

Présentation du projet

La Métropole met en valeur un espace de 15,6 ha en cœur urbain pour aménager un parc urbain de sports et loisirs dans lequel elle souhaite faire perdurer les activités historiques de courses hippiques.

Les objectifs de la Métropole sur ce projet sont les suivants :

- ⇒ Proposer un projet basé sur une occupation du site optimisée même si une partie de l'activité est uniquement saisonnière (courses hippiques, ...).
- ⇒ Proposer des animations et activités accessibles au plus grand nombre et en lien avec le cheval
- ⇒ Développer une activité qui trouvera sa propre rentabilité économique.

Profil des porteurs de projet :

Cet appel à projet s'adresse à tout porteur de projet susceptible de développer les activités souhaitées par la Métropole.

Remise des projets :

Envoyer un dossier de présentation du projet conformément aux éléments demandés à l'article 9 du cahier des charges avant le **18 janvier 2019** à l'adresse suivante :

Métropole Rouen - Normandie
Pôle de proximité Val de Seine
Le 108, 108 allée François Mitterrand
CS 50589
76006 ROUEN cedex

Pour tout renseignement vous pouvez contacter la personne en charge du projet de parc : Vincent PASQUIER à Métropole Rouen Normandie : vincent.pasquier@metropole-rouen-normandie.fr.

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

Préambule	3
Article 1 - Objet de l'appel à proposition	3
Article 2 - Présentation du projet de parc : enjeux, objectifs et démarche de projet	3
Article 3 - Présentation des équipements constitutifs du pôle hippique	5
Article 4 - Entretien du matériel et des installations	6
Article 5 - Contrôle de la Métropole	7
Article 6 - Travaux d'extension.....	8
Article 7 - Redevance.....	8
Article 8 - Durée de la Convention d'Occupation Temporaire (COT).....	8
Article 9 - Eléments à remettre par les candidats à l'appel à proposition.....	9
Article 10 - Choix du titulaire de l'appel à candidatures.....	10
Article 11 - Etapes de l'appel à proposition	10
Article 12 - Modalités contractuelles entre la Métropole et le porteur de projet	10

Préambule

La Métropole est propriétaire du parc des Brûlins d'une surface de 15,6 hectares.

De par sa superficie, le site présente un potentiel de développement important, notamment la partie centrale de 5 ha qui est actuellement sous-utilisée mais pourrait être exploitée pour des activités de plein air, des activités en lien avec l'environnement, mais également pour des projets d'agriculture urbaine.

En outre, il est nécessaire de conforter l'accueil des familles et des sportifs par des équipements spécifiques.

Elle souhaite, dans le cadre de ce projet, développer ce parc urbain tout en maintenant les activités historiques présentes sur le site.

Article 1 - Objet de l'appel à proposition

L'appel à proposition doit permettre à la Métropole de choisir un porteur de projet qui s'implantera sur le parc des Brûlins pour gérer et animer les activités hippiques du site.

Les objectifs de la Métropole sur ce projet sont les suivants :

- ⇒ Proposer un projet basé sur une occupation du site optimisée même si une partie de l'activité est uniquement saisonnière (courses hippiques, ...).
- ⇒ Proposer des animations et activités accessibles au plus grand nombre et en lien avec le cheval.
- ⇒ Développer une activité qui trouvera sa propre rentabilité économique.

Article 2 - Présentation du projet de parc : enjeux, objectifs et démarche de projet

Cette partie du cahier des charges a pour objet de préciser les points clés définis par le maître d'ouvrage sur le projet de parc. Il aidera les candidats de l'appel à proposition à comprendre les attentes de la Métropole en matière d'aménagement du parc dans lequel s'insère le pôle hippique.

L'enjeu du projet est la transformation du champ de courses des Brûlins en parc urbain de sports et de loisirs.

Présentation du site et synthèse du réaménagement du parc



Le site d'accueil du projet est un hippodrome qui s'étend sur 15,6 ha. Il est situé sur les communes de Saint Aubin-Lès-Elbeuf et de Cléon et appartient à la Métropole Rouen Normandie.

