



**APPEL A PROJET POUR LE CHOIX DU FUTUR REPRENEUR DU
CENTRE INTERNATIONAL DE SEJOUR « TOULOUSE – LA
MOUNEDE »**

REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET

Date et heure limites de réception des dossiers de reprise :

Remise de candidature : jusqu'au 6 mai 2025 à 17h

Remise d'offre : jusqu'au 16 juin 2025 à 17h

Table des matières

I.	Contexte et objectifs de l'ADPEP 31 pour la reprise du Centre international de Séjour Toulouse-La Mounède	3
A.	Contexte	3
B.	Objectifs	4
C.	Périmètre de l'appel à projet	4
II.	Attentes minimales quant au futur repreneur	5
III.	Conditions de participation à l'appel à projet	6
A.	Modalités de remise des propositions	6
B.	Dossier de candidature	7
1.	Capacité juridique	7
2.	Capacité économique et financière	7
3.	Capacité technique et professionnelle	8
C.	Engagement de confidentialité	8
D.	Visite obligatoire	8
E.	Dossier de proposition	9
F.	Choix du lauréat – Critères de sélection des offres	10
G.	Abandon de la procédure	11

I. Contexte et objectifs de l'ADPEP 31 pour la reprise du Centre international de Séjour Toulouse-La Mounède

A. Contexte

Le Centre International de Séjour « Toulouse – La Mounède », dont le siège social est situé au 1 rue Claude-Marie Perroud, 31100 Toulouse, est un établissement de tourisme géré par l'ADPEP 31.

La commune de Toulouse est propriétaire du Château de la Mounède implanté dans le quartier Lardenne. L'histoire de ce cartel du XVII^e siècle est liée au destin d'une famille de laboureurs, les Darbou, qui en furent propriétaires durant quatre siècles, et gestionnaires de l'exploitation agricole dénommée : « Le Clôt de l'Olm ». Les descendants accédèrent aux plus hautes fonctions de la société toulousaine, maître monnayeur, d'où la dénomination Château du Monédier, puis Château de la Mounède.

Le Château de la Mounède est érigé au centre du parc arboré de la Mounède et se compose d'un corps de bâtiment central, avec sa façade flanquée de quatre tours encadrées par deux ailes de communs. De plan rectangulaire, il est développé sur deux étages ; cet édifice est représentatif de l'architecture de château toulousain.

Ce site bénéficie d'un potentiel de développement lié à la proximité d'axes de communication (rocade arc en ciel), au dynamisme du parc d'activités de Basso Cambo et à la qualité de son environnement naturel. Il pourrait accueillir des activités à dimension culturelle et de loisirs à destination d'un large public – les entreprises de proximité, les familles, les spectateurs – et s'inscrit à l'échelle de plusieurs territoires, des quartiers de l'environnement immédiat à l'aire métropolitaine.

L'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public de Haute-Garonne (ADPEP 31) a été lauréate du premier appel à candidatures concernant la signature d'un bail emphytéotique administratif (BEA) avec la Ville de Toulouse, propriétaire du Centre International de Séjour. Ce bail stipule que l'ADPEP 31 gère les locaux et l'exploitation et devait également réaliser de lourds investissements afin de remettre en état le château. Ce bail a été signé pour une prise d'effet le 11 juillet 2018 et ce, pour une durée de cinquante ans sans prolongation, soit jusqu'au 11 juillet 2068. Au terme de ce bail, la Ville de Toulouse récupérera les immeubles loués. Entretemps, le preneur du bail doit réaliser tout travaux nécessaires à la mise aux normes de l'établissement et à son maintien dans un bon état général durant toute la durée du bail.

L'association verse également une redevance annuelle, fixée en 2018, à 42 000 € à la Ville de Toulouse, révisée chaque année selon l'indice INSEE du loyer des activités tertiaires (ILAT).

L'ADPEP 31 gère cet établissement d'hôtellerie à vocation de tourisme solidaire. La gestion de cet établissement relève d'un périmètre d'intervention assez atypique pour l'association.

