

Appel à candidatures pour le Château de la Mounède

Règlement de la consultation

Présentation du site de La Mounède

Le contexte

La commune de Toulouse est propriétaire du Château de la Mounède implanté dans le quartier Lardenne. L'histoire de ce cartel du XVII^e siècle est lié au destin d'une famille de laboureurs, les Darbou, qui en furent propriétaires durant quatre siècles, et gestionnaires de l'exploitation agricole dénommée : « Le Clôt de l'Olm ». Les descendants accédèrent aux plus hautes fonctions de la société toulousaine, maître monnayeur, d'où la dénomination Château du Monédier, puis Château de la Mounède.

Le Château de la Mounède est érigé au centre du parc arboré de la Mounède et se compose d'un corps de bâtiment central, avec sa façade flanquée de quatre tours encadrées par deux ailes de communs. De plan rectangulaire, il est développé sur deux étages ; cet édifice est représentatif de l'architecture de château toulousain.

Le Château de la Mounède, situé au Sud-Ouest de Toulouse, entre la base de loisirs de La Ramée et le quartier du Mirail, s'inscrit comme un lieu emblématique de la cité. Cet équipement a accueilli en 1994 le premier café musique de Toulouse, lieu de diffusion et d'accompagnement de pratiques artistiques et culturelles pour les jeunes.

Cette activité associative, à dominante musicale et de restauration, a fonctionné comme lieu de rencontres et de tremplin des musiques du monde, en accueillant de nombreux festivals de musique.

En 2009, la programmation musicale a été interrompue pour des raisons de sécurité. La Ville de Toulouse, dans le cadre de sa politique musicale en faveur de la diversité des esthétiques et de leur déploiement sur l'ensemble du territoire, a réaménagé en 2013/2014 la salle de spectacle du Château de la Mounède, en complémentarité de la salle des musiques actuelles du Métronum.

Ce site bénéficie d'un potentiel de développement lié à la proximité d'axes de communication (rocade arc en ciel), au dynamisme du parc d'activités de Basso Cambo et à la qualité de son environnement naturel. Il pourrait accueillir des activités à dimension culturelle et de loisirs à destination d'un large public – les entreprises de proximité, les familles, les spectateurs – et s'inscrit à l'échelle de plusieurs territoires, des quartiers de l'environnement immédiat à l'aire métropolitaine.

Les activités présentes sur le site

Actuellement, le site de la Mounède regroupe plusieurs types d'activités :

- un espace vert boisé de 6 ha desservi par des cheminements piétons et cycles,
- un complexe sportif,
- le château, comprenant une salle de spectacle en attente d'exploitation.

1. Objet de l'appel à candidatures

L'appel à candidatures a pour objet de confier via un bail emphytéotique administratif à une tierce personne, de nature publique ou privée, le site du Château de La Mounède. Le preneur exploitera librement son activité sur le site mis à disposition et devra être apte à prendre en charge l'ensemble des coûts des travaux nécessaires au fonctionnement optimal de l'équipement.

La collectivité portera une attention particulière aux projets qui prendront en compte la vocation initiale de ce site : culturelle, de loisirs et de restauration.

2. Périmètre de l'appel à candidatures

La mise à disposition concernera le Château de la Mounède et ses abords immédiats actuellement délimités par une clôture (parcelle de 4 000 m² environ), hors complexe sportif, ainsi que le terrain de stationnement d'entrée adossé au Château (400 m² environ).

La salle de spectacle d'une superficie de 350 m² est aménagée. Des équipements scéniques pourront être mis à la disposition du preneur.

Il est précisé que l'aile Est du Château fait actuellement l'objet d'une occupation temporaire par une association en attente de relocalisation.

Conditions de la mise à disposition du château

Cette mise à disposition se fera par voie de bail emphytéotique administratif. Dans ce cadre, les obligations du propriétaire sont transférées au preneur, notamment au titre des travaux d'entretien, de mise aux normes et de grosses réparations.

En fin de bail, la Ville recouvre la pleine propriété de l'ensemble immobilier mis à disposition. Le preneur pourra, sur demande de la Ville, remettre à l'état initial l'ensemble immobilier sans contrepartie financière.

L'aménagement et l'entretien du Parc de la Mounède ainsi que l'aménagement des accès et du stationnement sont à la charge de la Ville de Toulouse.

