

APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

Fort Saint Just – 5^{ème} arrondissement de LYON

La Direction Territoriale Rhône Saône de Voies navigables de France (VNF), en collaboration avec la Ville de LYON, lance cet appel à manifestation d'intérêt (AMI) afin de permettre aux opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés pour développer une architecture sur le site du Fort Saint-Just de se faire connaître en répondant au questionnaire joint au présent document. Il est destiné à permettre d'apprécier les potentialités du site et déterminer les conditions ultérieures de réalisation des projets.

VNF attire l'attention sur le fait que le présent AMI ne constitue pas un appel à candidatures.

Il a pour objectif d'inviter les porteurs de projets à se manifester et à proposer des activités économiques qui pourraient être retenues dans le cadre d'un futur appel à projets.

Les projets envisagés doivent apporter une plus-value à la mise en valeur du site et au développement du quartier et de ma ville, soit par leur qualité, leur originalité, leur innovation et dans le respect des lieux et des riverains.

Les opérateurs économiques intéressés sont invités à compléter le questionnaire et de le remettre au format PDF :

Avant le 10/07/2023 à 12h

Via la boîte mail

appelaprojet.dtrs@vnf.fr

Table des matières

I.	RESUME	3
1.	VNF	3
2.	Objectifs et enjeux de l'AMI	3
3.	Dépôt des dossiers	4
4.	Association de la Ville de Lyon	4
II.	LE SITE DU FORT SAINT-JUST ET SON ENVIRONNEMENT	4
a.	L'essence du projet.....	9
b.	Les retombées du projet sur le Fort	10
III.	ELEMENTS D'INFORMATION ET DE CADRAGE	11
1.	Exploration des opportunités et contraintes pour la réalisation des projets	11
a.	Projets antérieurs et projets potentiels	11
b.	Conditions et contraintes d'occupation	14
2.	Activités envisagées.....	15
IV.	ORGANISATION DE LA DEMARCHE	18
1.	Réponse à l'AMI.....	18
2.	Suites données à cet AMI	18
a.	Lancement d'un appel à projets.....	18
b.	Contractualisation suite à AAP	20
3.	Calendrier prévisionnel de procédure.....	20
4.	Conditions juridiques.....	21
5.	Questionnaire aux porteurs de projets	21

I. RESUME

1. Présentation de VNF

Voies navigables de France (VNF) est un établissement public administratif, qui gère pour le compte de l'Etat un domaine public fluvial (DPF) comprenant 40 000 ha de foncier et 6700 km de voies d'eau. En plus de proposer un cadre exceptionnel et propice au développement touristique, ce vaste domaine dispose d'emplacements diversifiés pouvant être valorisés pour dynamiser les territoires. Il s'agit de terrains, bâtiments, quais, ou encore plans d'eau, etc...

La Direction territoriale Rhône-Saône est l'une des 7 directions territoriales de VNF. C'est un service spécialisé qui s'appuie sur près de 400 collaborateurs au service de l'exploitation, de la maintenance, de la modernisation et du développement du réseau navigable, ainsi que le développement de la logistique fluviale du tourisme fluvial et de valorisation de son patrimoine.

Voies navigables de France est engagé avec ses partenaires territoriaux dans une démarche forte pour développer ensemble l'offre touristique et de loisirs.

En outre, sur l'ensemble du patrimoine de VNF, il reste encore des sites, bien qu'emblématiques, méconnus du grand public, à revaloriser et à faire connaître. Il s'agit notamment du Fort Saint-Just. Ces sites, propriétés de l'Etat, ne sont pour l'instant que très peu, à Lyon, exploités et VNF souhaite les ouvrir davantage au public.

2. Objectifs et enjeux de l'AMI

Le Fort Saint-Just, situé dans le 5ème arrondissement de Lyon, est un bastion historique qui a besoin d'être entretenu pour préserver sa structure et son intégrité. Dans le but de maintenir le Fort en bon état, VNF lance un appel à manifestation d'intérêt pour trouver des partenaires qualifiés et expérimentés pour mettre en place une activité économique ouverte au public.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour triple objectif de :

- Recueillir des idées et des suggestions concrètes sur les activités à mettre en place dans le Fort Saint-Just qui pourraient contribuer au développement et à la vie du quartier et de la ville de Lyon, ainsi que générer des revenus pour l'entretien du bâtiment. Les méthodologies et les coûts associés à ces activités sont aussi attendues;
- Rechercher des acteurs intéressés par l'occupation du site du Fort Saint-Just, ainsi que définir les conditions et modalités d'occupation;
- Identifier les conditions pour la publication d'un Appel à Projets pour revitaliser ce site historique, qui seront envisagées à la suite des réponses au présent Appel à Manifestation d'Intérêt.

Les activités recherchées devront être parfaitement intégrées dans leur environnement immédiat (habitations, quartier résidentiel, lycée), en termes de circulation, maîtrise du bruit et par rapport aux activités touristiques et récréatives, notamment en ce qui concerne le cheminement piéton dans le cadre du futur parc des balnes lyonnaises.

3. Dépôt des dossiers

Les acteurs économiques intéressés pour développer une activité sur le domaine sont appelés à se faire connaître auprès du Service Fluvial Lyonnais de la Direction Territoriale Rhône Saône de VNF, ainsi qu'à répondre au questionnaire et à apporter toute pièce explicative :

***Avant le 10/07/2023 - 12h00
Via la boîte mail
appelaprojet.dtrs@vnf.fr***

4. Association de la Ville de Lyon

La présentation des dossiers aura lieu devant les services de la Ville de Lyon, de la mairie du 5^e arrondissement et, le cas échéant, le service de l'UDAP du Rhône et de la Métropole de Lyon (Architectes des Bâtiments de France), en tant que de besoin.

