



AVIS D'APPEL À PROJETS

Dossier de consultation pour la création d'une résidence seniors et une opération d'aménagement d'un terrain
Commune de Mur-de-Barrez

Date et heure limites de réception des propositions : **le 12 avril 2024 à 12 heures.**

Propositions à envoyer à :

Par voie postale :

OU

Par voie électronique :

Mairie de Mur-de-Barrez
16, Grand'Rue
12 600 MUR-DE-BARREZ

Adresse mail :
mairie.murdebarrez@gmail.com

Sommaire

I - Contexte de l'opération.....	page 2
II - Objet de l'appel à projets.....	page 18
III - Modalités de l'appel à projets.....	page 22
Annexes.....	page 26

I - Le contexte de l'opération

1. La situation générale :

Mur-de-Barrez est une Commune d'Occitanie, située dans le département de l'Aveyron, au nord-est. Elle compte une population de 696 habitants (INSEE 2020) et s'étend sur une superficie de 20,18 km². Cette Commune est affiliée au Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional de l'Aubrac en tant que Commune partenaire. Elle n'est pas classée dans le périmètre du PNR, mais elle collabore avec le Parc dans certaines initiatives. De plus, Mur-de-Barrez est intégrée dans le Groupe d'Action Locale Aubrac Olt Causse, ce qui implique une participation à des projets de développement local et régional. Anciennement dans la Communauté de Communes du Carladez, Mur-de-Barrez fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de la nouvelle intercommunalité Aubrac Carladez et Viadène.

Carte de situation Mur de Barrez

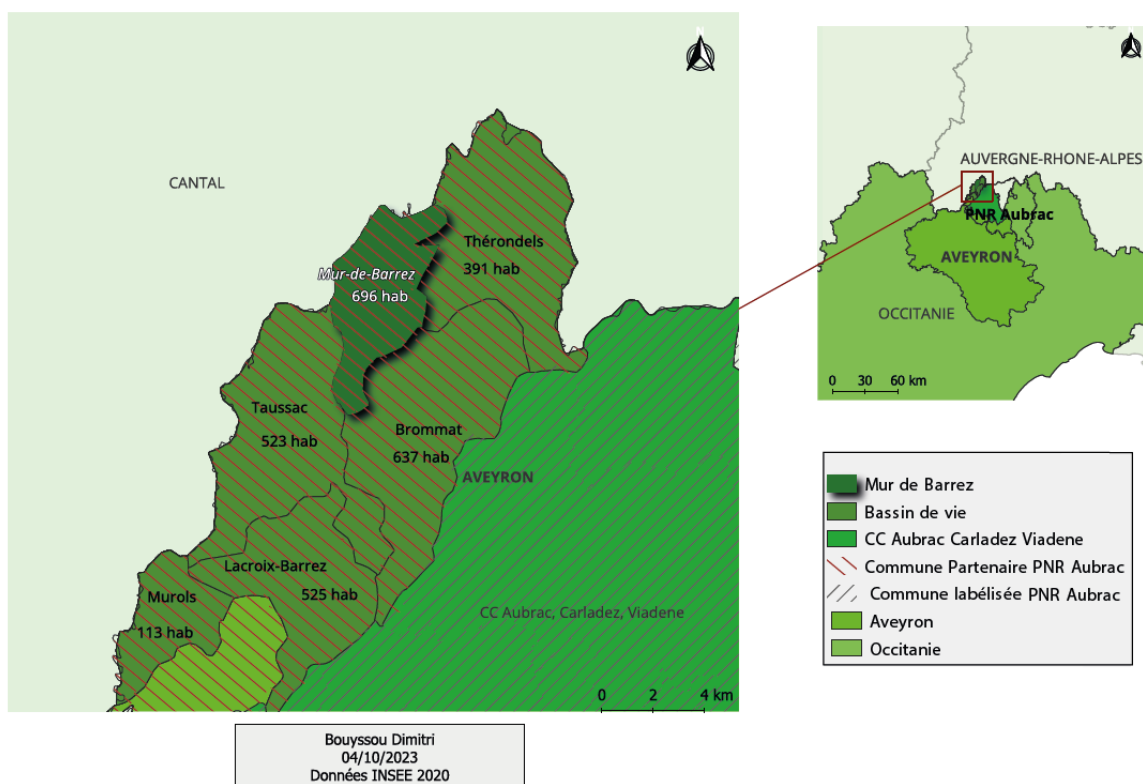


Figure 1 : Carte de situation

La Commune s'étend sur un territoire de moyenne montagne, en piémont du vaste ensemble des monts du Cantal. En direction du nord au sud, l'altitude décroît progressivement de 941 mètres à 660 mètres. La vallée de la Bromme, qui a une orientation nord-sud, divise le territoire en deux langues de plateau distinctes. Cette vallée présente initialement un profil relativement encaissé, puis elle s'élargit considérablement avec un lit alluvial important. Le bourg se trouve à la limite sud du territoire communal, perché sur un éperon à une altitude de 800 mètres. Cet éperon est formé par un rétrécissement de la dorsale, résultant d'une ancienne coulée volcanique, située entre les vallées du Goul et de la Bromme.

Mur-de-Barrez joue un rôle de bourg structurant pour la région rurale environnante. En raison de son emplacement stratégique, il occupe une position centrale dans une vaste zone d'influence rurale. À ce titre, le village remplit des fonctions administratives, commerciales et de services essentielles, exerçant toujours aujourd'hui son attraction au-delà de sa propre Commune, jusqu'aux environs du Cantal voisin.

Mur de Barrez joue donc le rôle de centralité pour les Communes du Carladez. Son bassin de vie aveyronnais rassemble un total de 2 885 habitants pour une superficie de 184 km², englobant 5 Communes avoisinantes d'après l'INSEE au 1^{er} janvier 2023 :

- Brommat, avec 637 habitants
- Lacroix Barrez, avec 525 habitants
- Murols, avec 113 habitants
- Taussac, avec 523 habitants
- Thérondels, avec 391 habitants

La situation géographique du bourg a engendré un développement urbain vers les Communes voisines de Brommat et Taussac, qui sont désormais une extension naturelle de celle de Mur-de-Barrez.

1.1 - Le cadre de vie



Figure 2 : la spatialisation de l'offre commerciale du centre-bourg de Mur-de-Barrez ; source : étude commerce CCACV, Lestoux & associés

Mur-de-Barrez reste un bourg structurant dans un milieu rural environnant puisque la ville a réussi à maintenir un grand nombre de commerces et services dans son centre. La richesse de son patrimoine historique et architectural constitue également un pôle d'attraction indéniable.

Le centre historique de Mur-de-Barrez s'articule autour d'une trame médiévale assez bien équilibrée. Il se compose d'un tissu urbain dense et homogène, organisé autour d'une trame de voiries parallèles très étroites. Lieu d'articulation entre les quartiers du XIII^{ème} siècle, la place de Monaco constitue le seul véritable espace dégagé. C'est le centre névralgique de la ville où convergent les différents axes de circulation, où la densité des commerçants est la plus grande.

Le caractère patrimonial de ce noyau représente une valeur identitaire forte pour la ville.

La Commune de Mur-de-Barrez compte des vestiges archéologiques parmi les plus anciens de l'Aveyron. Le village et les abords, la butte du château, le cimetière, jardins et promenade de Mur-de-Barrez font partis des sites inscrits depuis 1943.

