

APPEL A PROJETS

Château Paléficat et ses abords

MISE A DISPOSITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

I Présentation du site

a). Un site unique à réhabiliter et réinvestir en cœur d'opération

Dans le cadre du développement de l'opération d'aménagement Paléficat – Rives de l'Hers, Toulouse Métropole souhaite développer une nouvelle façon de faire la ville :

1. inspirée par l'existant et ses habitants ;
2. imaginée avec les ressources et les savoir-faire du territoire ;
3. capable de s'adapter en continu à l'évolution des besoins, des usages et des modes de vies ;
4. ambitieuse en matière de développement durable pour répondre aux enjeux du dérèglement climatique.

Pour développer ce nouveau quartier, Toulouse Métropole a confié à Oppidea, aménageur urbain de la collectivité, le soin de réaliser cette opération d'aménagement. A ce titre, Oppidea a désigné, en novembre 2021, par une procédure de dialogue compétitif, une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, composée de l'agence d'urbanisme Michel Guthmann et Associés, Architecture, Urbanisme (MG-AU), l'agence de paysage D'ici-là, MA-GEO, Les Marneurs, Eco-études, Auxilia RRA, Ecosphère et Solenvie.

Avec les équipes d'Oppidea, elle est chargée, dans un premier temps, d'établir le schéma directeur du projet, validé et présenté aux riverains à l'automne 2024 dans le cadre de la concertation réglementaire et préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans le cadre de l'état des lieux, nécessaire à la conception du schéma directeur, il a été identifié que le site urbain était composé d'architectures variées. Certaines bâtisses ont un véritable intérêt patrimonial et constituent des ressources du projet. Le château Paléficat en est une.

Toulouse Métropole souhaite mettre en valeur le château Paléficat et ses abords, situé 85, rue Frédéric CHOPIN – 31 200 Toulouse, qui constituent un témoin historique du patrimoine bâti local. A ce titre, sa valorisation permettra de faire le lien entre le patrimoine historique avec les nouvelles opérations d'aménagement.

Au cœur du secteur d'aménagement urbain, l'animation du site revêt aussi un caractère important pour la vie des futurs quartiers.

C'est dans ce contexte qu'est souhaitée, la mise en valeur du château Paléficat et de ses abords, notamment son Parc.

Un triple objectif est ici recherché :

- Réhabiliter le château pour lui redonner vie,
- Créer un lieu d'échanges et d'animation en lien ou pas avec l'écosystème environnant,
- S'intégrer dans les aspirations plus larges du projet d'aménagement Paléficat – Rives de l'Hers.

L'enjeu principal de la réhabilitation du Château est de réinvestir ainsi que de mettre en valeur un endroit singulier, jamais ouvert au public, bénéficiant d'une situation géographique exceptionnelle au cœur du futur quartier.

Le porteur de projet pourra, ainsi, bénéficier d'un environnement privilégié et unique pour développer son ou ses activité(s).

L'idée principale est d'activer un projet transitoire, qui monterait en charge de manière progressive (selon l'arrivée des nouveaux habitants de la ZAC), afin de participer pleinement à l'émulation autour du futur projet urbain et permettant ainsi au candidat d'adapter les investissements relatifs à son programme. À ce titre, les attentes, en termes d'usages et de qualité des traitements des abords et d'intégration du projet dans les aspirations communes du plan d'aménagement et de singularité de la proposition sont très fortes. Le futur candidat proposerait ainsi une stratégie de construction progressive d'une dynamique, partant dans un premier temps du « déjà-là » et des investissements progressifs, jusqu'à la concrétisation du projet final (dans un horizon à définir par le candidat et tenant compte des évolutions à venir pour le quartier).

Les futurs aménagements prévus par le porteur de projet devront s'insérer dans une logique urbaine générale du nouveau quartier en participant à la constitution d'une cohérence d'ensemble. En lien avec le candidat, les éléments de planning du projet de Paléficat – Rives de l'Hers seront à échanger avec la Métropole, notamment pour ce qui concerne les conditions de desserte ou le raccordement à l'assainissement.

Une note réalisée sur la base du travail de la maîtrise d'œuvre urbaine de la future ZAC de Paléficat est annexée au présent appel à projets pour aider le porteur de projet à comprendre le contexte d'insertion de sa candidature dans le futur projet urbain, et ainsi l'aider à candidater.

b). Présentation des principales caractéristiques du site

L'appel à projets porte sur les espaces suivants :

- les espaces extérieurs du château délimités dans la note jointe : le parc arboré, ses cheminement, l'accès principal, le parvis du château et les terrasses extérieures (5 779m²);
- le bâtiment du château (556 m² en RDC et 313 m² en R+1).

