

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LUZECH	Délibération
		N° 2023_6_1

Convocation du 1er juin 2023

Le neuf juin 2023 à 19h00, les membres du Conseil municipal de la Commune de LUZECH se sont réunis dans la salle du Conseil municipal de la mairie, en séance publique, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-11 du Code général des collectivités territoriales, sous la présidence de M. Bernard PIASER, Maire de LUZECH.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Claudine AUDOIN, Mme Delphine AZNAR, M. Pierre BALTENWECK, M. Pierre BORREDON, Mme Christine CALVO, M. Floréal CARBONIE SUILS, M. Patrice CASTANIER, M. Benoît FABRE, Mme Christina GARRIGUES, Mme Lydie LAFON, Mme Sonia LEGLAIVE, Mme Chrystèle MINELLO, M. Rémy MOLIERES, M. Bernard PIASER.

ÉTAIENT EXCUSÉS :

ÉTAIENT ABSENTS :

EXCUSÉ(S) AYANT DONNÉ PROCURATION :

M. Gérard ALAZARD a donné procuration à M. Pierre BALTENWECK
M. Pascal PRADAYROL a donné procuration à Mme Chrystèle MINELLO

SECRÉTAIRE DE SEANCE : M. Pierre BALTENWECK

LA SÉANCE EST OUVERTE

Délibération n° 2023_6_1 : Convention d'occupation temporaire du domaine public site « Les Berges de Caix »

Monsieur le Maire rappelle que la commune de LUZECH dispose sur son territoire d'une aire d'activités touristiques et de loisirs dénommée « Les Berges de Caix », qui s'étend sur une surface de 2 ha 64 a 29 ca sur les parcelles cadastrées Section AO n0289, 324, 291, 292 et AP n0279, 280, 281, 282, 283, 176 sur la rive droite de la rivière du Lot, à 2 km du centre bourg, en bordure du hameau de Caix.

La commune a l'entière disposition de ce site, à différents titres :

- Elle est d'abord propriétaire des parcelles cadastrées Section AO n0 289 et 324, AP n° 176, 281, 283 ;

La Commune dispose en outre d'une convention d'occupation précaire et révocable du domaine public hydroélectrique en date du 11 mars 2013 conclue avec EDF, concessionnaire de la retenue d'eau de LUZECH sur les parcelles cadastrées Section AO 325 et 292, AP 279, 280 et 282

Il s'agit d'une convention d'occupation précaire et révocable du domaine public hydroélectrique conclue entre la Commune de LUZECH et EDF, visée par la Direction Départementale des Territoires du Lot et la Préfecture du Lot. EDF dispose d'une autorisation générale pour la mise à disposition de ce domaine au profit d'un tiers.

La convention avec EDF évoque également les installations nécessaires à l'exploitation de la base nautique (pontons d'accostage ...) et l'autorisation d'occupation du domaine public fluvial de l'État. Un arrêté préfectoral annule le précédent arrêté en date du 13 avril 1982 et prend effet à compter de la signature de la convention avec EDF.

L'ensemble immobilier, ouvert au public, a fait l'objet d'un aménagement indispensable à la pratique de diverses activités nautiques et sportives autour de la retenue d'eau : aménagements touristiques et paysagers, aires de jeux et de loisirs, des promenades pédestres, mise à l'eau, pontons flottants, baignade et relève à ce titre du domaine public.

Le site et ses différentes composantes, qui disposent d'un potentiel exceptionnel, sont aujourd'hui dans un état d'usage avancé du fait de leur ancienneté ce qui rend leur exploitation et leur développement complexes.

La Commune souhaite rester propriétaire du site, que celui-ci reste ouvert et accessible à tous.

Dans ce contexte, la société ECOLOT a présenté à la Commune, par une manifestation d'intérêt spontanée un projet de redéveloppement, dans un cadre éco-responsable et innovant, des activités de la base (restauration et loisirs sur terre et nautiques, activités sportives, hébergement – camping, aire de camping-car...) à compter du premier semestre 2023, sur une durée de 30 ans.

