**Personne Publique :**

RÉGION OCCITANIE

Hôtel de Région

22, boulevard du Maréchal Juin

31406 TOULOUSE CEDEX 4

**GARE DE LUCHON**

**APPEL A PROJETS**

**MISE A DISPOSITION D’UN LOCAL A VOCATION COMMERCIALE ET DE SERVICES**

**REGLEMENT DE LA CONSULTATION**

Table des matières

[1. Présentation du site 4](#_Toc116994491)

[1.1 Contexte 4](#_Toc116994492)

[1.2 Le projet de la gare 5](#_Toc116994493)

[Objectifs 5](#_Toc116994494)

[Espaces bâtis existants (corps central et extension existante) 6](#_Toc116994495)

[Espaces extérieurs 6](#_Toc116994496)

[1.3 Le calendrier 6](#_Toc116994497)

[1.4 Les critères environnementaux 6](#_Toc116994498)

[2. Objet de l’appel à projets 7](#_Toc116994499)

[3. Cahier des charges administratives 8](#_Toc116994500)

[3.1 Convention d’occupation temporaire (COT) 8](#_Toc116994501)

[3.2 État des lieux 8](#_Toc116994502)

[3.3 Assurances 8](#_Toc116994503)

[3.4 Démarches administratives 8](#_Toc116994504)

[3.5 Résiliation de la convention d’occupation temporaire (COT) 8](#_Toc116994505)

[3.6 Redevance 9](#_Toc116994506)

[3.7 Charges de fonctionnement 9](#_Toc116994507)

[4. Cahier des charges techniques 9](#_Toc116994508)

[4.1. Travaux d’urgence et sécurité du public 9](#_Toc116994509)

[4.2. Entretien, maintenance et réparation 9](#_Toc116994510)

[4.3. Aménagements et travaux 10](#_Toc116994511)

[4.4. Stationnement et accès 10](#_Toc116994512)

[4.5. Nuisances sonores 10](#_Toc116994513)

[4.6. Sécurité du site 10](#_Toc116994514)

[5. Proposition des candidats 11](#_Toc116994515)

[6. Déroulement de la procédure 12](#_Toc116994516)

[6.1. Dépôt des dossiers 12](#_Toc116994517)

[6.2 Visites organisées 12](#_Toc116994518)

[6.3 Analyse des candidatures 12](#_Toc116994519)

[7. Critères de jugement des offres 13](#_Toc116994520)

[8. Conclusion de la convention d’occupation temporaire (COT) 13](#_Toc116994521)

[9. Renseignements complémentaires 13](#_Toc116994522)

[10. Modifications et compléments 13](#_Toc116994523)

[11. Abandon de l'appel à projets 14](#_Toc116994524)

[12. Contenu du dossier de consultation 14](#_Toc116994525)

# Présentation du site

## 1.1 Contexte

La Région a pris, à la suite des Etats Généraux du Rail et de l’Intermodalité (EGRIM) organisés en 2016, des engagements ambitieux en faveur du rail et de la relance du transport ferroviaire.

Ces engagements forts identifient six lignes prioritaires, sur lesquelles les circulations ferroviaires voyageurs étaient menacées de suspension ou déjà interrompues en raison d’un déficit chronique d’investissement sur le réseau depuis plusieurs dizaines d’années.

Parmi ces lignes figure la ligne n°668 000 reliant Montréjeau à Luchon, sur laquelle les circulations ferroviaires sont interrompues depuis 2014 pour des mesures de sécurité. La Région a demandé que soient menées à bien les études et les travaux nécessaires à la réouverture à la circulation voyageurs de ces infrastructures.

La loi d’Orientation des Mobilités (LOM) promulguée le 24 décembre 2019 autorise en son article 172 les autorités organisatrices du transport ferroviaire à demander le bénéfice d’un transfert de gestion de certaines lignes du réseau ferré national (RFN).

Par la délibération n°CP/2021-FEVR/10.01 en date 12 février 2021, la Région a officialisé cette demande de transfert.

Le ministre a émis un avis favorable à ce transfert, autorisant les services de l’Etat à travailler avec ceux de la Région afin de définir les modalités pratiques de ce transfert.