II. LE SITE DU FORT SAINT-JUST ET SON ENVIRONNEMENT

1. Historique

L'objet du présent AMI est une parcelle appartenant au domaine public, située Place de l'Abbé Larue, dans le 5^e arrondissement de Lyon, où est érigé un bâtiment fortifié sur deux niveaux donnant accès un panorama sur toute la ville. Ce bastion a été construit au XIX^e siècle, dans le cadre d'un projet de protection des grandes villes françaises. En effet, dans un souci de ne plus revivre l'occupation étrangère orchestrée par les Autrichiens en 1814 puis en 1815, l'édification de la « ceinture de Lyon » du général Rohault de Fleury fut décidée.

En outre, c'est plus précisément en février 1831 que le lieutenant général Hubert Rouhault de Fleury, nommé inspecteur des fortifications de Lyon en décembre 1830, propose un plan de fortifications. Le bastion de Saint Just verra ainsi le jour entre 1834 et 1838, dans le même cadre que l'enceinte de Fourvière, afin d'interdire complètement aux ennemis l'accès sur les hauteurs de la ville de Lyon.

Dans le cadre d'une étude du site commandée par VNF, en date du 25 février 2015, l'architecte du patrimoine Bruno MOREL nous précisera ceci : « *L'enceinte de Fourvière est complétée au sud par les*

ouvrages de Sainte-Foy et Saint-Irénée et au nord par ceux de Loyasse et Vaise. Son dessin est donc résolument moderne. Les bastions casematés et maçonnés, de forme variable, sont bien adaptés au relief sur lequel ils sont assis. La courtine, haute de 3 mètres environ, présente des redans munis d'embrasures pour les deux d'artillerie de flanquement. Elle est percée à intervalles réguliers de créneaux de fusillade et longée à l'extérieur d'un fossé et à l'intérieur d'un chemin de ronde en escalier, auquel est accolée une banquette de tir. A hauteur de la Saône, le tracé est réalisé un peu en aval de celui de la Retraite de manière à incorporer à l'intérieur des défenses le pont d'Ainay, lancé à la fin du XVIII^e siècle.

Le Bastion est le premier ouvrage de l'enceinte côté sud et est le dernier ouvrage complet de l'enceinte de Fourvière-sud actuelle. Il présente une caserne et deux plateformes de tir qui sont prolongées par le rempart allant vers l'ouest (aujourd'hui disparu) et une courtine (appartenant aussi à VNF) venant de la porte de la ville située sur le quai Fulchiron.

Des casemates étaient aménagées dans les flancs de bastion, accessibles depuis des galeries souterraines et abritaient les canons assurant la défense rapprochée de l'ouvrage. On retrouve les mêmes dispositions dans le flanc du bastion, contrôlant l'entrée. Les canons de la défense lointaine étaient repartis, comme dans les autres ouvrages de l'enceinte, sur les hauts des remparts de terre. »

2. Présentation du site

La parcelle gérée par la Direction territoriale Rhône-Saône de VNF s'étend sur la colline de Fourvière, dans le cinquième arrondissement, périmètre du secteur sauvegardé, classé Patrimoine de l'Humanité. Elle se compose d'une esplanade de 1300m² de surface à disposition, et d'un bâtiment de 250m², comprenant un rez-de-chaussée de 104m² pourvu d'une cuisine non équipée, d'une salle d'eau avec douche, d'un lavabo et de WC. Il y a également un tunnel de 3m x 25m, soit 75m², situé au sous-sol. De plus, un « tunnel » est accessible au fond de la cour. Le bastion est raccordé en électricité et en eau potable.

Par ailleurs, la visite des lieux est possible en faisant la demande par mail à l'adresse suivante : (appelaprojet.dtrs@vnf.fr). Les visites se tiendront les mercredis et jeudis après-midis, durant les mois de mai et juin, en fonction du nombre de demandes.



Figure 1 : Vue satellite de la parcelle



Figure 2 : Schéma de l'intérieur du bastion

Le Fort est délimité par les anciens remparts de la ville au sud, ainsi que par le jardin des curiosités au nord. De plus, un accès véhicules-piétons est possible depuis la place de l'Abbé Larue, à l'est.

