



APPEL À PROJETS

OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

COUVENT DES JACOBINS - TOULOUSE

EXPLOITATION COMMERCIALE DE TYPE ANIMATIONS

Éléments historiques

Le couvent est fondé en 1229, au lendemain de la croisade albigeoise. Treize ans auparavant, l'ordre des Dominicains avait été créé pour évangéliser les populations du Languedoc jugées hérétiques. Les travaux de construction de l'Eglise sont officiellement achevés à sa consécration en 1285. À partir de l'époque moderne, comme tous les couvents dominicains Français, il est appelé couvent des Jacobins.

Le couvent est composé d'une église, d'un cloître et sa salle capitulaire, et d'un réfectoire.

Cette église gothique méridionale est l'une des plus remarquables réalisations de l'architecture religieuse du Moyen Âge dans le Sud de la France. Elle impressionne par l'élan vertical de sa nef unique, l'harmonie de ses proportions, et son exceptionnelle voûte dite en « palmier », emblématique de l'art gothique toulousain.

Elle ouvre sur l'ancienne sacristie et sa chapelle de la Vierge, puis le Cloître qui dessert la Salle capitulaire et le Réfectoire.

Le Cloître offre aux frères un jardin méditatif. Il ouvre sur chacun des espaces encore conservé et constitue le pivot du couvent.

La Salle capitulaire, ou salle du chapitre, accueille la vie en communauté qui nécessite de se réunir régulièrement. On désigne un chapitre, c'est-à-dire une assemblée de religieux réunis par la règle monastique qu'ils suivent. Cette salle présente une abside centrale surélevée permettant la prise de parole, et deux fines colonnes soutenant un jeu de voûtes.

Le Réfectoire recevait les repas de plus d'une centaine de frères. Espace couvert d'une succession d'arcs brisés, il est constitué un seul volume d'une superficie de 640 m², ce qui fait de lui le plus grand réfectoire du Midi.

L'église des Jacobins est, après la basilique Saint-Sernin, l'un des sites religieux les plus emblématiques de Toulouse. Elle est toujours rattachée à son couvent bien qu'aujourd'hui celui-ci soit un lieu culturel géré par la municipalité et sans vie religieuse.

Le couvent fut un haut lieu du pouvoir spirituel, intellectuel et politique : mission d'inquisition au XIII^e siècle, centre universitaire de théologie dès 1360, lieu de cérémonie du rattachement du comté de Toulouse au royaume de France en 1271, banquet de Fébus en 1390. Il est aussi depuis le XIV^e siècle un lieu de pèlerinage autour des reliques de saint Thomas d'Aquin, qui donne son nom à l'église.

Après la Révolution, le couvent est transformé en caserne militaire impériale en 1812. Les lieux sont profondément endommagés malgré son classement au titre des Monuments Historiques en 1840.

Il est racheté par la municipalité en 1865 pour y tenir l'exposition des Beaux-Arts et de l'Industrie. En 1873, l'église est rendue au culte et dès lors des travaux de réhabilitation et restauration n'auront de cesse d'être réalisés.

Aujourd'hui, le couvent est un lieu patrimonial vivant, accueillant des expositions, concerts, spectacles, conférences et manifestations culturelles. Le couvent, restauré avec soin, offre un cadre unique pour les événements, la visite ou la contemplation. L'église, quant à elle, est affectée au culte mais peut être également lieu d'événements exceptionnels.

Le couvent est un lieu patrimonial vivant, accueillant des expositions, concerts, spectacles, conférences et manifestations culturelles. Restauré avec soin, offrant un cadre unique pour les événements, la visite ou la contemplation. L'église, quant à elle, est affectée au culte mais peut être également lieu d'événements exceptionnels.

La Mairie de Toulouse assure l'entretien, la conservation, la gestion culturelle et l'exploitation du couvent.

Les fonctions d'exploitation quotidienne de l'église sont assurées conjointement par la Mairie de Toulouse et la paroisse.

La Mairie de Toulouse souhaite diversifier son offre culturelle au Couvent des Jacobins et par là même contribuer par ses projets à son statut de ville créative "Toulouse, ville des musiques" désigné par l'UNESCO.

