



## APPEL A PROJETS DOMAINE AGRICOLE DE TOULOUSE MISE A DISPOSITION D'UN ESPACE A VOCATION COMMERCIALE RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

### I Présentation du site

**Propriété de la Mairie de Toulouse depuis 1975, le Domaine agricole de Candie est exploité par l'une des rares régies agricoles françaises.** Elle cultive chaque année en agriculture biologique plus de 250 hectares de grandes cultures (blé tendre, orge brassicole, tournesol, légumineuses...). Ces champs sont situés sur l'ensemble de la commune où ils enrichissent la biodiversité et le paysage pour les toulousains.

La Régie exploite également un vignoble qui produit en bio des vins et du jus de raisin. Les vins bio du Domaine ont pour ambition d'être des ambassadeurs de la gastronomie et de l'art de vivre du Sud-Ouest. La gamme « Tolosa » est composée d'un vin blanc de Gros Manseng, d'un vin rosé de Malbec et d'un vin rouge de Marselan. La gamme « l'Illustre » est composée de vins élevés en fûts de chênes au moins douze mois. Chardonnay pour le vin blanc, Marselan pour les vins rosé et rouge. Suite à la plantation de 4 hectares de nouveaux cépages de vigne en 2023, la gamme des vins du Domaine va être amenée à évoluer et se complexifier à partir de 2026.

Les débouchés de proximité sont favorisés pour les produits du Domaine : le blé tendre est transformé en farine puis en pain bio pour les cantines scolaires de Toulouse, les légumineuses (pois cassés et pois chiches) et les pâtes sont préparées par la cuisine centrale de la Ville et servies dans les écoles et les restaurants seniors toulousains. De l'huile de tournesol est également vendue au Domaine et dans certains commerces partenaires. L'orge est brassée localement et la luzerne est utilisée dans un élevage du territoire...

**Le siège de la Régie Agricole est située au Domaine de Candie au 17 chemin de la Saudrune à Toulouse.** Il s'étend sur une vingtaine d'hectares comprenant les vignes, les bâtiments de l'exploitation agricole ainsi qu'un magnifique parc abritant un château du XIIIe siècle, inscrit au titre des monuments historiques, dans lequel se trouvent les chais, lieu de la vinification, de l'élevage et de la mise en bouteille.

Depuis 2014, l'ensemble du Domaine est certifié « Agriculture Biologique ».

**Le patrimoine du Domaine de Candie est exceptionnel et millénaire : le domaine existe depuis près de 800 ans et la Ville de Toulouse qui en est propriétaire depuis les années soixante-dix s'attache à sa préservation et sa valorisation.**

Par exemple au printemps 2023, 4 nouveaux hectares de vigne ont été plantés avec des cépages du sud-ouest tels que la Négrette, le Bouyssonnet ou le Fer Servadou. En février 2024, le Domaine a inauguré sa « Maison du Bien Manger » au sein d'une maison de maître du XVIIIème siècle entièrement rénovée, ce lieu est dédié à l'accueil de publics variés pour des animations et événements autour de l'agriculture et l'alimentation.

**Depuis 2022, la Ville de Toulouse porte une nouvelle stratégie pour le Domaine qui vise :**

(i) **à développer une « ferme urbaine municipale pour les toulousaines et toulousains »** par son ouverture à tous les publics (scolaires, groupes et particuliers, professionnels, associatifs, institutionnels...),;

(ii) **en faire le lieu de référence, de sensibilisation et d'échanges sur l'agriculture et l'alimentation durables** notamment par l'accueil d'événements, animations et formations.

**L'ouverture sur le Domaine d'un lieu de restauration saisonnier à partir du printemps 2026 s'inscrit dans cette nouvelle stratégie.**

Connaissant le potentiel de chalandise d'un site dont la notoriété est déjà forte, la Ville de Toulouse souhaite mettre à profit le dynamisme du lieu et du quartier, par la mise à disposition d'un espace d'une superficie d'environ 1.300 m<sup>2</sup> à un porteur de projet à proximité immédiate d'un parking de 2.000 m<sup>2</sup> non surveillé.