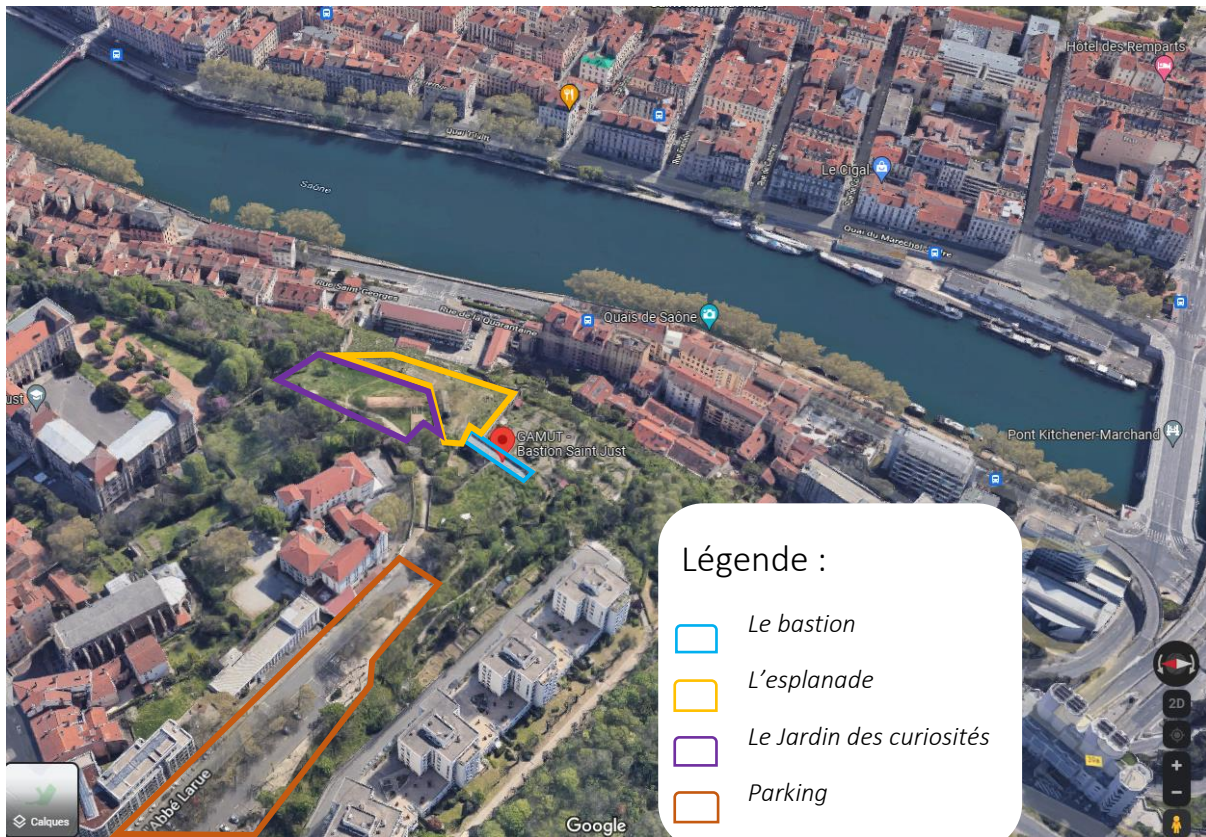


Figure 3 : Le site vu du dessus

Son emplacement, son origine historique, son caractère en font un monument représentant un atout majeur pour la Ville de Lyon.



*Figure 4 : Le bastion vu de
l'esplanade*

Le charme historique du bastion attire l'œil des touristes et des lyonnais, mais l'élément qui caractérise ce lieu n'est nul autre que le balcon. Celui-ci offre une vue exceptionnelle, surplombante sur la ville de Lyon. En outre, il s'agit de l'emplacement idéal pour celui qui chercherait à prendre de la hauteur, le tout en profitant d'un panorama d'exception. Par ailleurs, ce balcon peut faire l'objet d'un aménagement qui devra s'insérer harmonieusement dans son environnement et ne pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone. En particulier, les travaux et installations devront prendre en compte la conservation des perspectives paysagères, ainsi que la qualité des sites.



Figure 5 : Le balcon surplombant la ville de Lyon

3. Le projet du Grand parc des Balmes

a. L'essence du projet

Dans son ambition de développer ses espaces naturels et ses mobilités douces, la ville de Lyon prévoit de mettre en place, prochainement, un projet d'ampleur avec à cœur l'épanouissement des lyonnaises et lyonnais dans leurs déplacements : Le « Grand parc des Balmes ».

Ce projet vise la création d'un parcours de promenade, confortable et sécurisé par la ville, reliant ainsi la Presqu'île aux 5^{ème} et 9^{ème} arrondissements, les rives de Saône à l'Est à la voie verte du 5e à l'Ouest, et le quartier Point du Jour au Sud à Vaise au Nord. Le projet en question se déploie sur une vaste étendue de 80 hectares, avec 18 hectares dédiés à une accessibilité publique grâce à un réseau de pistes vertes s'étendant sur 10 kilomètres, des corridors écologiques pour assurer la continuité de la faune et de la flore, ainsi qu'une ferme pédagogique. Cet ambitieux projet nécessite un investissement conséquent d'un montant de 4 millions d'euros, qui garantira la réalisation d'une vision écologique moderne et accessible à tous.

Le projet intégrera des figures identitaires historiques de la métropole et notamment la colline de Fourvière. Inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, ce lieu est reconnu pour son paysage exceptionnel, résultant d'une géographie unique et d'un patrimoine naturel remarquable, dont les balmes de la Saône en sont une composante. Son caractère collinaire, avec sa couronne végétale, offre un point de vue emblématique à 360° sur Lyon et ses nombreux espaces verts, en partie publics, un réservoir de biodiversité : le Parc des hauteurs, l'esplanade de Fourvière et le belvédère de l'Antiquaille, le jardin des Curiosités, les forts Saint-Just et de Vaise ou encore le lycée St-Just. Ces espaces sont pourtant autant morcelés qu'il est nécessaire de les valoriser, en les reliant justement par la création de ce cheminement pédestre de 10 km.

Le projet du futur « Grand parc des Balmes » a pour but de permettre l'accès à un réseau d'espaces verts en créant un parcours qui empruntera des chemins aménagés, des rues, des montées de la colline et des espaces publics. Ce parcours sera en partie tracé sur le talus boisé de l'ancienne voie ferrée reliant Vaugneray à Lyon, qui est actuellement interrompu au passage de l'avenue Buyer et qui est déjà utilisé par la Voie Verte reliant Tassin à l'avenue Buyer.