Les limites du site d'accueil du projet de parc sont les suivantes :

- A l'Est le chemin Fourché,
- Au Sud, la rue de Cléon et la rue des Martyrs
- A l'Ouest, l'avenue Pasteur
- Au Nord, la rue de la Liberté.

La cohabitation avec les autres activités du site :

En dehors de l'activité hippique, d'autres activités sont présentes :

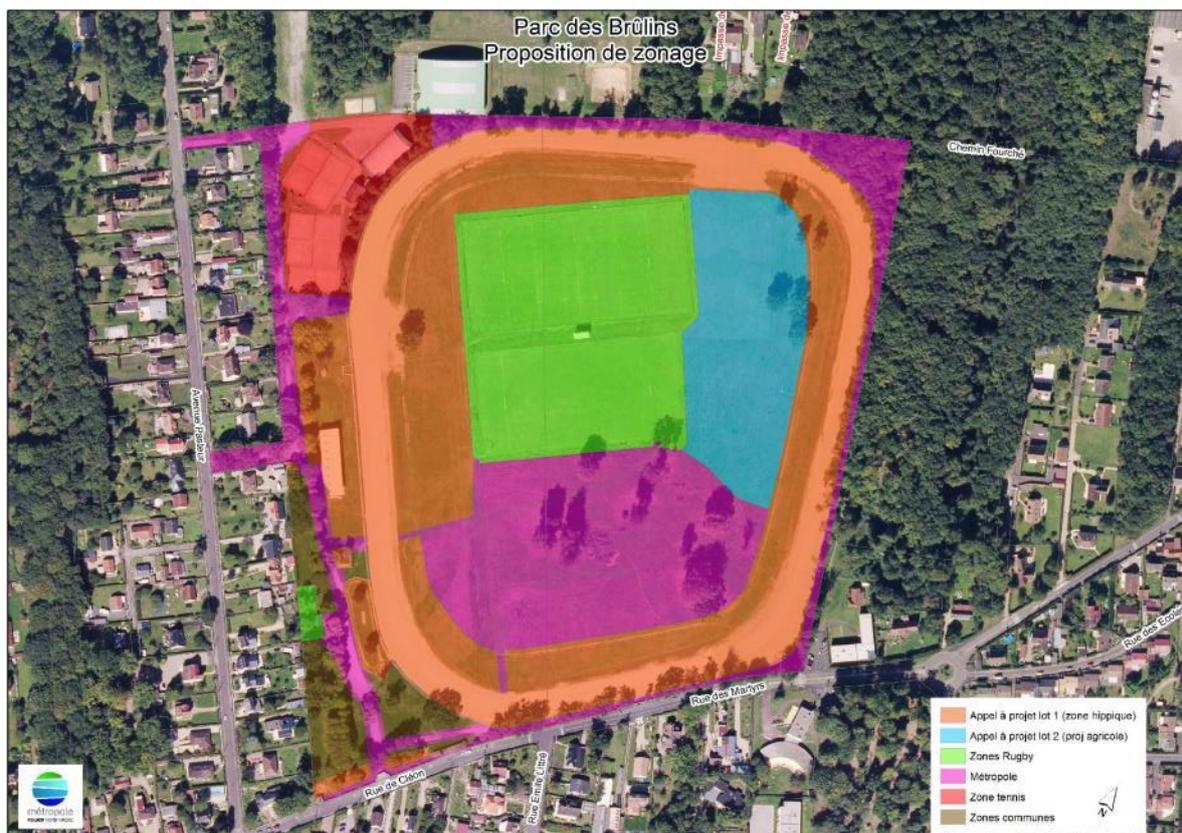
- ⇒ Un club de rugby,
- ⇒ Des activités individuelles (course à pied, promenade, fitness, jeux pour enfants),
- ⇒ Une zone écologique avec de l'écopaturage et des animations,

Des activités sont en cours de développement ou à venir :

- ⇒ Ferme permacole,
- ⇒ Rucher pédagogique.

Toutes les activités devront cohabiter entre elles et les accès au site devront être maintenus pour les structures gérant les différentes activités y compris les jours où le site sera privatisé pour des activités particulières autorisées (ex. courses hippiques).