Les résultats économiques ne sont pas au rendez-vous tant pour des raisons de compétence globale sur un projet qui ne relève pas du premier métier de l'association, de charges fixes non négligeables au regard du CA généré (investissements et donc amortissements conséquents, loyers liés au bail, frais de structures...) et d'éléments d'exploitation notamment de volume et de régularité d'activité.

L'association possède également un bail avec l'exploitant du restaurant « Les Monediers » intégré au périmètre du CIST. Ce restaurateur assure d'une part la restauration collective des groupes accueillis au CIST et d'autre part met en œuvre une activité de restauration commerciale le midi en semaine.

La convention actuelle court jusqu'à fin mars. Elle est prolongée de quelques mois avec un avenant, jusqu'en juillet 2025, soit la date à laquelle l'association estime qu'elle ne pourra plus supporter l'impact du CIST sur ses autres projets.

Le conseil d'administration de l'association a donc décidé d'explorer l'hypothèse de la cession du bail et de l'exploitation de cet établissement dans les conditions et délais contraints évoqués précédemment.

Appel à projet pour le choix du futur repreneur du CIST

Il est important de noter que l'objectif de cession totale d'activité et du bail emporte la cession du bilan et donc les emprunts et amortissements restants et qui comprennent à ce jour :

- Un restant dû de 1 717 630,32€ d'un prêt contracté auprès de la Banque Postale en décembre 2019 pour une durée de 30 ans et dont l'amortissement mensuel fixe s'élève à 6 069,36€ et comprenant des intérêts variables dégressifs (2 714,83€ en mars 2025), jusqu'en octobre 2048 ;
- Une avance remboursable de 800 000€ octroyée par la Région Occitanie (*garantie par la Ville de Toulouse et le Département de Haute-Garonne à hauteur de 50% chacun*) avec un restant dû en mars 2025 de 733 333,35€, étant réglé par une échéance mensuelle de 13 333,33€ jusqu'en octobre 2029.
- Soit un montant total restant dû (*en mars 2025*) de 2 450 963,67€ que le candidat devra prendre à sa charge.

Il est aussi important de noter que le CIST a ouvert des discussions avec une association médico-sociale souhaitant occuper une partie spécifique du bâtiment pendant 18 mois à compter de septembre 2025 pour y loger ses travailleurs d'Esat. Sans être une activité touristique, cet accueil pourrait apporter un CA d'environ 700K€ par an, pendant une durée permettant d'envisager le changement de gamme et de projet de l'hôtellerie.

B. Objectifs

Compte tenu de son objet qui est la recherche d'un cessionnaire pour le bail concernant le Centre International de Séjour « Toulouse – La Mounède », la présente procédure ne relève pas du Code de la commande publique.

L'appel à projets a pour objet la cession de l'activité du CIST via la reprise du bail emphytéotique administratif à une tierce personne, de nature publique ou privée, du site du Château de La Mounède.

Le preneur exploitera librement son activité sur le site mis à disposition et devra être apte à prendre en charge l'ensemble des coûts des travaux nécessaires au fonctionnement optimal de l'équipement. La collectivité portera une attention particulière aux projets qui prendront en compte la vocation initiale de ce site : culturelle, de loisirs et de restauration.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a ainsi pour objet la reprise du bail et de l'activité du Centre International de Séjour « Toulouse – La Mounède » pour en assurer l'exploitation au plus tôt.

C. Périmètre de l'appel à projet

Actuellement, le site de la Mounède regroupe plusieurs espaces et types d'activités :

- Un espace vert boisé de 6 ha desservi par des cheminements piétons et cycles.
- Un complexe sportif.
- Le château, comprenant une salle de spectacle.

La mise à disposition concernera :

Appel à projet pour le choix du futur repreneur du CIST

- Le Château de la Mounède et ses abords immédiats actuellement délimités par une clôture (parcelle de 4 000 m² environ), hors complexe sportif, ainsi que le terrain de stationnement d'entrée adossé au Château (400 m² environ).
- La salle de spectacle d'une superficie de 350 m² est aménagée. Des équipements scéniques pourront être mis à la disposition du preneur.

