

VENTE PAR SOUMISSION CACHETEE CESSION
D'UN IMMEUBLE COMMUNAL
32 RUE VALADE A TOULOUSE



CAHIER DES CHARGES

ET MODALITÉS DE PRÉSENTATION DES OFFRES

La date limite de remise des offres est fixée au 12 avril 2027 à 16h00

La consultation n'est pas soumise aux dispositions du Code de la commande publique.

La collectivité se réserve le droit d'interrompre la procédure à tout moment.

Octobre 2026

Table des matières

Partie I – Objet de la consultation	4
1) Mode de la consultation :	4
2) Désignation de l'immeuble :	5
2.1 Adresse	5
2.2 Cadastre	6
2.3 Présentation de l'ensemble immobilier objet de la cession	7
3) Situation d'occupation	12
4) Protection patrimoniale	12
5) Prescriptions et orientations du projet en matière d'urbanisme.....	13
5.1 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)	13
5.2 Orientations programmatiques	14
5.3 Orientations urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	15
6) Etudes et Diagnostics immobiliers	16
6.1 Diagnostic patrimonial.....	16
6.2 Dossier de diagnostic technique.....	16
6.3 Relevé de plan	17
6.4. Diagnostic Structurel	17
6.5. Vérifications techniques périodiques	17
6.6. Réseaux et assainissement	17
6.7. Diagnostic archéologique	18
6.8. Maquette BIM.....	18
6.9. Consultation des bases de données environnementales	19
6.10 Environnement.....	19
6.11. Évaluation environnementale	19
7) Situation juridique du bien immobilier.....	20
7.1 Origine de propriété	20
7.2 Domanialité	20
8) Charges et garantie.....	20
8.1 Droit de rétractation de l'acquéreur :	21
8.2 Impôt foncier	21
9) Assurance - Abonnements.....	21
10) Transfert de propriété et de jouissance	21
11) Servitudes et mitoyennetés	21
Partie II – Procédure	22

1) Organisation de la consultation	22
1.1 Organisation des visites	22
1.2 Questions et réponses.....	22
1.3 Consultation du Dossier d'Informations	23
1.4 Confidentialité.....	24
2) Procédure de l'appel à candidatures.....	25
2.1 Calendrier.....	25
2.2 Indication relative au prix.....	25
3) Remise des offres	27
3.1 Transmission du dossier en format papier	27
3.2 Transmission du format dématérialisé.....	27
3.3 Format des offres	28
3.4 Délai de validités des offres	28
3.5 Composition des dossiers des offres à remettre par les candidats	28
4) Choix du candidat	35
4.1 Dispositions générales.....	35
4.2 Organisation des négociations	35
4.3 Critères de sélection des offres	36
4.4 Substitution.....	36
5) Traitement des données à caractère personnel	37
6) Règlement des litiges.....	37

Partie I – Objet de la consultation

La collectivité organise une vente par soumission cachetée en vue de la cession d'un bien immobilier domanial, après mise en concurrence, en application des dispositions de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), << ... le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune. [...] Toute cession d'immeubles ou de droit réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis du service des domaines... >>.

La consultation est organisée selon une procédure de publicité et de mise en concurrence, aux règles librement édictées par la collectivité, hors champ du Code de la Commande Publique. La procédure mise en œuvre pourra être, au choix de la collectivité, constituée d'une ou plusieurs phases :

- Une phase ouverte de remise des offres financières et architecturées, lesquelles seront assorties d'une condition suspensive d'obtention de permis de construire (Les conditions suspensives admises sont exhaustivement énumérées dans l'annexe juridique jointe aux présentes) ;
- Une phase de négociation restreinte sera ensuite le cas échéant organisée avec un nombre réduit de candidats, présélectionnés sur la base de l'analyse des offres remises lors de la première phase. Les modalités de cette phase seront communiquées aux candidats retenus.

Tant l'éventuelle promesse unilatérale de vente que l'acte authentique de la vente réitérant ladite promesse seront reçus par Maître Thomas MILHES, notaire chargé de la vente par la collectivité, dont l'étude est située 21 Avenue Georges Pompidou 31500 Toulouse (et ce par dérogation éventuelle aux règles de la déontologie notariale).

1) Mode de la consultation :

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges contenant les conditions de vente et les principales informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble dont il est prévu la cession, ainsi que par son « annexe juridique - Clauses devant obligatoirement être insérées dans la promesse de vente et/ou l'acte de vente ». Ladite annexe juridique faisant partie intégrante du présent cahier des charges.

D'autres informations relatives à l'immeuble, réunies dans un Dossier d'Informations, sont consultables et téléchargeables sur les sites suivants :

1°) site des cessions immobilières de la collectivité, pour le cahier des charges :

<https://metropole.toulouse.fr/institutions-et-territoires/emploi-et-vie-economique/ventes-immobilieres>

2°) Data room plus complète, mise en place par l'étude de Maître Thomas MILHES, notaire à TOULOUSE, pour l'intégralité des documents mis à la disposition des candidats acquéreurs sur habilitation (Cf Partie II Procédure - 1.3 consultation du Dossier d'Informations)

www.espacenotarial.com

La collectivité se réserve la possibilité, si nécessaire, d'enrichir postérieurement la documentation.

2) Désignation de l'immeuble :

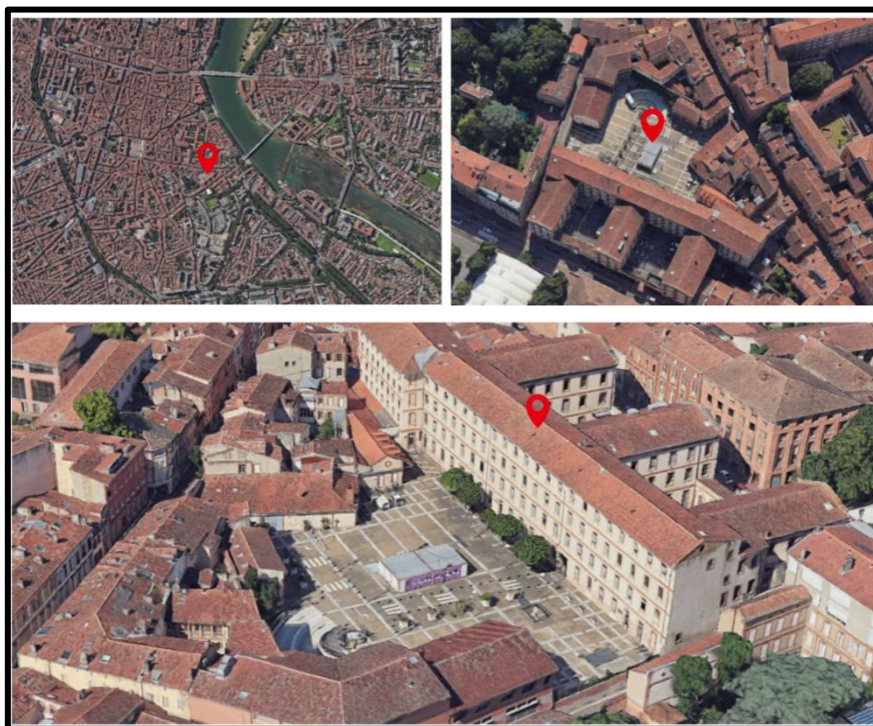
Situé au cœur du centre historique de Toulouse, entre les rues Valade, de la Bastide et Pargaminières, l'Îlot Valade bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité immédiate de la Garonne, de la place Saint-Pierre et des principaux pôles patrimoniaux et universitaires de la ville.

Cet ensemble immobilier, issu d'un ancien établissement religieux puis transformé en caserne militaire, est propriété de la Ville de Toulouse depuis le 3 août 1810. Son organisation architecturale, structurée autour de plusieurs cours intérieures, témoigne de cette évolution historique et de son rôle institutionnel au sein de la cité.

Depuis le milieu des années 1990, le site accueille principalement des services administratifs municipaux. Aujourd'hui, dans un contexte de redéploiement des implantations tertiaires de la collectivité vers d'autres sites, l'Îlot Valade constitue un ensemble patrimonial majeur offrant un potentiel significatif de valorisation et de reconversion compte tenu de sa localisation exceptionnelle et de ses qualités architecturales.

2.1 Adresse

L'Immeuble est adressé 30bis et 32 rue Valade à Toulouse (31000).



2.2 Cadastre

La Commune de Toulouse met en vente un ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références ci-après :

Section	N°	Lieu-dit/ Adresse	Surface
826 AE	84	3 rue de la Bastide	155 m ²
826 AE	88	36 rue Pargaminières	88 m ²
826 AE	95	34 rue Pargaminières	4 111 m ²
826 AE	96	30B rue Valade	3 530 m ²
826 AE	118	Rue de la Bastide	19 m ²
Surface totale			7 903m ²

Le site occupe l'emprise foncière entre la rue Valade, la rue de la Bastide et la rue Pargaminières. Il comporte deux accès donnant sur la rue Valade et la rue Pargaminières.