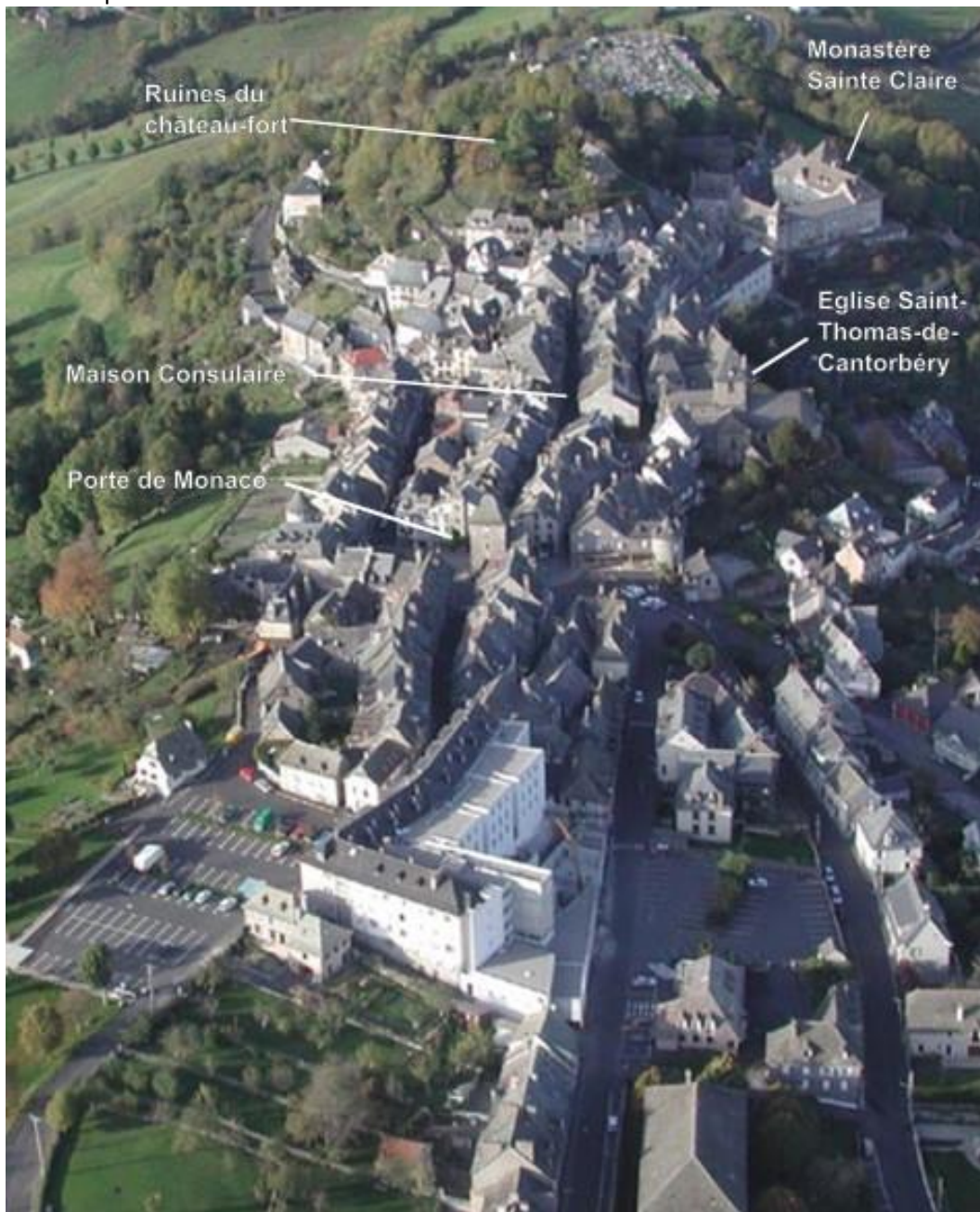


Figure 3 : Photo aérienne ; source : Wikipédia

Plusieurs monuments historiques sont répertoriés sur le territoire Communal.

Monuments historiques classés :

- Église Saint-Thomas-de-Cantorbéry,
- La Tour de Monaco.

Monuments historiques inscrits :

- Maison consulaire,
- Château de Venzac.

Éléments remarquables :

- Monument aux morts,
- Monastère Sainte-Claire,
- D'autres vestiges des fortifications sont encore visibles : tours d'angle (de part et d'autre de la tour de Monaco), murailles (façades ouest de la ville, au droit de la chapelle jouxtant le chœur de l'église Saint-Thomas de Canterbury) et autres portes (au nord "de le Berque", à l'ouest "du portalou"),
- Ruines du château-fort,
- Maisons Renaissance du XVIII^e siècle, de la Tour de Monaco au Château,
- Quartier de la Berque,
- Église de Sinhalac.

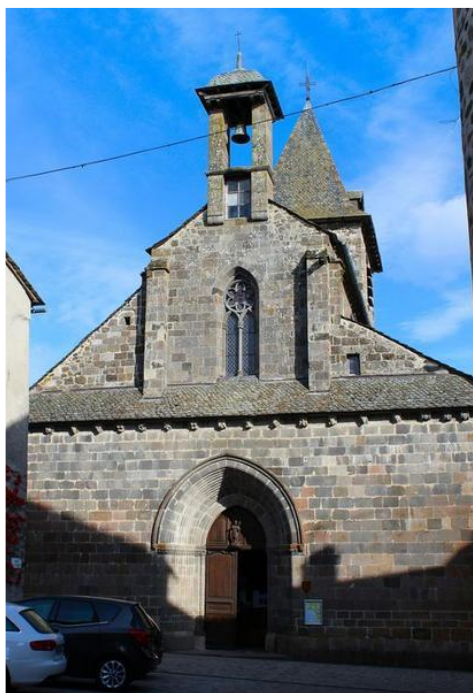


Figure 4 : Photo église St Thomas ; source : Ministère de la Culture

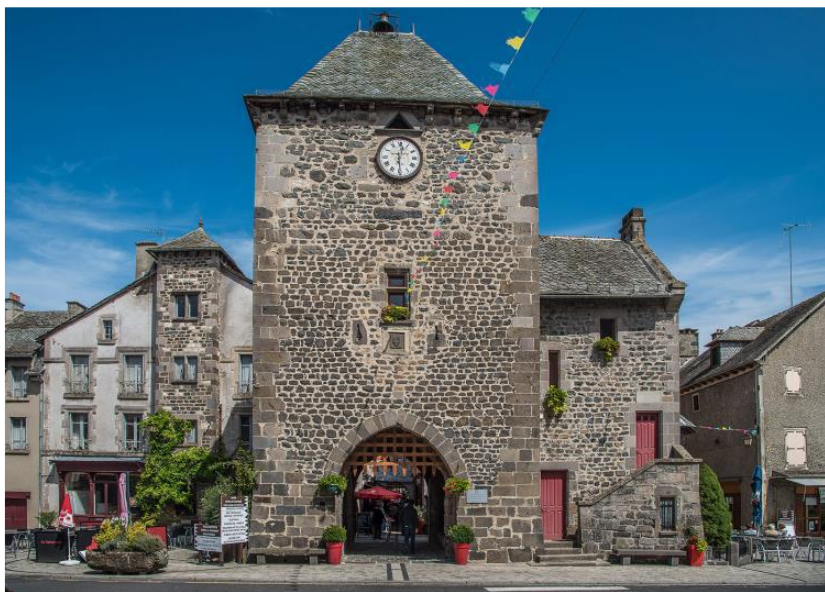


Figure 5 : Photo porte de Monaco ; source : OT en Aubrac

1.2 – Vitalité du territoire

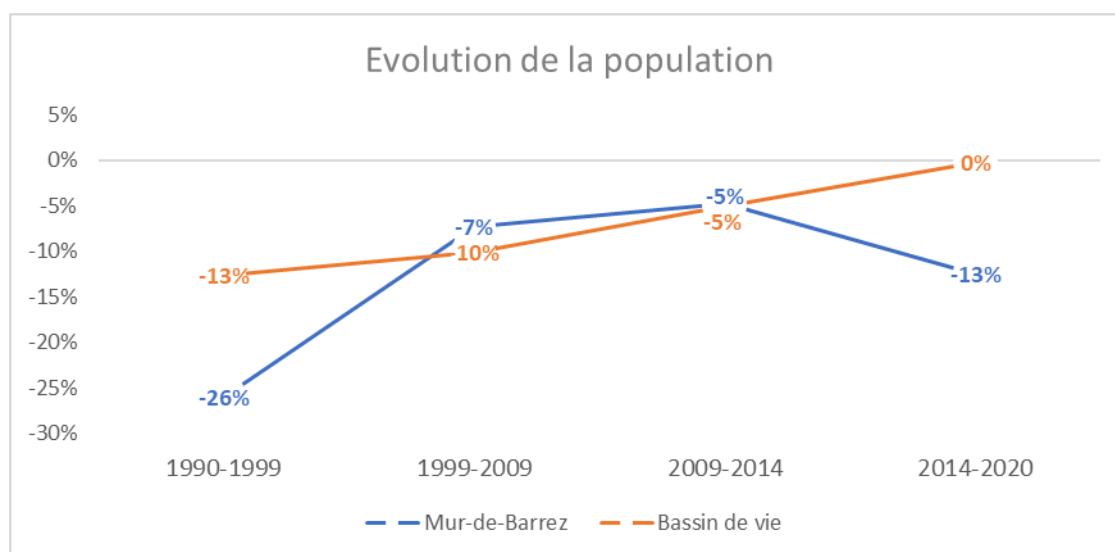


Figure 6 : Évolution de la population, source : Insee 2023

Mur-de-Barrez a connu un déclin démographique continu depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Cependant, son bassin de vie aveyronnais a vu sa population se stabiliser au cours de la dernière période (2014-2020).

La stabilisation de son bassin de vie entraîne pour Mur-de-Barrez une continuité des coûts de "centralité" (coûts liés aux infrastructures et services financés par la Commune, mais qui profitent à tous les habitants du bassin de vie) en raison de la préservation des flux sur son territoire, malgré la baisse démographique.