**GRAND PARC DES BALMES DE FOURVIÈRE &
LIAISON VERTE DU CIMETIÈRE DE LOYASSE À LA VOIE VERTE AVENUE BUYER**



Figure 6 : Tracé de la Voie Verte

b. L'impact du projet de liaison verte sur le Fort

Le projet du Grand Parc Des Balmes impactera spécifiquement le Fort Saint-Just au niveau du belvédère. Effectivement, il est prévu d'ouvrir un accès depuis le jardin des curiosités vers le belvédère du Fort, avec un portail en guise d'entrée. Puisque cette ouverture sur l'esplanade s'inscrit dans le cadre d'un projet de la Ville de Lyon, une porosité entre le parc des Balmes et le site du Fort St Just sera à définir entre la Ville de Lyon, VNF et le lauréat. A charge pour la Ville de Lyon de sécuriser le site. En effet, la Ville de Lyon prendra entièrement en charge la sécurisation de l'esplanade, tant au niveau matériel que financier, puisque cette ouverture aura pour effet de générer davantage de circulation sur la zone.

Toutefois, l'ouverture d'un belvédère sur un lieu touristique comme le Jardin des curiosités pourrait avoir des avantages économiques et touristiques considérables. D'un point de vue économique, cela pourrait attirer des visiteurs supplémentaires au Fort Saint-Just, ce qui pourrait générer des revenus supplémentaires pour la future activité économique qui se mettrait en place sur le Fort. Cela pourrait, *a fortiori*, contribuer à créer de nouvelles opportunités d'emploi dans le secteur du tourisme par exemple.

En outre, du point de vue du cadre de vie et du tourisme, l'ouverture du belvédère pourrait offrir une vue panoramique sur la ville de Lyon, ce qui représenterait, sans nul doute, un atout pour les visiteurs du jardin des curiosités. Cela pourrait également inciter les visiteurs à rester plus longtemps sur le site et à découvrir toutes ses particularités. En somme, cela pourrait contribuer à renforcer l'attractivité du Fort Saint-Just en tant que destination touristique.



Figure 7 : Vue du futur tracé de la voie verte

III. ELEMENTS D'INFORMATION ET DE CADRAGE

1. Exploration des opportunités et contraintes pour la réalisation des projets

a. Projets antérieurs et projets potentiels

En 2015, la Direction territoriale Rhône-Saône avait commandé une étude de faisabilité qui avait été réalisée par une équipe d'architectes. En outre, celle-ci comprenait en son sein un spécialiste des fortifications lyonnaises. Il s'agissait d'un projet innovant et d'une très grande ampleur, *a fortiori* en ce qu'il redéfinissait substantiellement le paysage. L'aménagement qui était proposé devait pouvoir accueillir différentes activités telles qu'un restaurant, un hôtel ou encore des bureaux. Toutefois, au vu de la volumétrie trop importante du projet, celui-ci a été abandonné.

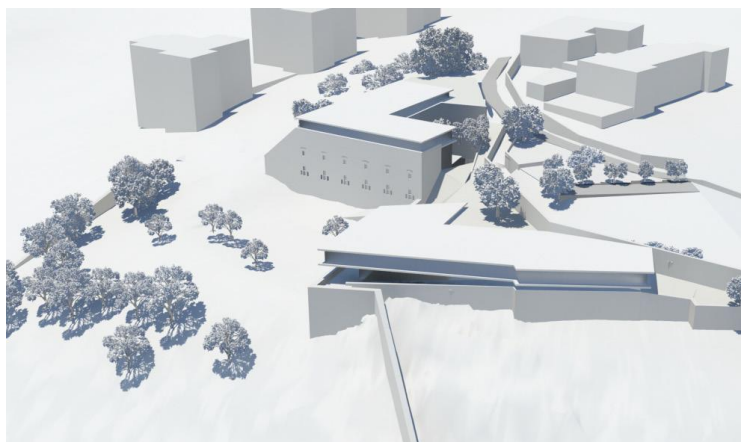


Figure 8 : Modélisation d'un projet sur le Fort Saint-Just

Par la suite, en 2020, une autre étude de faisabilité a permis de mettre en lumière le potentiel du Fort Saint-Just. Cette étude dispensée par le cabinet d'architecte TABULA RASA a confirmé la possibilité d'un aménagement de l'esplanade dont le Fort est pourvu. Le projet s'axait autour de la transformation de cette esplanade en une terrasse, dans l'hypothèse de la création d'une activité économique pouvant accueillir du public telle qu'un restaurant ou des activités dans le secteur de l'événementiel. La proposition architecturale pour la terrasse proposait une intégration moderne harmonieuse au site.



Figure 9 : Modélisation d'un bâtiment sur l'esplanade



Figure 10 : Modélisation d'une terrasse sur l'esplanade

Ces anciens projets présentés ci-dessus attestent de l'ouverture de VNF à des projets modernes pour ce site historique et culturel de la ville de Lyon.

Ils ne visent pas à orienter les propositions des candidats, mais plutôt à les initier à proposer un projet innovant et attractif tout en préservant l'identité et l'histoire du lieu.

Actuellement, le bastion de Saint Just est occupé par l'association GAMUT, qui depuis 2018, accueille des artistes, artisans et collectifs lyonnais dans le cadre de programmes de résidence de recherche, de co-crédation et d'expérimentation. La rencontre entre GAMUT et Voies Navigables de France avait ainsi donné naissance à un nouveau projet artistique visant à revitaliser le bastion de Saint Just en ouvrant les extérieurs au public. Cela s'est ainsi traduit par un projet de mise à disposition temporaire du site pour des associations à vocation culturelle et sociale.

GAMUT, une association œuvrant pour le soutien et la réalisation de projets artistiques tels que les arts plastiques, la musique, les spectacles vivants, l'artisanat et l'écoconstruction, a ainsi pu s'engager dans un travail de recherche historique et patrimonial sur le passé et l'avenir du bastion en collaboration avec les Ateliers La Mouche.

