

## CAHIER DES CHARGES

### CONVENTION TEMPORAIRE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC POUR UNE ACTIVITÉ DE LOCATION DE VÉLOS ET SERVICES ASSOCIÉS NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

#### Assistance à la gestion d'une station vélos

Nom et adresse de l'organisme :

Syndicat Mixte Opération Grand Site Cité de Carcassonne (OGS)  
32, rue Aimé Ramond  
11835 Carcassonne Cédex 9  
[contact@grandsite-carcassonne.fr](mailto:contact@grandsite-carcassonne.fr)  
tel : 04 68 77 78 81

- 1. Objet de l'appel à candidature :** le présent appel à candidature est lié au choix d'un candidat ou d'un groupement de candidats en vue d'une occupation temporaire du domaine public pour le développement à l'année d'une activité de location de vélos et services associés et l'assistance à la gestion d'une station vélos mis en place par le Syndicat Mixte OGS dans les locaux attenants.
- 2. Contexte de l'appel à candidature :** le syndicat mixte a pour mission le développement de l'accueil, la gestion des flux et le développement durable du Grand Site dans le cadre du label Grand Site de France. Le Grand Site Cité de Carcassonne c'est 2 sites inscrits à l'Unesco : la Cité de Carcassonne et le canal du midi, 2 millions de visiteurs, un site patrimonial remarquable : la bastide Saint Louis, de nombreux sites classés dont 1 site classé au titre des sites naturels en Sud Cité.

Le Syndicat Mixte engage et fait engager les actions du programme Grand Site (OGS). Il est constitué des quatre collectivités membres : la Ville de Carcassonne, Carcassonne Agglomération, le Département de l'Aude, le Région Occitanie. Depuis la validation du programme en 2016, différentes actions ont été engagées avec l'appui de l'Etat et figurent dans les priorités de l'OGS1 dont le développement de l'entrée par le pôle gare canal. Le projet de station vélos rentre dans ce cadre. La gare de Carcassonne reçoit environ 820 000 visiteurs chaque année et le canal du midi 4000 bateaux et 25000 personnes en itinérance pédestre ou vélos. Le pôle gare canal est une des entrée patrimoniale du Grand Site en mode

de déplacement doux à l'entrée de la bastide Saint Louis. C'est dans ce contexte propice que s'inscrit le projet de « Maison du vélo ».

**3. Le projet de maison du vélo :** il est composé de deux entités distinctes :

- **La station vélos** en elle-même qui permet de stationner les vélos en garage sécurisé. Elle permettra d'accueillir 160 cycles dans une cour intérieure abritée de 130 m<sup>2</sup>. Un sas d'accueil de 22m<sup>2</sup> permettant de recevoir les usagers avec une banque d'accueil (dit local 3). Cet espace est aménagé par la collectivité intégralement et est livré en état de fonctionnement (y compris badgeuses et système de paiement, recharges de batterie). Cette activité est liée à une convention de gestion avec la collectivité.
- **Les espaces adjacents** à la station permettant de développer des activités complémentaires à la station qui seront intégrés dans un contrat de sous-location et qui sont :
  - o Un parvis de 78.06M<sup>2</sup> équipé de 9 arceaux et d'un atelier de réparation autonome incluant une pompe manuelle
  - o Un local de type bureau de 7,03M<sup>2</sup> avec éviers dit local 1
  - o Un espace de type atelier ou commercial avec WC attenant de 22.05m<sup>2</sup> dit local 2
  - o Un local de 24.29m<sup>2</sup> pouvant servir de réserve de 24.29m<sup>2</sup>Soit un total de m<sup>2</sup> aménagé et prêt à être exploité de **131.43** – *sis plan annexé 1- et descriptif technique annexe 3 sur demande.*

