

APPEL A PROJETS

OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Commune de Toulouse

« Maison 1 – Site des Amidonniers »

112, rue des Amidonniers



Cahier des charges

I. Contexte

L'appel à projet

La Direction territoriale Sud-Ouest (DTSO) de l'établissement public administratif Voies Navigables de France (VNF) assure l'entretien, l'exploitation, la modernisation des canaux et rivières navigables, ainsi que la valorisation et le développement du domaine public fluvial (DPF) qui constituent à la fois un patrimoine historique considérable et un formidable atout pour le développement touristique des territoires traversés. Dans ce cadre VNF peut accorder des titres d'occupation permettant l'exercice d'activités économiques par leurs titulaires.

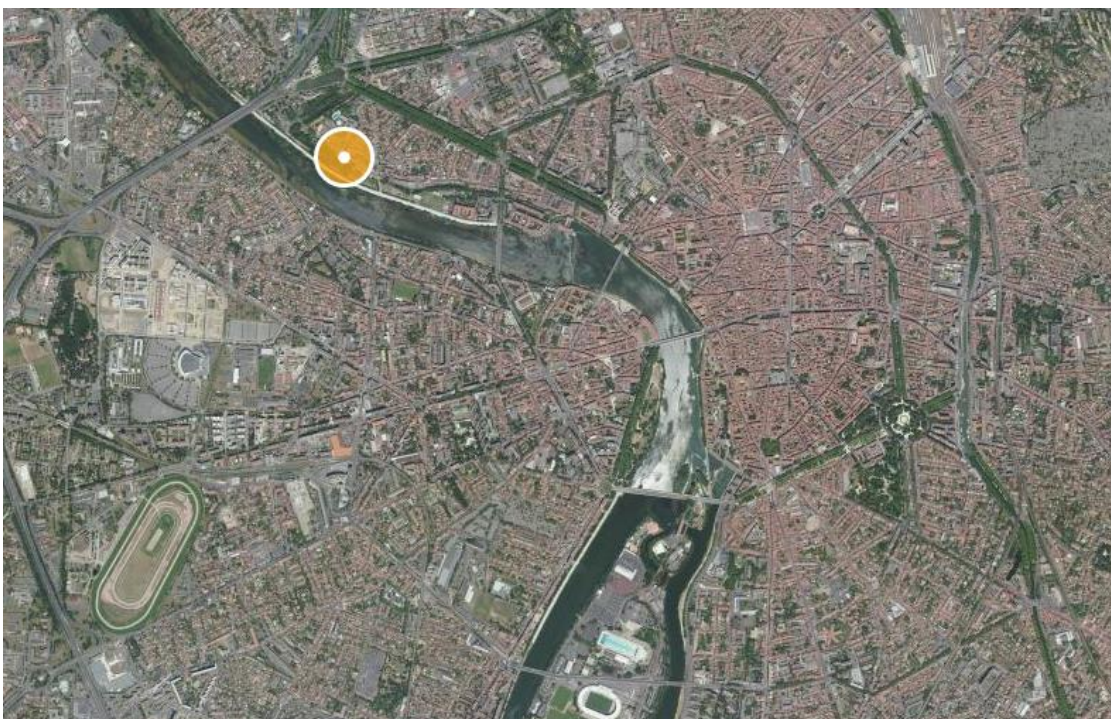
Afin d'assurer transparence et égalité de traitement des candidats dans la procédure préalable à l'attribution des titres d'occupation domaniale, la direction territoriale Sud-ouest de VNF, en application des nouvelles dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, procède, au travers d'appels à projets, à une publicité des emplacements disponibles pour l'accueil d'activités économiques et attribue les titres d'occupation aux candidats dont le projet lui semble être le plus pertinent et présenter la meilleure solidité technique, économique et financière.

Contexte particulier du site des Amidonniers :

Le site VNF des Amidonniers s'est constitué autour du bassin des filtres, un ouvrage de gestion hydraulique construit vers 1850, qui filtrait les eaux de la Garonne transitant par le canal de Brienne avant qu'elles alimentent le canal de Garonne. Ce site témoigne de l'évolution de la jonction des deux mers et du rôle joué par les trois canaux toulousains construits à trois siècles différents. Le site des Amidonniers est inclus dans le périmètre du site classé canal du Midi et présente une identité paysagère remarquable et une trame arborée de qualité ainsi que des témoignages bâtis : la maison de l'horloge et la maison barragiste.

Le site des Amidonniers est par ailleurs intégré à un projet multi-sites de reconquête et renouvellement urbain porté par VNF en partenariat avec Toulouse Métropole.

Localisation du bâti proposé sur le site :



II. Descriptif du lieu, objet de l'appel à projet

La Direction territoriale Sud-Ouest de VNF DTSO, propose le bâtiment de la maison 1 – site des Amidonniers à Toulouse.

