



**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
CONCURRENT**
suite à une manifestation d'intérêt spontanée
(Article L.2122-1-4 Code général de la propriété des personnes publiques)

**en vue de l'occupation du domaine public pour
l'exploitation de la base nautique de Caïx**

1 OBJET DU PRÉSENT APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT CONCURRENT

Conformément à l'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), il est porté à la connaissance des tiers le fait que la commune de Luzech a reçu une manifestation d'intérêt spontanée en vue de l'occupation du domaine public communal pour la réhabilitation et l'exploitation de la base nautique de Caïx.

Dans le cadre de son projet de développement de son territoire (par des actions pour la relance économique, la transition écologique et la cohésion des territoires), la commune de LUZECH a jugé le projet intéressant et souhaite ainsi soutenir les initiatives portées par le porteur du projet « ECOLOT ».

La commune de LUZECH est donc susceptible de faire droit à la proposition formulée par la société ECOLOT.

La commune de LUZECH publie le présent appel à manifestation d'intérêt, visant à s'assurer, préalablement, à la délivrance du titre d'occupation du domaine public communal sollicité, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrent.

Par conséquent, tout porteur de projet concurrent pour la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation et d'exploitation de la base nautique de Caïx peut se manifester dans les délais et selon les modalités fixées par le présent avis.

2. DESCRIPTIF DU DOMAINE PUBLIC A OCCUPER

Le présent appel à manifestation d'intérêt concurrent porte sur la mise à disposition des terrains et des installations composant l'aire d'activités touristiques et de loisirs (nautiques notamment) de Caïx, située à environ 2 km du cœur de bourg de la commune de LUZECH (46140), dans le hameau de Caïx, classé aux monuments historiques et à côté du Château de la Reine du Danemark.

Il s'agit plus précisément de mettre à disposition les parcelles ayant fait l'objet d'une précédente convention de mise à disposition en date du 20 mars 2013, soit les parcelles communales cadastrées section AO n°289 et 291, section AP n°176, 281 et 283, ainsi que les parcelles du domaine public hydroélectrique d'EDF mises à disposition de la Commune par convention du 11 mars 2013, cadastrées section AO n°290 et 292, AP n°279, 280 et 282 et AR n°86.

Ainsi que les parcelles cadastrées section AO n° 163, 165, 168, 169, 170, 171, 287, 288 et section AP n° 284, 285, 101.

Les équipements existants sur ce domaine, que la commune de LUZECH souhaite confier pour exploitation à l'occupant, sont décrits ci-dessous :

- Une aire de camping-cars aménagée (avec bornes d'eau, d'électricité et de vidange des eaux)
- Un terrain de camping comprenant 24 emplacements ombragés équipés des réseaux dont un avec accès handicapé
- Un terrain de sport
- Une aire de pique-nique
- Un ponton d'accostage petits bateaux
- Un ponton d'accostage gros bateaux
- Un ponton d'aviron
- Un bâtiment bloc sanitaire et rangement matériel de 180 m²
- Un bâtiment avec une aire de restauration dotée d'une licence IV
- Les voies d'accès gravillonnées
- Un plan d'eau dont un point baignade surveillé avec plage aménagée

S'agissant spécialement du plan d'eau, il est précisé qu'il est ouvert au public et d'accès gratuit, la commune de LUZECH assurant la surveillance d'un point baignade en faisant son affaire personnelle du recrutement et de la rémunération du surveillant de baignade et de la fixation des horaires de surveillance. A ce titre encore, la Commune veillera à prendre toutes les mesures propres à garantir la sécurité des nageurs.

2 CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DU PROJET

L'objectif du projet présenté par la société ECOLOT est de développer sur le domaine public occupé, dans un cadre éco-responsable et innovant, des activités de restauration et de loisirs sur terre et nautiques.

Le porteur de projet prévoit le maintien de l'ouverture au public du périmètre de la base (plages, baignade, aire de pique-nique...) et le développement d'activités terrestres et nautiques traditionnelles (canoe, pédalos, paddle, mini-golf, pétanque...) et innovantes (télési nautique...), dont certaines seront payantes à un tarif adapté aux usagers locaux.

Le porteur de projet propose à la Commune de Luzech qu'elle réalise, dans les 3 ans suivants le début de la convention de mise à disposition, des travaux de réhabilitation complète du bâtiment du restaurant (dans un état actuel vétuste), pour un investissement maximum de 1 million d'euros. La CCVLV serait également sollicitée pour la réalisation de travaux et aménagements de voirie, d'espaces verts et d'équipements nautiques sur le site et ses abords. Le tout sous réserve de l'obtention des subventions publiques suffisantes par les Collectivités.

