

**OBJET : APPROBATION DU PRINCIPE DU LANCEMENT D'UN APPEL A PROJET POUR UNE OPERATION DE LOCATION-VENTE DU SITE « PYRENEA CAMPUS ».**

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le code monétaire et financier

Vu le rapport de Monsieur le Maire annexé à la présente délibération présentant un comparatif des modes de gestion du futur centre d'hébergement « PYRENEA CAMPUS », et transmis aux membres de l'assemblée le 12 juillet 2023,

Monsieur le Maire rappelle que le centre d'hébergement PYRENEA CAMPUS, situé sur le site de l'ancien collège de la commune d'Arette, est en cours d'étude et de réalisation pour la réhabilitation dudit collège.

Le projet est réalisé par la commune avec le soutien de partenaires publics.

L'exploitation regroupera les activités d'hébergement de type (à ce jour) :

- 26 petits appartements accessibles aux handicapés
- 14 écolodges
- Un espace Balnéo comprenant une pataugeoire, un jacuzzi, un hammam, un sauna, une tisanderie, des salles de massage, un équipement de cryothérapie, un bassin thermo-ludique et un bain nordique en extérieur.
- En revanche, la gestion du restaurant sur site, sera externalisée en dehors du montage contractuel principal, mais sa gestion sera réalisée en étroite collaboration avec le cocontractant désigné.

Après avoir engagé une étude approfondie pour concevoir et imaginer le projet, il s'est agi pour la commune, en tant que propriétaire des lieux, de s'interroger sur le mode de gestion à venir de ce projet ambitieux.

Une étude comparative a été engagée, elle a notamment donné lieu à la rédaction d'un rapport de synthèse présentant les avantages et les inconvénients de chaque mode de gestion d'un site tel que « PYRENEA CAMPUS ».

Il convient désormais de se prononcer sur le choix de ce mode de gestion, qui devra permettre de privilégier la performance de l'exploitation, la facilitation du financement de l'opération, et la pérennité du dispositif.

Après analyse de ces scénarii des modes de gestion, ceux dédiés à la gestion d'un service public ont été écartés car ils engagent la commune dans un suivi de gestion très poussé, et risquent de dissuader des opérateurs en raison de la propriété communale du bien, pendant l'exécution et au terme du contrat.

La commune envisage plutôt de recourir à un montage contractuel consistant à mettre le bien à bail à un opérateur, pour gérer le centre d'hébergement de tous publics, et notamment les publics en situation de handicap, pour une durée envisagée de 20 ans. Cet opérateur versera un loyer à la commune durant l'occupation permettant d'amortir les investissements communaux, et disposera d'une promesse synallagmatique de vente à son terme.

Les fractions du prix prennent la forme de loyers, et le paiement du dernier loyer emporterait automatiquement transfert de propriété et donc vente du bien.

Comme il ne s'agira pas d'une délégation de service public, le site restera la propriété de la commune durant le bail, mais il n'est pas un bien de retour. C'est-à-dire qu'au terme du contrat, le site ne reviendra pas à la commune. Cette promesse de vente est donc possible car le site n'appartient pas à son domaine public.

La sélection de cet opérateur sera réalisée dans le cadre d'un appel à projet, dont la procédure s'inspirera des principes applicables aux délégations de service public.

La commission « PYRENEA CAMPUS » sera composée à cette fin par le Maire et ses cinq adjoints, qui interviendront tout au long de la procédure.

La procédure sera engagée dès la fin juillet et aboutira à une sélection en fin d'année 2023.

Monsieur le Maire explique par le détail le rapport de présentation de ce type de montage.