Conditions de la mise à disposition du château :

- Cette mise à disposition se fera, comme actuellement, par voie de bail emphytéotique administratif (annexé au présent règlement). Dans ce cadre, les obligations du propriétaire actuel du bail sont transférées au preneur, notamment au titre des travaux d'entretien, de mise aux normes et de grosses réparations.
- En fin de bail, la Ville recouvre la pleine propriété de l'ensemble immobilier mis à disposition. Le preneur pourra, sur demande de la Ville, remettre à l'état initial l'ensemble immobilier sans contrepartie financière.
- L'aménagement et l'entretien du Parc de la Mounède ainsi que l'aménagement des accès et du stationnement sont à la charge de la Ville de Toulouse.
- La ville de Toulouse n'apporte à ce jour aucune autre aide, ni financière ni en nature.

II. Attentes minimales quant au futur repreneur

L'ADPEP 31 souhaite que le projet proposé par le candidat à la reprise porte sur une activité pérenne et économiquement viable pour l'intégralité du périmètre énoncé plus haut, au plus tôt.

L'ADPEP 31 souhaite également, dans la mesure du possible, que le nouveau projet prenne en compte la vocation initiale du site : sociale, culturelle, de loisirs et de restauration.

Le repreneur fera son affaire de l'obtention des éventuelles autorisations administratives qui seront nécessaires à la reprise de l'activité, mais aussi à la gestion du bâtiment, dans le respect des normes en vigueur afférents au site et aux usages projetés (règles d'urbanisme, normes ERP...).

L'ADPEP 31 attend particulièrement des projets des candidats qu'ils respectent les engagements obligatoires ci-dessus, ainsi que :

- La proposition d'accompagnement des salariés, pour les rassurer sur ce changement et assurer une intégration adaptée de leur situation dans le personnel du gestionnaire. Le candidat devra ainsi présenter :
 - o Un organigramme après reprise ainsi que tout élément utile concernant la gestion dudit personnel et la description des conditions opérationnelles précises de sa reprise et de la gestion de son statut.
- L'articulation de l'exploitation avec l'environnement communal avec l'intégration du projet dans son environnement urbain et participer à la dynamique économique et sociale du territoire.
- La reprise des engagements financiers liés au bail.
- La reprise des biens restants à amortir à la VNC.
- La proposition d'un budget indicatif d'exploitation.

Afin de permettre aux candidats de se forger une idée précise des réalités et besoins de l'établissement et de formaliser au mieux leur proposition, il est joint au présent cahier des charges les documents suivants en format numérique. Ils seront transmis aux candidats pertinents après réception de leur Accord de confidentialité signé.

- Bail emphytéotique à reprendre et ses annexes ;
- Présentation détaillée de l'établissement ;
- Tarifs 2025 en vigueur ;

Appel à projet pour le choix du futur repreneur du CIST

- Finances : budget et CA sur 3 ans ;
- État des immobilisations ;
- État des ventes de séjours 2024 ;
- Données relatives à la reprise du personnel (masse salariale, fiches de postes...) ;
- Contrats fournisseurs et partenaires en cours ;
- Contrat de réservation de logements pour travailleurs d'Esat (en projet) ;
- Etc.

III. Conditions de participation à l'appel à projet

A. Modalités de remise des propositions

Les candidats devront remettre un dossier contenant des éléments formels de candidature permettant de qualifier les capacités à la reprise d'un équipement d'une telle catégorie, ainsi qu'un dossier de présentation de leur projet, afin de permettre à l'ADPEP 31 (en concertation avec la Ville de Toulouse) de choisir le futur exploitant.

Les candidats devront visiter l'établissement.

Des négociations seront ensuite organisées avec l'ADPEP 31. A ce stade, il est envisagé un à deux tours de négociations afin que les projets puissent être améliorés entre la première et la seconde version présentée. L'ADPEP 31 se réserve toutefois le droit ne pas auditionner les candidats dont le projet n'apparaîtrait pas à ce stade suffisant ou conforme aux dispositions du présent règlement.

