



# **APPEL A PROJETS**

## **OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL**

**Appel à projets en faveur d'un développement de services et activités sur le Canal  
des 2 mers**

**Maison cantonnière de Matabiau**

**COMMUNE DE TOULOUSE**



# 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 de la maison Cantonnière Matabiau :**

Ce bâtiment fut construit en 1913 par la compagnie des Chemins de Fers du Midi comme gare de voyageurs pour les besoins de la ligne de tramway Toulouse-Villemur. Cette ligne fut exploitée jusqu'en 1945. Puis l'activité ayant cessé, la ligne fut déclassée par un décret du 20 février 1947 et le bâtiment rattaché au Domaine Public Fluvial pour devenir un logement du Service de la Navigation.

Bordée par le Canal du Midi, cette maison cantonnière bénéficie des attraits touristiques liés à cette voie d'eau et aux aménagements piétonniers et cyclables qui y sont rattachés. Situé au centre de Toulouse sur le parvis de la gare ferroviaire et routière de Matabiau, ce bâtiment bénéficie des potentialités commerciales et touristiques liées à ces équipements.

La maison cantonnière est formée d'un seul corps de bâtiment.

Les volumes sont répartis de plain-pied et couverts par un toit à 2 pentes. À noter, la présence d'un vide sanitaire sous le bâtiment d'une hauteur d'environ 1,50m.

Le bâti dispose d'une superficie de 90m<sup>2</sup> en RDC et d'un sous-sol semi enterré de 85 m<sup>2</sup>. On accède au sous-sol par une porte métallique située sur le pignon sud.

En façade côté canal, la maison cantonnière est composée de 3 percements verticaux correspondant à 3 fenêtres latérales.

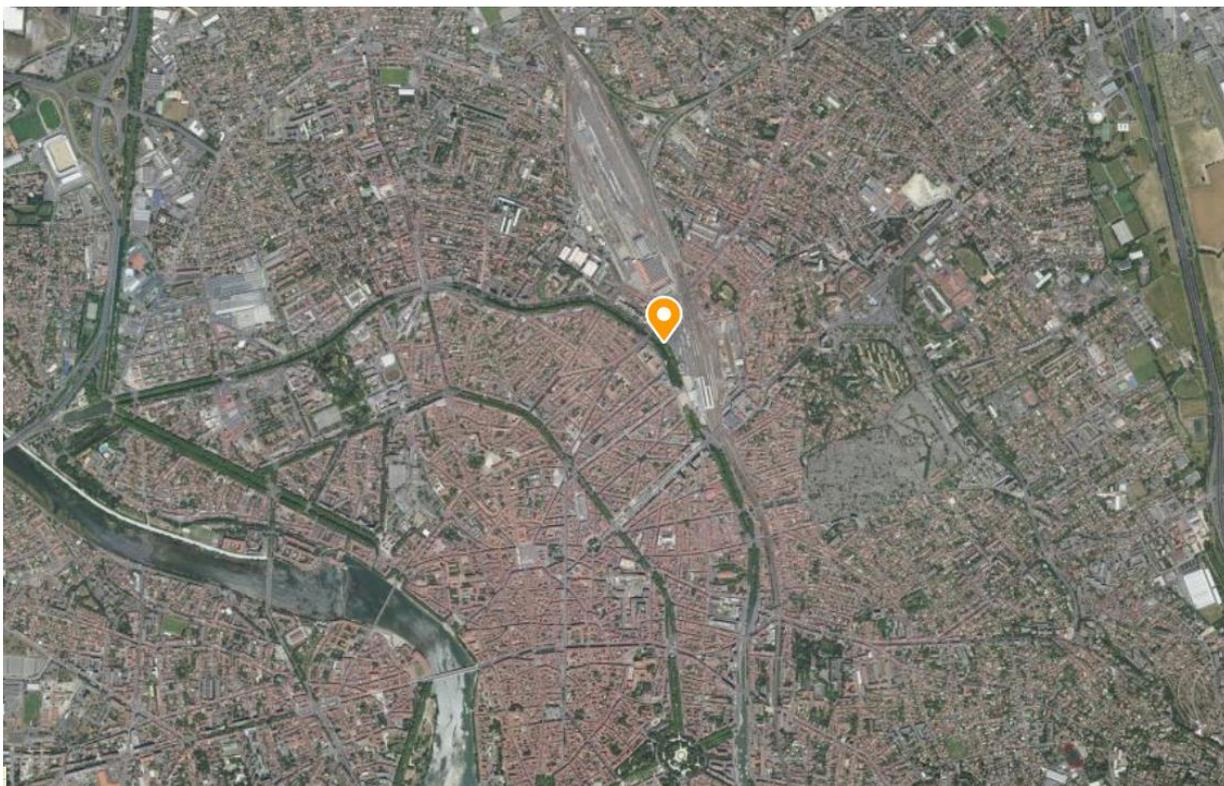
Côté rue, la façade est composée de 3 percements verticaux correspondant à 2 fenêtres et la porte d'entrée principale.