Des aménagements complémentaires et dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur pourront être proposés et apportés par le porteur de projet pour permettre l'implantation de ses activités.

c) Présentation du contexte urbain du site

Figure 1 : version 2024 du projet (MGAU, 2024)



Localisé au Nord de Toulouse, le site dénommé « Paléficat - Rives de l'Hers » bénéficie d'une implantation à proximité du cœur d'agglomération : à moins de 1 km de la station de métro de Borderouge et à environ 5 km du centre-ville de Toulouse.

Il est desservi par l'échangeur n°13 de Borderouge, les voies historiques du quartier (chemin de Virebent, chemin de Paléficat), ainsi que l'artère du Boulevard Florence Arthaud (mis en service en 2016) qui s'ouvre en perspective sur la vallée de l'Hers. Cette dernière, à proximité immédiate de l'armature paysagère et agricole et des disponibilités foncières (reliquat des parcelles agricoles), ancre le site dans un territoire ouvert à dominante naturelle.

Il se trouve également au contact du quartier Dortis à Launaguet, à proximité du quartier de la Violette à L'Union (sur la rive opposée de l'Hers) et du quartier de Borderouge à Toulouse, desservi par le terminus de la station de métro de la ligne B. Sa situation d'intersection entre ces quartiers confère, de ce fait, au projet urbain un rôle d'articulation et de cohérence territoriale. La livraison de la première tranche du BUN et la mise en service de l'échangeur de Borderouge ont d'ores et déjà permis de désenclaver le site pour mieux le mettre en relation avec Borderouge et Launaguet.

Son environnement est constitué d'un tissu urbain parsemé d'équipements et de micro-zones d'activités ou commerciales au sein des différents quartiers proches. Paléficat-Rives de l'Hers est un secteur principalement composé d'artisanat et d'agriculture qui abrite également l'entreprise SCLE SFE (Systèmes pour le Ferroviaire et l'Énergie), appartenant au groupe ENGIE Solutions, intervenant dans le domaine des énergies renouvelables (ENR), acteur intéressant potentiellement mobilisable sur toutes les questions des ENR.

d) Les ambitions et objectifs du projet d'aménagement

Le présent appel à projets s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement « Paléficat – Rives de l'Hers » et participera à l'animation du secteur grâce à l'insertion des activités développées dans le château Paléficat et son parc dans les aménagements du futur quartier.

En effet, le site « Paléficat – Rives de l'Hers » a pour ambition de devenir un quartier bas carbone innovant répondant aux défis de la transition écologique et énergétique afin de lutter contre le dérèglement climatique (agriculture urbaine, quartier bas carbone). L'aménagement de ce dernier sera conçu au service de la qualité de vie des habitants/usagers actuels et futurs.

Tout en intégrant dans la réflexion les composantes patrimoniales, paysagères et écologiques du secteur, ce nouveau quartier permettra non seulement l'accueil progressif de nouveaux habitants (environ 4000 logements de prévus) et emplois, répondant ainsi aux enjeux de développement du territoire métropolitain, mais également la création des espaces publics et des équipements (dont deux groupes scolaires).

e) Photographies du quartier Paléficat



Une visite photographique du château est proposée dans la note qui sera annexée à l'appel à projet.

f) Plan de situation et vue aérienne



© IGN 2021 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 1° 28' 07'' E
Latitude : 43° 39' 08'' N



II Objet de l'appel à projets

L'appel à projets a pour objet de confier à une tierce personne, ou un groupement, via un contrat d'occupation du domaine privé à déterminer, le site du château de Paleficat, composé d'un bâtiment principal et d'un parc arboré.

Le preneur exploitera librement son activité sur le site mis à disposition en lien avec le projet global d'aménagement, et devra être apte à prendre en charge l'ensemble des coûts nécessaires au fonctionnement de l'équipement (y compris la mise aux normes, la maintenance et l'exploitation des équipements nécessaires à l'accessibilité du site par les Personnes à Mobilité Réduite – PMR) et à l'exploitation, notamment les coûts d'aménagement intérieurs et extérieurs.

Toulouse Métropole ne versera pas de subvention d'investissement.

III Cahier des charges administratives

a) Contrat d'occupation du Domaine

L'occupation de l'espace mis à disposition sera formalisée par un contrat d'occupation du Domaine dont la durée devra être proposée par le candidat compte tenu des investissements nécessaires à l'exploitation du site et indispensables pour assurer leurs amortissements.

Le contrat d'occupation du domaine sera consenti 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 Toulouse Métropole.

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

b) État des lieux

Le lieu sera remis au candidat retenu après état des lieux dressé, aux frais de l'occupant, par un Commissaire de Justice. Il remettra à cette occasion les attestations d'assurance et la caution qu'il aura souscrites, faute de quoi l'accord sera rompu.