	Evol. Annuelle moy. De la pop. due au solde apparent entrées/sorties 2014-2020	Évol. Annuelle moy. De la pop. due au solde naturel 2014-2020
Brommat	0,2	-0,4
Murols	2	-1,2
Lacroix-Barrez	1,8	-0,2
Mur-de-Barrez	1,7	-3,6
Taussac	2	0
Thérondels	0,4	-1,4

Figure 7 : Évolution pop 2014-2020 bassin de vie, source : Insee 2023

Malgré un solde entrée/sortie positif, la Commune de Mur-de-Barrez voit sa population diminuer en raison d'un solde naturel très fortement négatif. Cela est principalement dû à une population vieillissante. En effet, en comparaison avec l'échelle intercommunale et départementale, la part des moins de 45 ans est globalement inférieure dans la Commune de Mur-de-Barrez. De plus, il est possible d'observer une importante surreprésentation des personnes âgées de plus de 75 ans. Cette situation est à mettre en perspective avec la présence d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) d'une capacité d'accueil de 95 places.

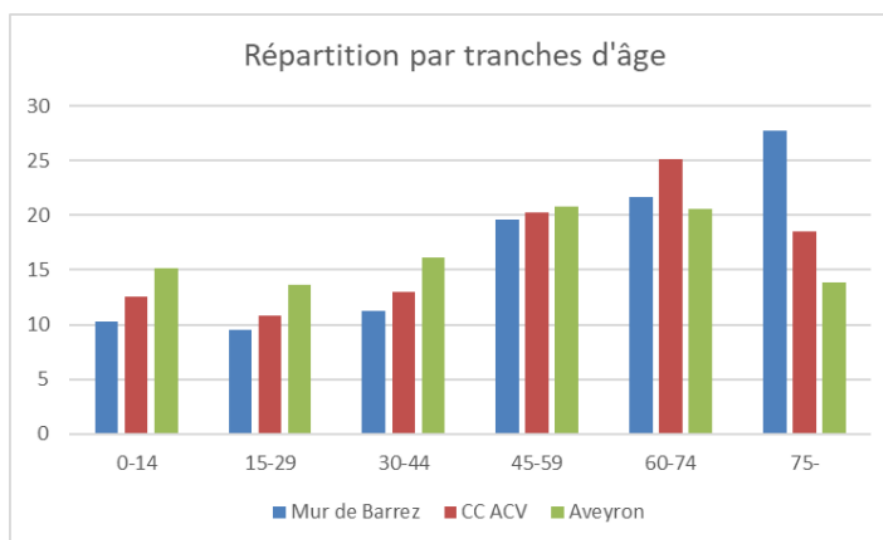


Figure 8 : Répartition par tranche d'âge, source : Insee 2023

Considérant le contexte de vieillissement démographique et les enjeux de maintien des dynamiques économiques et sociales, la Commune, en cohérence avec la trajectoire de la Communauté de Communes, a posé comme ambitions majeures :

- de structurer un niveau de service et d'équipement propre à satisfaire les besoins d'une population sénior,
- de valoriser cette trajectoire et la qualité de vie qu'elle sous-tend par l'accueil de nouvelles populations.

La majorité de la population se compose de ménages sans enfant, avec 52 % de personnes vivant seules et 29% de couples sans enfant, ce qui représente plus de 80 % de l'ensemble des ménages de la Commune.

Le défi démographique repose sur le renouvellement de la population et nécessite notamment un renforcement de l'offre de logements, de services et de commerces destinés aux familles. Accueillir de nouvelles familles revêt une importance majeure pour garantir le maintien des services locaux, tels que les écoles, les commerces et les services publics.

Pour relever ce défi, il est essentiel de compenser le solde naturel négatif par un solde migratoire positif. Cela constitue un enjeu majeur pour le territoire d'Aubrac Olt Causse Gévaudan, une vaste région composée du Parc Naturel Régional de l'Aubrac, du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Haut-Rouergue et du PETR du Gévaudan. Cette préoccupation guide les stratégies territoriales élaborées dans le cadre du programme LEADER 2023-2027 et du Contrat Territorial Occitanie 2022-2028. Elle sera développée à travers diverses actions et mesures au sein de ces dispositifs.

ÉVOLUTION DU REVENU ANNUEL MOYEN

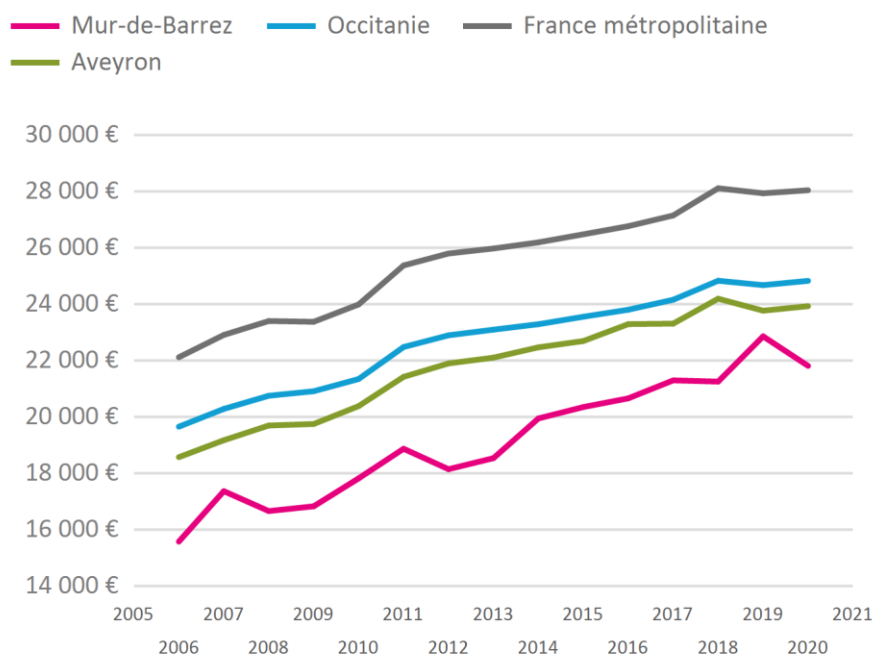


Figure 9 : Évolution du revenu moyen ; sources : Soluccio, Direction Générale des Impôts - Impôt sur le revenu

La population de Mur-de-Barrez possède un revenu annuel moyen, bien qu'en augmentation globale, toujours en deçà des moyennes départementales et régionales. Cela est en grande partie dû à la part des foyers fiscaux concernés par les retraites et pensions (58 % en 2020), qui est très largement supérieure aux moyennes départementale (44,3 % en 2020) et régionale (37,5 % en 2020).

On observe sur le graphique une légère chute en 2020, qui résulte en réalité de la baisse de fréquentation touristique de la Commune due au confinement, et qui ne devrait pas se ressentir à moyen terme.

La grande dépendance aux retraites et pensions à Mur-de-Barrez, avec des revenus moyens inférieurs à la moyenne régionale et départementale, entraîne plusieurs conséquences. L'économie à tendance à se concentrer sur les besoins des retraités, les services de santé et les logements adaptés sont importants pour une population plus âgée, mais cela peut rendre l'économie locale moins en adéquation avec les attentes des jeunes.

**10 PRINCIPALES VILLES DE TRAVAIL DES RÉSIDENTS
EN 2019 - MUR-DE-BARREZ (Flux sortants)**

Mur-de-Barrez	170	79,1%
Thérondels	10	4,7%
Taussac	10	4,7%
	5	2,3%
Aurillac	5	2,3%
Brommat	5	2,3%
Argences en Aubrac	5	2,3%
Saint-Chély-d'Aubrac	5	2,3%
Total des 10 villes	215	100,0%