C’est dans ce cadre que des conventions de transfert au profit de la Région Occitanie, sont en cours de finalisation avec SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions pour, d’une part la ligne ferroviaire et, d’autre part les gares de la ligne.

S’agissant de la gare de Luchon, la Région Occitanie souhaite restructurer et réhabiliter ce bâtiment historique et proposer une offre de services diversifiés, répondant aux besoins des voyageurs mais aussi au développement de l’économie locale, sous réserve de l’accord du ministre chargé des transports autorisant la modification de l’affectation des biens transférés conformément aux dispositions de l’article L2111-1-1 du Code des transports.

## 1.2 Le projet de la gare

### Objectifs

Les principaux objectifs du projet de la gare sont :

* la réouverture d’un espace voyageur au sein de la gare (en partie centrale),
* le développement de services et activités au sein de la gare en lien avec les projets du territoire.

Les usages envisagés dans les locaux disponibles sont :

* des espaces de vente de producteurs et/ou d’artisans locaux,
* des espaces de coworking,
* des espaces d’intermodalités (navettes électriques, vélos électriques, vélos à hydrogène...),
* des espaces d’activités associatives, sportives et culturelles, ...

La gare de Luchon dispose d’une surface totale de 814 m² dont :

* 604 m² en rez de chaussée
* 210 m² en étages (non contigus).

La rénovation des espaces voyageurs et des locaux techniques en rez de chaussée représente 251 m². Il reste donc une surface vacante de 353 m² en rez de chaussée et 210 m² en étage.



Depuis le parvis Depuis les quais

### Espaces bâtis existants (corps central et extension existante)

L’espace voyageurs sera implanté au niveau du RDC à l’emplacement de l’actuel espace voyageurs.

La rénovation du bâti existant comprend la rénovation des toitures, des façades, des marquises, des menuiseries extérieures, des planchers, des escaliers et des installations techniques intérieures (électricité, chauffage, plomberie, ventilation).

Les aménagements intérieurs seront réalisés de sorte à rendre indépendant la zone voyageurs et les zones d’activités.

Une attention toute particulière à la notion de rendre accessible à tous l’ensemble des services proposés, donc installer au niveau du RDC des espaces d’activité, toutes les fonctions nécessaires permettant d’éviter l’installation d’un ascenseur. (non prévu au projet)

### Espaces extérieurs

Le projet d’aménagement de l’espace extérieur devant la gare n’est pas défini à ce jour (espace public communal).

## 1.3 Le calendrier

Le calendrier prévoit une livraison des espaces voyageurs fin 2024 et des espaces d’activités (travaux dit « du propriétaire ») en 2025 selon le projet retenu.

## 1.4 Les critères environnementaux

Le projet de rénovation de la gare est conduit en proposant des solutions respectant les critères environnementaux notamment pour :

* Diminuer les dépenses énergétiques,
* Favoriser une architecture climatique,
* Proposer des solutions de réemploi,
* Proposer des éco-matériaux,
* Proposer des équipements économes en eau,
* Étudier des solutions de production d’énergie renouvelable,
* Veiller aux qualités d’usage en terme acoustique et thermique notamment pour le hall principal,
* Préserver l’évolutivité du bâtiment.

# Objet de l’appel à projets

L’appel à projets a pour objet de confier à un ou plusieurs preneurs, via une convention d’occupation temporaire (COT), une partie de la gare de LUCHON.

Les espaces suivants sont concernés par le présent appel à projet :

 Aile Sud pour une surface de 200 m², comprenant le rez-de-chaussée et un local en étage

Aile Nord pour une surface de 180 m² (à laquelle il convient de déduire la surface de la chaufferie de l’ordre de 21 m²)

 **E**tage de l’aile Nord pour une surface de 180 m²





Le preneur exploitera librement son activité sur le site mis à disposition et devra être apte à prendre en charge l’ensemble des coûts nécessaires au fonctionnement de l’équipement (y compris la maintenance et l’exploitation des équipements nécessaires à l’accessibilité du site par les Personnes à Mobilité Réduite – PMR) et à l'exploitation, notamment les coûts d’équipements intérieurs de la gare.