Aucun intérêt concurrent ne s'étant manifesté avant la date limite de réception des dossiers de manifestation d'intérêt indiquée, la commune de LUZECH peut délivrer à l'opérateur ayant manifesté son intérêt spontanément, la société ECOLOT, le titre d'occupation du domaine public afférent à l'exercice de l'activité de réhabilitation et d'exploitation de la base de Caïx projetée.

La présente convention a pour objet la mise à disposition, à titre précaire et révocable, des terrains et installations composant le site « Les Berges de Caïx », affectés aux activités de loisir, touristiques et sportives, appartenant au domaine public communal, ainsi que les terrains communaux adjacents nécessaires à l'extension du site et d'autres parcelles occupées par EDF, dont la mairie va solliciter la mise à disposition dans le cadre de la convention qui la lie à EDF, et qui seront ajoutées par avenant à la présente convention dès que possible.

En conséquence, l'Occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux ou à quel qu'autre droit.

La présente convention ne confère par ailleurs aucun droit réel à l'Occupant.

La commune de LUZECH met à la disposition de l'Occupant l'intégralité du sol, des constructions et équipements divers (mobil homes...) de compétences communales compris dans le périmètre, précisément délimité dans le plan annexé à la présente convention, du site historique « Les Berges de Caïx » appartenant au domaine public communal (parcelles cadastrées Section AO n°289, 324 et 291, AP n°176, 281, 283) et mis à disposition de la Commune par EDF (parcelles cadastrées Section AO n°325 et 292, AP n°279, 280 et 282), et dont l'inventaire et l'état des lieux détaillé, établis par voie d'huissier à l'expiration de la précédente mise à disposition, sont annexés à la présente convention.

Un état des lieux d'entrée sera en outre établi contradictoirement, par huissier en présence des Parties, à la prise de possession du site par l'Occupant.

« Les Berges de Caïx » constitue un site de loisirs, de sport et de tourisme comprenant les équipements suivants (conformément au plan annexé) :

- Une aire de camping-cars aménagée (avec bornes d'eau, d'électricité et de vidange des eaux usées) ;
- 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 gros bateaux ;
- Un ponton sur flotteurs (à fixer par bracons par la Commune) ;
- 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, jointe en annexe ;
- Un bâtiment de stockage des canoés
- Le mobilier et le matériel fixes et non fixes suivant l'inventaire joint en annexe ;
- Les voies d'accès gravillonnées ;
- une plage aménagée avec point baignade surveillé sur la rivière Lot ;
- 2 mobil homes déplaçables pour loger le personnel ;
- 2 WC publics
- Un WC PMR avec douche
- Un vestiaire avec douches
- Un local technique
- Un parking attenant à l'espace camping-car.

De plus, la commune de LUZECH met à disposition les parcelles communales adjacentes au site historique « les Berges de Caïx », nécessaires à la mise en œuvre du projet de réhabilitation et d'exploitation du site étendu présenté par la société ECOLOT, soit les parcelles section AO n°163, 165, 168, 169, 170, 171, 287, 288, 324, section AP n°284, 285, 101, 260, 96, 97, 98, 85, et section AR n°86, 91, 3, 4.

Enfin la Commune va solliciter auprès d'EDF que soient intégrées à la convention d'occupation du domaine public hydroélectrique la liant à EDF les parcelles AP 85 et AR 86, qui seront intégrées aux parcelles mises à disposition dans le cadre de la présente convention, par voie d'avenant.

L'Occupant assure une occupation du domaine public immobilier mis à disposition conforme à son affectation aux activités de loisirs, de sports nautiques et terrestres (formation, compétition...), de tourisme, de formation (à l'encadrement sportif...), de restauration, de culture, d'évènementiel (séminaires, mariages...) dans le respect des textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur dans l'ensemble des activités exercées sur le site, par lui ou l'un quelconque de ses mandataires.