En sus, les ateliers de création installés dans le bastion permettent aux artistes de travailler avec une lumière naturelle fournie par les petites fenêtres de chaque atelier. En outre, la zone d'ateliers située dans une aile défensive semi-enterrée du bâtiment, accueille une dizaine d'artistes et de collectifs quotidiennement. Le bastion procure à chaque artiste un espace de travail personnel et un espace de stockage collectif pour pouvoir travailler en toute liberté, tout en se nourrissant de l'inspiration de chacun. Les artistes de GAMUT présentent leurs œuvres au grand public lors de programmes d'expositions thématiques. Ainsi, grâce à cet accord entre VNF et GAMUT, le Fort est ouvert au public dans une certaine mesure.

b. Conditions et contraintes d'occupation

Les activités proposées devront se conformer à certaines réglementations, telles que les règles de constructibilité du PLU-H, la validation de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), ainsi que la classification du site en tant que patrimoine historique de la ville de Lyon.

En outre, les autorités compétentes seront consultées pour vérifier la faisabilité du projet architectural envisagé sur l'esplanade, notamment au regard du caractère historique de ce site bien qu'il ne soit pas classé monument historique. Il convient de préciser que l'exigence des autorités compétentes dépend de la zone géographique, de l'importance historique du site et du projet qui lui sera soumis.

Il sera également important de consulter les acteurs locaux pour s'assurer que l'activité sera bien accueillie et qu'elle s'insèrera harmonieusement dans le quartier.

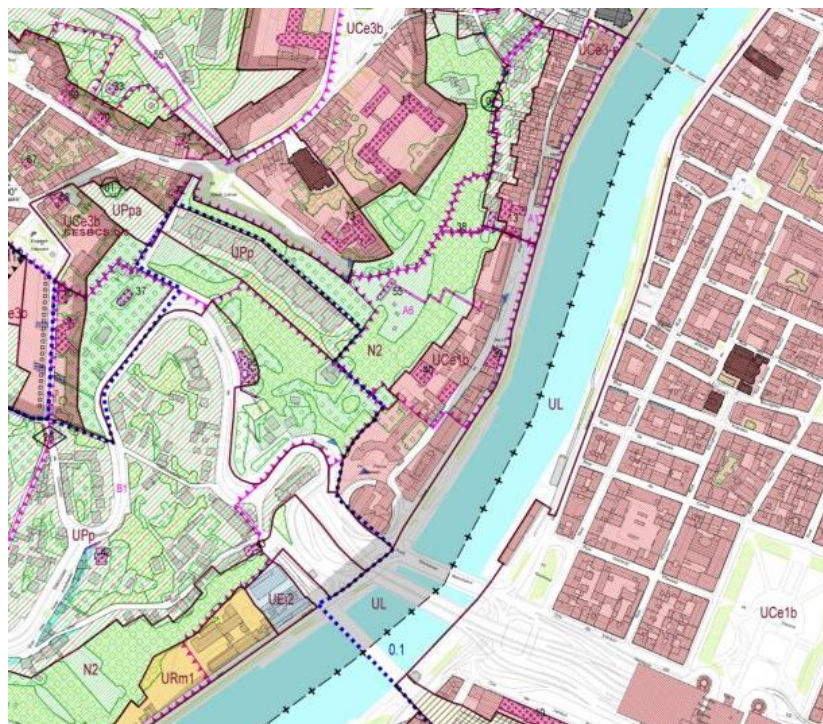
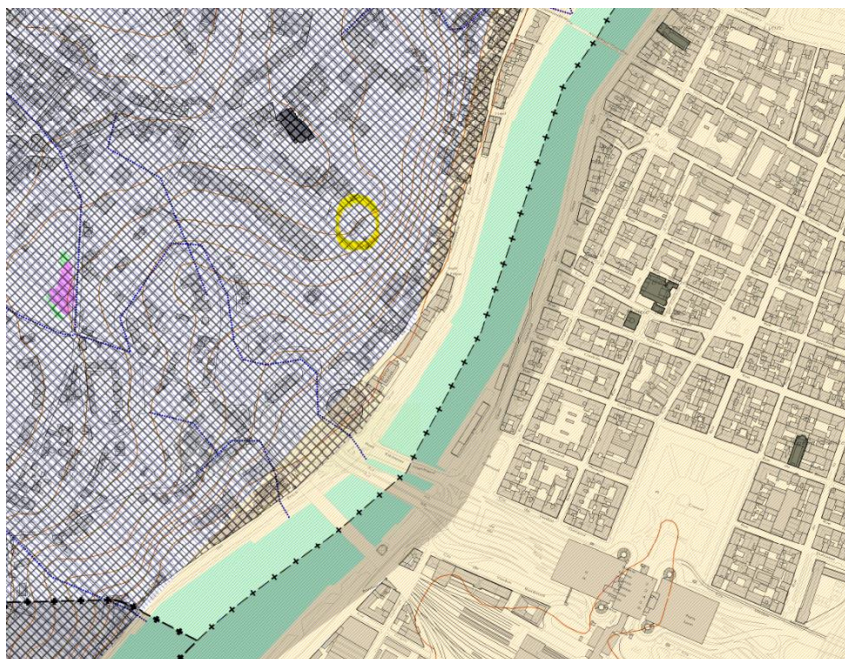


Figure 11 : extrait zonage du PLU-H



Rf :  Emplacement du Fort St-Just

Figure 12 : extrait périmètres de risques

Par ailleurs, l'esplanade est située en Zone à Risque Géotechniques (ZRG) d'après le zonage défini par l'arrêté municipal de la Ville de Lyon en date du 25/09/2009. Elle est plus spécifiquement classée en Zone à Risques Géotechniques ZRG1 (zone de prévention), dans laquelle « *existe des risques potentiels liés tant à la géologie, aux propriétés mécaniques des sols, aux régimes hydrogéologiques, qu'à la configuration des sites et à la présence de cavités souterraines connues ou inconnues, naturelles ou anthropiques* ». Toutefois, il convient de préciser que des travaux ont eu lieu le 14 février 2022, sur l'esplanade, afin de renforcer la sécurité sur le site, suite à un glissement de terrain, en décembre 2021, en bordure du site proposé.

