

APPEL A PROJETS
BASE DE LOISIRS DE SESQUIÈRES
MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN DE 4,5 HA A
VOCATION DE LOISIRS
RÈGLEMENT DE LA CONSULTATION

I Présentation du site

Située sur la commune de Toulouse et créée dans les années soixante sur une ancienne exploitation de graviers, la base de loisirs de Sesquières offre aujourd'hui 64 ha dédiés à la détente, aux loisirs et aux sports. Son nom lui vient de Madame De Lasèques qui possédait ce domaine à la fin du XVIIe siècle.

Cette base de plein air et de loisirs est constituée d'un lac artificiel de 11,5 ha de profondeur moyenne de 2,5 m et d'une longueur de berges de 1950 m, alimenté par le Canal Latéral.

Elle possède des espaces sportifs tels que : un terrain de quilles de 8 aveyronnaises, une Piste d'athlétisme, des terrains de tennis (4 cours extérieurs gratuits), un terrain de bicross, deux bouledromes dont un couvert, un terrain de football enherbé, un terrain de basket, des aires de jeux pour enfants, des tables de ping-pong et un parc de Street Workout.

Le cynodrome, situé également dans le périmètre de la base de loisirs, regroupant deux associations canines, est un équipement à vocation internationale, dans lequel se déroulent des courses de lévriers, mais aussi des activités d'éducatrices canines.

Sur le lac, des activités nautiques ont été développées telles que : le téléski et mono-ski, mais aussi du wake-board ou knee-board, du stand up paddle, de l'aviron, du canoë kayak et de la voile.

Ce lac est aussi un lieu de rassemblement et de loisirs. En effet, de nombreux toulousains et touristes profitent des abords du lac pour se promener et pique-niquer en famille.

On y trouve aussi de nombreux pêcheurs qui viennent s'adonner à leur passion grâce à la diversité de poissons que possède le lac mais le poisson pêché n'est pas consommable.

Une aire de jeux est aussi mise à disposition des enfants, à proximité d'un manège.

Une grosse fréquentation des discothèques génère une forte circulation et stationnement sur la base de loisirs et notamment sur l'allée des foulques, les vendredis et samedis soirs.

II Objet de l'appel à projets

L'appel à projets a pour objet de confier à une tierce personne ou à des porteurs de projet, via une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, un terrain de 4,5ha, dont le dossier technique est en annexe. Le preneur exploitera librement son activité sur le site mis à disposition qu'il aura choisi et devra être apte à prendre en charge l'ensemble des coûts nécessaires au fonctionnement de son activité.

Toulouse Métropole portera une attention particulière aux projets qui proposeront une exploitation sur l'ensemble du site proposé, en lien avec l'environnement immédiat et qui tiendront compte des activités déjà présentes sur la base.

Toulouse Métropole n'apportera aucune autre aide, ni financière, ni en nature.

III Cahier des charges administratives

1) Convention d'occupation privative du domaine public métropolitain

L'occupation du terrain mis à disposition sera formalisée par une convention d'occupation temporaire du domaine public immobilier, non constitutive de droits réels, non renouvelable, pour une durée proposée par le candidat, compte tenu de l'amortissement des investissements nécessaires à l'exploitation de son activité.

Elle sera consentie à titre personnel et ne pourra faire l'objet d'une cession ou d'une sous-location par l'occupant, sans l'accord exprès de Toulouse Métropole.

Le contrat sera convenu dans le respect strict du projet du candidat retenu.

Cette convention est soumise à la réglementation relative à l'occupation du domaine public immobilier régissant le domaine public (notamment articles L.2121-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, CG3P), et sera donc précaire et révocable. S'agissant d'un contrat administratif portant occupation du domaine public Métropolitain, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir notamment des dispositions du décret 53-960 du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux et baux à location d'immeuble. Il est également précisé qu'aucun fonds de commerce ne pourra être constitué.

2) État des lieux

L'emplacement sera remis au candidat retenu après l'état des lieux dressé par Huissier de Justice. Il remettra à cette occasion l'attestation d'assurance et la caution qu'il aura souscrit, faute de quoi l'accord sera rompu.

A l'expiration de la convention, l'occupant devra remettre les lieux dans leur état initial, sauf accord exprès de Toulouse Métropole. Il disposera ainsi d'un mois d'occupation affecté à cette tâche. Faute d'exécution de cette obligation, Toulouse Métropole procédera à la remise en état aux frais de l'occupant.

3) Assurances

L'occupant devra souscrire toutes les assurances garantissant les risques de dommages aux biens et sa responsabilité civile. Il renonce à tout recours contre Toulouse Métropole.

4) Démarches administratives

L'occupant devra effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'ouverture de son activité.

L'occupant devra respecter la réglementation liée à l'activité exercée. Pour information, les règles d'utilisation du sol (PLU/PLUI-H, PPRI,...) sont annexés au présent dans les documents techniques. Au PLU, toute la base de loisirs est en NL1, zone de nature et de loisirs et au PPRI, elle est située en zone rouge.