L'espace se décompose comme suit :

- un espace dégagé de 500m<sup>2</sup> attenant à une partie du parc clôturée de 800m<sup>2</sup>
- une tente ouverte : 112 m<sup>2</sup>
- une entrée (véhicule et piétons) à l'usage exclusif du preneur

En fonction de l'aménagement qui sera fait de l'espace dédié, et au regard de la capacité du parking, il est estimé une capacité d'accueil située entre 150 et 200 personnes. Cette jauge devra être définie lors du dépôt du permis de construire précaire.

## **II Objet de l'appel à projets**

L'appel à projets a pour objet de confier à une tierce personne, via une convention d'occupation temporaire du domaine privé non constitutive de droits réels, cet espace pré-cité. Dans le cadre de la thématique agricole du lieu, le preneur exploitera librement son activité sur le site mis à disposition et devra être apte à prendre en charge l'ensemble des coûts nécessaires au fonctionnement de l'équipement et à l'exploitation des espaces.

La Commune de Toulouse portera une attention particulière aux projets qui :

- proposeront un concept en adéquation avec la nature du lieu et les activités du Domaine : un cadre champêtre au sein d'un parc arboré de 6 hectares, activités viticoles et agricoles en agriculture biologique, accueil de public pour une découverte des enjeux alimentaires et agricoles
- proposeront une exploitation utilisant des produits artisanaux, locaux, sous signe d'identification de qualité et d'origine, bio en particulier, s'intégrant dans une carte simple et adaptée à la future clientèle du lieu (travailleurs des entreprises voisines, familles, groupes accueillis sur le Domaine,...)

- intégreront le respect de l'environnement dans leur mode de fonctionnement (limitation du gaspillage alimentaire, réduction des déchets, impact sonore limité...)

La Commune libérera l'espace mis à disposition (démolition d'anciens clapiers et autres constructions légères) le clôturera et veillera au raccordement aux fluides (eau, électricité).

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

### **III Cahier des charges administratives**

#### 1) Convention d'occupation privative du domaine privé communal

L'occupation de l'espace mis à disposition sera formalisée par une convention d'occupation temporaire du domaine privé immobilier, non constitutive de droits réels. La durée d'occupation sera fixée selon la durée d'amortissement des investissements.

La convention sera consentie à titre personnel et ne pourra faire l'objet d'une cession ou d'une sous-location par l'occupant, sans l'accord exprès de la Commune de Toulouse.

Le contrat sera convenu dans le respect strict du projet du candidat retenu.

#### 2) État des lieux

Les espaces seront remis au candidat retenu après état des lieux dressé par Commissaire de Justice. Il remettra à cette occasion les attestations d'assurance et la caution qu'il aura souscrite, faute de quoi l'accord sera rompu.

A l'expiration de la convention, l'occupant devra remettre les lieux dans leur état initial, sauf accord exprès de la Commune de Toulouse. Il disposera ainsi d'un mois d'occupation affecté à cette tâche. Faute d'exécution de cette obligation, la Commune de Toulouse procédera à la remise en état aux frais de l'occupant.

#### 3) Assurances

L'occupant devra souscrire toutes les assurances garantissant les risques de dommages aux biens et sa responsabilité civile. Il renonce à tout recours contre la Commune de Toulouse.

#### 4) Démarches administratives

L'occupant devra effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'ouverture de son établissement, par ex : licence de débit de boissons, attestation de stage en hygiène alimentaire de moins de 5 ans, dépôt du permis précaire etc....

L'occupant devra respecter la réglementation liée à l'activité exercée.

#### 5) Résiliation de la convention

La convention d'occupation du domaine privé sera résiliée en cas de non-respect d'une clause contractuelle ou pour motif d'intérêt général.

#### 6) Sécurité du public

En cas d'évacuation du public, de danger imminent, et/ou d'événement exceptionnel, l'accès au site pourra être interdit, et ne donnera lieu à aucune indemnité ni réparation.

#### 7) Redevance

La redevance est composée d'une part fixe, QUINZE MILLE EUROS HT (15.000 €) par saison, indexée annuellement sur l'indice INSEE ILAT, payable d'avance et annuellement, conformément à l'article L.2125.4 du CG3P, et d'une part variable sur le chiffre d'affaires annuel proposé par le candidat.

#### 8) Caution

Un cautionnement d'une valeur correspondant à NEUF MILLE EUROS (9.000 €) est exigé (dépôt de la somme ou caution d'un établissement bancaire au Trésor Public).