L'Occupant s'acquittera de toutes les contributions et taxes de toutes natures, établies ou à établir, frappant les constructions, à l'exception de l'impôt foncier relatif aux parcelles objets de la présente convention à la charge de la Commune.

Aucuns travaux significatifs, en ce qu'ils auraient un impact sur la nature, configuration et/ l'agencement des immeubles, ne pourront être réalisés sur les biens concédés sans l'autorisation préalable de la Commune.

A cet effet, l'Occupant devra soumettre à la Commune un projet comportant des devis descriptifs et estimatifs accompagnés de plans détaillés.

Sans réponse de la Commune dans un délai d'UN (1) mois après réception (par courrier ou mail) du projet, l'autorisation sera réputée acceptée.

L'Occupant s'engage à laisser pénétrer les agents de la Commune ou toute personne désignée par elle dans les Biens mis à disposition et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile à la Commune,

Plus généralement, l'Occupant s'engage à tenir la Commune informée des conditions d'exécution de la présente Convention et à répondre avec diligence aux demandes de renseignements et de documents s'y rapportant que la Commune pourrait formuler.

Afin de ne pas gêner l'exploitation du site il est toutefois convenu que le droit d'accès de la commune s'organisera exclusivement avec le directeur d'exploitation du site (ou la personne qu'il désignera) au moins 48h à l'avance et ne pourra s'exercer plus d'une fois par mois, sauf urgence caractérisée.

L'Occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la Commune tout fait susceptible de préjudicier au domaine public.

La Commune pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle permettant de vérifier que les conditions d'occupation et d'utilisation des locaux sont conformes à la destination des biens prévue à l'Article 2.2.

A cet effet, elle dispose d'un droit perpétuel et illimité d'accès aux lieux, sous la réserve que l'exercice de ce droit d'accès soit conforme aux règlements d'hygiène et de sécurité, et aux conditions nécessaires à une exploitation sereine du site.

Afin de ne pas gêner l'exploitation du site il est toutefois convenu que le droit d'accès de la commune s'organisera exclusivement avec le directeur d'exploitation du site (ou la personne qu'il désignera) au moins 48h à l'avance et ne pourra s'exercer plus d'une fois par mois, sauf urgence caractérisée.

L'Occupant s'engage à procéder aux réparations périodiques ou exceptionnelles dues à l'usure ou à un cas fortuit, en ce non-compris, pour ce qui concerne les immeubles, les « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, restant à la charge de la Commune.

En outre, l'Occupant s'engage, dans les SIX (6) premiers mois de la présente Convention, à procéder aux travaux de mise aux normes provisoires urgentes nécessaires à l'exploitation en toute sécurité du restaurant pour un montant estimé à 40.000 euros HT (Annexe n°xx).

Ces travaux seront réalisés par des artisans missionnés par l'Occupant et sont réputés appartenir, au fur et à mesure de leur réalisation, à la Commune.

Puis, pendant les DEUX (2) premières années de la présente Convention, l'Occupant s'engage à réaliser les investissements -en termes de mobilier et matériel d'exploitation- nécessaires à une exploitation provisoire de qualité suffisante du site, pour un montant estimé de 140.000 euros HT, montant à préciser selon devis, et phasage du projet (Annexe n°xx).

Ces investissements d'exploitation (mobilier et matériel) resteront la propriété de l'Occupant

L'Occupant engagera également pendant les DEUX (2) premières années de la présente Convention les démarches nécessaires au financement d'un investissement estimé à 4,3 millions d'euros HT (mobilisation de capital, recherche de prêts bancaires et de subventions...) et à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de ces investissements (Annexe n°xx).