Article 1 – Objet de l'appel à projets

Le présent appel à projets a pour objet de sélectionner un opérateur économique en vue de l'occupation temporaire d'un espace du Couvent des Jacobins, pour l'exploitation d'une activité commerciale de type animations culturelles et immersives valorisant l'histoire de Toulouse et du site.

Afin d'assurer transparence et égalité de traitement des candidats dans la procédure préalable à l'attribution des titres d'occupation domaniale, la Mairie de Toulouse, en application des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (article L.2122-1-1 et suivants), procède, au travers d'appels à projets, à une publicité des emplacements disponibles pour l'accueil d'activités économiques et attribue les titres d'occupation aux candidats dont le projet lui semble être le plus pertinent scientifiquement et qui présente la meilleure solidité technique, économique et financière.

L'appel à projets a pour finalité de définir les conditions de consultation, les contraintes d'exploitation, les critères d'analyse des offres et les pièces attendues des candidats. La convention d'occupation temporaire du domaine public sera conclue ultérieurement avec le seul candidat retenu.

L'occupation ne conférera aucun droit au maintien dans les lieux au-delà du terme convenu, n'ouvrira droit ni à la création d'un fonds de commerce ni à un droit réel.

Article 2 – Périmètre de l'occupation

Le projet porte sur le Réfectoire du Couvent des Jacobins, situé allée Maurice Prin à Toulouse.

Le site est un monument patrimonial remarquable, exploité culturellement par la Ville de Toulouse et soumis à des contraintes fortes de conservation, de sécurité, de coactivité et d'image.

Les espaces concernés ainsi que leurs caractéristiques figurent en annexe.

2.1 Emplacements

Le Couvent des Jacobins se situe au cœur de la ville de Toulouse, allée Maurice Prin, entre les rues Lakanal et Pargaminières.

- Ville de Toulouse : 504 078 habitants
- Métropole de Toulouse Métropole : 806 503 habitants
- Département de la Haute-Garonne : env. 1 470 400 habitants

2.2 Situation d'accès

- BUS et MÉTRO : Métro ligne A et B ainsi que de nombreux bus
- VÉLO : Stations « Vélo-Toulouse »

- ACCÈS ROUTIERS :
 - Autoroute A61 : axe Toulouse–Narbonne-Montpellier (vers la Méditerranée)
 - Autoroute A62 : axe Toulouse–Bordeaux
 - Autoroute A64 – axe Toulouse–Tarbes-Pau-Bayonne
 - RN 20 : axe Toulouse–Foix-Andorre

- ACCÈS FERROVIAIRES - Gare de Toulouse-Matabiau :
 - Vers Paris : TGV direct (environ 4h15) - 6 à 8 par jour
 - Vers Bordeaux : 10 à 15 trains / jour
 - Vers Marseille (stop Montpellier) : 3 à 5 trains par jour
 - Trains régionaux vers Albi, Tarbes, Agen, Castres, Narbonne etc.

- AÉRIEN - Aéroport Toulouse Blagnac :
 - Toulouse - Paris (CDG et Orly) : Fréquence : environ 15 à 20 vols par jour (Durée : 1h15)
 - Toulouse-Strasbourg : Fréquence : environ 2 à 3 vols par jour (Durée : 1h35)
 - Toulouse-Marseille : Fréquence : environ 4 à 6 vols par jour (Durée : 1h10)
 - Toulouse-Lyon : Fréquence : environ 6 à 8 vols par jour (Durée : 1h)
 - Toulouse-Nice : Fréquence : environ 3 à 5 vols par jour (Durée : 1h15)

2.3 Descriptif des espaces du site

En raison de l'ampleur du site et la situation à venir de co-activité, l'emplacement faisant l'objet du présent appel à projet est localisé sur le Réfectoire :

--> Réfectoire

- Longueur : env. 55 mètres
- Largeur : env. 12 mètres
- Hauteur sous voûte : env. 15 mètres

Achevé en 1303, il est le plus grand réfectoire du Midi avec une superficie de 640 m². Il permet d'accueillir plus d'une centaine de frères dominicains lors des repas.

Après la Révolution, ce vaste espace sert tour à tour de manège à chevaux, de salle d'exposition d'engins agricoles, de marché à la violette, de salle des fêtes, salle de congrès du parti socialiste en 1908 avec Jean Jaurès ou encore d'atelier des décors du Théâtre du Capitole jusqu'en 1981, date à laquelle des travaux sont entrepris pour le transformer en salle dédiée aux réceptions et aux expositions.