La Région Occitanie portera une attention particulière aux propositions qui prendront en compte la sensibilité du site : proximité de riverains et des voies ferrées et la complémentarité avec les activités existantes sur LUCHON.

La Région Occitanie n'apportera aucune autre aide, ni financière, ni en nature.

#  Cahier des charges administratives

## 3.1 Convention d’occupation temporaire (COT)

L’occupation de l'espace mis à disposition sera formalisée par une convention d’occupation temporaire (COT).

La convention d’occupation temporaire (COT) sera consentie à titre personnel. Elle pourra faire l’objet d’une sous-location par l’occupant, avec l’accord exprès de la Région Occitanie.

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

Cette convention d’occupation temporaire (COT) est soumise à la réglementation relative à l’occupation du domaine

Il est également précisé qu’aucun fonds de commerce ne peut être constitué.

## 3.2 État des lieux

L'emplacement sera remis au candidat retenu après état des lieux contradictoire entre la Région et le preneur Il remettra à cette occasion les attestations d'assurance qu’il aura souscrites, 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 la Région Occitanie. Il disposera ainsi d’une semaine d’occupation affectée à cette tâche.

Faute d’exécution de cette obligation, la Région Occitanie procédera à la remise en état aux frais de l’occupant.

## 3.3 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 la Région Occitanie.

## 3.4 Démarches administratives

L’occupant devra effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l’ouverture de son établissement, par ex : licence de débit de boissons (licence IV exclue), attestation de stage en hygiène alimentaire de moins de 5 ans, etc….

L’occupant devra respecter la réglementation liée à l’activité exercée.

## 3.5 Résiliation de la convention d’occupation temporaire (COT)

La convention d’occupation temporaire (COT) sera résiliée en cas de non-respect d’une clause contractuelle ou pour motif d’intérêt général.

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, la Région Occitanie se réserve le droit de prendre les mesures nécessaires afin de récupérer les locaux.

## 3.6 Redevance

Conformément à l’article L.2125.4 du CG3P, la redevance est composée d'une part fixe, d'un montant annuel global et forfaitaire estimé à 117 € / m² / an hors taxes, indexée annuellement sur l’indice INSEE ILAT (loyer des activités tertiaires), payable d’avance, annuellement, trimestriellement ou mensuellement, sur proposition du candidat en adéquation avec son projet.

Ce montant est donné à titre indicatif et sera ajusté en fonction de l’affectation des surfaces réellement occupées.

## 3.7 Charges de fonctionnement

Les réseaux (eau, assainissement, électricité) sont existants dans les locaux. L’occupant réglera directement aux concessionnaires les consommations des fluides.

# Cahier des charges techniques

L’Occupant autorisera à pénétrer dans les lieux pour quelque motif que ce soit la Région Occitanie, ses agents, ses mandataires ou préposés.

## 4.1. Travaux d’urgence et sécurité du public

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 les locaux, sous sa responsabilité et sans indemnité. En cas d’évacuation du public, de danger imminent, d’événement exceptionnel ou de travaux à proximité, l’accès au site pourra être interdit, et ne donnera lieu à aucune indemnité ni réparation.

## 4.2. 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 ;

En cas de perte, de dégradation ou de vol, la responsabilité de la Région Occitanie ne pourra être engagée.

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 au maintien des locaux occupés en bon état d’entretien et d’usage.

En cas de carence dans ses obligations, la Région Occitanie se réserve le droit de faire procéder à l’exécution d’office des travaux nécessaires, aux frais de l’occupant.

## Aménagements et travaux

L'occupant pourra aménager et équiper l'intérieur des locaux concernés au sein du bâtiment de la gare.

## Stationnement et accès

Le stationnement se fera sur l’espace public communal situé à proximité de la gare. L’occupant devra se rapprocher de la Ville de LUCHON pour convenir des modalités.

Ce stationnement se fera sous l’entière responsabilité de l’occupant.

Les accès aux espaces voyageurs adjacents devront rester libres.

## Nuisances sonores

La seule musique autorisée sera la musique non amplifiée. L’occupant s’engage à stopper, pour 21 heures, la diffusion de musique. Le bruit et la diffusion de musique à l’intérieur de la gare respecteront les arrêtés en vigueur.