La société ECOLOT propose quant à elle la prise en charge, dès le début de la convention d'occupation du domaine public, des travaux de mise aux normes provisoires urgentes (électricité du restaurant, cuisine, bar et terrasses, peintures du restaurant, bar et cuisine, second œuvre dans le sanitaire restaurant, bungalow employé, et cabanon de location activité nautiques) indispensables à une activité immédiate sécurisée de la base, pour un montant minimum de 40.000 euros. Puis de procéder, dans les 3 premières années de la convention, à des investissements permettant une exploitation de qualité suffisante de la base, pour un montant d'environ 170.000 euros.

Par la suite, au bout de 3 ans d'occupation et à condition que la Commune ait engagé la réhabilitation complète du restaurant, le porteur de projet propose d'investir un montant d'environ 4,3 millions d'euros pour permettre la mise en place sur le site des activités projetées dans un cadre éco-responsable innovant (isolation des bâtiments, installation de panneaux solaires, installation de récupérateurs des eaux de pluies, de micro-stations d'épuration et de limiteurs de débit, actions de protection des écosystèmes, renforcement de la trame végétale actuelle, reconstruction et renforcement des berges).

3 CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DU TITRE D'OCCUPATION PROJETE

L'autorisation d'occupation du domaine public ci-dessus décrit sera consentie via la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public.

3.1 DURÉE

Il est rappelé aux candidats qu'en application des articles L. 2122-2 et L2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'occupation du domaine public ne peut être que temporaire et que l'autorisation délivrée présentera obligatoirement un caractère précaire et révocable.

La convention d'occupation domaniale projetée sera signée pour une période suffisante au regard des investissements à réaliser par l'occupant. Elle sera de longue durée, de 30 ans à compter de la date de sa prise d'effet, prévue à titre indicatif au 15 février 2023.

A l'issue de cette période, la commune de LUZECH récupérera gratuitement et sans frais l'ensemble des droits sur l'ensemble immobilier mis à disposition ainsi que la propriété des travaux et améliorations réalisés par l'occupant durant son titre.

3.2 REDEVANCE

Une redevance sera perçue par la commune de LUZECH en contrepartie du titre d'occupation, tenant « *compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation* » (article L. 2125-1 du CG3P).

Cette redevance se décomposera de la manière suivante :

- Les trois premières années d'occupation : une redevance nulle, justifiée par les investissements de l'occupant durant cette période, de mise aux normes provisoires urgentes de la base (montant minimum de 40.000 euros) et d'exploitation (montant d'environ 170.000 euros).
- A partir de la quatrième année d'occupation :
 - une part fixe : 12.000 euros par an minimum ;
 - une part variable : 0,5 % de l'EBITDA opérationnel (EBITDA annuel estimé à 200 000 euros par an).

Ces montants constituent des sommes minimales attendues par la commune de LUZECH

4 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE L'APPEL A MANIFESTION D'INTERET CONCURRENT

L'appel à initiatives privées se déroule comme suit :

Le 1^{er} février 2022 à 12h (délai de rigueur) date limite de réception des dossiers de réponse par les opérateurs pour faire connaître leurs projets concrets.

Les éventuelles manifestations d'intérêt devront obligatoirement comprendre les éléments suivants :

- Une présentation succincte de l'opérateur intéressé et ses coordonnées (adresse postale, courrier électronique...).
- Une présentation détaillée du projet qu'il entend réaliser que le site, dans le respect des conditions exposées dans le présent avis.
- Une présentation des moyens (techniques, humains, financiers...) qu'il mobilisera pour la bonne réalisation du projet et l'exploitation de la base (dont le restaurant).
- Un extrait K-Bis de l'opérateur intéressé si ce document est disponible eu égard au statut du candidat.
- Tout élément complémentaire que l'opérateur intéressé juge pertinent pour éclairer et compléter sa manifestation d'intérêt.
- Le pli (ou l'objet du courriel) devra porter la mention « Réhabilitation et exploitation de la base nautique de Caïx ».

Les personnes intéressées devront transmettre leur dossier de manifestation d'intérêt concurrente :

- Sous format papier par courrier recommandé avec accusé de réception à la Mairie de Luzech :

Hôtel de Ville

Place Canals

46140 LUZECH

- Sous format électronique à l'adresse suivante : **contact@ville-luzech.fr**

Si aucun intérêt concurrent ne se manifeste avant la date limite de réception mentionnée ci-dessous, la commune de LUZECH pourra délivrer à l'opérateur ayant manifesté son intérêt spontanément le titre d'occupation du domaine public afférent à l'exercice de l'activité économique projetée.

Dans l'hypothèse où des porteurs de projets se manifesteraient à la suite de la publication du présent avis, une procédure de sélection préalable à la délivrance d'une autorisation d'occupation du domaine public serait organisée, sans nouvelle publicité, en application de l'article L. 2122-1-1 du CG3P.

A cette fin, un dossier sera adressé aux candidats ayant manifesté leur intérêt, les informant des modalités précises de la sélection préalable qui sera menée et du contenu des propositions à remettre.