La ville de Toulouse n'apportera aucune autre aide, ni financière ni en nature.

3. Propositions des candidats

Il conviendra pour les candidats de définir les potentialités du site et de proposer un concept d'aménagement et de réhabilitation du bâtiment pour une exploitation optimale en adéquation avec les activités proposées.

Il est demandé :

- de proposer une estimation prévisionnelle des coûts d'investissement et d'exploitation, ainsi que des modalités de leur financement ;
- d'assurer l'intégration du projet dans son environnement urbain et participer à la dynamique économique et sociale du territoire. Il devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant au site et aux usages projetés (règlement d'urbanisme, normes ERP...).

La durée du bail emphytéotique est comprise entre 18 et 99 ans. Dans ce cadre, les candidats sont libres de proposer la durée de bail jugée optimale, propre notamment à amortir les investissements consentis dans le bien.

Les candidats doivent également chiffrer le montant de la redevance annuelle.

4. Composition du dossier à remettre par le candidat

Pièces administratives

Les pièces administratives sont notamment composées de :

- la lettre de candidature, indiquant l'intérêt porté à l'opération
- la présentation des capacités techniques et financières (comptes sur les 3 derniers exercices, moyens matériels et humains, références dans des projets similaires)
- un extrait de K-bis datant de moins de 3 mois pour les structures immatriculées
- la copie des statuts pour les structures associatives
- l'attestation sur l'honneur de l'acquittement des obligations sociales et fiscales
- une liste de références dans le domaine

Les candidats peuvent se présenter seul ou en groupement solidaire ou conjoint, en cas de groupement conjoint, un mandataire sera désigné.

Aucun candidat ne pourra participer à plusieurs groupements faisant acte de candidature à la présente consultation. La composition du groupement ne pourra en aucun cas être modifiée entre la date de remise du dossier et la signature du bail, sauf si cette modification vise à ajouter un ou plusieurs membres au groupement. Dans ce cas, l'accord de la Ville de Toulouse devra être obtenu par écrit préalablement.

Pièces techniques de l'offre

- Présentation générale du projet

Il s'agit de présenter le concept envisagé pour le site et le projet global d'aménagement et d'exploitation qui en découle.

Le candidat mettra en particulier l'accent sur l'intégration du projet dans son environnement urbain immédiat, sur la cohérence entre les activités proposées et les moyens alloués, sur la pertinence du montage financier.

La présentation générale du projet donne également à voir sur les modalités d'exploitation du site et son évolution dans le temps.

- Présentation de l'aménagement du château de la Mounède
 - o Une note décrivant de manière détaillée les travaux d'aménagement projetés ;
 - o Les plans d'ensemble et de détail explicitant les différentes améliorations fonctionnelles ;
 - o Un programme d'exécution indiquant le calendrier de mise en œuvre des différentes phases et précisant les différentes mesures à prendre ou les autorisations à solliciter pour l'exécution des travaux ;
 - o Les esquisses architecturales ou photomontages permettant d'apprécier les aménagements, voire l'insertion du château dans son environnement ;

- La présentation du montage financier de l'opération
 - o Les comptes d'exploitation prévisionnels sur les cinq premières années ;
 - o Les montants détaillés des investissements ;
 - o Les modalités de financement de ces investissements ;
 - o Le détail des charges de personnel et de structure ;
 - o le montant de la redevance reversée à la collectivité.

- Une notice sur la ou les alternatives proposées en termes de durée

En cas de présentation d'alternative(s) portant sur la durée du bail, le candidat est invité à justifier sa proposition au regard de l'ensemble des conséquences de ce choix pour la Ville de Toulouse.

A cet effet, le candidat devra produire un mémoire complémentaire présentant son alternative et ses conséquences.

Ce mémoire devra comporter tous les éléments d'analyse économique, financière et technique de nature à justifier l'intérêt de l'alternative proposée.

5. Déroulement de la procédure

Le dossier de consultation est transmis par voie électronique aux différents candidats qui en font la demande.

Dépôt des dossiers

Les plis fermés porteront la mention suivante :

« Appel à candidatures – Château de la Mounède »

Les plis devront parvenir avant le 29 juillet 2016 à 12 heures :

- soit par courrier recommandé avec avis de réception,
- soit par remise directe contre récépissé,
- ou par tout moyen équivalent permettant de déterminer date et heure certaines.