A la date d'expiration du contrat d'occupation, l'occupant devra laisser les lieux en bon état de réparation et abandonnera sans indemnité à Toulouse Métropole tous les aménagements et améliorations réalisés. Faute d'exécution de cette obligation, Toulouse Métropole procédera à la remise en état aux frais de l'occupant.

c) 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 Toulouse Métropole.

Il devra souscrire et transmettre à Toulouse Métropole, toutes les assurances construction obligatoires liée aux travaux exécutés par lui pour la mise en œuvre de son projet.

d) Démarches administratives

L'occupant devra effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'ouverture de son établissement (par ex : licence de débit de boissons (licence IV exclue), attestation de stage en hygiène alimentaire de moins de 5 ans,...)

L'occupant devra respecter la réglementation liée à l'activité exercée (notamment ERP). Il devra notamment déposer une autorisation d'urbanisme préalable aux travaux d'aménagement intérieur eu égard éventuellement du caractère historique de la bâisse et au changement de destination.

e) Résiliation de la convention

Le contrat d'occupation sera résilié en cas de non-respect d'une clause contractuelle ou pour motif d'intérêt général.

f) Redevance

La redevance sera composée :

- **d'une part fixe**, qui sera estimée par les Domaines selon les dossiers de candidatures reçus,
- **d'une part variable** sur le chiffre d'affaires annuel qui sera proposée par le candidat.

g) Caution

Une caution est à prévoir et sera définie en fonction du montant des investissements (caution d'un établissement bancaire ou Trésor Public).

h) Charges de fonctionnement

Le candidat retenu, souscrira tous les abonnements et paiera les consommations afférentes.

Il paiera toutes les charges liées au site.

Par ailleurs, l'occupant se verra refacturer la taxe foncière et toute taxe incomptant au propriétaire.

IV Cahier des charges techniques

L'occupant autorisera à pénétrer dans les lieux pour quelque motif que ce soit Toulouse Métropole, ses agents, ses mandataires ou préposés, et notamment pour :

a) Travaux d'urgence et sécurité du public

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 locaux, quelle qu'en soit la durée, sous sa responsabilité et sans indemnité.

b) 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 son équipement, et à l'évacuation des ordures ménagères dans les lieux prévus à cet effet ;
- assurer la maintenance technique de ses 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 Toulouse Métropole ne pourra être engagée.

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

En cas de carence dans ses obligations, après mise en demeure adressée par tout moyen et restée infructueuse pendant un délai de SEPT jours, Toulouse Métropole se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office des travaux nécessaires, aux frais de l'occupant.

c) Aménagements et travaux

L'occupant pourra aménager l'intérieur et l'extérieur du château dès l'obtention des autorisations d'urbanisme ou administratives nécessaires à l'activité, purgées du recours des tiers.

d) Stationnement et accès

Après accord du propriétaire, compte tenu des spécificités du site, le stationnement et les circulations nécessaires pour l'activité à l'intérieur du parc devront être créées au sein du périmètre ciblé dans la note jointe (représentant une surface de 700 m²).

e) Respect de la végétation

Il est précisé que l'espace naturel autour du château est remarquable et la qualité urbaine exceptionnelle du site proposé devra être au maximum préservée.

Sur le secteur du Château, les principaux enjeux sont concentrés autour d'habitats prairiaux (prairies mésophiles de fauche), de fourrés arbustifs, d'alignements d'arbres feuillus et de mares. Des cours d'eau sont situés en marge de l'aire d'étude en continuité des deux mares/étangs.

La zone prairiale, considérée d'intérêt patrimonial (mais non protégée) sur l'aire d'étude, est utilisée comme zone d'alimentation par plusieurs espèces animales (oiseaux dont la Chevêche d'Athena [rapace nocturne], mammifères [hérisson, chauves-souris]).

Sur les aspects réglementaires :

En l'état, les zones humides identifiées sont concentrées aux abords des deux mares et des fossés du château. Ces zones en eau (étangs, mares, fossés) accueillent des sites de reproduction d'amphibiens (Crabaud épineux, Triton palmé, Pélodyte ponctué). Les secteurs boisés situés à proximité sont à ce titre des habitats terrestres de repos protégés.

Sur les alignements d'arbres et arbres isolés, des vieux chênes accueillent une espèce protégée de Coléoptère, le Grand Capricorne, et sont identifiés en potentialité d'accueil pour les chauves-souris (toutes les espèces sont protégées). D'une manière générale, les secteurs boisés sont identifiés pour accueillir plusieurs espèces animales (oiseaux avec la Tourterelle des bois, mammifères avec l'écureuil roux et les chauves-souris).

f) Nuisances sonores

La seule musique autorisée sera la musique non amplifiée. L'occupant s'engage à arrêter, pour 23 heures, la diffusion de musique. Le bruit et la diffusion de musique à l'intérieur des bâtiments respecteront les arrêtés en vigueur.

g) Sécurité du site

L'occupant devra assurer la sécurité du site (parc et bâtiments) et devra garantir Toulouse Métropole contre toute usurpation et/ou occupation illicite et/ou illégale.

