



**COMMUNE DE COUPIAC**

**APPEL A PROJET**

**MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC  
POUR UNE ACTIVITE COMMERCIALE DE LA  
BASE DE LOISIRS DE MASNAUT**



**APPEL A CANDIDATURE**

## I - Présentation du site

La commune de Coupiac a le privilège d'être implantée dans un département, l'Aveyron, qui est riche de son histoire, de son patrimoine architectural et culturel, réputé pour la beauté de ses sites naturels et ses traditions gastronomiques, qui favorisent sa capacité à attirer une clientèle touristique en quête d'authenticité.

Avec son château médiéval, son plan d'eau, ses vallons arborés sillonnés par des sentiers de randonnée, ses ruisseaux, le bourg de Coupiac dispose des mêmes atouts, sur lesquels il souhaite s'appuyer pour faire la promotion d'une activité touristique, fondée sur les valeurs du développement durable et de l'écologie.

L'attractivité et le fonctionnement du site du camping et de la base de loisirs de Masnaut situé dans un cadre champêtre doivent contribuer de façon décisive à ce projet.

Le bénéficiaire devra donc s'articuler avec l'action conduite par les acteurs concernés, notamment l'Office de Tourisme, l'association gestionnaire du Château, le Comité des fêtes, les commerçants et les élus.

La commune de COUPIAC souhaite mettre à disposition un espace public situé à la base de loisirs de Masnaut, Elle recherche un bénéficiaire, occupant qui exploitera, développera et commercialisera ce site à fort potentiel. La commune mettra à disposition exclusive du bénéficiaire les installations dont elle est propriétaire sur les parcelles B 598 / 600 / 601. La commune souhaite que ce site conserve sa vocation d'aire naturelle de loisirs.

C'est pour la réalisation de cet objectif que le conseil municipal a décidé d'établir une convention de mise à disposition du domaine public, dont les conditions sont mentionnées ci-après.

## II – Objet de l'appel à projet

L'appel à projets a pour objet de mettre à disposition d'une tierce personne, via une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, cet espace précité. Le bénéficiaire doit exploiter librement son activité sur la période estivale et devra être apte à prendre en charge l'ensemble des coûts nécessaires à l'installation et notamment la réhabilitation des équipements pour fonctionnement et l'exploitation de son activité commerciale.

La Commune confie au bénéficiaire qui l'accepte, la libre exploitation du site du camping de Masnaut correspondant à la surface située à gauche du chemin rural (en montant).

B600	Sur local BOIS	*6 730
B601	Zone mobil-home et local	4 180
B598	Terrasses tentes	2 820

Le bénéficiaire assure la gestion du site du Camping dans les conditions de la présente convention et conformément aux dispositions de droit commun et particulières applicables à tout exploitant d'activités de plein air.

Le bénéficiaire assure librement le développement du site du camping et de la base de loisirs.

Il effectuera l'entretien des espaces verts du site de la base de loisirs, gèrera la fréquentation en période touristique, développera l'activité et assurera la promotion touristique du site.

## 1 - Cahier des charges administratives

### Convention d'occupation du domaine public

L'occupation de l'espace mis à disposition sera formalisée par une convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels.

La durée de la présente convention est conclue pour une durée de 30 ans permettant un retour sur investissement à compter du 1<sup>er</sup> mai 2023 et n'est pas reconductible par tacite reconduction en l'état. Six mois au moins avant l'échéance du terme les parties conviennent de se revoir pour procéder au bilan de la gestion passée. La Commune se réserve le droit de suspendre la convention ou de la révoquer à tout moment pour non-respect par le bénéficiaire de l'une de ses obligations, en tout état de cause pour un motif d'intérêt général. L'occupant sera avisé de la résiliation de la convention par courrier recommandé avec accusé de réception et un préavis de trois mois. Les biens investis et installés après la signature de la convention sont propriétés du bénéficiaire. Ils nécessiteront une négociation avec la Commune.

### **Continuité et qualité du service.**

Le bénéficiaire reprendra à son compte, à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention, l'ensemble des abonnements qui seraient existants concernant généralement, toutes autres sources de fluides ou d'énergie dont il acquittera de façon régulière les primes et cotisations de sorte que le Délégué ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le Délégué exige un haut niveau de qualité des prestations fournies par le bénéficiaire qui devra porter une attention particulière aux conditions d'accueil et d'installation des usagers, à l'entretien des espaces verts et au fonctionnement continu du service délégué.