Pourcentage sur l'ensemble des actifs

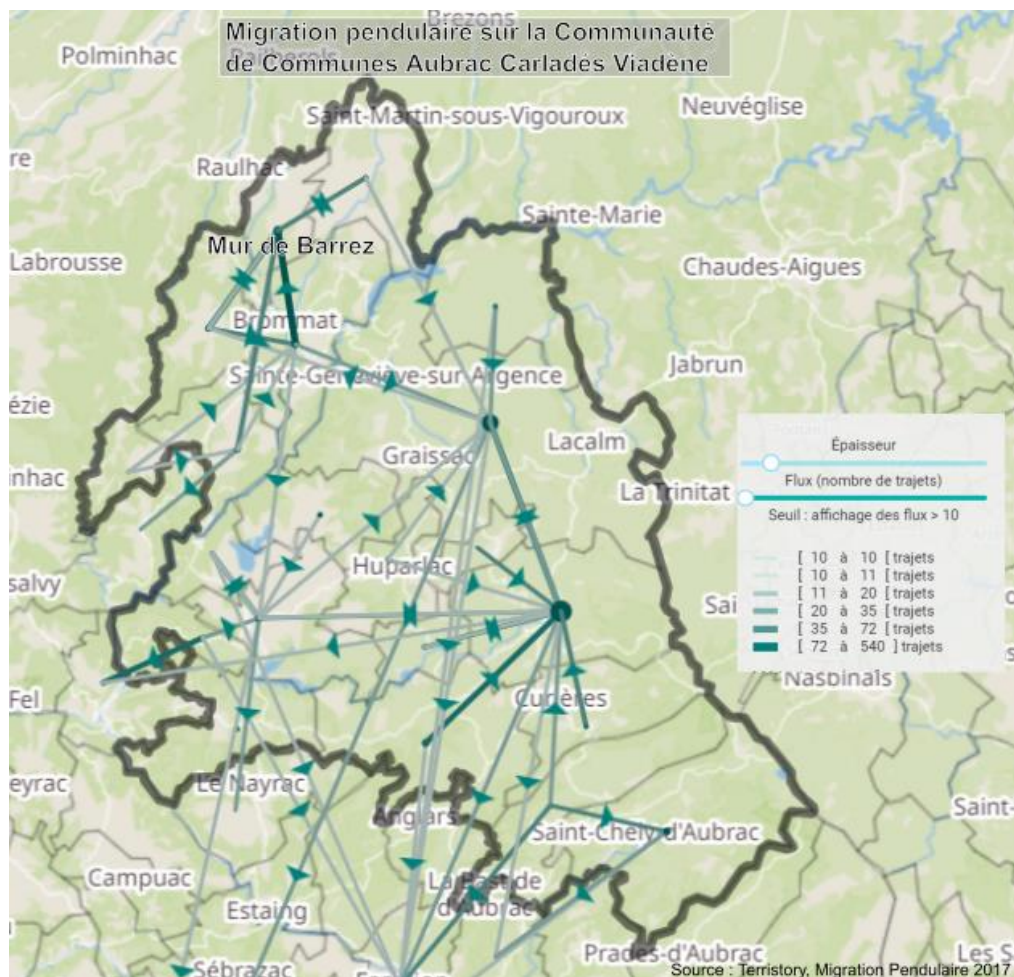
**10 PRINCIPALES VILLES DE RÉSIDENCE DES EMPLOYÉS
EN 2019 - MUR-DE-BARREZ (Flux entrants)**

Mur-de-Barrez	170	36,8%
Brommat	75	16,3%
Taussac	59	12,7%
Lacroix-Barrez	31	6,7%
Thérondels	25	5,4%
Saint-Hippolyte	15	3,2%
Raulhac	15	3,2%
La Fare-les-Oliviers	10	2,2%
Bozouls	5	1,2%
Badailhac	5	1,2%
Total des 10 villes	411	88,8%

Pourcentage sur l'ensemble des emplois

Figure 10 : Flux entrants/sortants d'actifs en 2019 ; sources : Soluccio, INSEE 2020

Près de 80 % des actifs de Mur-de-Barrez travaillent dans la Commune, démontrant ainsi que celle-ci est un générateur d'emplois pour ses résidents. De plus, il est à noter que seulement 36,8 % des emplois sont occupés par des résidents de Mur-de-Barrez, ce qui indique que des personnes de l'ensemble du bassin de vie viennent travailler dans la Commune. Cela témoigne de son rôle essentiel en tant que centre économique sur son territoire.



1.3 – L’habitat

En matière de logement, les terrains à bâtir, que ce soit en lotissement ou en « dent-creuse » sont extrêmement rares, cela est dû en partie à la situation géographique du bourg.

Les Communes de Taussac et Brommat absorbent une partie des besoins en logement de Mur-de-Barrez car la Commune offre peu de logements locatifs de qualité, avec une partie des logements vacants étant dans le centre bourg ancien, souvent peu rénovés, dégradés voire insalubre.

Le taux de résidences secondaires, est légèrement inférieur aux taux observés dans les Communes du Nord Aveyron, à l’inverse, le nombre de logements vacants est supérieur à la moyenne observée dans le nord du département.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	502	507	566	613	525	554	571	569
Résidences principales	397	414	438	407	375	381	366	347
Résidences secondaires et logements occasionnels	71	59	68	101	101	112	143	123
Logements vacants	34	34	60	105	49	61	62	98

Figure 11 : Tableau logements par types d’occupations, source : INSEE 2023

40 % des logements datent d’avant 1945, ce qui peut expliquer une certaine vétusté, notamment dans le centre ancien. Les logements sont inadaptés aux besoins et demandes actuelles : peu de lumières, mauvaise isolation thermique et phonique, pas d’espaces extérieurs (balcon par exemple).

Le vieillissement de ces logements entraîne depuis le début du 21^{ème} siècle une augmentation constante du nombre de logements vacants.