Article 3 – Contexte et contraintes du site

Le candidat est réputé avoir pris connaissance du règlement de visite du Couvent des Jacobins, joint au dossier, ainsi que des contraintes qui en résultent.

L'activité ne pourra être exercée qu'en dehors des horaires d'ouverture au public, sous réserve des événements exceptionnels, manifestations culturelles, contraintes de sécurité et impératifs de conservation du monument.

Le calendrier annuel d'exploitation sera établi par la Ville de Toulouse en concertation avec les utilisateurs du site. Le nombre de soirées disponibles pourra être limité par les autres usages du monument.

Les aménagements devront être réversibles, compatibles avec le caractère patrimonial du lieu et soumis à validation préalable des services compétents de la Ville, ainsi que, le cas échéant, service de l'Architecte des Bâtiments de France et conservateur régional des monuments historiques.

Article 4 – Informations mises à disposition des candidats

Afin de permettre aux candidats de remettre une offre en toute connaissance de cause, la Ville met à disposition les documents suivants :

- Plans de localisation des espaces concernés ;
- Règlement de visite du Couvent des Jacobins ;
- Plan électrique.

Ces documents sont communiqués à titre informatif et sous réserve de vérification par les candidats. Ils ne sauraient dispenser le candidat de ses propres constats, études et vérifications.

En sus des informations figurant dans le présent cahier de consultation, les candidats pourront procéder à toutes les études qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leur projet en toute connaissance de cause sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice à la Mairie de Toulouse.

Les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité de la Mairie de Toulouse quant à la qualité et/ou l'exhaustivité de l'information communiquée.

A noter : tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de projets que le candidat pourrait avoir à supporter, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure d'appel à projets.

Article 5 – Visite du site et questions des candidats

Pour effectuer une visite du site, les candidats devront s'inscrire à l'adresse mail suivante :

contact.musees-monuments@mairie-toulouse.fr

Les candidats pourront adresser leurs questions par écrit uniquement, au plus tard 5 jours francs avant la date limite de remise des offres, date de réception de la demande faisant foi, à l'adresse mail suivante :

dgi_aap@toulouse-metropole.fr

Aucune réponse ne sera apportée aux demandes formulées par téléphone.

Article 6 – Durée de l'exploitation

La saison d'exploitation est estimée à 6 mois, à définir sur la saison allant de l'automne au printemps incluant les vacances scolaires d'automne et d'hiver (Noël et février).

La durée d'occupation est envisagée pour une période de 3 ans. Les candidats pourront proposer une durée différente, dûment justifiée au regard des investissements et des modalités d'exploitation du projet.

Cette durée est indicative au stade de l'appel à projets. La durée définitive sera fixée dans la convention d'occupation, sous réserve des contraintes d'exploitation du site et du calendrier arrêté par la Ville.

Conformément à l'article 2122-2 du CG3P la durée est fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés.

Article 7 – Redevance d'occupation domaniale

L'occupation donnera lieu au versement d'une redevance pour occupation temporaire du domaine public comprenant :

- Une part fixe de 1 500 euros HT par jour de représentation ;
- Une part variable proposée par le candidat.

Le candidat devra présenter sa proposition financière de manière lisible, en détaillant l'assiette retenue pour la part variable et les hypothèses de fréquentation et de chiffre d'affaires retenues.

Les modalités définitives de calcul, de facturation et de paiement seront fixées dans la convention d'occupation.

Les charges de fonctionnement (consommation des fluides) seront établies ultérieurement sous forme de forfait tenant compte du niveau de consommation des équipements proposés par le candidat.

Article 8 – Sujétions techniques

Le candidat devra proposer un concept techniquement compatible avec les caractéristiques du site et les contraintes patrimoniales.

L'occupation pourra nécessiter des adaptations électriques ou techniques, à la charge du candidat selon les conditions précisées ultérieurement dans la convention.

Le candidat devra indiquer :

- Les aménagements envisagés ;
- Les besoins techniques et électriques ;
- Le calendrier prévisionnel d'installation ;
- Les mesures de remise en état prévues en fin d'occupation.

La Mairie de Toulouse s'engage à garantir l'accès libre au site en vue de son aménagement pour la réalisation du projet selon un calendrier à définir.