La présence du public sur le site dans le cadre de la privatisation de celui-ci sur des jours particuliers et précis pourra tout de même être contrôlée et restreinte, notamment pour les activités individuelles, de manière à ce que la sécurité soit assurée.



Article 3 - Présentation des équipements constitutifs du pôle hippique

Cette zone comprend un certain nombre de locaux et terrains dédiés aux activités et courses hippiques qui seront mis à disposition de la structure :

- Une piste en sable de vignats de 1100 m corde à gauche avec une zone de sécurité en herbe et des glissières de sécurité
- Une tribune de 800 places avec les terrains attenants. Sous cette tribune, se situent le local sono, des guichets de PMU ainsi que des WC publics.
- Une tour de contrôle de 4 niveaux (rdc : salle de type club house / étages 1 à 3 servant au contrôle des courses hippiques (commissaire de courses, contrôles vidéo et photo, commentateur)
- Une aire de présentation des chevaux
- Des boxes à chevaux servant pour le contrôle vétérinaire, le stockage de paille, d'infirmierie pour les chevaux ainsi qu'un local technique de stockage
- Deux pistes de lavage de chevaux
- Un local billetterie
- Un petit local (ancienne billetterie)
- Deux zones de pâture



Article 4 - Entretien du matériel et des installations

Les locaux mis à disposition par la MRN le sont « en l'état ».

Le preneur est responsable de l'entretien courant des installations, équipements et matériels nécessaires à l'exécution de ce lot, de sorte à maintenir, pendant toute la durée de la COT, les biens qui lui sont confiés en parfait état de fonctionnement et d'exploitation effective.

L'entretien des installations et des aménagements sont à la charge du preneur, qui s'engage à les effectuer ou à les faire effectuer aussi souvent que nécessaire. Ils sont effectués en conformité avec toutes les réglementations en vigueur, notamment avec les règles d'hygiène, de sécurité et de bruit.

Les appareils, matériels et produits nécessaires à ces opérations, qui répondent obligatoirement aux dispositions techniques et réglementaires afférentes à ce type d'activité, sont à la charge du preneur.

La totalité des contrats conclus par le preneur est à sa charge et concerne notamment :

- l'eau,
- l'électricité,
- le gaz,
- la ventilation et le chauffage,
- les portes automatiques, rideaux métalliques électriques, portails électriques,

- l'équipement audio-visuel,
- les systèmes d'alarme intrusion, incendie etc.
- l'équipement téléphonique,
- la surveillance,
- la maintenance de toutes les installations, des équipements et du matériel,
- L'entretien des espaces verts des zones affectées au lot n°1

L'énumération ci-dessus ne saurait induire une quelconque obligation pour la Métropole de financer ou procéder à un équipement qui y est désigné ou sous-jacent. Elle n'a pour but que d'indiquer que tous les contrats d'entretien et d'abonnement, s'ils ont un objet, et s'ils sont contractés par le preneur, sont à sa charge.

Le preneur aura la possibilité de privatiser partiellement voire totalement le site avec entrée payante (ex. pour courses hippiques) au maximum 30 jours dans l'année.

La sécurité du site sera assurée par le candidat lors de manifestations organisées par lui-même.

La MRN se réserve un droit d'utilisation des installations pour son propre compte ou celui de ses communes membres 6 jours par an à titre gratuit.

Le preneur devra respecter les contraintes suivantes :

En dehors des activités courantes du lot 1, la piste en sable doit rester disponible pour toute autre activité individuelle (course à pied, promenade, détente, ...) et sous condition (à définir) pour tout évènement organisé par une autre structure ou la MRN).

Aucun traitement phytosanitaire ne devra être appliqué sur le site sauf problème spécifique démontré et après accord de la Métropole).

Cas particulier de la piste en sable de vignats :

La piste en sable de vignats, équipement indispensable aux courses hippiques mais également aux autres activités du site, pourra faire l'objet d'un entretien partagé de sa surface (petit entretien comme le désherbage, bouchage de trous, ...) pendant la période de non utilisation de celle-ci. Dans ce cas, un état des lieux devra être rédigé à la fin de la période d'utilisation exclusive de la piste entre le titulaire du lot n°1 et la MRN.