**4. Les conditions générales de mise à disposition :**

- Les locaux définis sont propriété de SNCF Réseau qui a consenti au Syndicat Mixte une mise à disposition des espaces non constitutifs de droits réels. Le contrat de sous-occupation porte autorisation d'occupation d'une dépendance du domaine public et est par suite précaire et révocable,
- Le sous occupant ne peut prétendre au bénéfice d'un bail commercial, d'habitation, professionnel ou mixte ou d'un bail locatif de droit commun.
- Le montant de la redevance mensuel ne peut excéder ce qui est demandé, elle sera calculée avec des charges en sus correspondantes aux charges que l'occupant paie lui-même à SNCF réseau.
- Les charges générales d'entretien sont répercutées sur le sous-locataire.
- L'activité développée par le sous-occupant est celle définie dans la convention particulière et générale consentie au Syndicat Mixte par SNCF Réseau (voir conventions en annexe) - *annexe 2 sur demande.*
- Les Conditions générales stipulées pour l'occupant doivent être respectées par le sous-occupant. Elles sont annexées au contrat du sous-occupant.
- Le sous-occupant doit souscrire les mêmes polices d'assurance et être soumis aux mêmes obligations que celles mentionnées au titre IV « responsabilités et assurances ».
- La résiliation interviendra au plus tard à la même date que pour l'Occupant. Le sous-occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part de SNCF Réseau ou SNCF Immobilier ou bien l'Occupant quel que soit le motif de la résiliation.
  
- Les espaces à gérer pour le compte de la collectivité sont ceux décrits §3 sous le registre « Station vélos ».
- L'activité commerciale développée sera celle décrite dans le § 5 dans les conditions particulières et en lien avec le contrat de sous-location.

Afin d'assurer une exploitation complémentaire et cohérente avec les futurs utilisateurs, le Syndicat Mixte a souhaité confier une partie de la gestion de la station et l'exploitation des espaces adjacents à un prestataire externe qui répondra aux conditions suivantes développées :

**5. Les conditions particulières de mise à disposition :**

**1. Le développement d'une activité de loueur de vélos et services associés :**

- Les espaces occupés par le prestataire pour développer une activité commerciale sont ceux dit « espaces adjacents » dans le § 3 et figurant sur le plan en annexe. Cette activité est définie comme suit :
  - la location de vélos de type : Vélos VTC, vélos électriques, vélos enfants, VTT tout gabarit ou autres types ...
  - La réparation de vélos
  - L'entretien
  - L'information touristique sur les circuits vélos et le vélo dans l'Aude en général avec vente éventuelle de topos ou documentations.
  - Les prestations annexes (en option) : un packaging location + stationnement vélos, des prestations d'accompagnement ou autres prestations pour asseoir l'activité à l'année (exemple vélo cargo, formations etc...°).
  - Une boutique – en option mais conseillée (vente de vélos ou accessoires à l'activité vélos).

**2. L'assistance à la gestion et au développement de la station vélos :**

Les tâches à assurer pour le compte de la collectivité sont les suivantes :

- Accueillir si nécessaire les visiteurs ou abonnés dans les horaires d'ouverture du prestataire,
- Les renseigner sur les principes de dépôt des vélos si nécessaire à partir d'un numéro de téléphone commun.
- Enregistrer éventuellement les abonnés et faire signer la fiche d'inscription (fournie par le Syndicat Mixte) pour ceux qui n'ont pas internet.
- Communiquer le règlement intérieur pour l'utilisation du garage à vélos (fourni par le Syndicat Mixte)
- Aider à l'encaissement des paiements en ligne si nécessaire,
- Favoriser la sécurisation du lieu
- Développer une information touristique
- Aider à la gestion des casiers
- Favoriser le développement de la station vélos en lien avec l'activité de loueurs
- Avoir une communication adaptée

Pour information : la station vélos est en libre gestion automatisée avec un système de réservation et paiement en ligne. Il pourra être couplé avec celui du prestataire. Le rôle du prestataire se limite à de l'assistance. Par ailleurs il pourra profiter des demandes des usagers au service de sa propre activité.

Pour ces deux activités le candidat devra :

- prévoir une période d'ouverture à l'année,
- avoir des horaires d'ouverture compatibles avec les deux activités: faire proposition pour haute et basse saison,

Avoir un bilan prévisionnel consolidé compte tenu des conditions de mise à disposition des locaux. Le prestataire pourra utiliser des emplacements dans la station selon un forfait à l'année négociable. Les tarifs utilisateurs de la station sont fixés par la collectivité chaque année après analyse des résultats.

Il est entendu que les charges annuelles liées à l'activité commerciale sont supportées par le candidat.

**6. La durée de l'occupation :**

La durée de l'occupation est celle consentie au Syndicat Mixte soit **5 ans**. Si l'activité est compatible avec le projet de pôle d'échange multi modal de l'Agglomération, elle pourrait être renouvelée dans de nouvelles conditions.

La convention pourrait être signée au plus tard en **janvier 2020**.

**7. La redevance d'occupation :**

La redevance d'occupation est composée d'une redevance fixe composée du loyer et des charges locatives des espaces adjacents. Elle est fixée à 3000€ annuelle pour la redevance fixe. Les redevances forfaitaires sont liées à la consommation d'électricité et les charges de surveillance et de sécurité si consolidées.