Le lauréat devra s'adapter aux puissances électriques disponibles ou faire installer, à ses frais, un branchement électrique provisoire, sous réserve de l'accord de la Mairie.

Le candidat s'engage à :

- Développer et maintenir le concept proposé et retenu par la Mairie de Toulouse sur le nombre d'années conventionnées. Toute modification ou évolution du concept devra être soumise à la validation des services de la Ville de Toulouse
- Proposer ses animations pour au plus tard à l'automne 2027
- Aménager l'emplacement en fonction de ses besoins, à ses frais et avec l'accord des services de la Mairie de Toulouse

- Proposer un calendrier annuel d'exploitation pour l'année N+1 tenant compte des coactivités du site et avec une activité minimale de 6 mois par an de l'automne au printemps
- Assurer la communication relative à l'activité exploitée sur tout support reprenant le logo officiel de la Mairie de Toulouse et la maintenir à jour (affiches, flyers, réseaux sociaux, communiqués de presse...). Tout visuel ou contenu destiné à la communication externe devra être soumis pour validation à la DMM au moins 30 jours ouvrés avant diffusion.

Article 9 – Développement durable

Le candidat devra présenter les mesures prises pour réduire l'empreinte environnementale de son projet, notamment en matière de sobriété des aménagements, de maîtrise énergétique, de réduction des déchets, de réemploi, d'approvisionnement responsable et de limitation des nuisances.

Article 10 – Conditions de participation et remise des candidatures

La participation à la consultation implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par la Mairie de Toulouse dans le présent appel à projets.

Chaque candidat aura la possibilité de s'associer avec tout partenaire(s) de son choix sous la réserve expresse que ce (ces) partenaires(s) prenne(nt) les mêmes engagements et que les différentes sociétés du groupement ainsi constitué, s'engagent solidairement à respecter les obligations souscrites par le candidat.

Le candidat devra justifier de sa capacité juridique, technique, professionnelle et financière.

Les candidats souhaitant être informés d'éventuelles modifications de la procédure ou de réponses à des questions de candidats, peuvent déposer leurs coordonnées à l'adresse mail ci-dessus.

Pour être recevable, les projets devront :

- Être rédigés en français,
- Être quantifiés en euros,
- Si le candidat doit recourir à un emprunt bancaire, être accompagnés d'une lettre d'intention émanant d'une banque ou organisme financier notoirement solvable, pour garantir à la Mairie de Toulouse de la bonne et complète exécution du projet par le candidat,
- Être accompagnés, à titre de confirmation, de l'acceptation pleine et entière de l'ensemble des conditions qui sont requises pour répondre, d'un double du présent cahier des charges dûment paraphé, signé et revêtu de la mention « lu et accepté » de la main du signataire habilité de l'offre,
- Être des projets fermes.

Aucune condition suspensive d'approbation de comité interne ou de conseil d'administration ne sera admise. Le signataire de l'offre devra être un représentant dûment habilité de la société. Le candidat sera engagé par le contenu de son offre dès l'instant où celle-ci aura été remise à la Ville de Toulouse. Il ne pourra se prévaloir en aucune circonstance de l'éventuelle insuffisance de délégation de pouvoir du signataire.

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au :

28 septembre 2026 à 12h (midi)

Les offres des candidats seront déposées au format numérique à l'adresse mail suivante : dgi_aap@toulouse-metropole.fr

La Ville de Toulouse ne peut être tenue responsable du dépassement par les candidats du délai de remise des candidatures.

Article 11 – Pièces à produire

Le candidat remettra notamment :

- Une lettre de candidature exposant notamment l'intérêt porté à cet appel à projet ;
- Une présentation du candidat et de ses références ;
- Les pièces administratives usuelles (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) ;
- Les éléments financiers permettant d'apprécier la capacité du candidat (les comptes des trois dernières années, l'état des dettes...) ;
- Une note détaillée de présentation du projet comprenant :
 - Une notice sur la qualité de l'offre de service et la pertinence de l'usage proposé : le concept, les recettes attendues compte tenu des potentialités et des contraintes du site, les modalités de fonctionnement et de gestion du site, respect des contraintes ERP, ...
 - Une notice sur les aménagements : plan d'implantation, aménagements prévus et la faisabilité technique et réglementaire, calendrier des aménagements
 - Une présentation des équipements techniques envisagés pour le projet et leur niveau de consommation électrique (en kWh)
 - 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)
 - Des visuels, plan d'aménagement
- 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 détaillant les investissements projetés, leur valorisation et leur méthode de financement ;
- Une proposition de redevance variable ;
- Une note développement durable.