#### 9) Charges de fonctionnement

L'occupant assumera l'ensemble des charges induites par l'exploitation.

Les consommations d'eau et d'électricité feront l'objet d'une refacturation par la Commune de Toulouse. Les modalités seront fixées ultérieurement.

### **IV Cahier des charges techniques**

L'occupant autorisera la Commune de Toulouse, ses agents, ses mandataires ou préposés à pénétrer dans les lieux pour quelque motif que ce soit.

#### 1) Jours et horaires d'ouverture

La période d'ouverture sera possible entre mi-mai et fin septembre, hors périodes de montage et démontage.

Un rythme hebdomadaire sera possible du mardi au jeudi de 17h à 23h et du vendredi au samedi de 17h à 00h.

Il pourra être proposé une ouverture pour la pause méridienne, par exemple de 12h à 15h ou de 12h à fermeture.

L'occupant doit faire des propositions de période et d'horaire dans son projet.

#### 2) Travaux d'urgence

En cas de travaux d'urgence, liés notamment à la sécurité du public, ou de force majeure, l'occupant devra supporter l'impossibilité d'utiliser les espaces, sous sa responsabilité et sans indemnité.

#### 3) Entretien, maintenance et réparation

Le candidat retenu s'engage à :

- maintenir, à ses frais, les lieux occupés, en bon état.
- procéder au nettoyage, à l'entretien courant de tout l'équipement y compris les espaces verts durant la saison (arrosage et débroussaillage si besoin)
- procéder à l'évacuation des déchets dans les lieux prévus à cet effet, dans le respect des

- calendriers de collecte des ordures ;
- assurer la maintenance technique des équipements ;
  - effectuer, dans tous les espaces occupés, le nettoyage spécialisé des intérieurs et des extérieurs ainsi que tout entretien spécifique à l'activité ;
  - prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter le développement des insectes et rongeurs.

En cas de perte, de dégradation ou de vol, la responsabilité de la Commune de Toulouse ne pourra être engagée.

D'une façon générale, l'occupant prend en charge toutes les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives, ainsi que tous les travaux nécessaires au maintien des espaces occupés en bon état d'entretien et d'usage.

En cas de carence dans ses obligations, la Commune de Toulouse se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office des travaux nécessaires, aux frais de l'occupant.

#### 4) Aménagements

L'espace mis à disposition est nu et entièrement à l'extérieur, aucun espace intérieur n'est mis à disposition. Ainsi l'occupant devra prévoir à ses frais l'installation des espaces bar, cuisine, stockage, vestiaires, WC... Ces éléments devront être sans fondations et entièrement démontables facilement à l'issue de l'occupation.

L'espace mis à disposition sera clôturé, néanmoins l'occupant devra à sa charge procéder à l'occultation de la clôture sur l'ensemble de son espace avec des matériaux naturels (bardage bois, canisses, etc.)

A noter, le montage et le démontage devront se faire en toute autonomie, selon un calendrier communiqué auprès du Domaine de Candie.

Une attention particulière devra être portée aux arbres présents sur l'espace, qui ne doivent pas être impactés par les aménagements.

L'espace pourra être sonorisé, néanmoins il est rappelé que le niveau sonore devra respecter la réglementation en vigueur. Un dialogue devra être établi avec la régie agricole pour éviter que des nuisances sonores impactent les activités de la Régie (accueil du public).

L'occupant devra obtenir toutes les autorisations d'urbanisme et réglementaire pour l'exploitation.

En dehors de ce que mentionné plus haut, et du fait de la sensibilité du parc du Domaine, tout aménagement extérieur est strictement interdit. Dans l'éventualité où l'occupant souhaiterait effectuer des aménagements indispensables au bon fonctionnement de son activité, il devra obligatoirement les soumettre pour accord préalable à la Direction du Domaine.

#### 5) Stationnement

Le stationnement est strictement interdit sur le site, exception faite des véhicules de livraison et de maintenance, de la dépose de personnes handicapées, étant précisé que ce stationnement se fera sous l'entière responsabilité de l'occupant.

Le stationnement des clients et du personnel de l'occupant se fera sur le parking prévu à cet effet en face de l'espace, étant précisé que ce stationnement se fera également sous l'entière responsabilité de l'occupant. Ce parking est partagé entre les usages de l'occupant et ceux du Domaine. Le

Domaine veillera en saison à ne pas impacter l'activité commerciale de l'occupant.