PLAN CADASTRAL



Extrait du plan cadastral - Ech. 1/2500e

Il est précisé que les transformateurs électriques sont exclus du périmètre de la vente. Une division parcellaire sera réalisée à ce sujet (cf Partie I article 6.10)

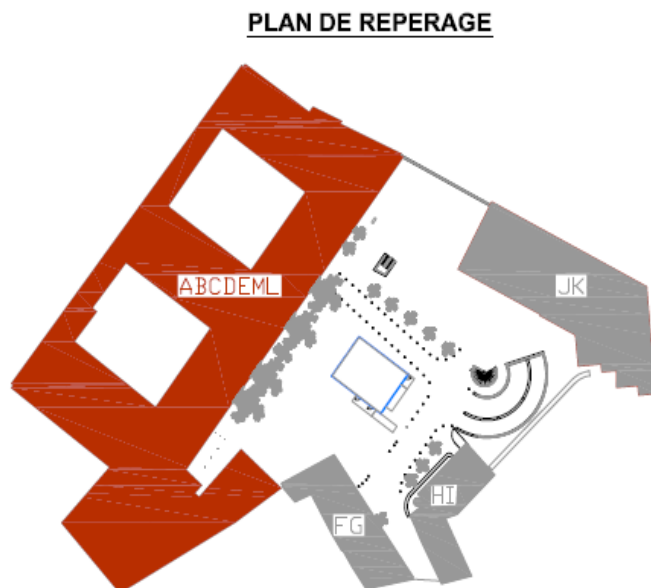
2.3 Présentation de l'ensemble immobilier objet de la cession

Un diagnostic patrimonial, annexée aux présentes, fournit une description détaillée des caractéristiques patrimoniales de l'ensemble immobilier, objet de la cession. Est présentée ci-après une synthèse succincte de l'état existant du bâti :

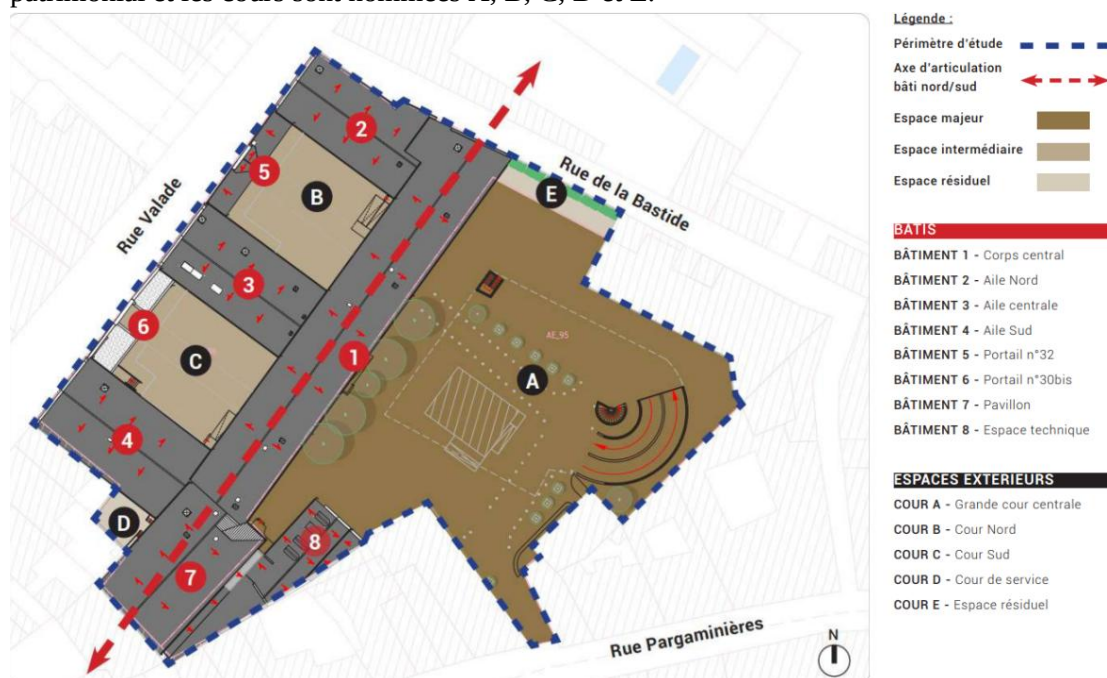
L'ensemble immobilier est constitué :

- de trois corps de bâtiments identiques et un transverse qui sont classés au titre des Monuments Historiques, à usage de bureaux délimitant deux cours jumelles dont l'entrée se fait par deux portes cochères (ensemble ABCDEML),
- à l'arrière une cour donnant accès à divers bâtiments (FG, HI, JK),
- d'un grand parking souterrain. Ce dernier comprend une centaine de places dont certaines disposent d'installations pouvant accueillir des véhicules électriques.

Source : plan du rez de chaussé réalisé par le groupe Parera accessible dans le dossier d'information



Il est à noter que les bâtiments ABCDEML sont nommés 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 sur le diagnostic patrimonial et les cours sont nommées A, B, C, D et E.



Source : plan issu du dossier de diagnostic accessible dans le dossier d'information

Site de Valade - Toulouse Métropole

Il y a lieu de préciser que le Dossier d'Informations contient un relevé des surfaces détaillées par bâtiment et par niveau, établi par le groupe Parera Géomètre-Expert, en date du 10 décembre 2024, dont le tableau récapitulatif est indiqué ci-contre.

Batiment	Niveau	SDP (m²)
ABCDEML	REZ-DE-CHAUSSEE	2138,44
	ENTRESOL	142,67
	MEZZANINE	9,18
	NIVEAU 1	1872,93
	NIVEAU 2	1907,86
	NIVEAU 3	1612,46
	NIVEAU 4	274,53
	TOTAL	7958,07
FG	REZ-DE-CHAUSSEE	223,97
	NIVEAU 1	83,4
	TOTAL	307,37
HI	REZ-DE-CHAUSSEE	150,71
	NIVEAU 1	149,08
	NIVEAU 2	76,94
	TOTAL	376,73
JK	REZ-DE-CHAUSSEE	563,16
	NIVEAU 1	550,54
	NIVEAU 2	312,38
	TOTAL	1426,08

Il convient d'indiquer qu'au début du 21ème siècle, l'ensemble de la parcelle a fait l'objet d'une importante campagne de travaux. Cet ensemble de constructions a été entièrement réaménagé pour accueillir des services de la collectivité (environ 550 équivalents temps plein). Le jardin central a été minéralisé pour aménager la dalle du parking souterrain ci-dessus décrit.

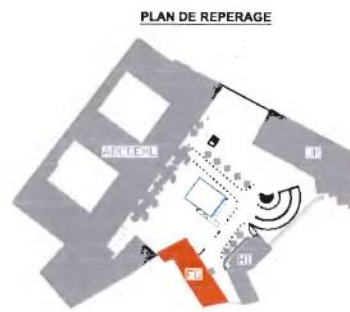
1 - L'ensemble **ABCDEML** est composé :

- d'un rez-de-chaussée de 2138,44m² :
 - locaux techniques aveugles (imprimerie, serveur, stockage) environ 500m²
 - bureaux + salle de réunion : 1 650m²,
- d'un entresol de 142,67m² : archive + cuisine (dont environ 60m² surface aveugle),
- d'une mezzanine de 9,18m²,
- d'un niveau 1 de 1872,93m² : bureaux,
- d'un niveau 2 de 1907,86m² : bureaux,
- d'un niveau 3 de 1612,46m² : bureaux (dont environ 600m² surface aveugle locaux techniques),
- d'un niveau 4 de 274,53m² : bureaux (dont environ 50m² de surface aveugle).

La surface de plancher totale est de 7958,07m².



Bât G

A photograph showing the exterior of a two-story building with a courtyard in front. The building has a mix of light-colored and reddish-brown walls. There are several windows and a blue door. A white arrow points towards the building. A blue trash bin is visible in the foreground.

Il comprend :

- un rez-de-chaussée de 223,97m² (80m² de bureaux et 144m² de locaux techniques)
- -un niveau 1 de 83,4m² de locaux techniques (garage et stockage

3 – L'ensemble **HI** :



Il se compose :

- d'un rez-de-chaussée de 150,71m² de bureaux (environ 90m² pour I et 60m² pour H)
- d'un niveau 1 de 149,08m² de bureaux (environ 90m² pour I et 60m² pour H)
- d'un niveau 2 de 76,94m² de bureaux pour H

4 – L'ensemble JK :



L'**ensemble JK**, édifié au 21ème siècle, est situé à l'angle de la parcelle et s'ouvre à la fois sur la cour et sur la rue Bastide.

Il est constitué :

- d'un rez-de-chaussée de 563,16m² de bureaux (dont surface aveugle = 100m²)
- d'un niveau 1 de 550,54m² de bureaux (dont 20m² de surface aveugle)
- d'un niveau 2 de 312,38m² de bureaux (dont 50m² de surface aveugle)

La surface de plancher totale est de 1426,08m²

5 – La Cour et le parking souterrain :

La Cour est formée d'un quadrillage de dalles de granit et béton avec un accès piéton et un accès voiture au parking souterrain. On y retrouve une rangée d'arbres contre le bâti de la parcelle 96.



Le bien immobilier est situé dans un secteur privilégié de Toulouse en raison :

- De sa situation en hypercentre au sein d'une zone de mixité commerciale, d'habitations, de services publics et notamment de la présence des collèges et lycées Pierre de Fermat ainsi que de l'Université Toulouse 1 Capitole,
- Du périmètre de protection au titre des monuments historiques classé et de sa situation en Site Patrimonial Remarquable,
- Les façades et toitures des bâtiments entourant les deux cours sur la rue Valade, y compris le mur de clôture et les portes, sont inscrites au titre des Monuments Historiques par arrêté du 22 mars 1965 (l'extrait du Journal officiel de la République française n° 158 du 10 juillet 1998 qui répertorie l'ancien séminaire de la rue Valade est joint dans le dossier d'information),
- De la configuration du quartier : L'ensemble immobilier est desservi par les voies publiques dénommées rues Valade et Pargaminières, toutes deux à sens unique, avec des accès véhicules par la rue Valade en entrée et sortie, ainsi qu'en entrée uniquement par la rue Pargaminières.

Ces deux rues sont anciennes et dotées de peu d'emplacements de stationnement, elles présentent des accès restreints et des zones réservées aux piétons.

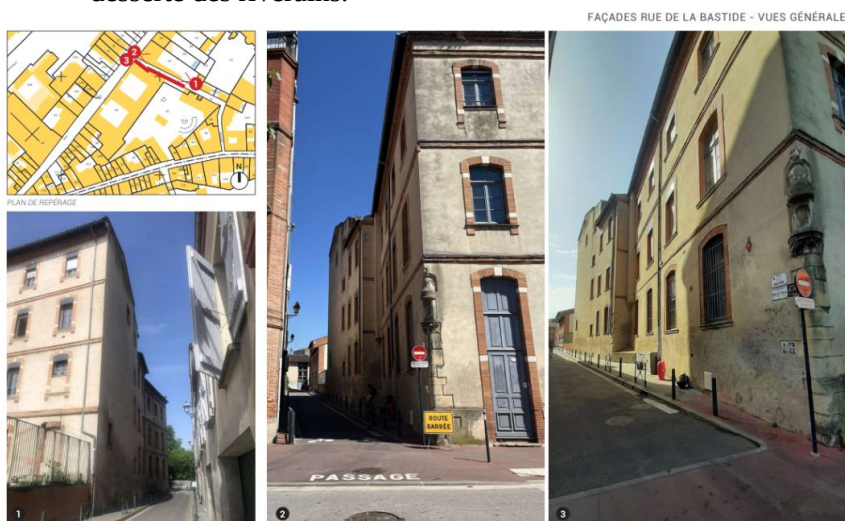
- La rue Valade est une zone de rencontre et aux normes d'accessibilité, la réfection et l'aménagement sont récents



- La rue Pargaminières est une zone de rencontre aux normes accessibilité dont la réfection est récente



- La rue de la Bastide est une voie étroite à sens unique. Une partie de son linéaire est dépourvue de trottoir et la circulation y est interdite à tous les véhicules, à l'exception de ceux assurant la desserte des riverains.