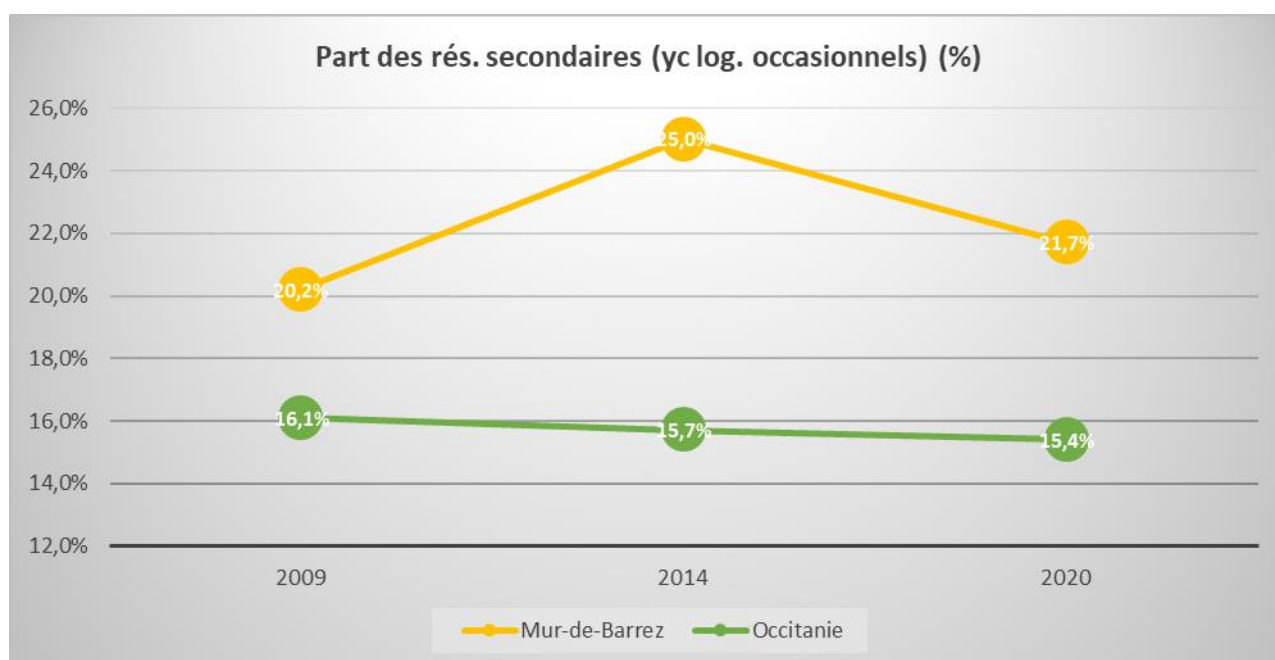


Figure 12 : Part des résidences secondaires ; source : INSEE 2020

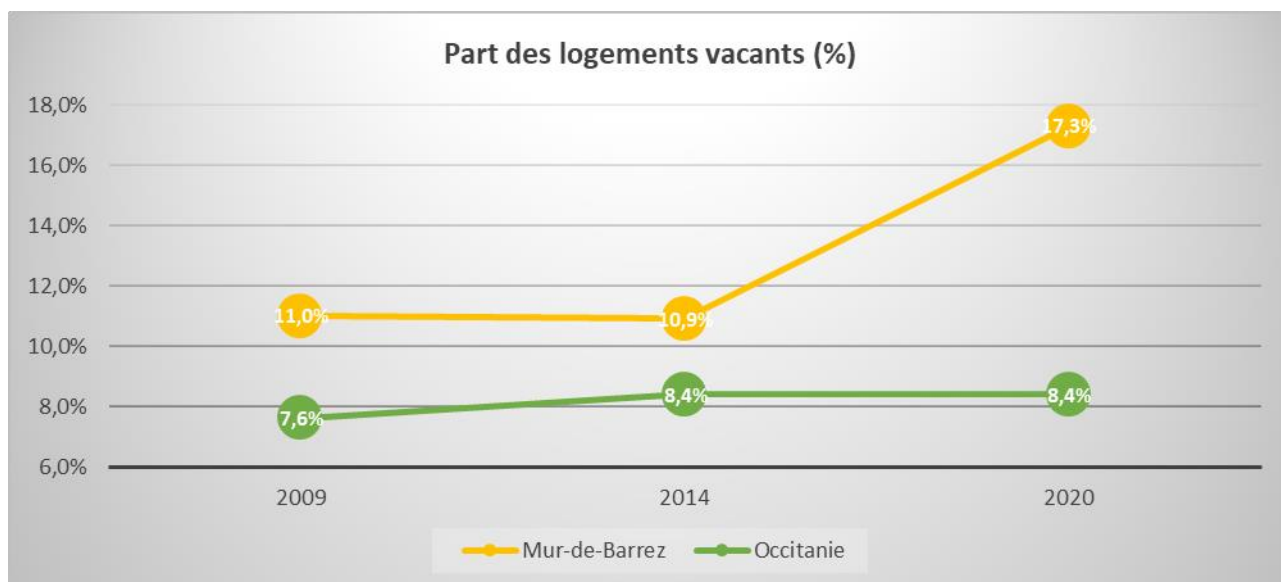


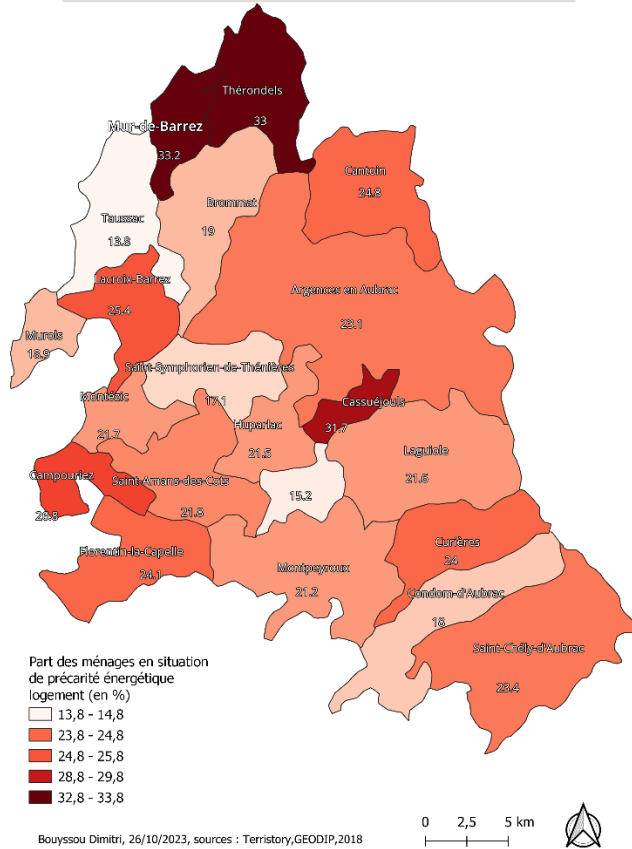
Figure 13 : Part des logements vacants ; source : INSEE 2020

L'analyse du logement met en évidence plusieurs aspects du marché immobilier :

- Part de résidence principale en légère baisse qui entraîne une hausse des logements vacants. Cela suggère un potentiel de développement ou de rénovation pour mettre ces logements inoccupés à profit.
- Majorité de grands logements : la plupart des logements sont de grande taille, indiquant une offre orientée vers des habitations spacieuses, en 2020, 45 % des logements ont 5 pièces ou plus et 16 % ont 2 pièces ou moins d'après l'INSEE.
- Parc de logement non adapté à la demande : il semble y avoir un déséquilibre entre l'offre de logements et la demande. Les types de logements ne correspondent pas aux préférences ou aux besoins actuels des occupants potentiels, peu de logements récents, lumineux avec extérieurs (jardin ou balcon).
- Carence dans l'offre de logements disponibles : il existe une insuffisance dans l'offre de logements disponibles sur le marché. Cela peut créer des problèmes d'accessibilité au logement pour certaines personnes, ce qui diffuse l'habitat vers les Communes limitrophes.

La Commune de Mur de Barrez compte 33,2 % des ménages en situation de précarité énergétique, c'est-à-dire que 33,2 % des ménages utilisent plus de 8 % de leur budget pour les dépenses énergétiques « contraintes » qui correspondent à la consommation d'énergie pour le chauffage, l'eau chaude et la ventilation du logement. Elle possède donc le taux le plus important de la Communauté de Communes et un des plus haut du département.

Part des ménages en situation de précarité énergétique logement, CC ACV 2018



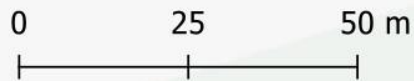
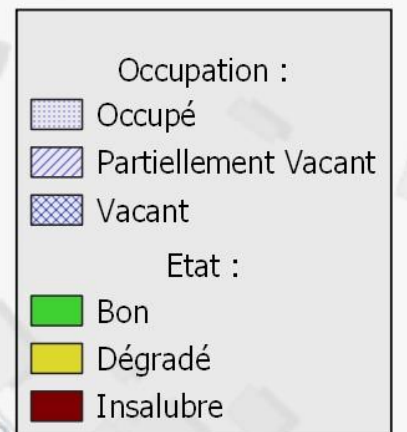
L'analyse du marché met en évidence des déséquilibres entre l'offre et la demande qui ont pour conséquence une vacance accrue et un report vers des Communes périphériques et/ou le développement de la construction.

Le potentiel de valorisation est présent mais exige de considérer des contraintes techniques et architecturales fortes, impactant les coûts.

Bâti à Mur de Barrez

Vers terrain de Géraudie

Projet de résidence seniors



1.4 – L'offre de services à la population

L'offre de services conforte le rôle de centralité de la Commune.

Commerces :

Mur-de-Barrez constitue la seconde polarité du territoire intercommunal avec une offre davantage concentrée dans le centre-bourg (98 %). La Commune profite d'une offre alimentaire importante avec notamment deux grandes surfaces alimentaires.

Les commerces permettent de créer un espace central vivant et accueillant, attirant les habitants et les visiteurs. Ils favorisent ainsi une ambiance conviviale qui incite les gens à se promener, à découvrir les richesses architecturales et culturelles de la vieille ville. De plus, ils offrent aux résidents locaux un accès pratique aux biens de consommation courante, renforçant ainsi l'attractivité de la partie historique en tant que lieu de vie.



Les commerces sont eux-mêmes des éléments du patrimoine. Leurs devantures, leurs architectures et leurs histoires contribuent à l'identité du centre historique. La préservation de ces commerces, en particulier de leurs caractéristiques architecturales, est essentielle pour maintenir l'authenticité du quartier.

Figure 14 : Photo Grande Rue ©Bouyssou Dimitri

ÉTABLISSEMENTS INSCRITS AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS AU 14/04/2022

	établissements	salariés
Commerce de gros non alimentaire	2	18
Autre commerce de gros	3	0
Alimentaire	6	16
Super et hypermarchés	1	15
Équipement de la maison	6	13
Culture, loisirs	2	0
Hygiène, Santé, beauté	4	9
Services à vitrines	5	9
Bazar, occasion, divers	1	0
Total Commerce	30	80

Figure 15 : Tableau commerces, sources : Fichiers des CCI d'Occitanie - URSSAF

Un marché a lieu tous les jeudi matin rassemblant une dizaine de commerçants complétant l'offre existante sur la Commune.

Ce tissu commercial important possède une aire de chalandise qui s'étend sur l'ensemble du bassin du Carladez. Tous les services commerciaux y sont représentés.

Santé :

La création d'une maison de santé intercommunale à Mur-de-Barrez marque une avancée significative pour l'accessibilité aux soins de la population locale. Cette structure médicale abrite une équipe de professionnels de la santé comprenant deux médecins généralistes, un dentiste, un psychologue, une sage-femme, un podologue, ainsi que des services d'aide à domicile essentiels à la communauté.

La maison de santé assure la mise en relation et la coordination entre les différents acteurs soignants du territoire, pour garantir une continuité des soins pour les personnes les plus éloignées.

En plus de la maison de santé, la Commune accueille une pharmacie, un kinésithérapeute et un ostéopathe. Cette variété de services de santé locaux contribue à répondre aux besoins médicaux de la population de Mur-de-Barrez et de ses environs.

La Communauté de Communes porte un contrat local de santé par lequel elle entend sécuriser l'offre de soins notamment de premier recours, la prévention et la santé dans toutes ses composantes (santé environnementale, santé mentale, attractivités professionnelle médicale et paramédicale).

Scolaire :

Un groupe scolaire rassemblant une école maternelle (1 classe), une école primaire (2 classes, CP-CE1-CE2 et CM1-CM2) et un collège est présent sur la Commune, avec un gymnase et un stade à disposition des établissements scolaires et des associations sportives. La cantine du collège fournit par ailleurs les repas pour l'école primaire.

La Commune bénéficie également d'un centre de loisirs pour prendre en charge les enfants les mercredis et pendant les vacances scolaires.

Actuellement un projet de fusion avec l'école primaire de Taussac est en discussion. L'objectif est d'accompagner la qualité de l'offre éducative par la mutualisation des moyens et la garantie d'un meilleur confort de travail des équipes pédagogiques et de maîtriser les coûts de fonctionnement.