La mise à disposition des lieux valant début de la convention d'occupation est fixée au 1^{er} janvier 2024

Commune de : Toulouse

Secteur : Site des Amidonniers

Coordonnées GPS : X :572070.1 - Y : 6280197.5

Adresse exacte : 112 rue des Amidonniers – 31 000 Toulouse

Superficie du bâti : 105 m² dont 52m² de garage

Caractéristiques du bâti et équipements :

Au RdC : un garage de 52m²

Au R + 1 : une pièce de vie de 29m² (Salon/Séjour/cuisine ouverte), un WC/une salle d'eau de 6m² et deux chambres de 9m²

Superficie du foncier hors bâti : environ 179 m²

Un plan de situation, les plans des niveaux et des photos extérieures/intérieures sont annexés au présent cahier des charges.

III. Caractéristiques particulières du site et contraintes particulières

Accès véhicules /Stationnement :

L'accès à la maison se fait par la rue des amidonniers.

Stationnement limité sur le linéaire de stationnement de la rue des Amidonniers. Accessibilité en bus depuis les allées de Brienne.

Accessibilité cyclable par la piste cyclable de la digue de Garonne.

Visites de site

Les candidats sont invités à procéder à une visite de la maison avant dépôt de candidature.

Les candidats pourront se rapprocher du Service Territorial Toulouse Haute-Garonne de VNF auprès de Catherine DELMAS, Chargée de développement tourisme (catherine.delmas@vnf.fr).

IV. Sélection des candidats et des offres

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros, et toutes taxes comprises.

Les dossiers à remettre se composeront d'un dossier de candidature et d'une offre.

1) La candidature

Le dossier relatif à la candidature comprendra une présentation du candidat ou du groupement, avec au minimum :

- *Nom du candidat ou des membres du groupement*
- *Adresse*
- *Personne à contacter*
- *N° de téléphone et de télécopie*
- *Mail*
- *Statut envisagé par le porteur de projet (Particulier, SARL, SA, etc.)*
- *Présentation de l'activité du candidat ou des membres du groupement*
- *Effectifs de la structure (nombre total de salariés) dans le cas d'une personne morale*
- *Compte de résultat et bilan des trois dernières années ou revenus des 3 dernières années pour les personnes physiques*
- *Références éventuelles de réalisation de projets de nature similaire.*

2) l'Offre

VNF cherche à développer une activité ou des activités permettant de dynamiser le site.

A ce titre plusieurs activités économiques pourraient être proposées, individuellement ou couplées dont le but principal sera de créer une animation de quartier, par exemple :

- location de vélo, point accueil vélo, développement des mobilités douces
- bureaux en lien avec l'activité proposée
- hébergement en lien avec l'activité principale proposée
- activités culturelles
-

L'occupant s'engage à limiter au maximum les nuisances sonores et olfactives ainsi que les pollutions générées par l'activité. Les sonorisations extérieures sont interdites.

Afin de sécuriser l'activité et le site, une partie du bâtiment pourrait être utilisée à des fins de logement.

Le dossier relatif à l'offre comprendra **une note de 15 pages A4 maxi** présentant l'activité envisagée, ses caractéristiques et son fonctionnement détaillant :

- *Le concept et la valeur ajoutée qu'il apporte au site, et au quartier (fonctionnement de l'activité, services et tarifs proposés, horaires d'ouverture,).*
- *Les aménagements nécessaires à la mise en place de l'activité (photos/photos montages, croquis, notice descriptive des travaux envisagés et aménagements et matériaux utilisés). Les aménagements devront être validés par VNF et devront tenir compte des contraintes liées au site classé (Ponts jumeaux, Canal du Midi, Site de l'embouchure).*
- *Le plan de financement du projet (investissement, recettes, dépenses intégrant la redevance de VNF, évaluation des clientèles ou publics/ventes attendus et justifiant le niveau des recettes attendues).*
- *Un montant de redevance proposé par le candidat*
*Le montant de redevance minimum est **estimé à 8400€ HT – HC / an** pour l'ensemble du bâtiment et du foncier, montant qui sera affiné en fonction des surfaces utilisées, des activités et des aménagements proposés.*

3) Critères de sélection

3.1) Critères de sélection de la candidature

Les dossiers devront être complets. A défaut sa candidature sera rejetée et son offre ne sera pas étudiée.

3.2) Critères de sélection de l'offre

Une commission, procédera à l'analyse des candidatures et attribuera une première note sur 100 points au regard des critères d'appréciation suivants :

- a) Concept et valeur ajoutée que le projet apporte au site et au quartier. (Fonctionnement de l'activité, services et tarifs proposés, horaires d'ouverture, ...); **20 points**
- b) Qualité économique et commerciale du projet : éléments d'étude de marché / stratégie commerciale, références/expérience du candidat, solidité financière du projet ; **20 points**
- c) Adéquation du projet avec les attentes de VNF en matière d'animation du site et compatible avec la vie du quartier ; **30 points**
- d) Montant de la redevance proposée. **30 points**

Un classement des projets sera établi à l'issue de la réunion de la commission. Une mise au point des projets pourra être engagée avec les 3 premiers candidats du classement susmentionné.