3) Situation d'occupation

L'ensemble immobilier demeurera intégralement occupé par les services de la collectivité jusqu'à sa libération prévisionnelle en juillet 2028, laquelle est conditionnée par la mise en service du Technocentre Atlanta.

Une délibération portant désaffectation et déclassement anticipés du site sera soumise au Conseil municipal courant 2027. À la signature de l'acte authentique, l'ensemble immobilier sera libre de toute occupation, mise à disposition ou location.

4) Protection patrimoniale

L'îlot Valade s'inscrit dans un cadre réglementaire combinant plusieurs niveaux de protection.

- Monument historique inscrit (MHI)

Le site fait l'objet d'une protection partielle au titre des Monuments Historiques. Les bâtiments de l'ancien séminaire, correspondant à la parcelle AE 96 - bâtiments 1 à 7 - sont inscrits par arrêté du 22 mars 1965. Cette protection porte sur les façades et toitures des bâtiments entourant les deux cours côté rue Valade, ainsi que sur le mur de clôture et les portails.

- Site patrimonial remarquable (SPR)

L'îlot est situé au sein du Site Patrimonial Remarquable de Toulouse, couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé le 17 février 2025. Les bâtiments de la parcelle AE 96 y sont identifiés comme des immeubles protégés en totalité, dans leurs parties extérieures comme intérieures, y compris dans leurs distributions et structures internes.

Les espaces extérieurs font quant à eux l'objet de prescriptions différenciées :

- Les cours B et C et l'espace résiduel E sont identifiés comme des espaces à dominante minérale à créer ou à requalifier ;
- La grande cour centrale A est destinée à évoluer vers un espace vert ;
- La cour de service D peut faire l'objet de modifications imposées dans le cadre d'opérations d'aménagement.

Le bâtiment 8, situé hors du périmètre de protection au titre des Monuments Historiques, bénéficie d'un régime plus souple autorisant sa transformation, voire sa démolition, sous réserve du respect des règles générales de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

- Zone tampon UNESCO

La localisation du site à l'intérieur de la zone tampon UNESCO (dont le périmètre coïncide avec celui du SPR) ne comporte pas de volet réglementaire autonome, mais implique un niveau d'attention renforcé au titre du bien inscrit.

- Archéologie préventive

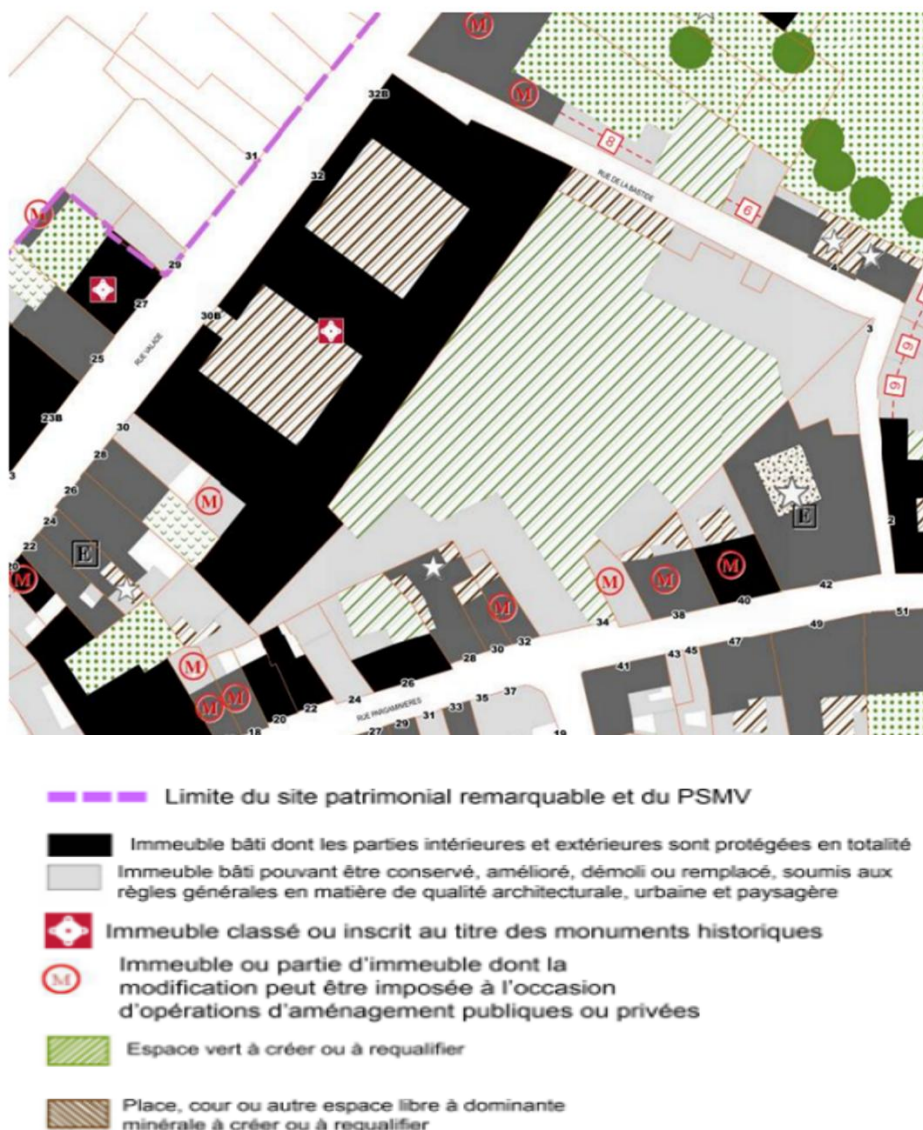
Compte tenu de sa localisation, des investigations archéologiques préventives pourront être demandées par le Service Régional de l'Archéologie lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.

5) Prescriptions et orientations du projet en matière d'urbanisme

5.1 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

L'ensemble immobilier est situé dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Toulouse, régi par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Toulouse, applicable depuis le 13 juin 2025 et dont les prescriptions devront être prises en compte dans l'élaboration du projet proposé par les candidats.

Il convient de rappeler que le périmètre du PSMV est constitué d'une seule zone, dénommée US, dont la réglementation est structurée en 22 articles. Ces articles définissent les dispositions générales et particulières applicables, notamment en matière de destinations des constructions, ainsi que de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.



Source : Document extrait de la partie 2 du plan réglementaire, tel que présenté dans le dossier approuvé publié sur le site de Toulouse Métropole.

Le PSMV est consultable sur le site internet via le lien ci-dessous :

<https://metropole.toulouse.fr/actualites/le-patrimoine-toulousain-protège-et-reconnu-avec-le-psmv>

Il est précisé que toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en raison de la situation du bien en SPR.

Une fiche inventaire est mise à disposition dans le Dossier d'Informations.

Tout renseignement complémentaire concernant l'urbanisme pourra être demandé auprès du service urbanisme de la mairie de Toulouse.

5.2 Orientations programmatiques

Les candidats sont invités à présenter un projet de requalification de l'ensemble immobilier dont les destinations programmatiques devront être conformes avec les règles d'urbanisme en vigueur.

Dans ce cadre, et à titre informatif, une synthèse, non exhaustive, des dispositions des articles US1 et US4 est présentée ci-dessous :

4.3.1 Destinations et sous-destinations autorisées

L'article US 1.1 précise les destinations et sous-destinations admises au sein de la zone US. Celles-ci couvrent notamment les usages liés à l'habitation (logement et hébergement), aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'aux activités économiques des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

4.3.2 Diversification de l'offre de logements et renforcement de la mixité sociale

L'article US 4.3 impose notamment une proportion minimale de logements comportant au moins trois pièces principales au sein des opérations d'habitat à sous destination de logements. Il prévoit également l'interdiction de créer des studios ou T1 dans certaines opérations.

Par ailleurs, les opérations d'habitat à sous destination de logements générant au moins 500 m² de surface de plancher doivent contribuer à la production de logements abordables, soit par la réalisation de logements locatifs sociaux (PLAI ou PLUS), soit par la création de logements en accession non spéculative via le Bail Réel Solidaire (BRS) selon l'une des modalités suivantes :

- un minimum de 35 % de la surface de plancher affectée au logement locatif social, à savoir du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ;
ou
- un minimum de 50 % de la surface de plancher affectée au logement en accession non spéculative, à savoir du Bail Réel Solidaire (BRS).

5.3 Orientations urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Le diagnostic patrimonial a identifié quatre enjeux majeurs qui devront guider la reconversion de l'îlot Valade. Les orientations présentées ci-après ne préjugent ni des programmes proposés, ni des solutions architecturales, paysagères ou techniques à mettre en œuvre. Elles constituent toutefois des objectifs auxquels les candidats sont invités à apporter une réponse explicite dans leur offre.

5.3.1 Enjeu patrimonial et enjeu d'usages

Nature de la protection de l'édifice : Le projet devra prendre en compte l'inscription partielle du bien au titre des Monuments historiques, portant sur les façades et toitures des bâtiments entourant les deux cours sur la rue Valade, ainsi que sur le mur de clôture et les portes, conformément à l'arrêté d'inscription du 22 mars 1965.

Lisibilité de l'ensemble : le projet devra s'appuyer sur une compréhension de l'îlot comme un ensemble architectural cohérent, dont la valeur résulte des relations entre les bâtiments, les cours, les porches, les ailes, les circulations et les différents espaces de transition.

Conservation et valorisation d'une architecture remarquable : la reconversion s'attachera à mettre en valeur les qualités architecturales et spatiales du site, aujourd'hui en partie masquées par les transformations les plus récentes, tout en recherchant un équilibre entre conservation, adaptation et intervention contemporaine.

Cohérence programmatique : la programmation devra proposer des usages adaptés en démontrant leur pertinence pour valoriser les qualités patrimoniales du site et leur comptabilité avec les contraintes bâtimentaires de l'îlot.

Urbanisme transitoire : la vacance de bâtiments existants et/ou d'espaces extérieurs pourrait être valorisée par des usages temporaires en adéquation avec les potentialités du site historique. Les candidats pourront ainsi proposer des occupations temporaires, notamment à vocation culturelle, événementielle ou associative, afin d'assurer une animation du site pendant sa phase de reconversion, de limiter sa vacance et de prévenir les risques d'occupation illicite.