L'occupant devra respecter l'arrêté municipal en vigueur relatif à la police des bases de sports et loisirs ouvertes au public sur la commune de Toulouse (ci annexé).

5) Résiliation de la convention

La convention d'occupation du domaine public sera résiliée en cas de non respect d'une des clauses contractuelles ou pour motif d'intérêt général.

6) Sécurité du public

En cas d'évacuation du public de la Base de Loisirs, de danger imminent, et/ou d'événement exceptionnel, l'accès au site pourra être interdit, et ne donnera lieu à aucune indemnité ni réparation.

7) Redevance

La redevance est composée d'une part fixe, d'un montant indiqué dans la délibération DEL-18-0927 (ci-annexée) ou en cas de carence, proposée par le candidat, indexée annuellement sur l'indice INSEE ILAT, payable d'avance et annuellement, conformément à l'article L.2125.4 du CG3P, et d'une part variable sur le chiffre d'affaires annuel proposé par le candidat.

8) Caution

Un cautionnement sera exigé, le montant sera établi en fonction de l'activité (dépôt de la somme au Trésor Public).

9) Charges de fonctionnement

L'occupant prendra à sa charge l'installation des compteurs d'eau, d'électricité et de gaz et il fera son affaire de régler directement aux concessionnaires les consommations de fluides.

IV Cahier des charges techniques

L'occupant autorisera Toulouse Métropole, ses agents, ses mandataires ou préposés à pénétrer dans les lieux pour quelque motif que ce soit.

1) Travaux d'urgence

En cas de travaux d'urgence, liés notamment à la sécurité du public, ou de force majeure, l'occupant devra supporter l'impossibilité d'utiliser le site, sous sa responsabilité et sans indemnité.

2) Entretien, maintenance et réparation

Le candidat retenu s'engage à :

- maintenir, à ses frais, les lieux occupés, en bon état. Procéder au nettoyage, à l'entretien courant de tout son équipement, et à l'évacuation des ordures ménagères dans les lieux prévus à cet effet ;
- assurer la maintenance technique de ses équipements ;
- effectuer, dans tous les espaces occupés, le nettoyage spécialisé des intérieurs et des extérieurs ainsi que tout entretien spécifique à l'activité ;
- prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter le développement des insectes et rongeurs ;

D'une façon générale, l'occupant est chargé de prendre en charge toutes les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives, ainsi que tous les travaux nécessaires pour maintenir les espaces occupés en bon état d'entretien et d'usage.

En cas de carence dans ses obligations, Toulouse Métropole se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office des travaux nécessaires, aux frais de l'occupant.

3) Aménagements

Dans l'éventualité où l'occupant souhaiterait effectuer des aménagements indispensables au bon fonctionnement de son activité, il devra obligatoirement les soumettre pour accord préalable à Toulouse Métropole par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse suivante : Toulouse Métropole, Direction de la Gestion Immobilière, 1 rue des Pénitents Blancs, 31000 Toulouse.

4) Stationnement

Le stationnement est strictement interdit en dehors du terrain mis à disposition, exception faite des véhicules de livraison et de maintenance (de 8h00 à 10h00), de la dépose de personnes handicapées, étant précisé que ce stationnement se fera sous l'entière responsabilité de l'occupant.

5) Stockage

Aucune forme de stockage ne sera tolérée en dehors du terrain mis à disposition.

6) Signalétique et charte graphique

Le preneur devra se conformer à la signalétique et à la charte graphique de la Collectivité. Aucune enseigne, pré-enseigne ou panneau en désaccord avec cette dernière ne sera admis.

En cas de non respect du projet d'occupation du candidat retenu, ou de tout manquement au contrat, et après mise en demeure restée sans effet dans un délai de 15 jours, Toulouse Métropole se

réserve le droit de prendre les mesures nécessaires afin de récupérer les emplacements.

V Proposition des candidats

Il est demandé aux candidats :

- une lettre de candidature exposant notamment l'intérêt porté à cette opération et les éléments qui qualifient le candidat pour la réaliser ;
- les références professionnelles ;
- la présentation détaillée du projet d'occupation, tenant compte des contraintes visées dans les articles III et IV du présent appel à projets : le concept, la fréquentation et le public visés, la grille tarifaire, les recettes attendues compte-tenu des potentialités et des contraintes du site, les modalités de fonctionnement (horaire d'ouverture, accès, nombre d'ETP dédié à l'activité...) ;
- un descriptif des investissements chiffrés et les modalités de leur financement ;
- les pièces administratives suivantes : extrait Kbis, attestations sociales et fiscales, attestation judiciaire, copie du jugement en cas de redressement judiciaire, attestations d'assurance et toutes autres pièces nécessaires à l'appréciation du porteur de projet par Toulouse Métropole ;
- un compte prévisionnel d'exploitation faisant apparaître, notamment les recettes attendues, les redevances versées à Toulouse Métropole, les charges d'exploitation et les amortissements des investissements.