Le pignon nord donne sur l'ancienne maison éclusière de Matabiau et est aveugle.

Le site bénéficie d'une double protection au titre des Monuments Historiques (Gare Matabiau) situés à moins de 500 m (loi 1913) et au titre des Sites Classés (loi du 2 mai 1930) relatif au classement du Canal du Midi.

Jouxtant la maison cantonnière, un second bâti, la maison éclusière Matabiau est occupée par la guinguette-restaurant « Museau Musette » aujourd'hui en travaux et qui devrait rouvrir en février 2022.

Localisation du bâti proposé sur le site :



## II. Objet de l'appel à projet

**Commune de** : Toulouse

**Secteur** : Gare Matabiau - Canal du Midi

**Adresse exacte** : 89 Boulevard Pierre Semard -31000 Toulouse

**Coordonnées GPS** : X : 43.6138053 - Y : 1.4512396

**Coordonnées GPS Lambert** : X : 574946.092- Y : 6280643.559

**Superficies** :

**Superficie du bâti** : 180 m<sup>2</sup> dont 85 m<sup>2</sup> en sous-sol

**Superficie du Foncier** : 105 m<sup>2</sup>

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

**Aménagement et entretien extérieur** :

VNF réalise des travaux sur cette maison pour un montant d'environ 70 000€:

- Restauration de toutes les menuiseries extérieure (fenêtres, volets, grilles de protections)
- La révision de la toiture
- L'enduit des façades

Date de livraison des travaux : mi décembre 2021.

Les aménagements extérieurs pour l'activité devront être réversibles/démontables et/ou mobiles. Une attention particulière devra être portée sur la qualité des aménagements extérieurs.

Toute modification de l'aspect extérieur de ce bâtiment devra faire l'objet d'une déclaration de travaux et présenté à la DREAL et à l'architecte des Bâtiments de France en amont. Le mobilier extérieur devra être de qualité (pas de PVC).

L'entretien courant des extérieurs sera à la charge du porteur de projet, VNF assurera les travaux d'élagage et d'entretien sécuritaire des arbres en tant que de besoin.

#### Accès véhicules/Stationnement :

Le foncier ne permet pas l'accueil de stationnement pour les véhicules motorisés.

#### Visite de site :

Les candidats peuvent procéder à une visite du site avant dépôt de candidature. Un planning de visite sera organisé par le Service Territorial Toulouse Haute-Garonne de VNF. Les candidats pourront se rapprocher de Catherine DELMAS (cf. coordonnées en fin de document).

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix dans la limite des prescriptions indiquées dans le présent document. Le titre d'occupation du domaine public fluvial n'aura ni la nature d'une délégation de service public, ni d'un marché public.

Le terme « occupant » désigne le bénéficiaire du titre d'occupation domaniale, soit les lauréats du présent appel à projets.