En cas de non-respect du projet d'occupation du candidat retenu, ou de tout manquement au contrat, et après mise en demeure restée sans effet dans un délai de 15 jours, la Commune de Toulouse se réserve le droit de prendre les mesures nécessaires afin de récupérer les espaces.

## **V Proposition des candidats**

Il est demandé aux candidats :

- une lettre de candidature exposant notamment l'intérêt porté à cette opération et les éléments qui qualifient le candidat pour la réaliser ;
- les références professionnelles ;
- les pièces administratives suivantes : extrait Kbis, attestations sociales et fiscales, attestation judiciaire, copie du jugement en cas de redressement judiciaire, attestations d'assurance et toutes autres pièces nécessaires à l'appréciation du porteur de projet par la Commune de Toulouse ;
- la présentation détaillée du projet, tenant compte des contraintes visées dans les articles II, III et IV du présent :
- une notice sur la qualité de l'offre de service : le concept, les types de clientèles visés, les recettes attendues compte tenu des potentialités et des contraintes du site, les modalités de fonctionnement, la dimension environnementale...
- une notice sur les aménagements : plan d'implantation, circulation, plan des travaux, aménagements prévus...
- un compte d'exploitation prévisionnel sur la durée souhaitée de la convention, faisant apparaître l'intégralité des recettes, les principaux postes de charges d'exploitation (frais de personnel, achats, frais généraux, redevances), les amortissements des investissements et les frais financiers le cas échéant. Le candidat précisera également dans une note le détail des investissements projetés, leur valorisation et leur méthode de financement ;
- le candidat doit également proposer le pourcentage de la part variable du chiffre d'affaires annuel reversée à la Commune de Toulouse.

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 de la convention, sauf si cette modification vise à ajouter un ou plusieurs membres au groupement. Dans ce cas, l'accord de la Commune de Toulouse devra être obtenu par écrit, préalablement.

## **VI Déroulement de la procédure**

### **Téléchargement**

Le dossier de consultation est téléchargeable par voie électronique sur le site internet de la Commune de Toulouse entre le 18 juillet et le 29 août 2025.

## Dépôt des dossiers

L'objet du courriel portera la mention suivante :

**« Appel à projets – Domaine agricole de Toulouse »**

Les dossiers devront parvenir, avant le lundi 22 septembre à 12h (midi) au format numérique à l'adresse mail suivante :

[dgi\\_gestiondesoccupations@toulouse-metropole.fr](mailto:dgi_gestiondesoccupations@toulouse-metropole.fr)

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

## Visite organisée

Préalablement à la remise de leur offre, les candidats pourront effectuer une visite du site les 22, 24, 25 et 29 juillet ou 26, 27, 28, 29 août 2025. Celles-ci seront organisées collectivement et conduites par un représentant du Domaine agricole.

A l'occasion de cette visite :

- 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 la visite, les candidats devront s'inscrire aux dates prévues ci-dessus et dans la publicité, par courriel 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 permanente d'attribution des locaux et emplacements à vocation commerciale

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**

<b>Critères</b>	<b>Pondération</b>
Capacités techniques et professionnelles du preneur au regard de leurs expériences	35%
Originalité du concept et qualité de l'offre de service, dimension environnementale, circuit court et de proximité, animations proposées, publics cibles	45%
Solidité financière et pertinence de la part variable de la redevance sur le chiffre d'affaires saisonnier	20%

## **VIII Conclusion d'une convention d'occupation temporaire du domaine privé communal non constitutive de droits réels**

Cet espace appartient au domaine privé communal. A l'issue des négociations, la Commission proposera le lauréat ainsi qu'un projet de convention à Monsieur le Maire de Toulouse, pour décision.

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, à l'adresse suivante :

[domaine.candie@mairie-toulouse.fr](mailto:domaine.candie@mairie-toulouse.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 dossiers, 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 Commune de Toulouse leurs aura délivrés.

En cas de nécessité, le report de la date limite fixée pour la réception des dossiers pourra être prononcé par la Commune 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 projets, à tout moment de la procédure, pour tout motif.

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

## **XII Contenu du dossier de consultation**

- Présent règlement de la consultation
- Plan du site, photos