Les candidats sont libres de proposer la durée de la convention jugée optimale, propre notamment à amortir les investissements consentis pour l'exploitation du bien, et ce, conformément à l'ordonnance du 19 avril 2017.

Les candidats doivent également proposer le pourcentage de la part variable du chiffre d'affaires annuel reversé à Toulouse Métropole.

Les candidats peuvent se présenter seul ou en groupement solidaire ou conjoint, en cas de groupement conjoint, un mandataire sera désigné.

Aucun candidat ne pourra participer à plusieurs groupements faisant acte de candidature à la présente consultation. La composition du groupement ne pourra en aucun cas être modifiée entre la date de remise du dossier et la signature de la convention, sauf si cette modification vise à ajouter un ou plusieurs membres au groupement. Dans ce cas, l'accord de la Métropole devra être obtenu par écrit, préalablement.

VI Déroulement de la procédure

Le dossier de consultation est téléchargeable par voie électronique sur le site de Toulouse Métropole entre le 1^{er} juillet et le 12 août 2024.

Dépôt des dossiers

L'objet du courriel portera la mention suivante :

« Appel à projets – Terrain de 4,5ha de la Base de Loisirs de Sesquières »

Les dossiers devront parvenir, avant le 26 août 2024 à 12 heures (midi) au format numérique

à l'adresse mail suivante :

dgi_gestiondesoccupations@toulouse-metropole.fr

Les dossiers seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats et à leurs frais. Toulouse Métropole ne peut être tenue responsable du dépassement par les candidats du délai de remise des dossiers.

Visites

La Base de loisirs est en accès libre et direct. Les candidats peuvent à tout moment visiter les lieux.

Analyse des candidatures

La fourniture de la totalité des pièces administratives est un corollaire indispensable à l'analyse du dossier, leur absence pourra entraîner l'éviction du candidat.

Sélection et présentation des offres devant la Commission ad hoc constituée d'élus métropolitains désignés en Conseil Métropolitain.

Les membres de la Commission sélectionnent les candidats qui seront invités à présenter leur projet devant la Commission.

A l'occasion de cette présentation, la Commission engage librement toute discussion utile et/ou toute négociation avec les candidats.

VII Critères de jugement des offres

Critères	Pondération
Solidité financière et capacités techniques et professionnelles du preneur au regard de ses expériences	30 %
Originalité du concept et qualité de l'offre de service	40 %
Pertinence de la part variable de la redevance sur le chiffre d'affaires annuel	30 %

VIII Conclusion d'une convention d'occupation temporaire du domaine public métropolitain non constitutive de droits réels

La base de loisirs appartient au domaine public métropolitain. A ce titre, à l'issue de la consultation, les représentants de Toulouse Métropole engagent une négociation avec le candidat retenu, selon des modalités librement définies par Toulouse Métropole et tenant compte des contraintes des articles III et IV, sur les clauses d'une convention d'occupation temporaire du

domaine public métropolitain non constitutive de droits réels. Ce dernier apportera en particulier la garantie que la destination des lieux sera conforme au présent règlement de la consultation et au projet initial du retenu.

A l'issue des négociations, la Commission proposera le lauréat ainsi qu'un projet de convention à Monsieur le Président de Toulouse Métropole, pour décision.

Les frais d'étude, d'établissement de projet, et, plus généralement, toutes les dépenses engagées par le candidat au titre de la présente consultation demeureront à la charge exclusive du candidat, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

IX Renseignements complémentaires

Le candidat souhaitant obtenir des renseignements complémentaires devront formuler leurs demandes, en langue française, par courriel, à l'adresse suivante :

dgi_gestiondesoccupations@toulouse-metropole.fr

Il ne sera répondu qu'aux seules questions qui seront parvenues, au plus tard, huit jours francs avant la date limite de remise des offres (date de réception de la demande faisant foi).

Aucune suite ne sera donnée aux demandes de renseignements des candidats formulées par téléphone.

X Modifications et compléments

Toulouse Métropole se réserve la possibilité, au plus tard dix jours francs avant la date limite fixée pour la réception des dossiers, d'apporter des modifications ou compléments au dossier de consultation et de formuler des recommandations spécifiques aux candidats, dans le strict respect de l'égalité de traitement des candidats et des règles de concurrence.

Les candidats seraient alors tenus de remettre leurs offres en intégrant l'ensemble des compléments d'information que Toulouse Métropole leur aura délivrés.

En cas de nécessité, le report de la date limite fixée pour la réception des dossiers pourra être prononcé par Toulouse Métropole au plus tard six jours avant la date précédemment fixée.

XI Abandon de l'appel à projets

Toulouse Métropole informe les candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à l'appel à candidatures, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général.

Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

XII Contenu du dossier de consultation

- Présent règlement de la consultation

- Annexes techniques
- Délibération DEL-18-0927