### **III. Objectif des appels à projets**

La valorisation du bâti du DPF constitue un levier de développement pour les territoires. C'est également une formidable opportunité de développement de services aux usagers navigants et terrestres et à destination des populations locales, à proximité immédiate du canal. C'est pourquoi VNF souhaite proposer à des tiers d'exploiter, recycler, reconvertir ce bâti vacant en lui trouvant de nouvelles vocations.

Ce souhait est traduit dans le cadre du présent appel à projets et répond aux objectifs suivants :

- Développer et valoriser la voie d'eau par le développement d'un projet de qualité au bénéfice partagé des habitants, usagers de la véloroute, touristes et usagers de la voie d'eau présents sur le territoire ;
- Assurer la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti historique que représentent ces maisons éclusières, leurs dépendances, et les anciens bâtiments liés à l'exploitation de la voie d'eau ;
- Contribuer au développement économique touristique et culturel des territoires traversés ;

Ces appels à projets s'adressent à des tiers, publics ou privés, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités envisagées au sein d'une ou plusieurs maisons éclusières ou bâtiments doivent répondre aux objectifs sub-cités.

En application de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, les titres d'occupation domaniaux, lorsqu'ils autorisent l'exercice d'une activité économique, sont soumis à la réalisation d'une procédure de mise en concurrence. Dans ce cadre, VNF, gestionnaire du Canal du Midi pour le compte de l'État, ouvre à la concurrence, par appel à projet, le patrimoine bâti vacant qu'il souhaite valoriser.

### **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 les pièces suivantes :

- **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**

### **Les Usages projetés :**

VNF cherche à développer une ou plusieurs activités permettant une mise en valeur du Canal, l'animation et le développement d'usages aux abords du canal.

Il est important que les activités proposent un accueil de publics diversifiés (dans le bâti ou son foncier attenant) et sur une grande partie de l'année. Les activités saisonnières ne seront pas privilégiées. D'autre part, la maison éclusière voisine a fait l'objet d'une reconversion en guinguette-restaurant, il ne sera donc pas privilégier une activité similaire.

A ce titre plusieurs activités pourront être proposées, individuellement ou couplées :

- Offres de services aux usagers, habitants, riverains (hébergement, restauration, bar, points de vente, locations/réparation de vélos, ateliers de réparations de bateaux, etc...)
- Accueil et relais d'informations touristiques ;
- Activités associatives, culturelles, artistiques, artisanales ou événementielles ;
- Offres pédagogiques et de loisirs.

Cette liste n'est pas exhaustive. Les propositions d'autres types d'activités tertiaires ou de production pourront être étudiées.

Afin d'assurer un bon jalonnement sur la ville de Toulouse, un point d'eau/réparation accessible gratuitement aux vélos/piétons sera le bienvenu.

Les périodes d'ouverture toute l'année seront préférées aux propositions saisonnières afin d'animer le site. Les projets liés à la navigation devront toutefois prendre en compte les périodes de chômages et d'entretiens nécessaires au bon fonctionnement du canal.

### **Les travaux à réaliser :**

Les travaux nécessaires au développement de l'activité projetée doivent respecter le caractère patrimonial du bâti. Ils peuvent être de plusieurs ordres, à savoir : aménagements extérieurs (couvertures légères, terrasse...), agen-

cements intérieurs, rénovation clos-couvert. Tous travaux devront faire l'objet d'un accord formalisé avec VNF.

Le cas échéant, les travaux sur les réseaux d'assainissement et d'électricité seront obligatoirement réalisés par le porteur de projet en conformité avec la réglementation en vigueur et l'usage projeté.

L'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasse, jardin d'agrément, aire de jeux, ...) seront respectueux de l'environnement et devront s'intégrer dans le site (cf. Guide d'aménagement des abords en annexe). Les aménagements paysagers devront être entretenus à l'année même si l'occupation des bâtiments est saisonnalité.