2. Activités envisagées

Le but premier de l'activité qui sera mise en place sur le Fort Saint-Just sera de contribuer à l'ouverture du site au public et de le faire connaître aux Lyonnais. Cela implique de créer une activité qui soit attractive pour les visiteurs et qui permettra de valoriser les atouts du Fort, en mettant en avant son patrimoine historique et culturel, ainsi que sa localisation exceptionnelle avec une vue imprenable sur la ville de Lyon. Il est important de veiller à ce que l'activité soit en adéquation avec l'objectif de faire du fort un lieu de découverte, de culture et de détente, tout en respectant son caractère patrimonial et en préservant son environnement.

1^{re} hypothèse : hôtellerie ou hébergement insolite, restauration, petite restauration

Par exemple, mettre en place une activité d'hôtellerie ou de restauration sur l'esplanade du Fort Saint-Just pourrait être une idée pour revitaliser le site. En effet, un tel type d'activité pourrait permettre aux visiteurs de découvrir le Fort et ses alentours de manière immersive, tout en bénéficiant des services d'un hôtel de qualité.

Une activité de restauration sur l'esplanade du Fort Saint-Just pourrait offrir aux visiteurs une expérience culinaire unique en profitant d'une vue imprenable sur Lyon. L'aménagement d'une terrasse sur l'esplanade pourrait être un atout supplémentaire, permettant aux clients de déguster leur repas en profitant de la vue panoramique sur la ville et les alentours. Il pourrait être intéressant de proposer une cuisine locale, mettant en avant les produits locaux et les spécialités de la région. Il pourrait également être possible d'organiser des événements thématiques liés au Fort, comme des soirées à thèmes, des dîners de gala ou des événements privés.

Dans la même lignée, l'installation d'une activité de petite restauration sur le Fort Saint Just serait une opportunité unique pour les entrepreneurs. L'emplacement sur l'esplanade du bastion offre un panorama exceptionnel sur la ville de Lyon, offrant aux clients une expérience de restauration inoubliable avec une vue imprenable. Ce qui peut attirer une clientèle diversifiée, allant des touristes aux habitants locaux en quête d'un endroit paisible pour se détendre et déguster de délicieux repas. De plus, le Jardin des Curiosités qui est accolé au fort est un endroit populaire pour les activités en plein air et les événements, ce qui peut générer une forte demande de nourriture et de boissons. Cela peut représenter un investissement rentable, avec la possibilité de se démarquer de la concurrence en proposant une expérience de restauration unique et inoubliable.

2^e hypothèse : l'événementiel

D'autre part, le Fort Saint-Just est un lieu historique d'exception qui offre un cadre imposant et atypique pour l'événementiel. Il a une histoire riche et une architecture intéressante qui ne peuvent qu'attirer les organisateurs d'événements qui cherchent un lieu original et atypique pour leurs activités. C'est pourquoi, l'installation d'activités relatives à l'événementiel sur le Fort Saint Just peut offrir un intérêt considérable pour les entrepreneurs ainsi que pour les touristes. Le fort est pourvu d'une grande cour et d'une esplanade offrant une très belle vue sur la ville pouvant sublimer différentes activités extérieures. De plus, le fort possède un patrimoine historique et culturel unique, qui peut être mis en valeur par des activités telles que des visites guidées, des expositions et des spectacles. Cette combinaison de facteurs peut susciter un grand intérêt auprès des touristes et des habitants locaux, offrant une opportunité pour les entrepreneurs d'offrir une expérience unique et mémorable pour leurs clients. En outre, le fort peut également accueillir des activités d'entreprise, telles que des séminaires, des conférences et des réunions, ce qui peut représenter un autre secteur de croissance pour les entrepreneurs.

De plus, la proximité du Fort Saint-Just par rapport au centre-historique de Lyon, facilite l'accès aux clients et aux visiteurs, ainsi que sa proximité avec les transports en communs. Il est donc un lieu idéal pour les événements locaux et régionaux.

En somme, le Fort Saint-Just possède un cadre historique unique et des espaces intérieurs et extérieurs polyvalents, qui en font un lieu propice pour le développement d'une activité autour de l'événementiel.

3^e hypothèse : les activités culturelles et artistiques

Le Fort bénéficie d'une localisation exceptionnelle sur l'esplanade, offrant un panorama imprenable sur la ville, qui peut être utilisé pour des spectacles en plein air, des concerts et des expositions. En effet, ses extérieurs tels que l'esplanade ou la cour du bastion peuvent être utilisés pour des activités extérieures comme des petites représentations musicales, des spectacles en plein air, des expositions, des événements sportifs, des festivals, etc.