Les plis sont à acheminer à l'adresse suivante :

Direction des Ressources de la Culture
24 rue Croix-Baragnon
31000 TOULOUSE

Horaires d'ouverture des services : 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
Du lundi au vendredi (fermeture samedi et dimanche et jours fériés)

Les plis seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats et à leurs frais. La Ville de Toulouse ne peut être tenue responsable du dépassement par les candidats du délai de remise des plis.

Les offres des candidats seront produites en deux exemplaires en version papier, dont une non reliée, et seront transmises sous pli fermé. Les offres devront également être envoyées au format numérique.

Visites organisées

Préalablement à la remise de leur offre, les candidats pourront effectuer jusqu'à deux visites sur le site de la Mounède. Ces visites seront organisées collectivement. Chacune de ces deux visites proposées par la Ville de Toulouse sera effectuée sous la conduite d'un représentant de la Ville.

A l'occasion de ces visites :

- les candidats pourront effectuer toutes observations directes et toutes prises de notes, cotes ou photos ;
- les candidats ne pourront formuler aucune question ou demande de précisions relatives au contenu technique ou administratif de la consultation. Les éventuelles questions devront être adressées par écrit suivant les modalités définies à l'article « renseignements complémentaires ».

Pour effectuer une visite, les candidats doivent adresser une demande par courriel à la Ville de Toulouse aux coordonnées précisées à l'article « renseignements complémentaires ».

Analyse des candidatures

La fourniture de la totalité des pièces administratives est un corollaire indispensable à l'analyse du dossier, leur absence pourra entraîner l'éviction du candidat.

Sélection et présentation des offres devant la Commission municipale ad hoc

Les membres de la Commission sélectionnent cinq candidats au maximum qui seront invités à présenter leur projet devant la commission.

A l'occasion de cette présentation, la Commission engage librement toute discussion utile avec les candidats.

6. Critères de jugement des offres

Critères	Pondération
solidité financière et capacités techniques et professionnelles du preneur au regard de leurs expériences	30 %
Pertinence du projet dans son environnement urbain (synergie des activités, originalité du concept, qualité de l'offre de service et des aménagements...)	40 %
montant de la redevance et des investissements proposés	30 %

Seuls les projets présentant un caractère d'intérêt général avéré seront retenus.

7. Conclusion du bail emphytéotique administratif

A l'issue de la consultation, les représentants de la Ville de Toulouse engagent une négociation avec le candidat retenu, selon des modalités librement définies par la Ville de Toulouse, sur les clauses du bail emphytéotique. Le bail apportera en particulier la garantie que la destination des lieux sera conforme au présent règlement de la consultation et au projet initial du candidat retenu.

A l'issue des négociations, l'autorité habilitée à signer saisit l'assemblée délibérante du choix du candidat retenu et du projet de bail emphytéotique administratif, régi par l'article L 1311-2 et suivant du CGCT, qui sera conclu avec le candidat unique ou mandataire du groupement sélectionné.

La conclusion de ce bail interviendra par le biais d'un acte authentique. Tous les frais liés à la conclusion du bail resteront à la charge du candidat retenu.

Les frais d'étude, d'établissement, de projets, et, plus généralement, toutes les dépenses engagées par les candidats au titre de la présente consultation demeureront à la charge exclusive des candidats, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

8. Renseignements complémentaires

Les candidats souhaitant obtenir des renseignements complémentaires devront formuler leurs demandes par courriel aux adresses suivantes :

Danièle SOULE	daniele.soule@mairie-toulouse.fr
Olivier BERTHEZENE	olivier.berthezene@mairie-toulouse.fr

Il ne sera répondu qu'aux seules questions qui seront parvenues, au plus tard, quinze jours francs avant la date limite de remise des offres (date de réception de la demande faisant foi).

Aucune suite ne sera donnée aux demandes de renseignements des candidats formulées par téléphone.

9. Abandon de l'appel à candidatures

La Ville de Toulouse informe les candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à l'appel à candidatures, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général.

Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

10. Contenu du dossier de consultation

- présent règlement de la consultation
- historique, plans du site et des locaux, photos
- rapports divers (sécurité, amiante, plancher, travaux)