Les candidats transmettront une présentation graphique ou visuelle de leur projet, sur support numérique, permettant d'en apprécier l'intégration au site. Une simulation 3D pourra être utilement jointe.

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, la Mairie de Toulouse pourra demander aux candidats concernés de compléter leur dossier de candidature.

Article 12 – Critères d'analyse des offres

Les offres seront appréciées au regard des critères suivants :

- Adéquation du projet au site et au patrimoine **30%** ;
 - Respect de l'identité historique et patrimoniale du lieu.
 - Qualité de l'intégration du concept dans le monument.
 - Compatibilité avec les contraintes de conservation et de sécurité.
 - Prise en compte de la coactivité avec les autres usages du site.
 - Pertinence du récit ou de l'univers proposé au regard du site.
- Qualité artistique et culturelle de la proposition **25%** ;
 - Originalité du concept.
 - Qualité de l'expérience proposée au public.
 - Cohérence artistique et narrative.
 - Capacité à valoriser l'histoire de Toulouse et du Couvent des Jacobins.
 - Qualité des contenus proposés et de leur mise en scène.
- Faisabilité technique, juridique et économique **20%** ;
 - Faisabilité des aménagements proposés.
 - Compatibilité technique avec les espaces et équipements existants.
 - Crédibilité du calendrier de mise en œuvre.
 - Prise en compte des autorisations préalables nécessaires.
 - Organisation de l'exploitation et capacité à gérer les contraintes du site.
 - Mesures prévues pour la remise en état des lieux.
- Solidité financière et capacité de mise en œuvre **15%** ;
 - Cohérence du compte d'exploitation prévisionnel.
 - Réalisme des hypothèses de recettes et de charges.
 - Capacité financière du candidat à porter le projet.
 - Niveau et pertinence de la part variable proposée.
 - Faisabilité du financement des investissements
- Prise en compte du développement durable **10%** ;
 - Sobriété des aménagements et réversibilité des installations
 - Maîtrise des consommations énergétiques

- Réduction des déchets et politique de réemploi
- Choix de matériaux durables et compatibles avec le site
- Limitation des nuisances sonores, lumineuses et logistiques
- Mesures prises pour préserver le bâti et les espaces occupés

Article 13 – Déroulement de la procédure

Les offres recevables seront examinées par les services compétents de la Ville.

Un comité scientifique consultatif sera réuni pour apprécier l'adéquation du projet au monument et à son image, ainsi qu'aux valeurs de la ville de Toulouse.

La Ville se réserve la possibilité de demander tout complément utile à l'analyse des offres, dans le respect de l'égalité de traitement entre les candidats.

Une phase de négociation pourra être engagée avec ses candidats. Cela pourra prendre la forme d'échanges écrits et/ou oraux. La Mairie de Toulouse se réserve la possibilité de demander tout document ou information complémentaire jugées utiles à l'analyse des projets.

Suite à ces échanges, la note initiale donnée à chaque candidat est revue et une note corrigée sera attribuée.

Article 14 – Non-attribution ou abandon de la procédure

La Ville de Toulouse se réserve la possibilité de ne pas donner suite à l'appel à projets, ou de l'interrompre, à tout moment, pour un motif d'intérêt général ou en l'absence d'offre satisfaisante, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

Article 15 – Confidentialité et déontologie

Le candidat devra signaler toute situation susceptible de créer un conflit d'intérêts affectant l'opération.

Le candidat devra également informer la Ville de toute circonstance susceptible d'avoir une incidence sur la régularité, la loyauté ou la bonne exécution du projet.

L'ensemble de ces règles et conditions s'appliquera à tous les membres, partenaires, associés et sous-traitants de la société retenue.

Article 16 – Annexes du dossier de consultation

Le dossier comprend notamment :

- Plans de localisation ;
- Plan électrique ;
- Le règlement de visite du Couvent des Jacobins ;
- Un projet de convention d'occupation temporaire communiqué à titre indicatif.