##  Sécurité du site

Le titre d'occupation étant personnel et privatif, l'occupant devra assurer la sécurité de la gare.

# 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 : le concept, la clientèle visée, les recettes attendues compte-tenu des potentialités et des contraintes du site, les modalités de fonctionnement et de gestion du site, les investissements, l’offre commerciale, plan d’aménagement ;

- les pièces administratives suivantes le cas échéant : extrait Kbis ou projet de constitution de société, 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 la Région Occitanie ;

- un compte prévisionnel d’exploitation.

Les candidats sont libres de proposer la durée de la convention d’occupation temporaire (COT)qu’ils jugent optimale,

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 Région Occitanie devra être obtenu par écrit, préalablement.

# Déroulement de la procédure

Le dossier de consultation est téléchargeable par voie électronique sur le site internet de la Région Occitanie le 7/11/2022.

## 6.1. Dépôt des dossiers

Les plis fermés porteront la mention suivante :

***« Appel à projets – Gare de LUCHON »* confidentiel ne pas ouvrir**

Les plis devront parvenir, avant le 20 janvier 2023 à 12h (midi)

Par pli recommandé avec avis de réception à l’adresse suivante :

RÉGION OCCITANIE

Hôtel de Région

DAJCPA – Site de Toulouse – Bureau A103

Direction adjointe des Affaires juridiques

22, boulevard du Maréchal Juin

31406 TOULOUSE CEDEX 4

Les plis seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats et à leurs frais. La Région Occitanie ne peut être tenue responsable du dépassement par les candidats du délai de remise des plis.

Les offres des candidats seront produites en deux exemplaires en version papier, dont une non reliée, et seront transmises sous pli fermé. Les offres devront également être envoyées au format numérique.

Les dossiers seront rédigés en français et établis en euros.

## 6.2 Visites organisées

Préalablement à la remise de leur offre, les candidats pourront effectuer une visite du site le 18 novembre 2022.

Ces visites seront organisées collectivement et effectuées sous la conduite d’un représentant de la Région Occitanie.

A l’occasion de cette visite :

 Les candidats pourront effectuer toutes observations directes et toutes prises de notes, cotes ou photos ;

 Les candidats ne pourront formuler aucune question ou demande de précisions relatives au contenu technique ou administratif de la consultation. Les éventuelles questions devront être adressées par écrit suivant les modalités définies à l'article « renseignements complémentaires ».

Pour effectuer cette visite, les candidats devront s'inscrire par courriel aux coordonnées précisées à l’article « renseignements complémentaires ».

## 6.3 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.

#  Critères de jugement des offres

|  |  |
| --- | --- |
| **Critères** | **Pondération** |
| Robustesse du modèle économique et capacités techniques et professionnelles du preneur au regard de leurs expériences | 35 % |
| Originalité du concept et qualité de l’offre de service | 35% |
| Pertinence du projet avec le territoire | 30 % |

# Conclusion de la convention d’occupation temporaire (COT)

A ce titre, à l’issue de la consultation, les représentants de la Région Occitanie engagent une négociation avec le candidat retenu, selon des modalités librement définies par la Région Occitanie et tenant compte des contraintes des articles III et IV, sur les clauses d'une convention d’occupation temporaire (COT).

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 candidat retenu.

Les frais d’étude, d’établissement, de projets, et, plus généralement, toutes les dépenses engagées par les candidats au titre de la présente consultation demeureront à la charge exclusive des candidats, quelle que soit la suite qui aura été donnée à leur proposition.

#  Renseignements complémentaires

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

blandine.salto@laregion.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.

# Modifications et compléments

La Région Occitanie se réserve la possibilité, au plus tard dix jours francs avant la date limite fixée pour la réception des plis, 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 la Région Occitanie leurs aura délivrés.

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

# Abandon de l'appel à projets

La Région Occitanie informe les candidats qu’elle se réserve le droit de mettre fin à l’appel à projets, à tout moment de la procédure, pour tout motif.

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

# Contenu du dossier de consultation

o Présent règlement de la consultation