Le calendrier d'utilisation exclusive de la piste devra être précisé dans l'offre en nombre de jours par an. Celui-ci pourra, après validation de la MRN, être adapté en fonction du projet proposé dans le cadre de cet appel à projet.

Cependant, toutes les améliorations ou gros travaux nécessaires pour une utilisation dans le cadre des courses hippiques restera à la seule charge du preneur du lot n°1 (ex : intervention d'une niveleuse, rechargement de la piste en sable, réfection totale de la piste, ...).

Article 5 - Contrôle de la Métropole

Les locaux pourront, à la demande préalable de l'interlocuteur désigné par la Métropole, faire l'objet de visites des agents et techniciens de la Métropole leur permettant de vérifier le bon entretien et les réparations mis à la charge du preneur.

Dans le cas où les travaux d'entretien et/ou de réparations ne seraient pas effectués par le preneur, la Métropole aura le droit d'y faire procéder d'office aux frais du preneur après mise en demeure restée sans effet pendant un délai de 20 jours.

Article 6 - Travaux d'aménagement

Le preneur pourra construire tous aménagements fixes ou mobiles sur les lieux dont il a la charge, à condition toutefois qu'il ait obtenu au préalable l'accord de la Métropole.

Le preneur ne pourra pas non plus apporter de modification aux installations existantes ou aux plantations sans l'accord exprès de la Métropole.

Au terme de la Convention d'Occupation Temporaire (COT), la Métropole ne sera pas tenue de reprendre les constructions fixes édifiées pendant la durée de la COT, elle pourra au choix les conserver ou demander leur démolition au frais du preneur.

Article 7 - Redevance

Composition

En contrepartie de la mise à disposition à son profit des ouvrages, installations, équipements, le preneur versera annuellement à la Métropole une redevance.

Cette redevance est révisable chaque année à la date anniversaire du présent contrat, en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice pris pour base pour la fixation de la redevance est le dernier publié à la date d'effet du contrat. L'indice de réajustement étant celui publié à date anniversaire de la révision.

Le candidat proposera le montant de la redevance dans son offre. Ce montant fera l'objet de négociations avec la MRN qui attend du candidat des simulations fondées sur des prévisions de chiffre d'affaires cohérentes et étayées. A ce titre, le candidat fournira un compte de résultat prévisionnel de l'exploitation du site détaillant produits et charges sur 5 ans.

Paielement

La redevance sera payable annuellement.

Article 8 - Durée de la Convention d'Occupation Temporaire (COT)

La convention d'occupation temporaire sera conclue pour 10 ans. Elle prendra effet à la notification de celle-ci.

	2018		2019		
	Nov.	Déc.	Janv.	Fév.	Mars
Lancement appel à projet hippique					
Réception des offres					
Choix du porteur de projet					
Signature de la convention d'occupation du domaine public avec le titulaire de l'appel à projet					

Article 9 - Eléments à remettre par les candidats à l'appel à proposition

Les pièces suivantes devront être remises pour permettre à la Métropole de choisir le porteur de projet. Les éléments demandés dans chacune des pièces ne sont pas limitatifs, les candidats pourront ajouter tout autre élément qu'ils jugent nécessaire à la bonne compréhension de leur projet :

9.1-Note de présentation de l'équipe (5 pages maximum)

Cette note présentera la structure existante ou à créer, le statut de cette dernière, les membres de cette structure qui s'occuperont du pôle hippique et le rôle de chacun au sein de la structure. **Les CV de chacun des membres de l'équipe** devront être fournis.

9.2-Note descriptive du projet d'implantation (15 pages maximum)

Elle précisera les motivations des porteurs de projet à s'implanter et à développer une activité sur le thème du cheval. Ils préciseront la façon dont ils souhaitent exploiter le site, leurs objectifs par rapport à cette implantation et les liens qu'ils proposent avec les autres usages prévus au sein du parc. Le projet d'animation sera exposé, les publics ciblés identifiés et un calendrier prévisionnel type sera donné pour l'année 2019.

9.3-Comptes prévisionnels sur 5 ans

Un compte de résultat prévisionnel et un bilan prévisionnel seront présentés pour les cinq premières années d'exploitation.

