

APPEL A PROJETS POUR LA FERME NIBOUL REGLEMENT DE LA CONSULTATION

I Présentation du site

La Mairie de Toulouse est propriétaire d'un ancien corps de ferme dite « ferme Niboul », acquis en 2004, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Borderouge.

Cette ancienne métairie, dont la présence est attestée au moins depuis la fin du 17^e siècle (cadastre de 1680), devient en 1739 la propriété d'un médecin nommé Nigoul qui donne son nom à la ferme puis au chemin qui la dessert. La ferme de Nigoul, nom transformé en Niboul dans le langage commun, fait partie de l'histoire du quartier et conserve une partie des constructions datant du 18^e siècle : le corps de bâtiment haut à deux travées et une partie du corps de bâtiment tout en longueur transformé et agrandi au cours des 19^e et 20^e siècles.

Située tout proche du Carré de la Maourine et du terminus de la ligne B du métro, la ferme Niboul est un bâtiment R+1, composé actuellement de deux logements aménagés et d'un dépôt pour les services techniques de la Métropole, pour une superficie utile d'environ 640 m².

Les activités aux abords immédiats : un parc à l'arrière de la bâtisse, partage d'un parvis avec un cinéma et un hôtel, un groupe scolaire et des logements (voir en annexe le plan d'aménagement de la ZAC).

II Objet de l'appel à projets

L'appel à candidatures a pour objet de confier via un bail à long terme à une tierce personne, de nature publique ou privée, le site de la ferme Niboul. 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 de l'équipement.

La collectivité portera une attention particulière aux projets qui prendront en compte une exploitation liée à l'animation du quartier en fonction des activités déjà présentes.

III Périmètre de l'appel à projets

La mise à disposition concernera la ferme Niboul et ses abords immédiats délimités par une clôture à l'ouest avec le bois, espace vert protégé et le futur parvis.

Cette mise à disposition se fera par bail qui sera formalisé en fonction du projet du candidat retenu. 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 Commune de Toulouse 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 contreparties financières.

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

IV Proposition des candidats

Il conviendra pour les candidats de définir les potentialités du site et de proposer un concept d'aménagement (réhabiliter et aménager le bâtiment pour une exploitation optimale de ce site en adéquation avec les activités proposées) et d'exploitation.

Il est demandé de :

- proposer une estimation prévisionnelle des coûts d'investissement et d'exploitation, ainsi que des modalités de leur financement ;
- assurer l'intégration du projet dans son environnement urbain et participer à la dynamique économique, sociale ou associative 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...).

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.

V 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
- 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
- Copie des statuts pour les structures associatives
- 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.

A cet effet, il convient de synthétiser les réponses que le candidat apporte aux attendus de l'article IV « proposition des candidats ».

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 de la ferme Niboul :
 - Une note décrivant de manière détaillée les travaux d'aménagement projetés dans la ferme ;
 - Les plans d'ensemble et de détail explicitant les différentes améliorations fonctionnelles ;
 - 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 ;
 - Les esquisses architecturales ou photomontages permettant d'apprécier les aménagements, voire l'insertion de la ferme dans son environnement ;
- La présentation du montage financier de l'opération :
 - Les comptes d'exploitation prévisionnels sur les cinq premières années ;
 - Les montants détaillés des investissements pour la réalisation des travaux d'aménagement ;
 - Les modalités de financement de ces investissements : type de financement mis en place, durée, taux, progressivité, périodicité, garanties demandées et tableaux d'amortissement financiers correspondants ;
 - Le détail des charges de personnel et de structure ;
 - le montant de la redevance reversée à la collectivité
 - un projet de bail
- 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 Commune 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.

VI Déroulement de la procédure

Le dossier de consultation est téléchargeable par voie électronique sur le site de la Mairie de Toulouse entre le 13 mars et le 28 avril 2017.

Dépôt des dossiers

Les plis fermés porteront la mention suivante :

« Appel à projets – Ferme Niboul »

Les plis devront parvenir avant le 29 mai 2017 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.

à l'adresse suivante :

Mairie de Toulouse
Direction de l'Immobilier
1 rue Delpech
31 000 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. Ces visites seront organisées collectivement. Chacune de ces deux visites proposées par la Commune 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 permanente

Les membres de la Commission sélectionnent trois 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.

VII 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, choix du bail et des investissements proposés	30 %

VIII Conclusion d'un bail

La ferme Niboul appartient au domaine privé de la Commune de Toulouse. A ce titre, à 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. Ce dernier 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 (ou par décision du Maire si la durée dudit bail n'excède pas 12 ans), 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, le cas échéant. 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.

IX Renseignements complémentaires

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

domaine.occupants.prives@toulouse-metropole.fr

Il ne sera répondu qu'aux seules questions qui seront parvenues, au plus tard, huit 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.

X Modifications et compléments

La Commune de Toulouse se réserve la possibilité, au plus tard dix jours francs avant la date limite fixée pour la réception des plis, d'apporter des modifications ou compléments au dossier de consultation et de formuler des recommandations spécifiques aux candidats, dans le strict respect de l'égalité de traitement des candidats et des règles de concurrence.

Les candidats seraient alors tenus de remettre leurs offres en intégrant l'ensemble des compléments d'information que la Ville de Toulouse leur aura délivrés.

En cas de nécessité, le report de la date limite fixée pour la réception des plis pourra être prononcé par la Ville de Toulouse au plus tard six jours avant la date précédemment fixée.

XI Abandon de l'appel à projets

La Commune 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.

XII Contenu du dossier de consultation

- présent règlement de la consultation
- plans du site et des locaux, photos, environnement
- rapports divers (amiante...)