5.3.2 Enjeu d'ouverture et de porosité urbaine

Gestion des seuils et de la porosité : le projet devra prendre en compte le caractère historiquement clos et semi-introverti de l'îlot. Cette disposition constituant une composante identitaire du site, il est attendu une ouverture maîtrisée et hiérarchisée du site sur son environnement, respectueuse de la composition historique, à même de respecter cette identité du lieu. Le projet devra à cet effet trouver un équilibre entre l'intimité du lieu et son animation urbaine. Les candidats sont invités à ce titre à préciser le traitement et les modalités de gestion des espaces publics et privés et de leurs interfaces dans leur projet.

Connexion au quartier : il est attendu que les candidats explicitent les solutions mises en œuvre pour favoriser l'inscription du projet dans son environnement immédiat (accès, usages, traitement des abords).

5.3.3 Enjeu environnemental

Traitement paysager : le projet devra contribuer à améliorer la qualité paysagère, climatique et d'usage des espaces extérieurs, notamment de la cour centrale, dont la végétalisation est à la fois prescrite par le PSMV et souhaitable au regard des enjeux climatiques. Les candidats sont ainsi invités à décliner les ambitions paysagères du projet et les solutions envisagées en matière de gestion de l'eau, de végétalisation, en intégrant les contraintes techniques liés à la présence du parking en infrastructure.

Stratégie environnementale résiliente : les candidats sont invités à décliner toutes les ambitions environnementales du projet. Les démarches et solutions passives et innovantes seront dans ce domaine encouragées et devront être explicitées. Le projet devra présenter à ce titre une stratégie d'amélioration de la performance thermique et du confort d'été des bâtiments, en démontrant sa compatibilité avec la préservation des éléments patrimoniaux (façades, menuiseries, toitures). Le candidat précisera les niveaux de performance visés.

5.3.4 Enjeu technique et faisabilité de la reconversion

Les candidats sont invités à fournir une première approche des travaux de réhabilitation envisagés (clos et couvert, structures, corps d'états techniques) et exposer leurs orientations pour la mise aux normes du site (sécurité incendie, accessibilité PMR, etc.), en démontrant comment ces adaptations seront intégrées de manière respectueuse dans le projet architectural.

6) Etudes et Diagnostics immobiliers

Il est rappelé que l'intégralité des conclusions des différents rapports de diagnostics immobiliers mentionnés ci-dessous sont consultables et téléchargeables dans le dossier d'Informations, en ligne sur le site : www.espacenotarial.com (sur habilitation - cf. Partie II Article 1.3 « Consultation du Dossier d'Informations »)

L'état des servitudes, risques et pollutions préalablement à la promesse de vente si leur durée de validité venait à expirer, ainsi que l'état parasitaire seront renouvelés.

6.1 Diagnostic patrimonial

Le bureau d'étude PROJET 310 a réalisé un diagnostic patrimonial, réalisé en juillet 2026, dont le rapport est intégré au Dossier d'Informations.

6.2 Dossier de diagnostic technique

Conformément aux dispositions des articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique concernant le bien immobilier à vendre a été établi par le cabinet d'expertises ARKHEDIA.

Ce Dossier d'Informations comprend une attestation d'assurance responsabilité civile, un certificat de compétence du diagnostiqueur et différents rapports :

- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 18 décembre 2025 ;
- Diagnostic de performance énergétique établi le 9 décembre 2025 ;

- État parasitaire relatif à la présence de termites dans le bâtiment suite à repérage du 18 décembre 2025 dont la réactualisation sera annexée à la promesse de vente ;
- État des risques et pollutions établi le 7 janvier 2026 dont la réactualisation sera annexée à la promesse de vente.
- Rapport de repérage avant travaux des matériaux ou produits contenant de l'amiante établi le 28 septembre 2026.

6.3 Relevé de plan

Le groupe PARERA a réalisé un relevé de plan de l'ensemble du site, établie le 19 décembre 2024. Ces documents sont intégrés au Dossier d'Informations.

6.4. Diagnostic Structurel

La collectivité a mandaté la société GEOTEC pour établir un diagnostic structurel des bâtiments ABCDEML et HI objet de la consultation. Le diagnostic, datant du 17 avril 2026, figure dans le Dossier d'Informations.

6.5. Vérifications techniques périodiques

Système de sécurité incendie

La collectivité a mandaté la société Véritas à l'effet d'effectuer un contrôle périodique du Système de Sécurité Incendie et Désenfumage mécanique. Les rapports figurent dans le Dossier d'Informations.

Installations électriques permanentes

La collectivité a mandaté la société Véritas à l'effet d'effectuer un contrôle périodique du Système Électrique. Les rapports figurent dans le Dossier d'Informations.

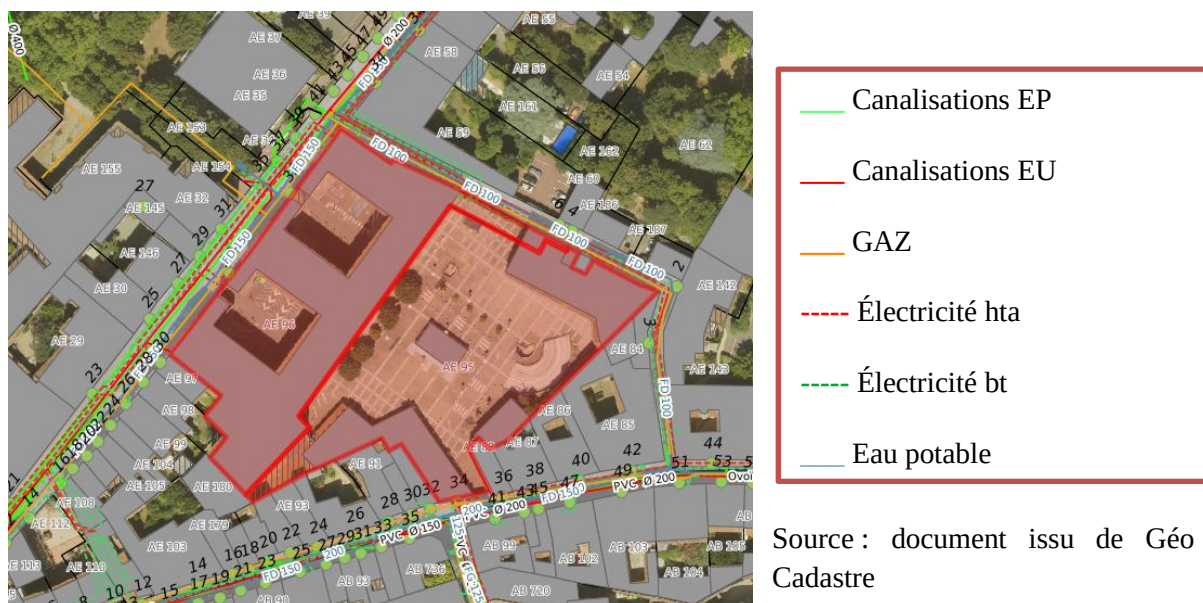
Groupe Electrogène

La collectivité a mandaté la société ER2A à l'effet d'effectuer le rapport de maintenance du groupe électrogène en date du 30 mars 2026. Le Rapport figure dans le Dossier d'Information.

6.6. Réseaux et assainissement

La collectivité déclare à sa connaissance que les réseaux et canalisations relatifs au bien vendu sont interdépendants entre eux.

En outre, un plan topographique des réseaux de l'emprise foncière du bien immobilier a été établie 9 février 2026 par le groupe Parera géomètre expert (ce document graphique est consultable dans le Dossier d'Informations).



Il est toutefois entendu que le candidat acquéreur devra faire son affaire personnelle, dans le cadre de la réalisation de son futur projet :

- du raccordement de l'immeuble à l'ensemble des réseaux qui lui sont nécessaires,
- de réséquer les éventuels réseaux qui desserviraient le bien vendu, de manière à éviter toute constitution de servitude de réseaux à ce titre.

Il relève de la responsabilité de l'acquéreur de les localiser avec précision (établir un plan réseaux – DICT)

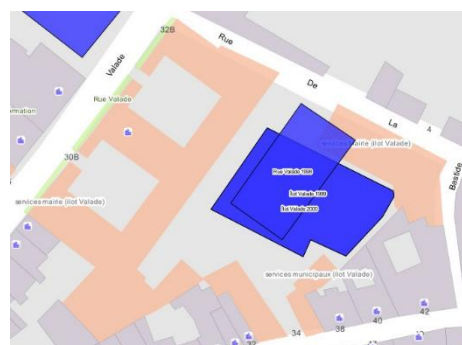
6.7. Diagnostic archéologique

Dans le cadre du projet d'aménagement de l'îlot Valade, comprenant notamment la réalisation du parking et du bâtiment administratif JK, trois opérations archéologiques successives ont été réalisées :

- un diagnostic d'évaluation, réalisé en 1999 ;
- une fouille archéologique préventive – phase 1, réalisée au début de l'année 2000 ;
- une fouille archéologique préventive – phase 2, réalisée à la fin de l'année 2000.

Ces éléments sont consultables dans le dossier d'Information.

L'emprise concernée par les opérations de fouille est matérialisée en bleu.



6.8. Maquette BIM

Une maquette BIM de niveau 250 du site, établie en janvier 2026 est consultable dans le Dossier d'Information.

6.9. Consultation des bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La carte et la liste des ICPE sur CASIAS ;
- L'ERP :
- La base de données relative aux installations classées (ICPE) ;
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations figure dans le dossier de diagnostics techniques consultable dans le Dossier d'Information.

6.10 Environnement

- La collectivité déclare que le site comporte deux transformateurs électriques désignés :



Pargaminières 46. Il dessert une partie des bâtiments de la rue Pargaminières, une partie de la rue Joseph Lakanal et une partie de la rue de la Bastide.

Le C36 est un poste privé tarif vert en coupure d'artère avec un transfo de 400kVA.

Il convient de préciser que les deux transformateurs électriques seront exclus de ladite cession. À cet effet, une division parcellaire sera réalisée, assortie de l'instauration d'une servitude de passage au bénéfice de la régie municipale de Toulouse et d'Enedis.

- Un groupe électrogène figure également sur le site et inclus dans la cession,
- Enfin, le site, objet de la présente vente, comprend actuellement des bâtiments modulaires de type algécos. Aussi, ces installations ne figurent pas dans le périmètre de l'ensemble immobilier à vendre et seront retirés, aux frais de la collectivité, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

6.11. Évaluation environnementale

Il convient de rappeler que le Code de l'environnement soumet à un examen au cas par cas les travaux de construction et opérations d'aménagement en secteur U des PLU qui entraînent la création de plus de 10 000 m² de surface plancher.