Le candidat retenu assurera également le financement des travaux qu'il aura lui-même défini.

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.

### **Le dossier relatif à l'offre comprendra les pièces et éléments suivants :**

**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, aux usagers de la voie d'eau, des berges et du quartier concerné..*
- *Le fonctionnement de l'activité (emplois créés, carte des produits/services et tarifs proposés, périodes et horaires d'ouverture, ...).*  
*Les potentialités et contraintes du site et de l'emplacement au regard de l'activité envisagée (besoins supplémentaires).*
- *Le plan de financement du projet (investissement, recettes, dépenses intégrant la redevance de VNF)*
- *Le chiffrage des travaux et le planning de réalisation*
- *Le projet : plans et photos de l'aménagement intérieur et extérieur projetés,*
- *Le montant de la redevance domaniale en se référant au guide tarifaire national de VNF via le lien suivant : <https://www.vnf.fr/vnf/app/uploads/2020/12/BO75.pdf>*

**Le montant minimum de redevance est fixé à 10 000 €/an. Ce montant dépend de l'activité proposée.**

### **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 d'analyse des candidatures étudiera les candidatures au regard des critères d'appréciation suivants :

- a) Concept et valeur ajoutée que le projet apporte au site, à la voie d'eau, aux usagers navigants ou fluvestres (promeneurs, cycliste, habitants). Le fonctionnement de l'activité (emplois créés, périodes et horaires d'ouverture, accès/ouverture aux usagers/publics ...); (25 points)
- b) Qualité architecturale/esthétique du projet : qualité des aménagements intérieurs/extérieurs et de leurs intégrations au bâti/site (25 points)

c) Qualité économique et commerciale du projet : stratégie commerciale, références/expérience du candidat, emplois créés ; solidité financière du projet (25 points)

d) Montant de la redevance proposée (25 points)

Une mise au point des projets ou une négociation pourra être engagée avec les 3 premiers candidats du classement susmentionné.

Un rapport d'analyse des candidatures sera établi à l'issue de la commission d'analyse/d'audition des candidats. Voies navigables de France attribuera les notes des candidatures et les classera. La COT sera conclue avec le candidat classé en 1<sup>ère</sup> 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

**VNF doit pouvoir accéder 24 h / 24 aux servitudes de passages nécessaires au service. Les passages resteront toutefois exceptionnels.**

***Aucune activité ou occupation en dehors des emprises définies est strictement interdite sans accord express.***

### 2. En termes réglementaires

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur en matière d'urbanisme, de protection du Patrimoine (site classé, périmètre monument historique, servitudes d'utilité publique, prescriptions architecturales...), de préservation de l'environnement, de sécurité (PPRI, canalisations de transport de gaz, lignes électriques hautes tensions, etc....).

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

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 ainsi qu'une copie des documents relatifs à l'achèvement des travaux. Leur réception sera faite en présence d'un représentant de VNF. Il sera procédé à un état des lieux, entrant et sortant, contradictoire et annexé à la COT.

Tout rejet de matières insalubres dans les canaux domaniaux ou sur le site est réglementairement interdit.

---

## 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 privée 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.

## 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://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites/?fwp\\_lieu=sud-ouest](https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites/?fwp_lieu=sud-ouest)

Ce dossier est constitué par :

- Le présent cahier des charges

En annexe :

- Plans de situation ;
- Plans du bâti
- Modèle de dossier de candidature
- Guide des aménagements des abords

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 mercredi 22 décembre 2021 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

Bureau de Développement Local/ Direction territoriale du Sud-Ouest

mail : [daniele.delseny@vnf.fr](mailto:daniele.delseny@vnf.fr)

Catherine DELMAS

Service Territorial Toulouse Haute-Garonne

115 bis Rue des Amidonniers, 31685 TOULOUSE

Mail : [catherine.delmas@vnf.fr](mailto:catherine.delmas@vnf.fr)

Tél 05 62 15 11 94 - Mobile 06 98 34 84 16