Les premières négociations auront lieu lors d'une série d'auditions, prévue dans la deuxième quinzaine de juin 2025. Une seconde série pourrait se tenir en juillet 2025, si l'ADPEP 31 le jugeait nécessaire.

Au cours de l'établissement de son offre, le candidat est tenu de signaler toutes les anomalies, erreurs ou omissions qu'il aurait relevées à la lecture des pièces constitutives du présent cahier des charges.

L'ADPEP 31 se réserve le droit d'apporter, au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres, des modifications de détail ou complément au cahier des charges, ainsi que de formuler des recommandations spécifiques aux candidats pour la présentation de leur offre. Les candidats en seront le cas échéant informés par courrier électronique et devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation sur ce sujet. Si pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

Pour obtenir tous renseignements complémentaires d'ordre administratif ou technique qui leur seraient nécessaires en cours d'étude du dossier, les candidats devront faire parvenir une demande écrite (courriel ou courrier) dans un délai maximum de 10 jours avant la date limite de remise des offres. Il ne sera répondu à aucune question orale.

Dans le cadre du présent appel à projets, les candidats peuvent demander des renseignements complémentaires auprès de l'ADPEP 31, par courriel aux adresses suivantes : v.borrel@pep31.org et pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr

Les réponses aux questions posées seront adressées, par écrit, à l'ensemble des candidats ou groupements candidats au plus tard 6 jours avant la date limite de remise des offres.

Appel à projet pour le choix du futur repreneur du CIST

Chaque candidat devra adresser par tous moyens un dossier de candidature et d'offre rédigé en langue française comprenant les éléments mentionnés ci-après :

- par courriel aux deux adresses suivantes : v.borrel@pep31.org et pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr

L'objet du courriel portera la mention : APPEL A PROJETS POUR LA REPRISE DU CENTRE INTERNATIONAL DE SEJOUR « TOULOUSE – LA MOUNEDE » – DOSSIER DE CANDIDATURE ET D'OFFRE

Un accusé de réception sera envoyé au candidat à réception des éléments transmis.

En tout état de cause, les dossiers devront parvenir avant le 16 juin 2025 à 17h.

Aucune indemnité n'est prévue pour les candidats ayant déposé une candidature

Pendant l'examen des offres des candidats ou groupements candidats, l'ADPEP 31 pourra, autant que de besoin, leur demander des précisions écrites et les entendre en audition le cas échéant.

B. Dossier de candidature

Les candidats devront démontrer, par tout moyen, leur capacité juridique, technique et financière leur permettant d'exercer la reprise de la gestion du Centre International de Séjour « Toulouse – La Mounède », dans le respect des attentes exprimées dans les engagements.

En tout état de cause, les dossiers de candidature devront parvenir avant le 28 avril 2025 à 17h.

1. Capacité juridique

A minima, le candidat devra fournir :

- Une déclaration sur l'honneur par laquelle il indique ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues aux articles 222-34 à 222-40, 313-1, 313-3, 314-1, 324-1, 324-5, 324-6, 421-1 à 421-2-4, 421-5, 432-10, 432-11, 432-12 à 432-16, 433-1, 433-2, 434-9, 434-9-1, 435-3, 435-4, 435-9, 435-10, 441-1 à 441-7, 441-9, 445-1 à 445-2-1 ou 450-1 du Code pénal, et aux articles 1741 à 1743, 1746 ou 1747 du Code général des impôts ;
- Une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait aux obligations fiscales et sociales ;
- S'il est en procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet (ou équivalent) ;
- Un justificatif datant de moins de 3 mois de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou équivalent.

2. Capacité économique et financière

A minima, le candidat devra fournir :

- Une déclaration sur l'honneur concernant le chiffre d'affaires global réalisé par son activité au cours des trois dernières années (ou le chiffre d'affaires réalisé sur le ou les seuls exercices si la date de création de l'entreprise est inférieure à 3 ans) ;

Appel à projet pour le choix du futur repreneur du CIST

- Les bilans, comptes de résultats et annexes ou documents équivalents, des trois derniers exercices (ou des seuls exercices clos si la date de création de l'entreprise est inférieure à 3 ans) ;
- Le schéma de l'actionnariat de la société, du groupe, de l'association etc... ;

Toutefois, les nouvelles entreprises seront dispensées de l'obligation de fournir ces documents.

