmaux est facilement accessible en voiture, en train ou en bus.

Sa proximité immédiate avec les villes de Carmaux et Blaye-les-Mines 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. Saint-Benoît-de-Carmaux dispose de quelques services de proximité en cœur de bourg : épicerie, bureau de tabac, salon de coiffure, bureau de Poste. Le groupe scolaire de Fontgrande accueille plus de 260 élèves en maternelle et élémentaire.

La municipalité s'engage dans une démarche de revitalisation de son centre-bourg et de valorisation de son patrimoine architectural. Dans le cadre de sa politique d'attractivité territoriale et de transition écologique, la municipalité souhaite redonner vie à l'un de ses bâtiments emblématiques.

1.2 Le bien concerné

L'ancien presbytère est une maison de caractère datant de 1913, idéalement située en plein cœur du centre bourg. Ce bâtiment patrimonial dispose d'un **parc arboré attenant** qui représente un atout majeur pour le projet de réhabilitation.

Caractéristiques du bien :

- Année de construction : 1913
- Bâtiment élevé sur 2 niveaux avec une cave basse et un comble aménageable
- Surface habitable de 263 m^2
- Etat : immeuble inhabité depuis longtemps est en très mauvais état d'entretien, seule la toiture a été refaite en 2017. **L'intérieur est à réhabiliter complètement**
- Dépendances : l'immeuble dispose de dépendances séparées en nature de garages et de remises
- Parcelles attenantes : un terrain à bâtir, enherbé et plat de 700 m^2 (avec réseaux à proximités) et un terrain enherbé et pentu de 271 m^2 qui peut permettre l'ouverture d'un deuxième accès
- Environnement : parc arboré attenant
- Statut : propriété communale
- Valeur vénale de l'ensemble immobilier : 130 000 €

Références cadastrales :

L'ensemble immobilier figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Benoît-de-Carmaux	AB 236	10 place de l'église	1 677 m^2	Maison / 263 m^2
Saint-Benoît-de-Carmaux	AB 391	10 place de l'église	770 m^2	parcelle
Saint-Benoît-de-Carmaux	AB 405 p	10 place de l'église	270,96 m^2	parcelle
		TOTAL	**2 717,96 m^2**	

1.3 Objectifs de la démarche

À travers cet appel à projets, la municipalité souhaite :

- Sélectionner une initiative **ambitieuse et innovante**
- Assurer une **réhabilitation respectueuse** du patrimoine
- Créer un projet s'inscrivant dans les **enjeux contemporains**
- Favoriser la **mixité sociale** et l'**attractivité du centre-bourg**
- Développer un **lieu de vie accessible et inclusif**

1.4 Une vision d'attractivité territoriale

Renforcer l'attractivité de Saint-Benoît de Carmaux constitue un enjeu majeur de cette démarche. La municipalité souhaite faire de sa commune un territoire d'accueil où bien-être et bien-vivre s'épanouissent au sein d'un environnement péri-urbain préservé et valorisé. Cette vision s'appuie notamment sur la qualité de vie offerte par un cadre péri-urbain alliant mixité sociale, proximité des services et préservation de l'environnement.

1.5 Un territoire riche en initiatives collaboratives

Saint-Benoît de Carmaux bénéficie d'un tissu associatif particulièrement riche et dynamique qui sera un atout pour la réussite de ce projet.

Le pôle culturel de l'Art'Air, situé au sein du groupe scolaire de Fontgrande, illustre parfaitement cette vitalité associative et culturelle. Ce lieu de création et d'expression constitue un partenaire naturel pour développer avec les habitants un projet qui rassemble et fédère les énergies locales.

L'expérience de la forêt comestible publique et pédagogique, initiée dès 2023, témoigne également de cette volonté municipale de promouvoir la participation citoyenne et de créer des liens durables entre les habitants via l'apprentissage collectif, la transmission des savoirs et la richesse des échanges intergénérationnels.

2 Vision et ambitions du projet

2.1 Vocation hybride recherchée

Le projet devra proposer une **vocation hybride** capable de mêler :

Activité de restauration :

- Restauration traditionnelle ou concept innovant
- Privilégiant les circuits courts et les producteurs locaux
- Accessible à tous les publics

Logements :

- Logements temporaires, saisonniers ou permanents
- Favorisant la mixité sociale
- Intégrant des solutions d'habitat partagé ou intergénérationnel

Espaces partagés (au choix) :

- Coworking et télétravail
- Ateliers créatifs et artisanaux
- Ressourcerie et économie circulaire
- Tiers-lieu culturel et social
- Espaces de formation et d'animation

2.2 Valeurs fondamentales

Le projet devra s'articuler autour des valeurs suivantes :

- **Solidarité** et cohésion sociale
- **Partage** et mutualisation des ressources
- **Innovation** dans les usages et les services
- **Accessibilité** et inclusion de tous les publics
- **Durabilité** et respect de l'environnement

3 Enjeux de la transition écologique

Le projet devra répondre concrètement aux défis de la **transition écologique et énergétique** par :

Approche environnementale :

- Réhabilitation économe en ressources
- Utilisation privilégiée de matériaux biosourcés
- Optimisation énergétique du bâtiment
- Gestion durable des déchets
- Énergies renouvelables
- Récupération des eaux pluviales

Circuits courts :

- Favoriser l'approvisionnement local
- Développer les partenariats avec les entreprises du territoire
- Promouvoir l'économie circulaire

Usages partagés :

- Mutualisation des espaces et des équipements
- Réduction de l'empreinte carbone
- Optimisation des ressources

Les candidats sont encouragés à proposer des solutions innovantes.