Enfin, l'Occupant s'engage à réaliser, sous réserve d'avoir obtenu les financements et autorisations administratives ci-dessus évoqués :

- dans un délai de QUATRE (4) ans à compter du début de la présente convention, 25% des investissements annoncés estimés à 4,3 millions d'euros HT (notamment les investissements concernant le wake-park) ;
- dans un délai de DIX (10) ans à compter du début de la présente convention, 50 % des investissements annoncés estimés à 4,3 millions d'euros HT ;
- dans un délai de VINGT (20) ans à compter du début de la présente convention, 100% des investissements annoncés, à une hauteur estimée à 4,3 millions d'euros HT ;

Dans un délai d'UN (1) mois suivant l'achèvement de chaque phase de travaux, l'Occupant justifiera auprès de la Commune de leur réception et du coût supporté par lui, par la communication des factures afférentes.

La réalisation des travaux susmentionnés au présent article, mis à la charge de l'Occupant, constitue une condition déterminante sans laquelle la commune de LUZECH n'aurait pas consenti la présente autorisation d'occupation privative du domaine public.

Du fait de l'état d'usure actuelle avancée de l'ensemble des biens sujets de la présente convention, la Commune s'engage :

- à réaliser à sa charge les travaux de mise aux normes électriques du bloc sanitaires du camping, dans les SIX (6) premiers mois de la présente Convention ;
- à réaliser avant le 31 décembre 2024 toutes les démarches nécessaires à la réalisation des travaux de réhabilitation du restaurant pour un montant à sa charge estimé à 1,2 millions d'euros HT (y compris les frais d'études) - études, dépôts de dossiers de demande de subvention...- et à solliciter la CCVL pour les travaux du parking, des pontons, des berges et des abords ...);
- à engager avant le 31 octobre 2025 les travaux de réhabilitation du restaurant susmentionnés, les « ordres de service » faisant foi ;
- à terminer avant le 31 mai 2026 les travaux de réhabilitation du restaurant susmentionnés ;

SOUS RESERVE :

- d'obtenir les subventions publiques à hauteur de 80 % de son investissement prévu, estimé à 1,2 millions d'euros HT, pour la réhabilitation du restaurant.

Vu le montant des investissements prévus et les perspectives d'amortissement visées au tableau d'amortissement annexé la présente convention est consentie pour une durée de TRENTE (30) ans à compter du xxxx 2023, jusqu'au xxxx 2053, sans possibilité de tacite reconduction.

Au terme de la Convention, la demande de renouvellement devra être présentée par l'Occupant au moins SIX (6) mois avant l'expiration de la présente Convention.

En contrepartie de l'occupation du domaine public communal ainsi que des installations et équipements mis à sa disposition, et compte tenu des avantages tirés par la Société de l'occupation du site, l'Occupant sera redevable à l'égard de la Commune d'un droit d'entrée et d'une redevance annuelle.

Un droit d'entrée de VINGT-CINQ MILLE (25.000) euros sera payé par l'Occupant à la Commune, par virement bancaire ou par chèque libellé à l'ordre du Trésor public, dans un délai de QUINZE (15) jours à compter de sa prise de la signature de la présente convention.

Ce droit d'entrée est remboursable par la Commune dans le cas où il serait mis fin à la présente Convention, par l'une ou l'autre des Parties pour les motifs prévus à l'article 13.1 de la présente Convention, avant la fin de la QUATRIEME (4ième) année.

Au regard de la vétusté des installations et équipements mis à disposition à l'entrée en vigueur de la présente convention, impliquant des investissements initiaux de la part de l'Occupant en termes de travaux de mise aux normes provisoires urgentes, et d'investissements nécessaires à l'exploitation de qualité suffisante de la base, l'occupation ne donnera pas lieu à redevance pendant la première période de TROIS (3) ans de la convention.

A partir de la QUATRIEME (4ème) année d'occupation, la redevance annuelle se décomposera de la manière suivante :

- une part fixe d'un montant de 12.500 € TTC,
- une part variable de 0,5 % de l'EBE.