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 éléments (les comptes des trois dernières années, l'état des dettes...) pour vérifier la capacité financière du candidat à supporter le projet ;
- les pièces administratives suivantes : extrait Kbis ou projet de constitution de société, 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 de la candidature du porteur de projet ;
- la présentation détaillée du projet d'occupation :
 - o une notice sur la qualité de l'offre de service et la pertinence de l'usage proposé : le concept, la clientèle visée, les recettes attendues compte tenu des potentialités et des contraintes du site, les modalités de fonctionnement et de gestion du site, note expliquant la démarche environnementale portée par le porteur de projet pour chaque activité...
 - o une notice sur les aménagements : plan d'implantation, circulation, plan des travaux, aménagements prévus et la faisabilité technique et réglementaire, calendrier des travaux
 - o une notice présentant les références d'usages ou de projets similaires et tout élément graphique permettant une meilleure compréhension du projet proposé (perspectives, schémas, croquis, modélisation 3D ou en BIM)
 - o des visuels, plan d'aménagement, plan de masse permettant d'appréhender le projet
- 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.
- 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 Toulouse Métropole.

Les candidats sont libres de proposer la durée de la convention jugée optimale, propre notamment à amortir les investissements consentis pour l'exploitation du bien.

Les candidats doivent également proposer le montant et le pourcentage de la part variable du chiffre d'affaires annuel reversé à Toulouse Métropole.

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

Les candidats pourront se former en groupement, pour proposer des activités complémentaires à l'exploitation du château et de son parc. 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 Toulouse Métropole devra être obtenu par écrit, préalablement.

VI Déroulement de la procédure

Le dossier de consultation est téléchargeable par voie électronique sur le site internet de Toulouse Métropole **entre le 12 janvier 2026 et le 17 avril 2026**.

La sélection du candidat se fera à l'automne 2026 et la mise à disposition du site pourra s'effectuer à l'issue de cette étape.

a) Dépôt des dossiers

Les plis fermés porteront la mention suivante :

« Appel à projets – Château Paléficat et ses abords »

Les plis devront parvenir avant le **17 avril 2026 à midi**.

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : dgi_aap@toulouse-metropole.fr

b) Visites organisées

Préalablement à la remise de leur offre, les candidats pourront effectuer une visite du site à l'une des dates suivantes :

- le jeudi 12 février 2026 matin ;

OU

- le mardi 31 mars 2026 après-midi.

Ces visites seront organisées collectivement et effectuées sous la conduite d'un représentant de la métropole.

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 cette visite, les candidats devront s'inscrire par courriel aux coordonnées précisées à l'article « renseignements complémentaires ».

b) Analyse des candidatures

Si l'une des pièces administratives ne pouvait être transmise, les candidats peuvent joindre à leur dossier de candidature toute pièce justifiant d'une démarche en cours pour l'obtention de ladite pièce.

De même, s'il est constaté que des pièces dont la production était réclamée sont absentes ou incomplètes, Toulouse Métropole pourra demander aux candidats concernés de compléter leur dossier de candidature.

c) Sélection et présentation des offres devant la Commission AD HOC

Les membres de la Commission sélectionnent trois candidats maximums 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 |
|---|-------------|
| Capacités techniques et professionnelles du preneur au regard de leurs expériences | 15% |
| Originalité du concept et qualité de l'offre de service, pertinence de l'usage proposé | 20% |
| Solidité juridique et financière du projet | 25% |
| Qualité architecturale et patrimoniale et intégration dans le paysage du projet de l'opération d'aménagement de Paléficat | 40% |

VIII Conclusion d'un contrat d'occupation du Domaine

A ce titre, à l'issue de la consultation, les représentants de Toulouse Métropole engagent une négociation avec le candidat retenu, selon des modalités librement définies par Toulouse Métropole et tenant compte des contraintes des articles III et IV, sur les clauses d'un contrat d'occupation du domaine. 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, la Commission proposera le lauréat ainsi qu'un projet de contrat d'occupation à l'organe délibérant pour approbation.

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. De surcroît, l'ensemble des frais inhérents à la mise en œuvre du projet du lauréat seront à la charge de ce dernier.

IX Renseignements complémentaires

Les candidats souhaitant obtenir des renseignements complémentaires devront formuler leurs demandes, en langue française, par courriel, à l'adresse suivante :

leana.desbois@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

Toulouse Métropole 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 Toulouse Métropole leurs aura délivrés.

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

XI Abandon de l'appel à projets

Toulouse Métropole 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,
- Annexes techniques,
- Note d'information sur le projet Paléficat - Rives de l'Hers,
- Visite photographique du château (cf. la note d'information).