4 Démarche participative

4.1 Participation citoyenne active

Le projet devra être **construit avec et pour les habitants**. Les usagers seront placés au cœur du processus d'élaboration dans une démarche de **participation citoyenne active**.

4.2 Méthodes participatives à mettre en œuvre

Les porteurs de projets devront organiser :

- **Ateliers de concertation** avec les habitants
- **Réunions publiques** d'information et d'échange
- **Expérimentations** pour tester les usages
- **Co-conception** des espaces et services
- **Enquêtes** pour identifier les besoins du territoire

4.3 Gouvernance participative

Le projet pourra prévoir :

- Des instances de gouvernance incluant les habitants
- Des mécanismes de retour et d'amélioration continue
- Une communication transparente sur l'avancement
- Des modalités d'implication des usagers dans la vie du lieu

5 Critères de sélection

5.1 Critères obligatoires

- **Respect du patrimoine** architectural
- **Caractère hybride** du projet (au moins 2 vocations)
- **Dimension participative** effective et documentée
- **Accessibilité** et inclusion sociale
- **Intégration des enjeux écologiques** et durables

5.2 Critères d'appréciation

- **Innovation** et originalité du concept
- **Faisabilité technique** et financière
- **Ancrage territorial** et partenariats locaux
- **Impact social** et économique attendu
- **Pérennité** du modèle économique
- **Expérience** et références du porteur de projet

6 Modalités de candidature

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'ancien presbytère, sans que tous les besoins soient définis et arrêtés à ce jour.

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 un dialogue constructif en termes 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 ci-dessous, pour la formalisation de leur manifestation d'intérêt.

7 Procédure de sélection et calendrier

7.1 Étapes de sélection

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

Dans le cadre de la première étape, 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 d'une deuxième étape qui permettront d'approfondir les propositions retenues.

7.2 Composition du dossier – étape 1

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

- **Une note décrivant le projet en précisant notamment**
  - Concept et vision générale
  - Description des activités et services
  - Modèle économique pour assurer la viabilité et l'autonomie financière du projet
  - Méthodes de concertation prévues
  - Stratégie de développement durable

- **Une présentation du porteur de projet**
  - Identité et statut juridique
  - Expériences et références
  - Équipe projet et compétences
  - Partenaires associés

6.2 Format et présentation

- Dossier de 20 pages maximum (hors annexes)
- Format numérique (PDF)
- Plans et visuels acceptés
- Présentation orale à l'issue de la première étape

6.3 Calendrier

Les éléments précités sont à remettre dans le calendrier suivant :

Étapes	Date
Publication de l'appel à projets	18/07/2025
Visite du site pour les candidats (rdv à prendre en mairie 05 63 80 24 10 ou accueil@mairie-stbenoit.fr)	Sur RDV
Date limite de dépôt des candidatures	28/11/2025 à 12h
Analyse des dossiers remis par les candidats	01/12/2025
Auditions des candidats présélectionnés par une commission d'évaluation	10/12/2025
Bilan et information des candidats retenus pour la phase 2	17/12/2025

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 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 au chapitre 5 critères de sélection 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.

6.4 Commission d'évaluation

La commission sera composée de :

- Élus.es municipaux
- Représentants des services
- Experts externes (architecture, développement durable, économie sociale)
- Représentants de la société civile

7 Conditions de l’appel à projet

7.1 Type de cession

Cession amiable du bien selon les modalités suivantes :

- Prix de vente déterminé à 130 000 € par le conseil municipal après avis du pôle d’évaluation domaniale
- Possibilité de conditions suspensives
- Délai de réalisation du projet

7.2 Conditions particulières

- Respect des engagements du projet sélectionné
- Clause de retour en cas de non-réalisation
- Suivi et accompagnement par la collectivité
- Évaluation périodique du projet

7.3 Accompagnement municipal

La Ville s'engage à :

- Faciliter les démarches administratives
- Mettre en relation avec les partenaires locaux
- Communiquer sur le projet
- Soutenir la phase de lancement

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 d’achat du bien, **en priorité,** ou éventuellement de location du bien, étant précisé que le projet envisagé 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 exclusivement privé, étant précisé que la Commune n'est pas en mesure d'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.

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 le territoire.

8 CONTACT ET INFORMATIONS

8.1 Dépôt des candidatures

L'avis d'appel à projets est en ligne sur le site internet de la mairie et sur https://www.appelaprojets.org.

Les propositions seront envoyées par mail à dgs@mairie-stbenoit.fr .

Les dossiers de candidatures devront être transmis avant la date et l'heure limites fixées en page de garde du présent document.

8.2 Informations complémentaires

- Site internet : https://www.saint-benoit-de-carmaux.fr/
- Dossier téléchargeable sur le site de la mairie
- Demande de renseignements par mail à accueil@mairie-stbenoit.fr

La Ville de Saint-Benoît de Carmaux vous invite à rejoindre cette aventure collective pour réinventer ensemble ce lieu en cœur de Ville, au service d'un avenir durable, solidaire et partagé.