3. Capacité technique et professionnelle

A minima, le candidat devra fournir pour lui-même ou ses partenaires :

- Des références en matière de gestion d'établissement du secteur social, culturel ou touristique démontrant son expérience, en la matière ;
- Des références témoignant de son expérience dans la gestion ou la reprise de personnels.

Les mêmes documents sont à fournir en plusieurs fois pour les candidats se présentant en groupement. Dans ce cas, la forme du groupement sera précisée, avec la désignation du porteur principal du projet de reprise, et la précision du degré d'engagement des partenaires.

L'ADPEP 31 se réserve le droit de ne pas retenir, dès ce stade de l'analyse, les candidatures qui seront jugées insuffisantes au regard des exigences mentionnées ci-dessus.

C. Engagement de confidentialité

Un fonds de dossier a été constitué afin de permettre aux candidats sélectionnés d'apprécier les réalités du Centre International de Séjour « Toulouse – La Mounède ». Il sera remis par voie électronique en contrepartie d'un engagement de confidentialité. Son contenu est décrit au point II du présent règlement.

Dans celui-ci, le candidat s'engagera par écrit à respecter la plus stricte confidentialité sur les informations qui lui seront remises. A cette fin, il est précisé qu'un modèle d'engagement de confidentialité figure en pièce jointe.

D. Visite obligatoire

L'ADPEP 31 organisera une visite de l'établissement.

Cette visite revêt un caractère obligatoire, les candidats étant ainsi supposés avoir pris connaissance de toutes les sujétions techniques du service pour établir leur(s) offre(s).

Les candidats ne pourront donc en aucune façon se prévaloir ultérieurement de ne pas avoir disposé d'informations techniques ou financières sur l'ouvrage à exploiter.

Pour cela, le CIST organisera des visites de l'établissement sur des créneaux de 2h lors de journées organisées courant mai entre la validation des candidatures et la réception des offres. Pour déterminer le créneau de visite, il appartiendra aux candidats intéressés de prendre attache avec les services de l'ADPEP 31, par courriel aux adresses suivantes : v.borrel@pep31.org et pierre-vincent.gueret@spqr-conseil.fr.

Chaque visite ne pourra être effectuée que sur rendez-vous, avec un maximum de 4 représentants par candidat. La visite est effectuée de manière séparée et distincte par équipe candidate.

Les candidats seront accompagnés pendant les visites par un représentant du Centre International de Séjour « Toulouse – La Mounède » ou une personne qualifiée désignée elle.

Les échanges entre les représentants des candidats d'une part, et le ou les représentants du Centre International de Séjour « Toulouse – La Mounède » d'autre part, seront limités à la seule prise de connaissance du site et aucune question ne sera autorisée pendant la visite. Les éventuelles questions que pourraient susciter la visite et les réponses qui y seront apportées par le Centre International de Séjour « Toulouse – La Mounède » devront suivre la procédure prévue au point IIIA du présent document.

Une attestation de visite sera remise au candidat et devra être transmise dans le dossier d'offre.

Pour tout candidat n'ayant pas effectué la visite dans les conditions prévues, l'offre sera déclarée irrégulière et ne sera pas analysée.