**8. La rémunération pour l'assistance à la gestion :**

Le prestataire intégrera dans son bilan consolidé un projet de rémunération à proposer à la collectivité sur la base du prévisionnel fourni au candidat en annexe technique.

**Annexes :**

- Annexe 1 : Le plan des espaces mis à disposition et ceux de la station vélos
- Annexe 2 : convention générale et particulière SNCF Réseau – sur demande.
- Annexe 3 : éléments techniques et faisabilité de la station vélos-

Information: Evelyne Tricot – tél: 04 68 77 78 81

Anthony Chollet- tél: 04 11 47 75 49

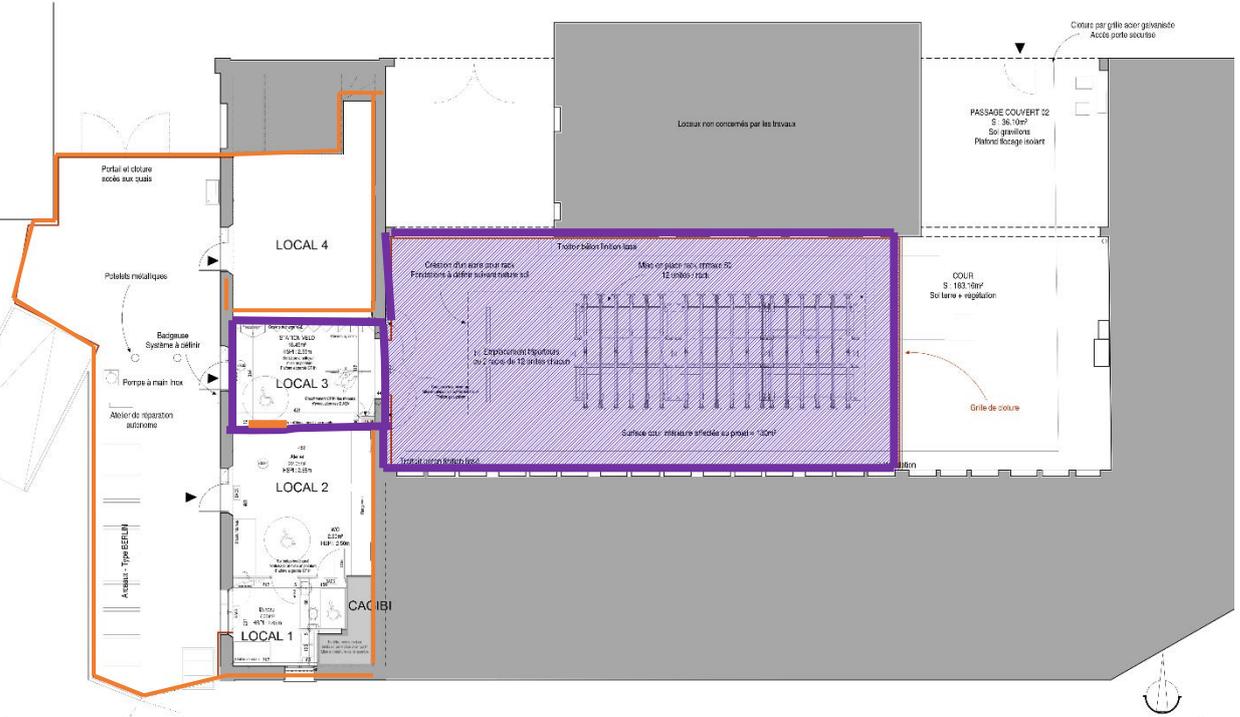
# Annexe 1 : plan des espaces – maison du vélo

## AMENAGEMENT D'UNE STATION VÉLO À LA GARE DE CARCASSONNE

Adresse de l'opération : Gare de Carcassonne - 11000 CARCASSONNE  
 Maître d'ouvrage : Syndicat mixte du grand site de la Cité de Carcassonne  
 Hôtel de Ville - 32, rue Aimé Ramond - 11835 Carcassonne - Cedex 9

**Zone station vélos**

**Zone prestataire**



Atelier d'architecture CAROLINE SERRA - Architecte du Patrimoine - Architecte DPLG  
 15, rue des Héloïses - 11000 Carcassonne - Tél. 03.68.71.61.61 - Fax 03.68.71.45.28 - Email: caroline.serra@architecte-serra.fr

14/11/CAR247