De plus, les entrepreneurs peuvent également bénéficier de l'installation d'activités culturelles et artistiques sur le Fort, en offrant des opportunités uniques pour les clients de vivre des expériences mémorables. Par exemple, des petites représentations musicales, des expositions d'art, des performances de danse contemporaine, de ballet ou de danse urbaine, des festivals de film, des manifestations culinaires, telles que des dégustations de vins, des démonstrations de cuisine, etc., peuvent attirer un large public, en offrant une opportunité pour les entrepreneurs d'atteindre de nouveaux clients et de maximiser leur chiffre d'affaires.

Ainsi, l'installation d'activités culturelles et artistiques sur le Fort Saint Just peut offrir une occasion rare pour le développement de la culture dans la ville, en suscitant l'intérêt des artistes, en stimulant la formation de nouvelles vocations, et en offrant des opportunités uniques pour les entrepreneurs de maximiser leur chiffre d'affaires, tout en offrant aux visiteurs une expérience mémorable dans un cadre exceptionnel.

4^e hypothèse : une mixité des activités ci-dessus

Il est à envisager une hypothèse qui conjugue les idées exprimées dans les précédentes hypothèses quant à l'installation d'activités sur le Fort Saint-Just. Cette hypothèse est celle de la mise en place d'un pôle d'activités culturelles et événementielles sur le site historique du Fort Saint-Just. En effet, les caractéristiques architecturales, patrimoniales et géographiques du Fort offrent un cadre unique pour l'organisation de divers événements et activités culturelles et artistiques, ainsi que pour l'organisation de séminaires et de conférences. Les entrepreneurs pourraient ainsi offrir une expérience inédite aux visiteurs, en leur proposant plusieurs activités originales et mémorables dans ce lieu insolite. Ce pôle pourrait comprendre des expositions, des concerts, des spectacles, des festivals, des événements culinaires, des événements sportifs, des activités pour enfants, des visites guidées, des ateliers d'art, des conférences, des séminaires, et bien d'autres activités encore. Ce faisant, les entrepreneurs pourraient non seulement dynamiser l'activité économique locale, mais aussi contribuer au rayonnement culturel et touristique de la ville de Lyon.

Pour autant, le site du Fort Saint-Just peut assurément faire l'objet de projets divers que VNF n'a pas imaginé. C'est pourquoi, la présente publication a pour but de recevoir l'ensemble des idées et projets à étudier. A l'issue de l'appel à projets qui suivra le présent AMI, l'offre la plus avantageuse sera retenue selon les critères objectifs annoncés, parmi les dossiers qui présentent la meilleure solidité technique, économique, financière et les meilleures bénéfices socio-économiques et environnementaux pour le quartier et la ville.

Par ailleurs, plusieurs activités sont susceptibles d'être retenues, sous réserve de leur compatibilité. La durée d'occupation envisagée reste ouverte à l'heure actuelle, mais ne pourra pas excéder 10 ans.

IV. ORGANISATION DE LA DEMARCHE

1. Réponse à l'AMI

Il est demandé aux opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés de remettre un dossier exposant les éléments suivants :

- Un exposé de 8 pages maximum du projet (activité, aménagements à envisager), du fonctionnement (bénéficiaires, clients, horaires), description des modalités d'occupation du site (fréquence de l'activité, entretien des lieux, etc.).
- Le questionnaire de synthèse (voir document en annexes) dûment complété, en réponse aux points clefs présentés ci-dessus.

A l'issue de cette phase, VNF se réserve la possibilité d'engager tout type de discussions avec les porteurs de propositions afin de mieux les comprendre.

2. Suites données à cet AMI

a. Lancement d'un appel à projets

L'appel à manifestation d'intérêt correspond à la phase initiale de la démarche : son objectif est de tester la volonté des opérateurs économiques de développer une activité sur le Fort Saint-Just.

Grâce aux rendus et pré-projets de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, un bilan sera établi et conduira à la constitution par VNF d'un cahier des charges.

VNF se réserve le droit de communiquer le cahier des charges de la procédure uniquement aux candidats ayant répondu à l'appel à manifestation d'intérêt dans les délais impartis.

Ce document aura pour objectif d'encadrer une phase d'appel à projets. Cette seconde phase, plus précise, permettra directement aux porteurs de projet de se positionner avec un projet final détaillé.

L'ensemble du processus est exposé dans le schéma ci-après.