E. Dossier de proposition

Les candidats devront remettre, à l'appui de leur dossier d'offre, les éléments suivants avant la date limite fixée en page de garde du présent document :

Les dossiers d'offre contiendront obligatoirement les éléments suivants :

- Un mémoire technique comprenant les éléments suivants :
 - Une note permettant d'apprécier la compréhension de la nature des missions qui lui sont demandées ;
 - Une note détaillant de manière précise les modalités de mise en œuvre de chacun des engagements rappelés au point II du présent document ;
 - Pour matérialiser la tenue de ces engagements, sont attendus particulièrement :
 - Un organigramme du personnel après reprise ainsi que tout élément utile concernant la gestion dudit personnel et la description des conditions opérationnelles précises de sa reprise et de la gestion de sa convention collective. Le candidat détaillera notamment les modalités opérationnelles et précises de la reprise du personnel et notamment son intégration dans son propre fonctionnement ;
 - Les propositions pour renforcer l'intégration de l'établissement dans son environnement géographique, social, culturel et touristique ;
 - Un calendrier prévisionnel indiquant la date de reprise effective et tout autre action particulière que le candidat souhaiterait y voir figurer ;
 - Une note décrivant, le cas échéant, les modifications que le candidat souhaiterait voir appliquer concernant les modalités de garantie, de sanction et de résiliation mentionnées dans le cahier des charges ;

Appel à projet pour le choix du futur repreneur du CIST

- Un budget prévisionnel ;
- Une proposition de grille tarifaire ;
- Tout élément permettant de couvrir les obligations externes que sont le bail emphytéotique d'une part, et l'avance remboursable d'autre part ;
- Une attestation de visite obligatoire ;
- Toutes pièces ou précisions jugées utiles par le candidat de nature à étayer son offre.

Le délai de validité des offres est fixé à 90 jours à compter de la date limite de remise des offres. En cas de demande de remise d'une offre finale, le délai de validité des offres précité court à compter de la date de remise de cette offre finale. En cas de report de la date limite de remise des offres, ce délai de validité court à compter de la date reportée, et non de la date initiale.

F. Choix du lauréat – Critères de sélection des offres

L'ADPEP 31 choisira le futur cessionnaire de l'activité, pour le proposer en agrément à la Ville de Toulouse.

Le choix sera opéré en fonction de la qualité de la proposition, de sa pertinence au regard des engagements obligatoires et des attentes supplémentaires exprimées au point II, et de l'intérêt démontré par le candidat à exercer la reprise du Centre International de Séjour.

Si la commune le juge pertinent, elle pourra entendre en audition les candidats.

Les critères de sélection sont les suivants, étant observé que le projet sera regardé dans sa globalité et que chaque offre doit respecter les engagements attendus

- **Intérêt et qualité des prestations proposées (valeur technique) :**
 - **Date envisagée pour la reprise ;**
 - **Capacité à proposer un plan de reprise et une organisation de qualité pour assurer rapidement la direction et l'exploitation de l'établissement**
 - **Qualité des propositions d'accompagnement rapide des salariés, intégration au fonctionnement du candidat et gestion de leur statut ;**
 - **Articulation du projet dans son environnement géographique, social, culturel et touristique ;**
- **Qualité de l'offre financière :**
 - **Reprise des engagements financiers relatifs au bail et à l'avance de trésorerie**
 - **Proposition d'un rachat des VNC**
 - **Proposition de tarifs cibles**
 - **Cohérence du business plan**

Variantes :

Si l'ADPEP 31 souhaite la cession de son activité CIST, il reste possible à tout candidat de proposer alternativement un autre montage permettant d'atteindre les objectifs de l'ADPEP 31. Cette variante sera analysée comme moins-disante que le scénario initialement recherché, mais pourra faire l'objet d'une instruction approfondie, y compris pour l'approfondir en audition.

Appel à projet pour le choix du futur repreneur du CIST

A l'issue de la sélection, un contrat de cession de l'activité et du bail sera élaboré avec le lauréat et la Ville de Toulouse. Ce contrat reprendra l'ensemble des clauses essentielles ayant amené au choix dudit lauréat. Il sera assorti d'une clause de contrôle annuel obligatoire du respect des engagements contractuels, ainsi que de pénalités pour non-réalisation du contrat pendant une période de cinq ans.

G. Abandon de la procédure

L'ADPEP 31 se réserve le droit, à tout moment jusqu'à la signature de la cession, de ne pas donner suite à la procédure.

Les candidats, y compris le repreneur pressenti, ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement au titre de l'abandon de la consultation.