L'ensemble des postes de dépenses et de recettes devra être précisé, avec une distinction entre ceux qui sont pris en charge par le porteur de projet et ceux faisant l'objet de subventions.

Les trames des tableaux financiers sont à compléter par chaque porteur (voir document Excel « comptes prévisionnels d'exploitation » en annexe du cahier des charges) :

- Pour le compte d'exploitation, la trame à compléter est celle de l'onglet « CEP sur 5 ans ».
- Pour les investissements à la charge du porteur l'onglet « investissements porteur » du fichier Excel devra être complété.

9.4-Présentation des candidatures :

Le dossier de candidature devra être envoyé par pli recommandé avec accusé de réception postal à l'adresse ci-dessous au plus tard à la date indiquée en page 2 du présent document:

**Métropole Rouen - Normandie
Pôle de proximité Val de Seine
Le 108, 108 allée François Mitterrand
CS50589
76006 ROUEN cedex**

Article 10 - Choix du titulaire de l'appel à candidatures

Le jury choisira le projet au regard de l'appréciation de ces 3 critères de sélection :

- 1-Adéquation entre le projet et l'équipe proposée : compétences professionnelles et expériences.
- 2-Adéquation entre le projet proposé, les objectifs de la Métropole et le programme du parc.
- 3-Cohérence des comptes prévisionnels au regard du projet présenté.

Article 11 - Etapes de l'appel à proposition

Le calendrier de la procédure est le suivant :

Lancement de l'appel à projet courant décembre et réponses des porteurs de projet attendues pour le 18 janvier 2019.

Possibilité d'envoyer des questions à la Métropole par mail (vincent.pasquier@metropole-rouen-normandie.fr et sandrine.desjardins@metropole-rouen-normandie.fr) jusqu'au 11 janvier.

Réunion du jury pour choix du porteur de projet en février 2019 avec audition des porteurs de projet.

Article 12 - Modalités contractuelles entre la Métropole et le porteur de projet

La Métropole sera propriétaire du foncier du parc, elle ne cédera pas au porteur de projet l'enveloppe de terrain prévue pour les activités hippiques. Ainsi, l'ensemble des équipements constitutifs du pôle hippique sera mis à disposition du porteur de projet par la signature du contrat.

La fixation de la redevance interviendra lors de la signature du contrat.

DOSSIER DE CANDIDATURE

**Appel à proposition
Gestion et animation des activités hippiques
au sein du parc des Brûlins**

1/ Présentation du porteur de projet

Nom ou raison sociale

Domaine d'activité

Téléphone :

Fax :

Email :

Site internet :

N°Siret :

Code APE / NAF :

Forme juridique :

Association loi 1901

En cours de création

Coopérative

Autre

préciser :

Date de création de la structure :

Nombre de salariés en équivalent temps plein :

Nombre de bénévoles :

Nombre d'adhérents :

Votre structure est-elle adhérente à un réseau ?

Oui, lequel ?

Non

Avez-vous bénéficié d'un accompagnement pour monter votre projet ?

Oui par qui ?

Non

Adresse du lieu d'activité (si différent du siège social) :

Téléphone :

Fax :

Nom, prénom fonction et coordonnées (adresse, tel, email) du responsable légal :

Nom, prénom, téléphone, email du responsable du projet (si différent du responsable légal) :

Avez-vous un (des) agrément(s) et / ou un (des) label(s), si oui, le(s) quel(s) :

Fait à :

Le :

Signature du ou des demandeur(s) précédée
de la mention « lu et approuvé »

LISTE DES PIÈCES À JOINDRE AU DOSSIER DE CANDIDATURE (détaillées à l'article 6 du cahier des charges)

- Note de présentation de l'équipe (plaquette de présentation si vous en avez une) CV de chacun des membres de l'équipe

- Note descriptive du projet d'implantation : motivation, démarche et esprit du projet, lien entre le projet et le programme du parc,

- Comptes prévisionnels d'exploitation

- Si votre projet a bénéficié d'un accompagnement, joindre une évaluation de votre projet du point de vue de cette structure

- Planning du projet d'implantation avec précision des étapes pour la phase préparatoire et pour la phase exploitation

- Liste des membres du Conseil d'Administration et du bureau (si existant)