A l'issue du classement, la COT sera conclue avec le candidat classé en 1^{ère} position.

Au cas où l'établissement public serait amené à ne pas donner suite à l'appel à projet, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

V. Les obligations à respecter

1. En termes d'occupation

Toute activité ou occupation en dehors des emprises définies est interdite sans accord express.

L'occupant s'engage à gérer les déchets générés par l'activité et à laisser le site propre en fin de journée.

L'occupant s'engage à limiter au maximum les nuisances sonores et olfactives ainsi que les pollutions générées par l'activité. Les sonorisations extérieures sont interdites.

L'occupant devra s'engager à prendre les lieux au 2 janvier 2024, date de sortie des locataires actuels de la maison.

2. En termes réglementaires

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférentes à l'usage projet (établissement recevant du public (ERP), incendie, sanitaire...).

L'occupant devra se conformer à la réglementation en vigueur et notamment au PLU qui interdit les constructions ou le changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc....) pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie du quartier.

Il devra également déposer et obtenir les autorisations nécessaires à la mise en place de son activité (Déclaration préalable) après validation de VNF.

Le bénéficiaire de la COT devra s'engager à transmettre aux services de VNF l'accusé de réception des autorisations à

obtenir lorsqu'elles sont nécessaires.

VI. Le cadre juridique de contractualisation

L'Etat reste propriétaire des emplacements concernés par l'appel à projets.

Une Convention d'Occupation Temporaire (COT) sera établie entre VNF et le candidat retenu, permettant d'autoriser l'occupation du domaine public. Cette convention autorise le bénéficiaire à occuper les emplacements selon l'usage prévu au projet. En contrepartie, le bénéficiaire de la COT est responsable envers VNF de la conservation du site occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance.

L'échéance de la COT sera fonction des investissements incombant au porteur de projet pour la mise en place de son ou de ses activités.

VII. Les modalités de l'appel à projet

1. Documents fournis aux candidats

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire. Il est consultable sur : <https://domaine-public-fluvial.vnf.fr/>

Ce dossier est constitué par :

- Le présent cahier des charges ;
- Les annexes ;

Tous les documents devront être transmis obligatoirement en version dématérialisée.

2. Conditions d'envoi de remise du projet

Le projet (pièces de candidature et d'offre) sera transmis avant la date limite de dépôt des dossiers : **le 06 décembre 2023 à 12H00**

à l'adresse de messagerie suivante : DL@vnf.fr avec accusé de réception électronique.

VNF se réserve le droit de repousser la date limite de remise des dossiers de candidature. Les candidats seront donc invités à consulter régulièrement le site internet de publication de l'appel à projet.

Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats pourront contacter :