Services administratifs :

L'offre administrative de Mur-de-Barrez se caractérise par une volonté d'accessibilité et de proximité pour les habitants. Un pôle intercommunal multiservice est en cours d'aménagement dans les locaux de l'ancien collège, visant à offrir une variété de services essentiels. Actuellement, une permanence France Services est déjà en place dans les locaux de la Mairie, fournissant un point d'accès centralisé à diverses prestations administratives et sociales.

En outre, la Communauté de Communes met en place des services communautaires tels que la crèche et le relais parents-enfant, et soutient un espace dédié à l'emploi et à la formation.

L'association Trait d'Union joue un rôle essentiel en tant que service de proximité dans la région. Ses objectifs principaux sont de dynamiser un lieu d'accueil dédié à l'emploi et à la formation, accessible à l'ensemble de la population, qu'il s'agisse des demandeurs d'emploi, des salariés ou des employeurs. L'association vise à aider les individus à acquérir et à développer des compétences favorisant leur intégration sociale et professionnelle à long terme. De plus, elle s'engage à promouvoir des activités en harmonie avec le tissu économique local et les ressources de la région.

Les activités et services offerts par Trait d'Union sont diversifiées, notamment à travers son Espace Emploi Formation, qui assure la diffusion des offres d'emploi et sert d'antenne pour l'Association pour le Développement de l'Emploi Local (ADEL) et l'agence intérim ADEL en Aveyron. De plus, cet espace met à disposition un point d'accès internet et propose un service dédié aux entreprises locales.

L'association s'implique également dans l'Insertion par l'Activité Économique en collaborant avec les Chantiers d'insertion du Carladez et de l'Aubrac. Elle supervise des initiatives telles que l'atelier Blanchisserie du Carladez et l'éco-pressing du Carladez.

La Communauté de Communes met également en place un Point Info Séniors itinérant permettant d'accompagner les personnes de plus de 60 ans dans leur quotidien de façon individuelle et/ou collective (atelier d'animation et de prévention).

1.5 – La mobilité

La Commune de Mur-de-Barrez bénéficie d'une connexion au réseau de bus LIO.



Figure 16 : Carte transport LIO ; source : LIO

3 lignes de bus desservent le territoire : Argences-en-Aubrac - Rodez ; Mur-de-Barrez - Aurillac et Mur-de-Barrez - Entraygues-sur-Truyère.

Mur-de-Barrez bénéficie également du transport à la demande (TAD).

Le service de Transport À la Demande est un système de transport collectif adapté à la demande des usagers. Ils offrent une flexibilité intermédiaire entre les lignes de bus régulières et les taxis, adaptant ainsi le transport public aux besoins spécifiques de chaque région.

La Communauté de Communes encadre la gestion du transport à la demande sur son territoire. Pour ce faire, elle a conventionné avec des transporteurs sur chaque bassin de vie. Ce service vise à faciliter les déplacements de proximité aux personnes sans solution de mobilité.

Pour un tarif de 2 € l'aller ou 4 € l'aller-retour, les transporteurs desservent les bourgs-centres.

1.6 – Les activités culturelles et de loisirs

Les activités sportives à Mur-de-Barrez sont variées et incluent le badminton, le basket, la chasse (deux associations dédiées), la pêche, le football, le judo, la pétanque, le ski, le vélo et le volley.

Des animations socio-culturelles sont également mises en place par des associations telles que l'astronomie, le cinéma, la danse, les festivités de Brommes et de Mur-de-Barrez, le folklore, la montgolfière, la mise en valeur des sentiers locaux, la musique, la préservation du patrimoine, ainsi que la photographie et d'autres formes d'expression artistique.

Mur-de-Barrez peut compter également sur une association d'agriculteurs, d'aide humanitaire (deux associations différentes), d'aide-ménagère, une bibliothèque, un centre de loisirs avec crèche, une association de don du sang, un comité de jumelage, un marché local, une association de parents d'élèves.

Outre les catégories précédentes, Mur-de-Barrez abrite un tissu associatif diversifié comprenant des groupes d'aînés (deux associations distinctes), des anciens combattants, une association pour la protection des chats errants, un club équestre, les pompiers locaux, un groupe de retraités et une association dédiée aux amateurs de voitures.

Le territoire communal dispose également de sentiers thématiques, le sentier de Marinhac de Taussac, à la découverte de la faune de la flore et aménagements hydro-électriques les sentiers dits de l'imaginaires. Ces sentiers courts, ludiques, évolutifs et sans grande difficulté d'accès physique, sont très populaires, avec 6 thèmes différents qui représentent les spécificités de chacune des six Communes du Carladez.

La Commune dispose aussi d'une salle de cinéma ainsi que de la proximité d'un centre aqualudique.

Avec le concours de la Région Occitanie, du Département de l'Aveyron, de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF) et de la Communauté de Communes Aubrac Carladez et Viadène, la collectivité souhaite poursuivre ses efforts en matière de réhabilitation du patrimoine bâti en créant une résidence pour séniors dans des bâtiments existants en centre-bourg et réaliser une opération d'aménagement d'un terrain au lieu-dit Samayou, en entrée de bourg.

II - Objet de l'appel à projets

Engagée dans le programme Petites Villes de Demain (PVD) et une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), la Commune de Mur-de-Barrez souhaite réaliser une résidence pour séniors sur un ensemble bâti en cœur de village et mener une opération d'aménagement d'un terrain au lieu-dit Le Samayou, dit Terrains Géraudie. (Cf annexe 1 et 2 – plans de situation).

Le positionnement de la Commune de Mur-de-Barrez consiste à révéler son patrimoine bâti pour améliorer le cadre de vie du bourg et l'attractivité du bassin de vie au travers des orientations stratégiques suivantes :

> Valoriser un cadre de vie qualitatif et identitaire

- Rénover le bâti du centre bourg
- Continuer les interventions de préservation du patrimoine remarquable
- Acter la vacance des logements et sécuriser le centre ancien

> Développer une dynamique d'accueil

- Diversifier la proposition d'habitat
- Requalifier et améliorer les espaces publics
- Accompagner la rénovation énergétique

> Préserver et accroître les fonctions économiques et commerciales

- Encourager l'accueil de nouveaux commerçants et artisans
- Développer de nouvelles propositions de services et de commerces

Dans le cadre de cet appel à projet, la Commune ne pourra être qu'un facilitateur entre l'Établissement Public Foncier (EPF) et le porteur de projet.

L'APPEL À PROJETS SE COMPOSE DE 2 OPÉRATIONS :

- Une première opération pour la création d'une résidence séniors,
- Une deuxième opération pour l'aménagement d'un terrain.

Les candidats peuvent se positionner sur l'opération 1, sur l'opération 2 ou sur les 2 opérations.

Ces deux opérations d'aménagement ne sont pas liées. Elles pourront être réalisées soit simultanément, soit en deux temps.

Toutes les modalités entre l'EPF et le porteur de projet seront arrêtées au moment de la signature de l'acte de vente.

2.1 OPÉRATION 1 – Création d'une résidence séniors

Situés en zone Ua, les bâtiments ne sont pas classés mais se trouvent dans le périmètre des bâtiments de France. La Commune est engagée dans une convention pré-opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF), approuvée par le Préfet de Région en mars 2023, pour une durée de 5 ans. La convention est conclue entre la Commune de Mur-de-Barrez, la Communauté de Communes Aubrac, Carladez Viadène et l'EPF. La Commune et l'EPCI ont confié à l'EPF une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Grand'Rue » en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant du logement, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux, des bureaux et services associés. Cette convention n'est pas enclenchée et le sera uniquement au moment de la signature de l'acte de vente.

* Les besoins identifiés par la Commune

Le besoin identifié est une résidence d'habitat regroupé de type résidence seniors. La Commune souhaite développer son offre de logements à destination des personnes âgées en centre-bourg et proposer un cadre de vie qualitatif qui passe par des logements confortables, sains et économes et la proximité des services et leur accessibilité. La Commune portera une attention particulière à l'aspect architectural des projets et à leur démarche vertueuse.

* Le contexte du projet

- Une démarche en lien avec le projet de territoire qui consiste à développer une dynamique d'accueil par la diversification de la proposition d'habitat (Résidence seniors, aménagement des terrains Géraudie),
- Un projet structurant pour la requalification du bourg qui s'inscrit dans les équilibres territoriaux de renforcement des centralités (validé par le label PVD et formalisé dans la convention ORT),
- Proposer un modèle d'habitat pour seniors en centre bourg spécifique à un besoin identifié (démarche de concertation par l'enquête juin 2023) : les personnes ayant répondu se projettent dans un logement de type appartement d'environ 50 m² avec des loyers ne dépassant pas 500 €. Mais également des seniors intéressés par une résidence d'habitat regroupé qui leur garantirait la proximité d'autres personnes et des services de proximité.
- Un ensemble bâti ciblé en centre ancien au niveau de la Grand'Rue.