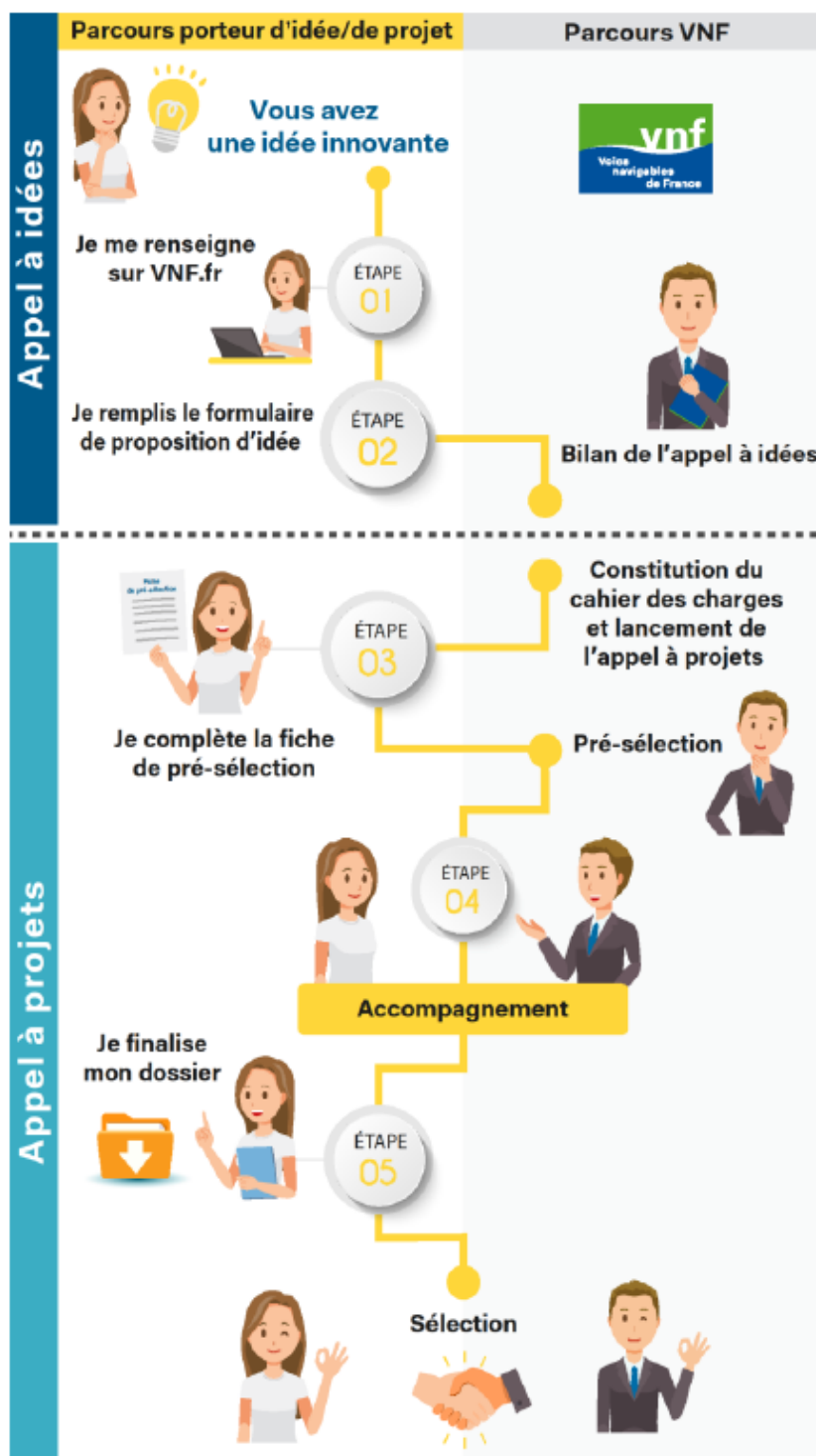


Figure 13 : Schémas de la procédure d'AMI et de l'AAP qui en découlera

b. Contractualisation suite à AAP

La contractualisation se fera sous la forme d'une Convention d'Occupation Temporaire (COT).

Néanmoins, l'Etat restera propriétaire du bâtiment et du terrain concerné. Cela implique les conditions suivantes : l'inexécution de ses obligations entraîne, pour le permissionnaire, le retrait de l'autorisation d'occupation.

Au terme de la convention d'occupation, le bénéficiaire n'est titulaire d'aucun droit à un renouvellement tacite. Si celui-ci souhaite renouveler sa COT, il devra en faire explicitement la demande auprès de VNF. Etant donné qu'il s'agira d'une activité économique, une procédure de mise en concurrence sera alors mise en place, conformément à l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. Dans l'hypothèse où elle n'est pas renouvelée, l'occupant sera tenu de remettre le site en l'état initial. Ainsi, il sera tenu de retirer toute installation ou engin qui aurait été ajouté au cours de l'occupation. Toutefois, si l'entreprise en fait la demande par avance et obtient l'autorisation écrite de VNF, elle pourrait être dispensée d'une telle remise en état à ses frais. Cet abandon pur et simple des engins, installations ou dépendances immobilières ne donnera lieu, de la part de VNF, au versement d'aucune indemnité.

Les obligations de l'occupant seront définies conjointement dans le contrat d'occupation, et faisant suite aux discussions au cours de l'appel à projet qui suivra le présent Appel à Manifestation d'Intérêt.

L'occupation donnera lieu au paiement d'une redevance annuelle. Le montant exact dépend de différents facteurs (superficie occupée, type d'occupation et d'activité, investissements éventuels...) et sera définie ultérieurement.

3. Calendrier prévisionnel de procédure

Le déroulé du calendrier prévisionnel sera le suivant :

- ❖ Mai 2023 : publication du présent AMI.
- ❖ 10 juillet 2023 : date de clôture de l'AMI (dossier à compléter afin de présenter le pré-projet).
- ❖ Automne 2023 : lancement d'un appel à projets.
- ❖ 1^{er} trimestre 2024 : sélection du lauréat.

Le calendrier est donné à titre indicatif et peut être amené à évoluer si nécessaire. Les candidats seront informés de tout changement éventuel en temps voulu.

4. Conditions juridiques

A travers l'ensemble de la procédure, le candidat s'engage à respecter l'ensemble des règles de confidentialité ainsi que des règles et respect de la libre concurrence.

Les candidats s'engagent à ne pas divulguer, publier, reproduire ou utiliser de quelque manière que ce soit les informations confidentielles, sauf si cela est expressément autorisé par VNF. En outre, le candidat doit également prendre les mesures raisonnables pour protéger les informations confidentielles contre la divulgation, la publication ou l'utilisation non autorisées.

VNF se réserve le droit de modifier ou d'interrompre la présente consultation à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux candidatures reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. L'Etat et VNF n'auront pas à justifier cette décision.

VNF s'engage à respecter la confidentialité des informations personnelles des candidats fournies dans le cadre de la présente procédure, conformément à la réglementation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel.

5. Questionnaire aux porteurs de projets

(Document annexe)