A l'issue de la TROISIEME (3ième) année au plus tard, le montant de la part fixe de la redevance sera ajusté au regard des conditions du prêt contracté par la Commune pour le financement des travaux de réhabilitation du restaurant afin de couvrir à minima le montant des annuités de prêt de la Commune, sous réserve de l'accord express de l'Occupant.

La partie fixe annuelle sera payable trimestriellement et au plus tard les 15 mars, 15 juin, 15 septembre, 15 décembre.

La partie variable sera calculée après réception du chiffre d'affaires et EBE annuel de la Société, réalisé par un professionnel comptable. Le chiffre d'affaires et EBE devront obligatoirement être communiqués dans les 6 mois de la clôture de l'exercice

La partie variable sera titrée par la Commune et versée par la Société en même temps que le troisième trimestre de l'année N+1.

La part variable de la redevance est révisable à compter de la SEPTIEME (7ème) année d'occupation, par avenant négocié et signé des deux parties, au regard des résultats d'exploitation du site.

En cas de retard dans le paiement de la redevance, les sommes échues porteront intérêt de plein droit au taux légal, sans qu'il soit nécessaire pour la Commune de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard, les fractions de mois étant négligées pour le calcul des intérêts.

La présente autorisation est personnelle. Elle ne peut être cédée sans le consentement écrit et préalable de la Commune. En cas de cession sans autorisation expresse, l'Occupant restera responsable des conséquences de l'occupation.

Devront également être soumises à autorisation écrite et préalable toutes opérations assimilables à une cession, telles que l'absorption par une autre personne morale, l'apport de patrimoine à une personne morale existante ou à créer par voie de fusion-scission ou de scission.

La Commune ne pourra refuser son agrément à tout Occupant maintenant sur le site occupé les installations et activités initialement déployées par la société ECOLOT, sous réserve que les capacités financières et professionnelles du cessionnaire soient dûment justifiées.

A défaut d'autorisation préalable de la Commune, toute opération de la nature de celles visées aux alinéas précédents sera nulle à l'égard de la Commune et pourra valoir résiliation immédiate de la présente Convention, sans indemnité, conformément à l'article 13 ci-après, sous réserve que ce défaut d'autorisation préalable de la Commune ait été fondé sur un motif légitime

La présente Convention pourra être résiliée par l'une ou l'autre des Parties si :

- au 31 décembre 2024, la Commune n'a pas effectué toutes les démarches nécessaires à la réalisation des travaux de réhabilitation du restaurant, (études, dépôts de dossiers de demande de subvention, saisine de la CCVL pour les travaux du parking, des pontons, des berges et des abords ...);
- à l'expiration de la DEUXIEME (2ième) année de la présente Convention, la Commune n'a pas obtenu de la part d'EDF la mise à disposition des parcelles supplémentaires nécessaires à la réalisation du projet ;
- avant le 31 octobre 2025, la Commune n'a pas engagé les travaux de réhabilitation du restaurant prévus à l'article 4.2.1, les « ordres de service » faisant foi;
- à l'issue de la TROISIEME (3ième) année au plus tard, à défaut d'accord entre la Commune et l'Occupant sur les conditions du prêt obtenu par la Commune pour le financement des travaux de réhabilitation du restaurant et, le cas échéant, l'ajustement du montant de la part fixe de la redevance d'occupation afin de couvrir a minima le montant des annuités d'emprunt ;
- à l'expiration des SIX (6) premiers mois de la présente Convention, l'Occupant n'a pas procédé aux travaux de mise aux normes provisoires urgentes nécessaires à l'exploitation en toute sécurité des installations (à l'exception du bloc sanitaire du Camping dont la mise aux normes est à la charge de la Commune), pour un montant estimé à 40.000 euros HT ;
- à l'expiration de la DEUXIEME (2ème) année de la présente Convention, l'Occupant n'a pas réalisé les investissements -en termes de mobilier et matériel d'exploitation- nécessaires à une exploitation provisoire de qualité suffisante du site, pour un montant estimé de 140.000 euros HT ;
- à l'expiration la DEUXIEME (2ème) année de la présente Convention, l'Occupant n'a pas engagé les démarches nécessaires au financement de ses investissements (mobilisation de capital, recherche de prêts bancaires et de subventions...) et à l'obtention des autorisations administratives nécessaire à la bonne réalisation de ces investissements ;

Toute résiliation intervenant pour un des motifs ci-dessus énumérés n'ouvrira droit à aucune indemnité de l'une ou l'autre des Parties.