Dans l'hypothèse où le projet porterait principalement sur la réhabilitation de bâtiments existants, sans création d'emprise au sol ni de surface de plancher (SDP), il ne serait pas soumis à une étude d'impact au titre des dispositions du Code de l'environnement. Le candidat devenu acquéreur, en sa qualité de maître d'ouvrage, devra toutefois vérifier, sous sa seule responsabilité, au regard des caractéristiques définitives du projet et de la réglementation en vigueur, si une évaluation environnementale ou une

étude d'impact est requise. Si tel est le cas, l'acquéreur renonce expressément à ériger en condition suspensive l'obtention de cette évaluation ou de cet examen.

7) Situation juridique du bien immobilier

7.1 Origine de propriété

La mairie de Toulouse a acquis les parcelles 826 AE 118, 95, 96, 88 et 84 comme suit :

- 826 AE 95-96-118 : le 3 août 1810, la ville de Toulouse a acquis la pleine propriété du site Valade par un décret de Napoléon relatif à la conservation des bâtiments de guerre.
- 829 AE 88 : par acte administratif en date du 18 février 1980.
- 826 AE 84 : par acte administratif en date du 5 avril 1996.

7.2 Domanialité

Construit entre 1763 et 1784, cet ensemble architectural de style néo-classique a initialement accueilli le séminaire diocésain fondé en 1784. À la suite de la Révolution française, il est reconverti en caserne militaire, dite caserne Dupuy (provenant de l'ancienne Caserne Calvet), fonction qu'il conserve jusqu'aux années 1970. Il est ensuite affecté à divers services municipaux, constituant l'actuel îlot Valade.

En raison de ces différentes affectations à des missions de service public, le bien a été intégré au domaine public, conformément à l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), qui inclut les biens affectés à un service public ou à l'usage direct du public.

Tant qu'un bien relève du domaine public, il est inaliénable en application de l'article L. 3111-1 du CG3P. Il ne peut donc être cédé sans modification préalable de son statut juridique. La seule cessation d'activité ou le départ progressif des services ne suffisent pas à entraîner sa sortie du domaine public. Une procédure formelle de désaffectation, suivie d'un déclassement, est impérative. L'accomplissement de ces formalités est indispensable afin de sécuriser juridiquement l'opération de cession et de prévenir tout risque de contestation ou d'annulation ultérieure.

Ces diverses procédures seront mises en œuvre, en amont de la désignation du lauréat de manière à permettre la régularisation de la promesse de vente. La délibération de désaffectation et de déclassement anticipé sera présentée au plus tard Conseil municipale de mars 2027.

8) Charges et garantie

L'immeuble est vendu en l'état.

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre à n'élever, s'il devient acquéreur, aucune réclamation relative à la nature, l'usage, la destination, la consistance et la qualité de l'immeuble. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, diagnostics et études contenus dans le Dossier d'Informations, qui sont établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs. Les candidats peuvent à leurs frais exclusifs procéder ou faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportun pour faire une offre d'acquisition.

8.1 Droit de rétractation de l'acquéreur :

La mutation ne rentrant pas dans le champ des dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le droit de rétractation n'est pas applicable à ladite cession.

8.2 Impôt foncier

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le vendeur et l'acquéreur prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année pendant laquelle sera signé l'acte authentique de vente constatant le transfert de propriété.

9) Assurance - Abonnements

Le candidat devenu acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire, à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente. L'acquéreur fera muter à son nom, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, le tout s'il en existe.

10) Transfert de propriété et de jouissance

Le transfert de propriété et l'entrée en jouissance interviendront à la date de signature de l'acte authentique de vente.

11) Servitudes et mitoyennetés

L'acquéreur supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, publiques ou privées, pouvant grever lesdits biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.

A cet égard, la collectivité déclare qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur le bien vendu, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme,

Il a lieu de préciser la présence d'un nœud fibre. Sa relocalisation est à l'étude, dans le cas où cette dernière n'est pas envisageable, une servitude sera créée à cet effet.

Partie II – Procédure

1) Organisation de la consultation

1.1 Organisation des visites

Les visites du bien immobilier mis en vente sont obligatoires. Elles se déroulent uniquement sur rendez-vous aux dates suivantes :

Tous les jeudis matin à 9h30 sur site
à compter du 5 novembre 2026 jusqu'au 22 janvier 2027

Les visites du bien immobilier mis en vente sont obligatoires et les créneaux seront affectés par ordre d'inscription. Elles se déroulent uniquement sur rendez-vous et selon les modalités de la collectivité. Les modalités pratiques de la visite seront précisées par un courriel de confirmation indiquant la date retenue.

Les candidats intéressés doivent obligatoirement s'inscrire par courriel à l'adresse suivante :
dgi-ventes.immobilières@toulouse-metropole.fr

Lors de cette inscription, ils doivent indiquer le nombre de représentants présents, dans la limite de trois personnes maximums, et mentionner en objet du mail : « Visite du 32 Rue Valade ».

1.2 Questions et réponses

Les Candidats pourront formuler auprès de la Mairie de Toulouse des demandes de renseignements complémentaires dans les délais visés dans le calendrier consultatif (cf Partie II Article 2.1 du présent règlement). Aucune réponse ne sera apportée aux questions posées, qu'elles soient orales ou écrites, pendant les visites.

Les questions doivent obligatoirement être envoyées par courriel à l'adresse suivante :
dgi-ventes.immobilières@toulouse-metropole.fr

De manière générale, la Collectivité se réserve le droit de ne pas répondre à toutes les questions, notamment lorsque celles-ci ne sont pas jugées nécessaires à la préparation des offres. En outre, aucune réponse ne sera apportée aux questions transmises moins de dix jours avant la date limite de remise des offres.

La Collectivité peut également décider d'intégrer certaines questions et leurs réponses dans le dossier d'informations. Ces éléments pourront être diffusés à l'ensemble des candidats, de manière anonyme, sans que ceux-ci puissent s'y opposer.

La Collectivité pourra demander aux Candidats tous compléments ou précisions nécessaires à la compréhension et à l'analyse de leurs offres, dans le respect des principes de transparence et d'égalité des Candidats.

1.3 Consultation du Dossier d'Informations

Le Dossier d'Information relatif à la présente consultation est composé des principaux documents suivants (énumération non exhaustive) :

Documents juridiques

1. Cahier des charges (présent document)
2. Annexe juridique
3. Statuts MH

Documents règlementaires ou techniques à valeur informative

4. Relevé des surfaces
5. Plans des locaux (PDF, DWG)
6. Diagnostics (amiante, termites, ERP, DPE)
7. DTAAT
8. Diagnostic structurel
9. Rapports de contrôle
10. Diagnostic archéologie
11. Autorisation d'urbanisme
12. Titre de propriété
13. Maquette BIM
14. Réseaux - contraintes techniques (plan topo des réseaux extérieurs, transformateur EDF, retour DICT)

Il est rappelé que ce Dossier d'Informations fourni a une valeur uniquement informative. Il ne dispense pas les candidats de réaliser leurs propres vérifications et investigations complémentaires à leur frais.

La Collectivité se réserve le droit d'apporter des modifications mineures au Dossier d'Informations de la présente consultation, en les portant à la connaissance des Candidats au plus tard 15 jours ouvrables avant la date limite fixée pour la réception des dossiers d'offres.

Les Candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans pouvoir porter de réclamation à ce sujet.

Habilitation à la data-room

Les candidats acquéreurs devront solliciter leur accès à la data-room en adressant un courriel à l'Office notarial de Maître Thomas MILHES, à Toulouse (31500), à l'adresse suivante :

cession.valade@pascual.notaires.fr.

La demande d'accès devra préciser, pour chaque personne habilitée, ses nom, prénom, fonction, numéro de téléphone et adresse e-mail. L'accès à la data-room sera exclusivement autorisé aux adresses électroniques communiquées par le candidat.

L'ensemble des documents relatifs à la présente consultation sera mis à disposition en ligne, via une plateforme sécurisée mise en place par :

Office Notarial de Toulouse
Maître Thomas MILHES
21 Avenue Georges Pompidou
31500 Toulouse

Un identifiant et un mot de passe personnels seront attribués à chaque utilisateur autorisé afin de lui permettre d'accéder à la plateforme. L'accès à la data-room est limité à deux utilisateurs par candidat, et donc à deux adresses e-mail par candidat.

1.4 Confidentialité

Les candidats ainsi que leurs conseils s'engagent à ne divulguer aucune information relative à la présente consultation sans l'accord préalable de la collectivité. Le non-respect de cette obligation peut entraîner des poursuites.

Sont considérées comme confidentielles toutes les informations, quel que soit leur mode de transmission (écrit, oral ou électronique), communiquées dans le cadre de la présente consultation, à l'exception des documents déjà rendus publics par la Collectivité, notamment le cahier des charges disponible sur son site internet.

- Les documents ou informations de nature technique, juridique, financière, fiscale, sociale ou administrative en lien avec l'opération, la Collectivité ou le bien immobilier ;
- Les analyses, études, propositions ou tout autre document lié à l'opération ;
- Plus généralement, toute information relative aux échanges, discussions, négociations ou accords concernant l'opération.

Le candidat s'engage expressément à respecter les obligations suivantes :

- Il s'engage d'abord à ne pas utiliser les informations confidentielles à d'autres fins que celles de la consultation, que ce soit directement ou indirectement.
- Il s'engage ensuite à limiter la diffusion de ces informations uniquement aux personnes strictement nécessaires à la réalisation du projet, comme ses collaborateurs, conseils, partenaires financiers ou actionnaires, en s'assurant que ces derniers respectent également la confidentialité.
- Enfin, il s'engage à protéger ces informations en mettant en place des mesures internes afin d'éviter toute divulgation à des personnes non autorisées.