Le non-respect de cet objectif peut aboutir à la déchéance du bénéficiaire dans les conditions définies à l'article 1 de la convention.

### **Période d'utilisation.**

Le bénéficiaire se voit confier, dans l'état, les équipements pour toute la durée de la présente convention, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2023

A titre indicatif, la mission principale d'exploitation confiée par la présente convention a vocation à s'exercer en priorité durant la période touristique estivale (avril à octobre). En dehors des périodes d'ouverture, le bénéficiaire devra principalement assurer la promotion touristique de l'activité et l'entretien du site et des équipements mis à sa disposition par le délégué.

### **Conditions d'utilisation des biens, promotion et commercialisation de l'activité.**

Le bénéficiaire s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'aux activités autorisées qui sont les suivantes : hébergement de type camping, snack, vente de produits locaux, dépôt de pain, activités de loisirs développées dans le cadre de l'article 4.

Le bénéficiaire proposera au délégué des actions de communication destinées à assurer la promotion de l'activité. Les moyens à mettre en œuvre, tels que mailings, médias, et panneaux publicitaires, devront être adaptés pour toucher le plus large public possible et resteront à la charge du bénéficiaire.

### **Exploitation.**

Le bénéficiaire est responsable de l'organisation du service dans le respect des règles de sécurité, des principes d'égalité des usagers et de continuité du service.

Le bénéficiaire s'engage à assurer une jouissance paisible des biens utilisés par le bénéficiaire au titre de la présente convention, et à respecter l'ensemble des obligations qu'il a souscrites dans l'appel à projet.

## **Modalités de fonctionnement des équipements.**

### **a) Réglementation**

Le bénéficiaire devra se conformer à la réglementation en vigueur concernant l'accueil des usagers et aux prescriptions de sécurité. Le bénéficiaire est tenu de déférer à toutes mesures de police que les autorités compétentes peuvent prescrire. Il est tenu de recevoir des agents désignés à cet effet pour la surveillance du service.

### **b) Surveillance**

Le bénéficiaire assurera, sur le site, le remisage, le gardiennage et la surveillance des lieux et des équipements.

Le Délégrant ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dans les lieux mis à disposition, ainsi que des accidents causés à quelque personne que ce soit.

## **Conditions financières**

### **c) Montant et révision de la redevance.**

En contrepartie de l'occupation temporaire du domaine public, le bénéficiaire, occupant versera une redevance. Lors de la première année « test », il s'agira uniquement du paiement d'une redevance fixe d'occupation du domaine public fixée à 150 € par mois sur la période d'exploitation soit 1<sup>er</sup> avril au 31 octobre.

A compter de la deuxième année, en supplément de cette redevance fixe, la collectivité se réserve le droit de demander au lauréat du présent appel à projets une redevance variable basée sur un pourcentage fixé à 2% du C.A annuel HT.

Pour cette raison, et dès la première année « test », le gestionnaire devra fournir à la collectivité le compte de résultat dédié à l'activité commerciale issue de la présente mise à disposition en pièce justificative à chaque clôture des comptes.

## **Régime fiscal.**

### **a) Impôts**

Le bénéficiaire supportera la charge de tous les impôts et taxes dont il sera redevable en raison des activités prévues par celui-ci. (Foncier, taxe OM)

### **b) Charges de fonctionnement**

Les charges et contributions personnelles, les frais de fonctionnement (eau, électricité...), les frais de raccordement aux réseaux et les taxes et impositions inhérentes à l'installation et à l'activité sont à la charge du bénéficiaire.

### **c) Frais d'établissement de la présente convention**

Les droits éventuels de timbre, d'enregistrement et de publication auxquels donnent lieu la convention, ses suites et conséquences sont à la charge du bénéficiaire.

## **Etendue de la responsabilité**

Dès la prise en charge des installations et équipements, le bénéficiaire est responsable du bon fonctionnement des installations et équipements qui lui ont été confiés.

Il souscrira un contrat d'assurance en responsabilité civile en sa qualité d'exploitant.

## Obligation d'assurance

Le bénéficiaire devra son affaire de souscrire les contrats d'assurance adaptés à la couverture des risques de la présente convention.