Danièle DELSENY
Unité Immobilier/ Direction territoriale du Sud-Ouest

mail : daniele.delseny@vnf.fr

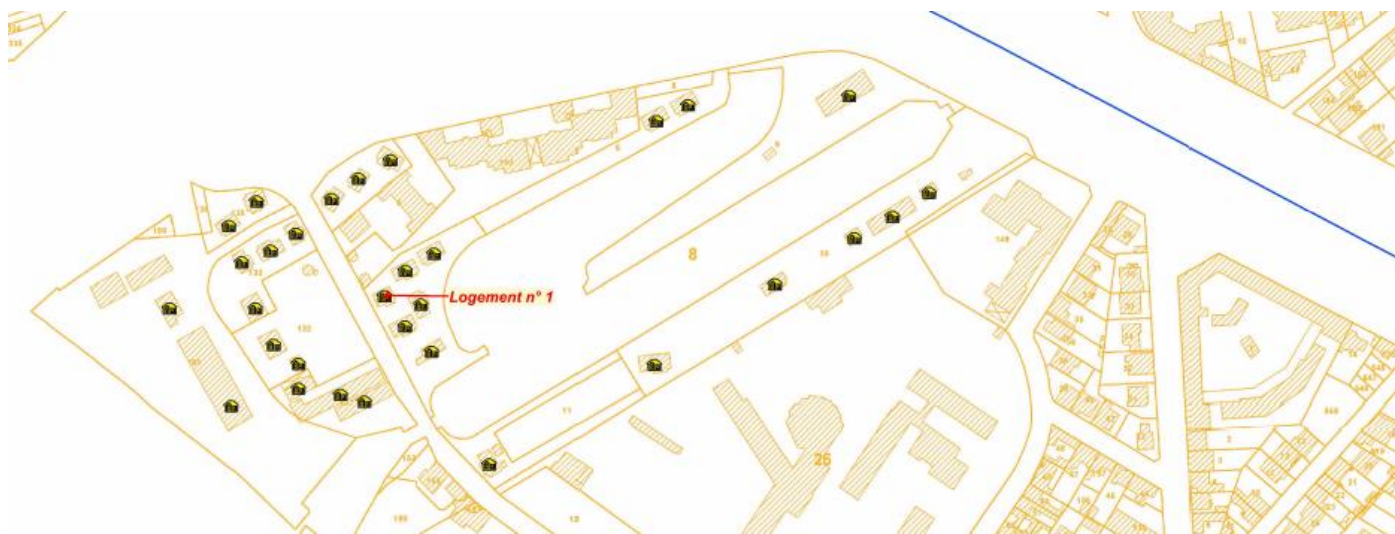
Florent BOUSQUET

Responsable de l'Unité Développement Domaine – Service Territorial Toulouse Haute-Garonne

Mail : florent.bousquet@vnf.fr

ANNEXES

Plan de situation du site :



Plan d'emprise du site :



Photos Maison :



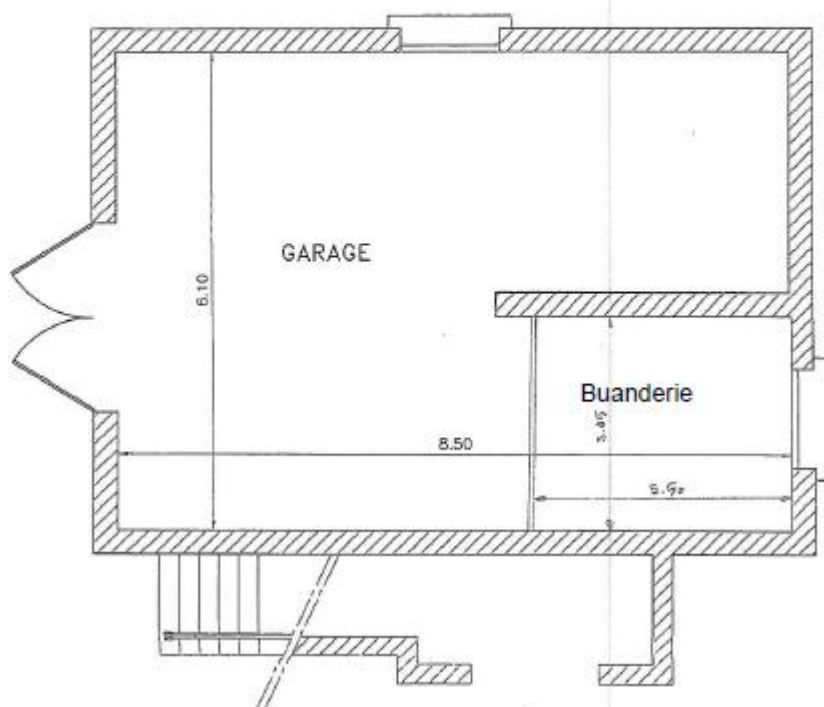


Plan du bâti :

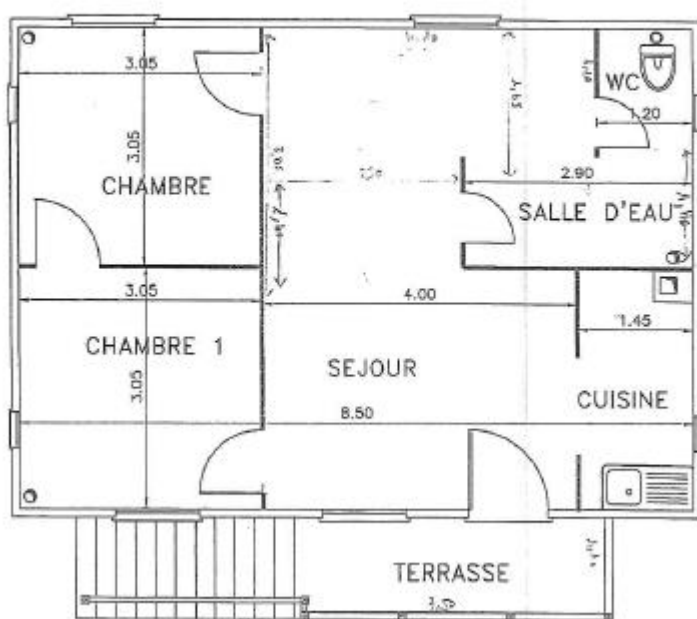
PAVILLON N°1 112 rue des AMIDONNIERS

Echelle: 1/50

REZ DE CHAUSSEE



1^e ETAGE



Photos environnement :