* La présentation du site (plan annexe 1)

Ces bâtiments, non habités, étaient utilisés comme logements et comme garage automobile. Ces édifices sont à rénover mais une opération de restauration des façades a été réalisée en 2019. Le projet devra être travaillé en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Il comprend :

- Une unité foncière de 451 m² composé de 3 parcelles bâties (AB 319 d'une surface de 131m², AB 329 d'une surface de 198m², AB 330 d'une surface de 122m²),
- Un périmètre de protection des Monuments Historiques classés et inscrit + périmètre protection des sites inscrits + zone Ua PLU + inclus dans le périmètre ORT,
- 2 typologies de bâti : immeubles en front de rue Grand'Rue + garage sur rue de la Parro, surface de plancher exploitable évaluée à environ 1000 m² (source : étude faisabilité Aveyron Ingénierie), un élément remarquable intérieur : l'escalier (+ cave sous-sol), RDC avec destination commerciale, état sanitaire du bâti : *"assez délabrés, avec quelques parties de plancher présentant des effondrements importants"* (source : étude faisabilité Aveyron Ingénierie) + effondrement cheminée,
- Le propriétaire du foncier : privé,
- Une proximité immédiate des services, accessibilité garage et plein pied côté rue.

* Les enjeux : lien avec les objectifs de maîtrise foncière, revitalisation/régénération du centre bourg, valorisation du bâti existant "identitaire", proximité avec les offres de service.

Une étude de faisabilité a été réalisée en juin 2022 et réactualisée en septembre 2023 (par Aveyron Ingénierie) :

Souhait d'achat du terrain,

- Relevé sommaire,
- Projection d'aménagement,
- Estimatif travaux,
- Calendrier opération : conventionnement EPF signé 09 mars 2023,
- Nature de la convention : pré-opérationnelle,
- **Durée : 5 ans,**
- Objet : opération de création de logements seniors et services associés,
- Population,
- Services d'aide et d'accompagnement à domicile,
- Offre gérontologique : étude prospective pour la création d'une résidence seniors : enquête de besoin auprès des personnes de plus de 65 ans – juillet 2023 réalisée par Aveyron Ingénierie (annexe 3).

Pour une bonne information des candidats, une convention pré-opérationnelle est conclue entre la Commune, la Communauté de Communes et l'Établissement Public Foncier (EPF) Occitanie pour une durée de 5 ans. Celle-ci pourra basculer, en fonction du projet et de la proposition du candidat retenu, vers une convention

opérationnelle, permettant ainsi à l'EPF d'intervenir comme interlocuteur principal pour l'acquisition foncière, le projet, les travaux...

* L'offre de services du quotidien et équipements publics :

À Mur-de-Barrez	Professionnels médicaux de la Maison de Santé du Carladez	Autres services de proximité
Mairie - CCAS Communauté de Communes Permanences des assistantes sociales Médecine du travail (sur RV) Permanences de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) Permanences de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) Permanences de SOLIHA Bibliothèque Cinéma Bureau d'information touristique du Carladez La Poste Centre de loisirs Centre de secours du Carladez Gendarmerie Micro-crèche du Carladez Ecoles maternelle et primaire Collège du Carladez EHPAD Ostéopathe Vétérinaire	Médecins Cabinet dentaire secondaire Diététicienne Médecins Pédicure / podologue Psychologue et psychologue pour enfants et adolescents Sage-femme Permanence de la Protection Maternelle Infantile (PMI) Centre de soins infirmiers en milieu rural UDSMA	Cabinets infirmiers de Lacroix-Barrez ATOL Opticien Pharmacies à Mur-de-Barrez et Thérondels Point Infos Séniors Centre Hospitalier d'Aurillac Centre médico-chirurgical d'Aurillac
	Transport en commun	Associations d'aides et d'accompagnement
	Lignes LIO : La ligne 211 qui dessert Mur de Barrez/Aurillac en passant par Raulhac, Carlat, Vezac, Arpajon sur Cère. La ligne 212 qui dessert Mur de Barrez – Entraygues-sur-Truyère/Espalion en passant par Lacroix Barrez, Saint Hyppolite, Entraygues sur Truyère, Estaing. Il existe une liaison à Espalion entre la ligne 212 desservant Mur de Barrez et la ligne 201 permettant de rejoindre Rodez. Ainsi, il est possible, depuis Mur de Barrez, de se rendre à Aurillac et Rodez en utilisant le réseau de bus LIO. Mur de Barrez bénéficie également du transport à la demande (TAD).	Association Passerelle Nord-Aveyron Croix-Rouge Nord-Aveyron Les Restos du Cœur CCAS

2.2 OPÉRATION 2 – Les terrains Géraudie

Une convention opérationnelle est conclue entre la Commune de Mur-de-Barrez, la Communauté de Communes Aubrac, Carladez Viadène et l'Établissement Public Foncier Occitanie (EPF). Elle a été approuvée par le Préfet de Région en novembre 2021 pour une durée de 8 ans. L'acquisition foncière fait l'objet de cette convention (la Commune est propriétaire) et elle est activée depuis septembre 2023.

La Commune et l'EPCI ont confiées à l'EPF une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Samayou, dit « Terrains Géraudie » en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant du logement, dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux et une aire de stationnement nécessaire à l'accueil de touristes.

* Les besoins identifiés par la Commune

Les besoins identifiés sont un habitat intermédiaire pour les jeunes ménages en location-accession. La Commune souhaite proposer un cadre de vie qualitatif qui passe par des logements confortables, sains et économes, des espaces privés extérieurs et la proximité des services et leur accessibilité.

* Les objectifs de l'opération

- Respecter la valorisation paysagère du site,
- Interpréter de façon contemporaine les caractéristiques de Mur-de-Barrez, économiser les ressources (foncier, eau, énergie),
- Limiter l'impact des aménagements sur l'environnement (voiries, imperméabilisation, gestion des eaux pluviales, biodiversité, rejets), en préservant la ressource en eau, la biodiversité, la faune et la flore, en limitant au maximum les surfaces imperméabilisées, en réservant une ou des parcelles à des usages particuliers de jardins, de vergers, de gestion alternative des eaux pluviales (cf. document CAUE), en disposant les habitations de manière à éviter de transformer le terrain naturel.
- Rechercher la qualité urbaine et sociale (formes urbaines, espaces publics, architecture),
- Favoriser la diversité sociale (mixer les natures et types de logements),
- Aménager et construire avec le climat (architecture bioclimatique),
- Privilégier les circulations douces (marche, bicyclette),
- Rechercher dans le choix des végétaux, de préférence locaux, la durabilité, la résistance et la facilité d'entretien,
- Promouvoir les énergies renouvelables,
- Mettre en œuvre des principes constructifs durables et les matériaux écologiques et durables (annexe 8 Document CAUE).

* Le contexte du projet

La Commune souhaite proposer un « écoquartier » au cœur du bourg. Au-delà du logement, l'habitat fait référence à ce qui donne envie de s'installer dans ce lieu :

- Un cadre de vie qualitatif,
- La proximité des services et leur accessibilité piétonne sécurise et agréable,
- Des espaces communs à proximité pour des rencontres ou des jeux, confortables, abrités, ombragés, sécurisés (limitation de la circulation routière automobile).

* La présentation du site (plan annexe 2)

Situés en zone Ub, les terrains Géraudie, lieu-dit Samayou, s'étendent sur 1,9 hectare, à l'entrée du village de Mur-de-Barrez, à proximité des services, commerces et équipements publics. Ce terrain est découpé en 3 typologies de parcelles :

- Parcelle cadastrée à la section AC 53 : environ 42 m², accessible par l'avenue Verdier,
- Parcelle cadastrée à la section AC 147 : environ 9 500 m², d'une forte déclivité, étroite, en contrebas de l'avenue Verdier et accessible par la rue du Carladez,
- Parcelles cadastrées à la section AC 364 - AC 365 - AC 50 : environ 7 900 m², accessibles par l'avenue de Brommat. Sur ces parcelles se trouve une grange en mauvaise état, c'est pourquoi, l'EPF procédera à la sécurisation de la bâtisse ainsi qu'à son démontage.

Dans le PLU de la Commune de Mur-de-Barrez, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) indiquent que les opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité des logements, et les contraintes topographiques et des futures voies de desserte adaptées aux besoins de circulation. La continuité des liaisons piétonnes sera également assurée.

* Les enjeux

Cette opération d'aménagement devra contribuer à la consolidation et au renforcement de l'attractivité du bourg.