Il devra notamment souscrire les assurances suivantes :

- Assurance de responsabilité civile : cette assurance a pour objet de couvrir le bénéficiaire des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, quel qu'en soit le fondement juridique, qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des usagers à raison des dommages corporels, matériels et immatériels qui trouvent leur origine dans l'exécution de ses obligations.

- Assurance de dommages aux biens : cette assurance sera souscrite par le bénéficiaire. Elle a pour objet de garantir les biens délégués contre les risques définis à l'article précédent du présent contrat ainsi que les pertes de recettes du Délégrant résultant des dommages aux biens dont le bénéficiaire est responsable.

L'assureur du bénéficiaire devra garantir la commune contre toute réclamation, protestation, contentieux ... de tiers ou d'utilisateurs dans le cadre de l'activité pratiquée. Par ailleurs, l'assureur du bénéficiaire renonce à tout recours contre la commune et sa compagnie d'assurance pour tous les dommages ne résultant pas d'une faute de la commune.

La présentation de ces attestations d'assurance ainsi que des garanties effectivement souscrites ne modifiera en rien l'étendue des responsabilités assumées par le bénéficiaire.

## 2 - Cahier des charges techniques

### a) Périmètre et description technique

Le Délégrant met à la disposition du bénéficiaire les équipements immobiliers et mobiliers, dans l'état actuel ci après : Le périmètre des équipements affermés est défini à l'article 2 correspondant à une superficie cumulée des parcelles B-598/600 et 601 d'une surface de 13 730 m<sup>2</sup>

Il comprend :

- Le bâtiment principal en maçonnerie pierre servant d'office d'accueil, une partie aménagée pour snack, des sanitaires et un espace d'accueil fermé par bâches rétractables
- Le camping municipal B601, B598 comportant 13 emplacements (*8 emplacements dont 7 équipés de mobil-homes en l'état et 5 emplacements pour tentes et caravanes*), **vu le permis d'aménager n° 012 080 12 L3001 en date du 11 mai 2012.**
- Un local en dur sur l'aire naturelle de camping équipé de douches, de sanitaires et lavabos extérieurs
- Un bloc sanitaire PMR
- Un abri (mobil-home), range tout attenant au bâtiment principal

☞ Le bénéficiaire est informé qu'un chemin rural ouvert au public borde le plan d'eau et qu'il ne devra en aucune façon entraver ce libre usage du public. De même le plan d'eau est ouvert à la pêche de 1<sup>ère</sup> catégorie sur laquelle s'applique la réglementation générale en la matière.

☞ Le bénéficiaire est informé qu'un droit de pêche a été signé avec l'association et l'AAPPMA de St Sernin/Rance « Vallée du Rance » afin d'assurer la gestion piscicole du plan d'eau.

☞ Le bénéficiaire est informé qu'un réseau d'éclairage public comprenant 18 postes d'éclairage est présent sur le parcours d'accès vers le local central. La dépense d'énergie est prise en charge par le budget communal.

☞ Le bénéficiaire est informé que le plan d'eau est interdit à la baignade par arrêté municipal en date du 14 avril 2011. Cet arrêté devra être affiché à l'entrée du camping et aux abords de la plage.

☞ Le bénéficiaire est informé que les abords du lac, l'aire de jeux, les parkings hauts resteront communaux et seront mis à disposition du candidat retenu.

☞ Le nouveau bénéficiaire devra déposer auprès du service urbanisme un nouveau permis d'aménager à son nom afin de mentionner les changements envisagés

## **b) Travaux d'entretien, de maintenance.**

### **Entretien :**

☞ Le bénéficiaire assurera les opérations de nettoyage et d'entretien courant ainsi que les réparations des équipements et matériels associés, permettant ainsi de garantir l'exécution du service public, la sécurité et la propreté. Il s'engagera à maintenir, pendant toute la durée du contrat, le bon fonctionnement des installations, équipements et matériels.

☞ Le bénéficiaire s'engagera à assurer l'entretien des espaces verts sur toute la surface qui lui est mise à disposition conformément à ce qui est mentionné à l'article 1.