2) Procédure de l'appel à candidatures

2.1 Calendrier

La procédure de consultation se déroule selon le calendrier prévisionnel suivant :

ETAPES		Option 1	Option 2
PHASE 1	Lancement de la consultation	16 octobre 2026	16 octobre 2026
	Visite du site/ Délibération de désaffectation et déclassement anticipé	Du 5 novembre 2026.au 22 janvier 2027	Du 5 novembre 2026 au 22 janvier 2027
	Date limite de dépôt des offres	12 avril 2027 à 16h	12 avril 2027 à 16h
	Notification aux candidats	Fin Juin 2027	Fin Juin 2027
PHASE 2 <i>Le cas échéant, si en cas de non-sélection du Lauréat en Phase 1</i>	Lancement du 2nd tour de la consultation	Début juillet 2027	
	En cas de second tour : Date limite de dépôt des offres finales	10 septembre 2027 à 16h	
	Notification aux candidats	1 ^{ère} quinzaine d'octobre 2027	
	Délibération d'autorisation de signer la promesse de vente à l'issue de la consultation / validation par le Conseil Municipal du candidat et du montage sélectionnés	3 Décembre 2027	1 ^{er} octobre 2027
	Promesse de vente + versement du dépôt de garantie	Janvier 2028	Fin octobre 2027
AUTORISATION D'URBANISME	Fin du délai pour réaliser les études de sols géotechnique, environnementale et amiante Et Dépôt de la (des) demande(s) d'autorisation d'urbanisme	+ 4 mois après la signature de la PUV	+ 4 mois après la signature de la PUV
	Obtention des autorisations d'urbanisme	+ 13 mois à compter de la signature de la PUV	+ 13 mois à compter de la signature de la PUV
CESSION	Cession du terrain – Date limite pour lever l'option, signer l'acte de vente et verser le prix	+ 16 mois après la signature de la PUV (2/3T 2029)	+ 16 mois après la signature de la PUV (1T2029)

Ce calendrier est communiqué à titre prévisionnel et informatif et ne saurait engager la collectivité.

2.2 Indication relative au prix

Le prix doit être exprimé en euros et correspondre à un montant net, hors taxes, droits ou charges supplémentaires.

Les candidats doivent proposer un prix global ferme et définitif accompagné d'un projet détaillant la programmation et constructibilité (surface de plancher). Cette proposition financière ne pourra pas être

revue à la baisse, dans les étapes consultatives subséquentes : phase 02 de la consultation si celle-ci est organisée et la phase d'études techniques réalisés par le Lauréat.

2.2.1 Proportionnalité du prix

Les candidats sont tenus de détailler impérativement leur prix global selon les différentes typologies de surfaces, conformément au tableau présenté ci-dessous et figurant dans le dossier d'information 4.3 « Ventilation du prix de vente », annexé au dossier de consultation.

Ventilation du prix d'acquisition net vendeur par typologie de surface					
Destinations	Typologies de surface	Surface de Plancher (SDP)	Prix Unitaire par m² SDP	Places de parking par typologie	Prix d'acquisition par typologie
Habitation - Logement	Accession Libre	o m²	o €/m²	o pl	o €
Habitation - Logement	Accession sociale	o m²	o €/m²	o pl	o €
Habitation - Logement	LLI - Logement Locatif Intermédiaire	o m²	o €/m²	o pl	o €
Habitation - Logement	LLS - Logement Locatif Social	o m²	o €/m²	o pl	o €
Habitation - Hébergement	Résidence de services	o m²	o €/m²	o pl	o €
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, etc	o m²	o €/m²	o pl	o €
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, autres équipements recevant du public	o m²	o €/m²	o pl	o €
Autres activités tertiaires	Bureaux	o m²	o €/m²	o pl	o €
Autres (à renseigner)		o m²	o €/m²	o pl	o €
Total		o m²		o pl	o €

2.2.2 Complément de prix entre l'offre retenue et la signature de la vente

Le prix proposé dans l'offre pourra être ajusté uniquement à la hausse entre la signature de la promesse de vente et celle de l'acte définitif, en fonction de la surface de plancher réellement aux termes des autorisations d'urbanisme.

Pour chacune des typologies de surfaces chiffrée dans le tableau de ventilation du prix susvisé, si la surface de plancher obtenue est supérieure à celle prévue dans l'offre, chaque mètre carré supplémentaire entraînera une augmentation du prix, calculée selon le prix au m² SDP par typologie indiqué dans ce tableau.

Typologie, par typologie, la formule de calcul sera la suivante :

(Surface de plancher autorisée par le Permis de construire – Surface de plancher valorisée dans l'offre)
× Prix au m² SDP de la typologie x 100%

Cette augmentation s'appliquera pour chaque type de surface et ne pourra jamais être compensée par une diminution sur une autre catégorie.

A titre d'exemple, si le Lauréat venait à valoriser une typologie de 1 000 m² SDP à un prix unitaire de 200 €/m² et que le PC accorde in fine une SDP de 1100 m² pour ladite typologie, les 100 m² supplémentaires généreront un complément de prix net vendeur de 20 000 € pour la collectivité.

Dans l'hypothèse où le nombre de mètres carrés de surface de plancher résultant des autorisations d'urbanisme à obtenir serait inférieur à celui indiqué dans la proposition initiale, le prix ne subirait pas de variation à la baisse.

2.2.3 Frais à payer en sus du prix

Le transfert de droits sera conclu en la forme authentique devant notaire.

A ce titre, tous les frais liés à la rédaction, à la publication et à la conservation de l'acte (émoluments notariés conformément au décret du 26 février), taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, rôles, frais du géomètre désigné par le Candidat, honoraires de ses conseils, autres frais divers etc.) seront acquittés exclusivement par le Lauréat.

3) Remise des offres

L'ensemble du dossier devra être transmis, cumulativement :

- sous format papier selon la procédure définie au point 3.1 ;
- sous forme dématérialisée selon la procédure définie au point 3.2.

3.1 Transmission du dossier en format papier

Les candidatures doivent être déposées, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention :

« VENTE PAR SOUMISSION CACHETÉE – Ensemble immobilier 32 Rue Valade–
NE PAS OUVRIR »

Elles doivent être reçues au plus tard **le 12 avril 2027 à 16h00** à l'adresse suivante :

Office Notarial de Toulouse
Maître Thomas MILHES
21 Avenue Georges Pompidou
31 500 Toulouse

La candidature pourra également être déposée à l'étude notariale dans les mêmes conditions et dans le même délai contre remise d'un récépissé. Toute candidature reçue hors délai ou dans une enveloppe non conforme sera rejetée.

Les candidatures dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que celles remises sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenues.

Les demandes d'informations complémentaires peuvent être adressées par mail. Une réponse sera envoyée aux candidats ayant manifesté leur intérêt.

3.2 Transmission du format dématérialisé

La transmission de l'offre devra être effectuée sous format dématérialisé, au moyen d'une clé USB contenant l'ensemble des pièces constitutives de l'offre, laquelle sera insérée dans le pli contenant l'offre papier.

L'ensemble des documents devra être remis en une seule fois, dans le respect des modalités de remise des offres papier, au plus tard **le 12 avril 2027 à 16h00**. Tout pli reçu après cette échéance sera déclaré irrecevable.

3.3 Format des offres

Les candidats doivent fournir 2 dossiers complets comportant :

- Une version anonymisée sans aucun élément financier ;
- Une version identifiant les porteurs de projet et incluant la fiche financière correspondante.

L'ensemble des documents devra être remis à la fois en version papier dans une enveloppe cachetée et en version dématérialisée, selon les procédures décrites ci-dessus aux articles 3.1 et 3.2.

Les formats de fichier acceptés par la collectivité sont le PDF, WORD et EXCEL.

3.4 Délai de validités des offres

Les offres déposées seront valides et non modifiables à compter de leur réception jusqu'à la signature de l'acte authentique.

3.5 Composition des dossiers des offres à remettre par les candidats

Pour être considérée comme recevable, l'offre devra comporter l'ensemble des éléments énumérés ci-après, ainsi que tout document ou information complémentaire que la collectivité se réserve le droit de solliciter dans le cadre de l'instruction des candidatures et des offres.

Les candidats remettront obligatoirement un dossier comprenant les pièces suivantes **et selon la numérotation indiquée.**

Document n°1 – Lettre de candidature

Les candidats doivent fournir une lettre de candidature rédigée en français et signée par une personne habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat. Le montant du prix de vente proposé doit être exprimé en euros et hors droits, taxes ou charges. A cet effet, la lettre de candidature à compléter est jointe au dossier de la consultation.

Document n°2 – Capacités juridiques, fiscales et juridiques du Candidat

Le candidat devra présenter son identité, son organisation et sa situation.

En cas de groupement, le candidat précisera l'identité de chacun de ses membres ainsi que le rôle, les compétences et la participation de chacun dans la réalisation de l'opération. Le candidat indiquera également le cadre juridique dans lequel il envisage de réaliser l'acquisition.

.

2.1 Pièces relatives à l'identification et à la situation juridique

Le candidat devra fournir les documents permettant de justifier son existence juridique et sa capacité à s'engager dans l'opération, notamment :

- Identité des dirigeants, représentants légaux ou personnes habilitées à engager la société ;
- Le cas échéant et en cas de société filiale, l'organigramme faisant apparaître la structure juridique (principaux actionnaires) et le rattachement au groupe du candidat.
- Statuts à jour, certifiés conformes ; le cas échéant, les statuts à jour des personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 25 % du capital ou des droits de vote ;

- Identité complète des bénéficiaires effectifs de l'opération ainsi qu'une copie de leur pièce d'identité ;
- Copie des pouvoirs de la personne signataire de l'offre permettant de justifier de sa capacité à engager valablement le candidat, notamment pour la signature de l'acte de vente ;
- Copie des pouvoirs de la personne signataire de l'offre permettant de justifier de sa capacité à engager valablement le candidat, notamment pour la signature de l'acte de vente ;
- Extrait KBIS de moins de 6 mois ou document équivalent pour les candidats étrangers ;

Pour les personnes physiques, seront également fournis :

- Copie de la carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité comportant une photographie ;
- Identité complète du candidat, comprenant ses nom, prénoms, domicile, profession et situation familiale ;
- Eléments relatifs à son régime matrimonial ou à sa situation de PACS, le cas échéant.

2.2 Situation fiscale et sociale

Le candidat devra fournir les justificatifs permettant d'établir qu'il est à jour de ses obligations fiscales et sociales. À ce titre, seront fournis :

- Les certificats ou justificatifs attestant de la régularité de la situation fiscale et sociale du candidat ;
- Copie des certificats ou de l'état annuel des certificats reçus attestant que le candidat (ou les membres du groupement) est à jour des impôts et cotisations (fiscales et sociales) ;

En cas de groupement, ces justificatifs seront fournis par chacun des membres lorsque leur situation individuelle le justifie.