La présente Convention pourra également être résiliée de plein droit sans restitution du droit d'entrée et sans indemnité de l'une ou l'autre des Parties :

- en cas de dissolution de l'Occupant ;
- en cas de liquidation judiciaire de l'Occupant ;

La présente autorisation d'occupation est accordée à titre précaire et révocable. Pour un motif tiré de l'intérêt général, la Commune peut résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant un préavis de SIX (6) mois.

Cette résiliation donnera lieu au versement par la Commune à l'Occupant d'une indemnité dont le montant sera déterminé selon les modalités fixées par la jurisprudence administrative, incluant la réparation du préjudice né des dépenses d'investissement non amorties, la prise en charge des frais de l'Occupant induits par cette résiliation et du manque à gagner de l'Occupant dûment démontré.

La Commune pourra résilier la présente Convention en cas de violation par l'Occupant de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, après une simple mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet dans le délai imparti, qui ne peut être inférieur à TROIS (3) mois sauf urgence dûment justifiée, et en particulier si :

- à l'expiration de la QUATRIEME (4ième) année de la présente Convention, l'Occupant n'a pas réalisé 25% des investissements annoncés estimé à 4,3 millions d'euros HT (notamment les investissements concernant le wake-park) ;
- à l'expiration de la DIXIEME (10ème) année de la présente Convention, l'Occupant n'a pas réalisé 50 % des investissements annoncés à une hauteur estimée à 4,3 millions d'euros HT ;
- à l'expiration de la VINGTIEME (20ème) année de la présente convention, 100% des investissements annoncés, à une hauteur estimée à 4,3 millions d'euros HT ;

Cette résiliation pour faute de l'Occupant n'ouvrira pas droit à indemnité à son profit, ni à restitution du droit d'entrée.

A titre d'indemnisation de la Commune du fait des investissements qu'elle a réalisés dans le cadre de la présente Convention, en souscrivant notamment un emprunt bancaire couvert par la part fixe de la redevance d'occupation, la résiliation de la présente Convention pour faute de l'Occupant entraînera le versement par ce dernier de l'intégralité de la part fixe de la redevance due pour la durée restant à courir sur l'emprunt contracté, jusqu'à la mise en place d'un nouvel exploitant en capacité de s'acquitter de ladite redevance en ses lieu et place.

Au terme de la convention, que ce soit par expiration normale du terme ou par toute autre cause, 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.

Un état des lieux contradictoire sera dressé entre les parties.

L'Occupant sera tenu d'évacuer les lieux dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la date d'expiration de la convention ou dans TROIS (3) mois à compter de la notification de la décision prononçant la résiliation.

Passé ce délai, l'occupant sera redevable d'une pénalité contractuelle de trois cents euros par jour de retard.

Le Conseil municipal est appelé à se prononcer à ce sujet.

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'occupation temporaire du domaine public sur le site « Les berges de Caïx »

Le Conseil municipal, après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, décide :

- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer la convention d'occupation temporaire du domaine public sur le site « Les berges de Caïx »

En exercice	Votants	Nombre de suffrages exprimés
16	Présents : 14 Procurations : 2	Pour : 16 Contre : 0 Abstentions : 0

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

REÇU EN PREFECTURE LE : 21/06/2023 DATE DE MISE EN LIGNE : 22/06/2023	Pour expédition conforme, Le Maire, Monsieur Bernard PIASER
--	---