## **3 - Proposition des candidats**

Il est demandé aux candidats :

- une lettre de candidature exposant notamment l'intérêt porté à cette opération et les éléments qui qualifient particulièrement ce candidat pour la réaliser

- les références professionnelles, CV

- le mémoire technique ou présentation détaillée du projet d'occupation comprenant :

- le concept du lieu

- les idées novatrices et les animations proposées

- des visuels (photos, croquis, simulations) des installations

- les plans précis prévoyant la réhabilitation des bâtiments

- le respect de l'environnement et de la nature

- les pièces administratives suivantes : extrait Kbis, attestations sociales et fiscales, attestations d'assurance, attestation de licence et toutes autres pièces nécessaires à l'appréciation du porteur de projet

Le candidat devra présenter un projet permettant de garantir le respect des normes et réglementation d'hygiène et d'accessibilité en vigueur.

A l'appui de chaque demande d'agrément, le bénéficiaire se chargera de transmettre à la commune tout document de nature à permettre à cette dernière d'apprécier la garantie et l'aptitude du délégataire.

## **4 - Déroulement de la procédure**

Dépôt des dossiers :

Les plis fermés porteront la mention suivante :

« Appel à projets – base de loisirs de Masnaut »

La date et heure limites de réception des dossiers est fixée au 31/03/2023 à 12h par courrier recommandé avec avis de réception ou tout autre moyen équivalent permettant de déterminer date et heure avec précision à l'adresse suivante :

**Mairie de Coupiac 1 place de la mairie 12550 COUPIAC**



Les plis seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats et à leurs frais. La Commune ne peut être tenue responsable du dépassement par les candidats du délai de remise des plis.

Les offres des candidats seront produites en deux exemplaires, pour les versions papier, dont une non reliée et seront transmises sous pli fermé.

Les offres devront être également transmises systématiquement par voie numérique à [mairie.coupiac@orange.fr](mailto:mairie.coupiac@orange.fr) ou remises en main propre à la mairie.

### **Visites organisées**

Préalablement à la remise des offres, les candidats pourront effectuer une visite du site sur demande avec l'accompagnement d'un élu.

A l'occasion de ces visites, les candidats pourront effectuer toutes observations directes, prises de notes, côtes ou photos.

Les candidats ne pourront formuler aucune question ou demande de précisions relatives au contenu technique ou administratif de la consultation.

Les éventuelles questions devront être adressées par écrit à l'adresse mail suivante : [mairie.coupiac@orange.fr](mailto:mairie.coupiac@orange.fr)

### **Analyse des candidatures**

La fourniture de la totalité des pièces est un corollaire indispensable à l'analyse du dossier. Leur absence pourra entraîner l'éviction du candidat.

L'analyse des offres se fera devant un conseil mis en place par la Commune.

Le conseil sélectionnera un maximum de trois candidats qu'il pourra solliciter pour un entretien venant en complément du dossier.

### **Critères de jugement des offres**

#### **- Solidité financière et capacités professionnelles et techniques du preneur**

Le candidat devra fournir à cet effet un budget prévisionnel précis, ainsi que les comptes d'exploitation des deux années précédentes sur une activité similaire le cas échéant ou toute autre pièce permettant d'apprécier la solidité financière.

#### **- Originalité du concept et qualité de l'offre proposée**

Il s'agit de considérer ici ce qui constituera l'aspect attractif particulier de l'offre proposée au public, du point de vue de la restauration, de la buvette, de l'animation, de l'hébergement (ex. : constructions insolites) de la communication et de tout autre proposition en lien avec l'image du site et de son exploitation.

#### **- Prise en compte de l'environnement et du territoire**

L'aspect écologique du fonctionnement de l'exploitation sera étudié ainsi que l'utilisation de produits frais issus de circuits courts etc...

La collaboration avec les acteurs culturels et sportifs locaux sera également un axe d'évaluation.

### **Conclusion d'une convention d'occupation temporaire du domaine public avec activité commerciale.**

Ce site appartient au domaine public communal. A ce titre, le conseil propose le lauréat ainsi qu'un projet de convention à Monsieur Le Maire pour décision.

Les frais d'études, des projets et plus généralement toutes les dépenses engagées par les candidats au titre de la présente consultation demeureront à la charge exclusive des candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

### **Abandon de l'appel à projets**

La Commune de COUPIAC informe les candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à l'appel à projets, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général.

Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

FIN