2.3 Situation financière et capacité économique

Le candidat devra présenter sa situation financière permettant d'apprécier sa capacité à mener à bien l'opération. À ce titre, seront fournis :

- Les bilans, comptes de résultat et annexes des trois derniers exercices clos, ou des seuls exercices disponibles pour les entreprises récemment créées ;
- Une présentation des capitaux propres, du niveau d'endettement, du chiffre d'affaires et des résultats des trois derniers exercices ;
- Le cas échéant, les comptes et informations financières des sociétés mères lorsque le candidat appartient à un groupe ;
- Tout élément permettant d'apprécier la solidité financière et la capacité du candidat à réaliser l'acquisition ;
- une lettre de confort, une attestation bancaire ou tout autre justificatif permettant d'établir la disponibilité des fonds nécessaires à la réalisation de l'opération.

Pour les personnes physiques, sera fourni l'avis d'imposition le plus récent ainsi que tout justificatif permettant d'établir la disponibilité des fonds nécessaires à l'acquisition.

2.4 Situation particulière du Candidat

Le candidat devra signaler toute situation juridique ou financière particulière susceptible d'avoir une incidence sur sa capacité à réaliser l'opération. En cas de procédure de sauvegarde, redressement judiciaire ou procédure équivalente, le candidat fournira tout document permettant d'apprécier sa capacité à poursuivre son activité et à réaliser l'acquisition envisagée.

Un certificat de non-faillite ou document équivalent récent pourra également être demandé pour les personnes morales candidates.

2.5 Pour les candidats étrangers

Les justificatifs suivants sont demandés :

→ Un avis juridique (Legal Opinion) rédigé par un avocat inscrit au barreau du pays de résidence du candidat, accompagné de l'ensemble de ses annexes et de sa traduction en français, légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacités et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme. Il est précisé que si le candidat est une société, l'avis juridique devra en outre confirmer qu'elle a été valablement constituée et qu'elle dispose de la personnalité morale ;

→ et l'ensemble des documents visés ci-dessus

Document n°3 – Capacités techniques du Candidat et son équipe projet (format PDF)

3.1 Organisation de l'équipe et répartition des rôles

Le candidat présentera son organisation, son équipe et les compétences mobilisées pour la réalisation de l'opération.

Il précisera le rôle et les responsabilités de chaque intervenant, notamment :

- Le candidat ou l'acquéreur ;
- Les membres éventuels du groupement ;
- L'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- Les partenaires techniques ;
- Les conseils et partenaires financiers ;
- le cas échéant, les notaires, avocats, banques, bureaux d'études ou tout autre intervenant utile à la réalisation du projet.

Pour chaque membre de l'équipe, le candidat indiquera :

- Son identité et son statut ;
- Ses compétences et son expérience ;
- Son rôle dans l'opération ;
- Son niveau d'intervention ;
- Les prestations ou missions dont il aura la responsabilité.

S'agissant d'une opération de réhabilitation d'un édifice protégé au titre des Monuments historiques, il est fortement recommandé que le candidat intègre à leur équipe de maîtrise d'œuvre :

- un architecte du patrimoine ou, à défaut, un architecte DPLG justifiant d'une expérience avérée et significative dans le domaine de la réhabilitation du patrimoine bâti. .
- un économiste de la construction.

3.2 Groupement et recours à des partenaires

Les candidats peuvent se regrouper afin de présenter une offre commune. Dans ce cas, le dossier devra identifier clairement :

- Chacun des membres du groupement ;
- Le rôle et les responsabilités de chaque membre ;
- Les compétences apportées par chacun ;
- La répartition des missions et prestations ;
- Les modalités de coordination entre les différents intervenants ;
- L'acquéreur unique désigné pour porter l'opération et assurer les engagements pris vis-à-vis de la collectivité.

Le candidat devra également mentionner les éventuels partenaires, prestataires ou conseils auxquels il entend recourir dans le cadre de l'opération. Lorsque le candidat s'appuie sur les compétences ou moyens d'un tiers, il devra préciser la nature de cette intervention ainsi que les moyens et compétences mis à disposition pour la réalisation du projet.

3.3 Expérience et références professionnelles

Le candidat présentera son expérience professionnelle et ses références en lien avec la nature de l'opération envisagée. A cet effet, il est attendu que le Candidat fournisse :

- 3 références par Candidat Acquéreur ou membre du Groupement Acquéreur et ;
- 3 références par membre de la maîtrise d'œuvre.

Ces références devront dater de moins de 5 ans. Dans l'éventualité où le Candidat fournirait plus de 3 références par membre sus visé, seules les 3 premières présentées dans l'offre, seront analysées.

Ces références détailleront :

- La nature et la localisation de l'opération ;
- Sa date de réalisation ;
- Son montant ;
- La destination du projet. Les similitudes avec le projet proposé pour la reconversion du site, objet de la cession, en termes notamment d'orientations et ambitions de projet seront appréciées.
- Le rôle effectivement joué par le candidat ;
- Les moyens humains, techniques et financiers mobilisés.

Les candidats pourront joindre tout document permettant d'illustrer leurs références et notamment de réhabilitation patrimoniale et leur capacité à mener à bien une opération de nature comparable. Pour les entreprises récemment créées, les capacités pourront être justifiées par tout moyen pertinent permettant d'apprécier leur expérience et leur aptitude à réaliser l'opération.

Document n°4 - Dossier technique (15 pages maximum)

4.1 Note de présentation détaillée du projet

Une note explicative du projet (15 pages maximum, format A4) dans laquelle le candidat explicitera :

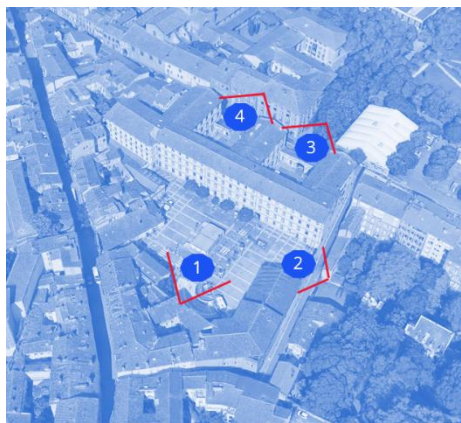
- Sa lecture du site, son organisation spatiale et bâimentaire
- L'insertion du projet dans son environnement direct ;
- Le traitement et la qualité paysagère à l'échelle de l'îlot : espaces privés, espaces publics, interfaces entre espaces privés/publics, modalités de gestion ;

- Le traitement architectural et patrimonial du projet : parti-pris et méthodologie de la réhabilitation ;
- Les ambitions programmatiques :
 - Destinations, usages/concepts projetés et leur cohérence avec l'ensemble patrimonial et le quartier dans lesquels la programmation s'inscrit ;
 - Positionnement en termes de cibles d'utilisateurs ;
 - Positionnement en termes de détention/exploitation, partenaires engagés/prospects ;
 - Modalité d'exploitation / Découpage en nombre de lots projetés ventilés par usage ;
 - Surface de plancher et utile/habitable ventilée par usage ;
 - Traitement du stationnement véhicules et vélos par usage ;
 - Proposition de projet d'urbanisme transitoire : type de projet, *modes de gestion*
- La démarche environnementale adoptée pour le projet (cibles, ambitions, objectifs de performance) ;
- Les hypothèses de valorisation économique du projet :
 - Le candidat explicitera ses hypothèses de loyers métriques et de prix de vente de sortie métriques par typologie et selon le positionnement de détention/exploitation, et ce, afin de permettre l'analyse de la construction du prix d'acquisition proposé par le candidat ;
 - Le candidat précisera ses hypothèses de coûts de travaux métriques par typologies et ce, afin de permettre l'analyse de la construction du prix d'acquisition proposé par le candidat ;
- Le candidat précisera les éléments justifiant la conformité avec le document d'urbanisme applicable ou dérogeant à ces éléments, le tout sous la forme d'une grille d'auto-évaluation à annexer dans le carnet graphique (cf. article 4.2).

4.2 Carnet graphique sous format PDF

Un carnet graphique comprenant :

- Un plan masse général au 1/500ème ;
- Un plan de RDC général au 1/500ème indiquant les accès et les usages des différents locaux et espaces extérieurs et intégrant les limites privées et publiques proposées ;
- Un plan paysager général au 1/500ème indiquant les types de plantation et revêtements, les épaisseurs de terre envisagées sur le parking et intégrant les limites privées et publiques proposées ;
- Plans des façades principales ;
- Un plan de RDC, un plan d'étage courant par bâtiment ;
- Détails de façades sur les parties des bâtiments jugés les plus pertinents par le candidat ;
- Une axonométrie permettant de localiser les différents éléments programmatiques
- 4 perspectives en respectant les prises de vue ci-dessous :



- Un tableau des surfaces (surfaces de plancher et habitables/utiles par niveau) et du stationnement ;
- Un tableau comparatif de conformité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur.

4.3 Calendrier du projet

Les candidats doivent proposer un calendrier détaillé du projet, incluant les étapes administratives et techniques. Ce calendrier devra également préciser la durée des études nécessaires à l'obtention du permis de construire, ainsi que les délais liés à l'instruction et à la purge des autorisations administratives.

Le planning devra également faire apparaître les principaux jalons administratifs et juridiques de l'opération. Si des études techniques complémentaires ou des démarches réglementaires spécifiques sont nécessaires, elles devront être mentionnées à titre indicatif dans ce planning.

La Collectivité pourra privilégier une offre ne comportant pas de condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire. Elle pourra également choisir librement le candidat dont le projet apparaît le plus pertinent et le plus susceptible d'obtenir les autorisations d'urbanisme.

En tout état de cause, la durée de la promesse de vente ne pourra pas dépasser seize mois. Toute prorogation au-delà de cette durée devra faire l'objet d'un accord exprès et préalable de la Collectivité, laquelle ne sera en aucun cas tenue d'accepter une telle prolongation.

4.4 Panneaux A0

En cas d'organisation d'un second tour, les candidats finalistes devront remettre, en vue de l'audition, 3 panneaux au format A0 présentant les éléments suivants :

- Un plan masse comprenant l'aménagement des espaces extérieurs privés et publics, retranscrivant les ambitions liées au paysage et la qualité d'insertion dans l'environnement immédiat (échelle 1/250ème) ;
- Une axonométrie dont l'angle permettra de juger au mieux le projet ;
- Les perspectives du projet respectant les angles de vue spécifiés dans le carnet graphique

Les modalités de transmission des panneaux A0 seront précisées par la collectivité dans le courrier d'admissibilité au tour 02.

Document n°5 – Notice financière

Modalités financières et économiques de l'offre

Le candidat devra obligatoirement compléter les documents 5.1, 5.2 et 5.3 joints au Dossier d'Informations, afin de présenter de manière détaillée les conditions économiques et financières de son projet.

Le document 5.1 , Bilan prévisionnel de l'opération devra être renseigné dans son intégralité. Il devra notamment faire apparaître :

- les principales dépenses et recettes prévisionnelles de l'opération, ainsi que
- le résultat et la marge envisagés.
- S'agissant d'une opération susceptible de bénéficier de différents dispositifs de soutien financier (dispositif fiscal Monuments Historiques, aides des collectivités départementales et

régionales, FEDER, etc.), il est demandé aux candidats de préciser le montage financier envisagé dans ce cadre.

Le document 5.2 , Indicateurs économiques de l'opération devra également être complété. Le candidat y précisera notamment le prix d'acquisition foncière, le coût prévisionnel des travaux, la surface de plancher (SDP) totale du projet ainsi que les principaux ratios économiques rapportés au mètre carré de SDP.

Par ailleurs, le candidat devra préciser les modalités de financement de l'opération, en indiquant notamment :

- Le montant des fonds propres mobilisés ;
- Le montant des financements empruntés ;
- Le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement ;
- Les coordonnées du responsable du dossier au sein de cet établissement ;
- Les garanties financières et immobilières prévues ;
- Les modalités de financement et de paiement envisagées.
- Le prévisionnel de subventionnement.

Le document 5.3 , Ventilation du prix de vente ». Le candidat est tenu de détailler impérativement le prix global selon les différentes typologies de surfaces.

À ce titre, le candidat devra notamment préciser, pour chaque typologie de destination :

- Le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SDP) développés ;
- Le prix de vente au mètre carré de SDP proposé ;
- Le nombre de stationnements associé ;
- La valorisation totale correspondant à chaque destination.

Modalités de règlement du prix d'acquisition

Le prix d'acquisition proposé devra être réglé en totalité et comptant lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Le candidat retenu prendra également à sa charge, lors de la signature de l'acte authentique, l'ensemble des frais, taxes et contributions liés à la vente, notamment les frais notariés et la contribution de sécurité immobilière.

Document n°6 – Engagement du candidat

Par ailleurs, le candidat devra respecter exhaustivement les engagements ci-dessous :

- Il devra accepter expressément les termes du cahier des charges ainsi que l'ensemble des documents du dossier d'informations.
- Il devra s'engager en tout point à l'annexe juridique.
- Il devra également confirmer sa volonté de signer l'acte de vente dans le respect du calendrier prévu.
- Il devra s'engager à maintenir son offre à compter de sa réception par la collectivité jusqu'à la signature de l'acte authentique.
- Enfin, le candidat devra accepter d'acquérir le bien en l'état, sans condition suspensive autre que celles prévues dans l'annexe juridique.

Le candidat devra, à cet effet, dûment compléter et signer le document intitulé « 6– Lettre d’engagement du candidat », joint au dossier d’information.

4) Choix du candidat

4.1 Dispositions générales

La Collectivité sélectionne librement l’acquéreur en se fondant sur les offres reçues et sur les informations transmises par les candidats.

La Collectivité pourra écarter toute offre qui ne respecterait pas les conditions et exigences définies dans le présent dossier de consultation. Elle pourra, le cas échéant, demander aux candidats toute précision ou information complémentaire permettant d’apprécier la conformité de leur offre.

Avant de prendre sa décision, elle pourra demander des précisions et, si nécessaire, inviter les candidats à apporter des modifications ou des ajustements à leur projet afin de les analyser plus en détail. Les candidats pourront également être conviés individuellement à échanger avec les représentants de la Collectivité dans le cadre d’un dialogue.

La Collectivité se réserve le droit de modifier le calendrier de la consultation, d’interrompre la procédure à tout moment ou de ne pas donner suite aux offres reçues. Ces décisions ne donneront lieu à aucune indemnisation pour les candidats et n’auront pas à être justifiées.

Enfin, en cas de retrait d’un candidat préalablement sélectionné, la Collectivité pourra reprendre contact avec les autres candidats afin de vérifier s’ils souhaitent toujours acquérir le bien aux conditions initialement proposées.

4.2 Organisation des négociations

A l’issue du dépôt des offres, elles seront examinées sans audition des candidats, toutefois des éléments complémentaires et/ou des précisions pourront être demandées par la Collectivité sous quelque forme que ce soit s’il s’en avère nécessaire. A l’issue de cette analyse, portant sur la recevabilité et la qualité des propositions, une offre pourra être retenue ou un nombre restreint de candidats pourra être sélectionné pour participer à un éventuel second tour.

La Collectivité se réserve donc la possibilité d’organiser une seconde phase. Toutefois, cette étape n’est pas obligatoire.

Les candidats seront informés par courrier. Les modalités d’organisation ainsi que le calendrier de cette seconde phase leur seront communiqués en même temps que les résultats du premier tour.

Cette nouvelle étape aura notamment pour objectif d’instaurer un dialogue entre la Collectivité et les candidats les plus performants, afin de leur permettre d’améliorer leurs offres.

À l’issue de ces échanges, les candidats seront invités à déposer une offre améliorée. S’ils souhaitent présenter une nouvelle offre, ils devront le faire selon les mêmes modalités que lors du premier tour, en remplacement de leur offre initiale et dans le respect du calendrier fixé. Le prix proposé ne pourra en aucun cas être inférieur à celui présenté lors de la première phase.

Après analyse de ces offres améliorées, la Collectivité pourra engager une phase de négociation avec les candidats afin de sélectionner l’offre finale. Dans ce cadre, des auditions peuvent être organisées en présence des représentants de la Collectivité et l’AMO (le cabinet Colliers).

Les candidats qui ne souhaitent pas modifier leur offre conservent leur proposition initiale, qui reste valable jusqu'à la décision finale prise à l'issue du second tour.

4.3 Critères de sélection des offres

Les offres des candidats seront évaluées en tenant compte de plusieurs éléments, notamment leur solidité financière, leur sécurité juridique pour la Collectivité, ainsi que la qualité des projets proposés, en particulier leurs ambitions urbaines, architecturales, programmatique paysagères et environnementales.

Le critère financier constitue l'élément principal de sélection. Ainsi, les candidatures qui ne présentent pas de garanties financières suffisantes ou qui ne respectent pas leurs obligations fiscales pourront être écartées.

Toutefois, ce critère financier sera apprécié au regard d'autres éléments, notamment du respect des prescriptions d'urbanisme et des recommandations formulées, de la prise en compte des orientations urbaines, architecturales, programmatique environnementales et paysagères définies dans la partie I, article 5, de la qualité du projet présenté, de la capacité du candidat à honorer ses engagements, ainsi que de la possibilité de mener la vente à son terme dans les meilleurs délais.

4.4 Substitution

La promesse de vente sera conclue avec le candidat acquéreur retenu, tel qu'il est identifié dans son dossier de candidature.

Toutefois, pour la signature de l'acte de vente définitif, la Collectivité pourra accepter une demande de substitution proposée par le candidat sous la condition qu'elle ait des liens capitalistiques forts au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerces.

L'exercice de cette faculté de substitution ne devra pas générer de nouvelles contraintes pour la collectivité.

Cette demande devra être présentée avec l'ensemble des justificatifs nécessaires, dans un délai suffisant et au plus tard 90 jours avant la signature de l'acte définitif, afin de permettre à la Collectivité d'évaluer la qualité du substitué ainsi que le lien de contrôle avec le candidat initial. La Collectivité se réserve le droit de refuser cette substitution, sans avoir à motiver sa décision.

En cas de mise en œuvre de la faculté de substitution avant la signature de l'acte authentique de vente, le candidat retenu demeurera solidairement tenu avec la personne substituée de l'ensemble des engagements résultant de son offre. À ce titre, il restera notamment responsable du paiement intégral du prix de vente ainsi que du respect de toutes les obligations, charges et conditions prévues dans son offre et dans les documents de la consultation, y compris l'acceptation sans réserve du cahier des charges.

La substitution n'aura aucun effet sur les conditions suspensives, les clauses résolutoires ou toute autre stipulation contractuelle applicable à la vente, lesquelles demeureront pleinement opposables tant au candidat initial qu'à la personne substituée.

En conséquence, le candidat initial devra être présent lors de la signature de l'acte de vente afin de garantir cette solidarité.

5) Traitement des données à caractère personnel

La ville de Toulouse, responsable de traitement, collecte et traite les données à caractère personnel communiquées par les candidats et, le cas échéant, par leurs dirigeants, représentants, signataires, membres de groupement et bénéficiaires effectifs. Ce traitement poursuit les finalités inhérentes à l'exécution de mesures précontractuelles prises à leur demande : la vérification de l'identité, des pouvoirs et de la capacité juridique et financière des candidats, l'analyse et la comparaison des offres, la sélection de l'acquéreur et la préparation de l'acte de vente.

Toutes les données demandées sont obligatoires et nécessaires à la bonne prise en charge de votre demande. Leur absence pourra conduire à une appréciation incomplète de celle-ci.

Les données sont traitées par les agents et élus habilités à en connaître dans le cadre de la présente procédure, ainsi que par la société Colliers, assistant à maîtrise d'ouvrage de la collectivité. Les éléments de l'offre relevant de leur compétence peuvent être transmis à l'Architecte des Bâtiments de France et à la Direction régionale des affaires culturelles. Seules l'identité de l'acquéreur retenu et les conditions essentielles de la cession sont rendues publiques par la délibération autorisant la vente. Les données ne font l'objet d'aucun transfert hors de l'Union européenne.

Les données des candidats non retenus sont archivées pendant cinq ans à compter de la délibération autorisant la cession, afin de permettre à la collectivité de faire face à une éventuelle contestation, puis supprimées. Les données de l'acquéreur retenu sont conservées pendant la durée de la procédure de cession et de l'exécution des engagements prévus à l'acte de vente, puis archivées, avec un accès restreint, pendant cinq ans à compter de l'expiration de ces engagements, et au plus tard vingt ans après la signature de l'acte. L'acte de vente et la délibération autorisant la cession sont conservés conformément à la réglementation applicable aux archives publiques.

Conformément au règlement (UE) 2016/679 et à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, toute personne concernée dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement et de portabilité de ses données. Elle peut également définir des directives relatives au sort de ses données après son décès. Ces droits s'exercent auprès du délégué à la protection des données de la Ville de Toulouse, par courriel à l'adresse suivante : DPO-TM-VILLE@toulouse-metropole.fr. Toute personne concernée dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

Le candidat qui communique des données concernant des tiers s'engage à les informer du présent traitement.

6) Règlement des litiges

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent cahier des charges la loi française est applicable, et seuls sont compétents les Tribunaux de la zone géographique dont dépend le bien.