\*

Les caractéristiques essentielles du contrat projeté sont les suivantes :

1. La mise à bail du SITE « PYRENEA CAMPUS » ainsi qu'un espace Balnéo ;
2. L'exploitation par l'occupant des équipements mis à sa disposition, en stricte conformité avec la destination prévue par la commune bailleuse sans possibilité d'y assurer un autre type d'activité sauf accord de la commune.
3. La réalisation des travaux d'entretien du site, par l'opérateur ; la commune aura pris en charge l'essentiel des premiers investissements ;
4. Le versement d'un loyer comprenant une quote-part de loyer représentative d'un acompte sur le prix d'acquisition du bâtiment, dont le montant sera défini à la lumière du coût réel des investissements réalisés par la commune, du montant des subventions perçues, et donc du reste à charge pour la collectivité (supporté via un emprunt) ;
5. Une promesse synallagmatique de vente du bien au terme du contrat. Le bailleur et le locataire s'engagent à vendre et à acheter, et le paiement du dernier loyer transformera la promesse synallagmatique de vente en vente. Un prix résiduel pourra être versé à la commune, prenant en compte les frais éventuellement engagés par la commune entre le moment de la signature et le terme du bail.
6. L'investissement par l'opérateur pour l'équipement mobilier des sites ;
7. La gestion des relations et la qualité de l'accueil des usagers par l'opérateur. Une attention particulière sera accordée aux usagers en situation de handicap, le site étant spécifiquement imaginé dans ce but ;
8. La mise à disposition des moyens humains et matériels de l'opérateur pour une gestion pérenne du site ;

\*

Souhaitant engager une procédure de mise en concurrence pour prise à bail et gestion du site « PYRENEA CAMPUS », Monsieur le Maire propose à l'assemblée, compte tenu que le site appartient au domaine privé de la Commune, de lancer une consultation de type « appel à projet ».

Cette procédure de consultation sera inspirée des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et du Code de la commande publique. La consultation s'organisera de la manière suivante :

- Publication d'un avis d'appel -à candidature sur le site internet de la commune **arette64.fr** et dans les publications suivantes : fin juillet 2023.
  - o Journal d'annonces légales
  - o Le site spécialisé « tourisme-espaces.com » : publication sur le site internet de portée nationale et dans la newsletter du lundi 31 juillet 2023 adressée à 85000 abonnés ;
- Phase candidatures : jusqu'au 30 août à midi
- Seconde phase pour les candidats admis à présenter une offre : jusqu'au 29 octobre à midi.
- La commune se réservera le droit de négocier avec les candidats soumissionnaires par la suite.

Les entreprises intéressées seront invitées à retirer un dossier de consultation qui comprendra principalement :

- un règlement de consultation,
- des éléments d'information à destination des candidats,
- un projet de contrat de type « location-vente ».

\*\*\*\*\*

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu le Code Monétaire et Financier,*

*Vu le Code Civil,*

*Vu le rapport de Monsieur le Maire annexé à la présente délibération,*

Considérant que la commune d'ARETTE entend confier l'exploitation du futur SITE « PYRENEA CAMPUS » et de son espace Balnéo au terme d'un appel à projet,

Cet appel à projet se réalisera en parallèle de la conception du projet immobilier, déjà engagé avec la maîtrise d'œuvre et les partenaires/financeurs publics.

L'exploitation prendra la forme d'un contrat de type « location-vente ». Les fractions du prix prennent la forme de loyers, et le paiement du dernier loyer emportera transfert de propriété et vente du bien.

Sa durée est estimée à ce jour à 20 ans.

Considérant qu'il appartient à la commune de se prononcer sur le mode de gestion qu'elle entend mettre en œuvre pour la gestion de ces équipements et sur les caractéristiques du montage contractuel choisi.

Considérant que la commune a le choix entre la gestion publique en régie et la gestion externalisée avec ses différentes options : marché de services, régie, délégation de service public, ou crédit-bail / LOA (location avec option d'achat) / Location-vente.

Considérant que le rapport joint à la présente délibération présente les caractéristiques du projet et expose les différents modes de gestion envisageables.

Considérant l'intérêt pour la commune que représente ce type de projet, le conseil municipal :

1. Approuve le principe du recours à un contrat de Location-vente, en vue de l'occupation et de l'exploitation du futur CENTRE D'HEBERGEMENT « PYRENEA CAMPUS » et de son espace Balnéo,
2. Approuve le principe du lancement d'un appel à projet en ce sens,
3. Autorise Monsieur le Maire à engager le lancement de l'appel à projet, et constitue à cette fin une commission ad hoc composée des membres de la Municipalité.