2.3 CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

À titre indicatif, les éléments de phasage prévus par la Commune sont les suivants :

- ⇒ **Publication de l'avis de publicité : du 8 janvier 2024 au 12 avril 2024**
- ⇒ **Date limite de remise des candidatures : 12 avril 2024 à 12 heures**
- ⇒ Phase 1 :
 - Analyse des dossiers remis par les candidats : du 22 au 29 avril 2024
 - Audition des candidats : du 13 au 17 mai 2024
- ⇒ Phase 2 :
 - Approfondissement des propositions retenues avec réalisation d'une étude de faisabilité pour l'opération 1 et l'opération 2 : printemps - été 2024
 - Pourra alors s'ensuivre une seconde audition.
 - Rendu de l'étude de faisabilité pour les opérations 1 et 2 : 2^{ème} semestre 2024
- ⇒ Lancement des opérations : 2025

Le respect ou non du calendrier des 2 phases n'interférera pas dans la sélection du candidat.

III - Modalités de l'appel à projets

3.1 Les règles de la consultation

Les candidats souhaitant présenter une proposition, pour l'une ou pour les deux opérations, devront déposer un dossier de candidature pour chaque opération, comprenant :

Phase 1 :

* Une note décrivant le projet en précisant notamment :

- Présentation du candidat ;
- Nature de l'activité ; Projet d'animation pour la Résidence séniors ;
- Publics ciblés ;
- Organisation en termes de moyens (humains, matériels, financiers) ;
- Programme de travaux envisagés en lien avec la mise en œuvre du projet, ;
- Durée du contrat envisagée ;
- Nature du contrat (location ou autre montage juridique, vente) ;
- Montages juridiques adaptés pour occuper le bien et répondre aux besoins de chaque activité, tout en garantissant le bon fonctionnement et la bonne exploitation de l'ensemble du bâtiment ;
- Période d'exploitation envisagée ;
- Assurances sur le bien et l'activité ;
- Garanties quant à la prise en compte des obligations légales et règlementaires liées à la gestion du bien immobilier et à l'activité qui y sera exercée ;
- 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 ;

* Tous éléments, notamment financiers, permettant à la collectivité de déterminer le professionnalisme du candidat, ainsi que la cohérence et le sérieux de la proposition.

* Un schéma d'affectation proposé et un plan d'ensemble du site qui préciseront le fonctionnement général.

* Un plan stratégique de mise en œuvre du projet assorti d'un calendrier prévisionnel de réalisation.

Phase 2 :

- Répartition des charges (charges locatives le cas échéant) ;
- Programme d'entretien, de maintenance et remise à niveau du bien immobilier et des abords contenus dans le périmètre ;
- Projet de règlement intérieur qui s'imposera aux utilisateurs du bien ;
- Note financière comprenant la proposition d'achat du bien, l'enveloppe prévisionnelle des investissements, une évaluation de la fréquentation et des retombées économiques. Elle sera complétée par un chiffrage et des modalités de financement (prise en charge totale, partage, prévisionnel d'activité...);
- Schéma de gestion des différents flux de circulation (piétons, véhicules, vélos), gestion de l'accueil, des accès, des stationnements, etc... ;
- Surfaces prévisionnelles consacrées à chaque activité et organisation fonctionnelle qui pourrait être retenue.

Analyse et classement des propositions :

Seront pris en compte pour l'examen des projets, les critères suivants, hiérarchisés selon un ordre décroissant d'importance :

- 1 - Qualités du projet, adéquation avec le territoire et le site ;
- 2 - Capacités financière, professionnelle et technique du candidat ;
- 3 - Pertinence du montage juridique et financier du projet ;
- 4 - Projet d'animation pour la Résidence séniors.

Les critères de sélection des candidats retenus dans la deuxième phase seront notés sur 100 points, répartis de la manière suivante :

Très satisfaisant : 100 points
Satisfaisant : 80 points
Moyen : 50 points
Insuffisant : 25 points
Très insuffisant : 10 points

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) et leur(s) proposition(s).

Des négociations auront lieu avec les candidats ayant présenté les projets les mieux classés au regard des critères susmentionnés. 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.

Après une première analyse, il sera établi, soit un classement définitif des candidatures, soit un premier classement. Dans ce dernier cas, le jury négociera avec les candidats les mieux classés. La négociation pourra porter sur tous les éléments de la proposition y compris le prix.

À l'issue de cette phase de négociation, un second classement sera effectué.

Le candidat sera évalué sur le fondement des critères prévus aux articles 2.1 et 2.2 du dossier de consultation. Chacun de ces critères sera apprécié et fera l'objet d'une notation. La candidature ayant obtenue la meilleure note sera retenue.

La Commune se laisse la possibilité de demander par e-mail à un ou plusieurs candidats de compléter leur dossier. La Commune informera les candidats non-retenus des motifs de rejet de leur dossier par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les documents devront permettre d'identifier clairement la ou les opérations telles que présentées dans cet appel à projets.

Tout candidat devra communiquer une adresse courriel valide.

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> et sur <https://www.appelaprojets.org>.

La date limite de réception des propositions des candidats

La date limite de réception des propositions est fixée **au 12 avril 2024 à 12 heures**.

Les propositions devront être envoyées par e-mail ou par courrier aux adresses suivantes :

Par voie postale :

OU

Par voie électronique :

Mairie de Mur-de-Barrez
16, Grand'Rue
12600 MUR-DE-BARREZ

Adresse e-mail :
mairie.murdebarrez@gmail.com

Tout dossier reçu ou déposé hors délai ou incomplet sera rejeté.

La visite du site

La demande de visite doit être obligatoirement formulée par courriel à l'adresse mairie.murdebarrez@gmail.com au moins 15 jours avant la date souhaitée, ou par téléphone au 05 65 66 00 47.

La visite devra avoir lieu **avant le vendredi 12 avril 2024 à 12 heures**, date limite de réception des candidatures.

Les candidats devront être obligatoirement être munis des équipements de protection individuels personnels.

Les auditions des candidats

Les candidats ayants répondu aux exigences seront invités à une audition d'une heure maximum en présence d'un jury d'élus et de partenaires dont la date est fixée **entre le 13 et le 17 mai 2024**.

Les candidats conviés seront informés par courriel de la date et du lieu de cette rencontre.

Les candidats sont invités à prendre leurs dispositions pour être disponibles à cette date.

Cette audition devra permettre aux candidats de présenter leur proposition et de répondre aux éventuelles questions du jury. Cette audition donnera lieu au besoin à des précisions écrites des candidats sur leur proposition.

Les conditions de sélection

Suite à la réception des dossiers, la Commune effectuera une première pré-sélection des projets présentés et se réserve la possibilité d'organiser des rencontres avec un ou plusieurs candidats.

Le candidat sera évalué sur le fondement des critères prévus aux articles 2.1 et 2.2 du dossier de consultation de l'appel à projet. Chacun de ces critères sera apprécié et fera l'objet d'une notation.

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.

Les candidats seront évalués selon les critères figurant dans le dossier de consultation, sur un total de 100 points, selon les grilles de critères de sélection jointes (annexes 4 et 5). La candidature ayant obtenu la meilleure note sera retenue.

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

Informations aux candidats non-retenus

La Commune informera les candidats non-retenus des motifs de rejet de leur dossier par lettre recommandée avec accusé de réception. (pour mémoire : joindre le rapport d'analyse au courrier RAR).

Indemnités

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.

3.2 L'appréciation des candidatures

Seules les propositions comprenant l'ensemble des pièces demandées dans la phase de pré-sélection (Cf. article 3.1) seront analysées et déboucheront sur une audition.

Les propositions des candidats seront appréciées au regard des aspects suivants :

- Les compétences du candidat et de l'équipe pressentie,
- L'expérience du candidat au vu des exemples de réalisations similaires transmis,
- La bonne compréhension du projet et des besoins identifiés par la Commune,
- Les conditions proposées pour la conduite du projet et notamment la capacité du candidat à jouer un rôle de facilitateur auprès de la Commune, de la Communauté de Communes et de l'EPF pour réaliser l'opération 1, l'opération 2 ou les 2 opérations,
- La précision du calendrier prévisionnel des 2 opérations.

3.3 Les renseignements

Tous renseignements peuvent être pris auprès du secrétariat de la Mairie par téléphone au 05 65 66 00 47 aux horaires d'ouverture suivants : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le samedi de 9h à 12h ou par e-mail mairie.murdebarrez@gmail.com ; ils feront l'objet d'une réponse communiquée par courriel sous les meilleurs délais.

Les informations liées aux montants des acquisitions seront communiquées par la Mairie.

ANNEXES

ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION RÉSIDENCE SÉNIORS

ANNEXE 2 : PLAN DE SITUATION « TERRAINS GÉRAUDIE »

ANNEXE 3 : ENQUÊTE DE BESOINS AUPRÈS DES PERSONNES ÂGÉES DE PLUS DE 65 ANS : SYNTHÈSE DE LA RESTITUTION

ANNEXE 4 : GRILLE JURY DE SÉLECTION AAP RÉSIDENCE SENIORS

ANNEXE 5 : GRILLE JURY DE SÉLECTION AAP TERRAINS GÉRAUDIE

ANNEXE 6 : CONSEIL POUR L'AMÉNAGEMENT DES TERRAINS GÉRAUDIE DU CAUE

ANNEXE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB