



Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau
1 avenue des Pyrénées – 64 260 ARUDY

**Consultation préalable à l'attribution d'une autorisation
d'occupation temporaire (AOT) de l'espace naturel du lac de
Castet en vue d'une exploitation économique**

REGLEMENT DE CONSULTATION

(R.C.)

Préambule

La présente procédure de sélection préalable a lieu dans le cadre de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et plus précisément de l'article L2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

1. Identification de la collectivité

Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau – 1 avenue des Pyrénées – 64 260 Arudy
Tél. 05 59 05 66 77
Mail : ccvo@cc-ossau.fr

2. Conditions générales de l'occupation temporaire

2.1. Objet

La Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau (CCVO) lance une consultation ayant pour objectif la délivrance d'une AOT pour une durée de 5 ans. L'objet de l'occupation concerne le bâtiment d'accueil et les terrains du site de l'espace naturel du lac de Castet.

Le périmètre est précisé en annexe 1 (photo aérienne).

Depuis 2017, l'exploitation des activités commerciales de ce site était mise en concurrence tous les deux ans dans le cadre d'un marché de services. Par délibération en date du 16 novembre 2023, le conseil communautaire de la CC Vallée d'Ossau (propriétaire du bâtiment et des équipements) a décidé de changer de mode de gestion, la réglementation l'y autorisant dorénavant.

2.2. Descriptif

Le site naturel de l'espace naturel du lac de Castet est implanté sur la commune de Bielle, quartier Ayguelade, au cœur de la vallée d'Ossau dans les Pyrénées-Atlantiques (30 km au sud de Pau).

Il a été aménagé initialement en 1997/1998 avec :

- Un bâtiment d'accueil dénommé « La maison du lac » d'une surface globale de 164 m²
- Des sentiers de promenade faisant le tour du site et équipés de plusieurs passerelles et pontons s'ouvrant sur différents bras d'eau et mares ainsi que sur le lac de Castet proprement dit (point de vue sur le village classé de Castet situé sur la rive opposée)
- Une aire de piquenique équipée de tables en pierre d'Arudy
- Un parking de 150 places situé au sud du site (au droit du village de Bielle)
- Une aire de jeux avec un mobilier en bois

Ce site est implanté sur des terrains appartenant pour sa partie septentrionale à l'Etat (qui les concède à la SHEM, exploitant hydroélectrique de la vallée d'Ossau) et pour sa partie méridionale à la Commission Syndicale Bielle-Bilhères. Ces terrains font l'objet d'une convention d'occupation signée avec la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau (CCVO) qui en assure le développement depuis le 01 janvier 2009 (convention Etat/SHEM en annexe 2, convention CSBB en annexe 3).

La CCVO est propriétaire de l'ensemble des équipements à vocation de loisirs créés sur le site (bâtiment, infrastructures, mobilier).

Au fil du temps, cet espace est devenu un site touristique majeur en vallée d'Ossau. Afin de maintenir voire de renforcer ce positionnement, la CCVO a défini un plan pluriannuel de dynamisation du site qui s'est concrétisé, à partir de 2015, par de nouveaux équipements :

- Un second parking de 150 places situé au nord du site (au droit du quartier Ayguelade). Aménagé à 50m de la Maison du lac avec accès direct depuis la D934 (axe Pau/Espagne) par une passerelle bois-métal pour véhicules légers, cyclistes et piétons. Le terrain sur lequel est aménagé ce parking fait l'objet d'un bail emphytéotique avec son propriétaire, Adrien Casaux.
- Une aire de jeux totalement renouvelée avec des agrès adaptés à tous les âges dont une tyrolienne
- Plusieurs tables de piquenique disposées à proximité de l'aire de jeux
- Une signalétique de cheminement interne (Circuit PLR n°8 « Le lac de Castet », proposé également en trail d'initiation)
- Un théâtre de verdure pouvant accueillir des spectacles en extérieur (une centaine de places)
- Accolée au théâtre, une piste d'initiation VTT propose trois parcours de niveaux différents. Elle est agrémentée d'une station d'autoréparation vélos.
- Un espace de stockage extérieur pour le matériel d'entretien et d'activités de loisirs (container de 30m²).

Une variante de la véloroute de la vallée d'Ossau traverse par ailleurs le site depuis 2023. Dans le cadre de ce projet, des équipements complémentaires ont été implantés sur l'ensemble du site : tables de piquenique et bancs en pierre d'Arudy, arceaux vélos, fontaine.

La Maison du lac est l'équipement principal du site, depuis lequel toutes les activités commerciales sont proposées : activités terrestres (balades en karts, en VTT, en trottinettes), lacustres (kayaks, paddles et barques) et de restauration (de type rapide ou à emporter).

Son espace intérieur a été totalement rénové en deux phases :

- Phase 1 (2017)
 - Réaménagement de l'espace accueil
 - Réaménagement de la salle multifonctionnelle. Elle est adaptée à la réception de groupes (séminaire, conférence, expositions, restauration en cas de mauvais temps,...)
 - Rééquipement de l'espace restauration
- Phase 2 (2022)
 - Extension de l'espace restauration ; matériel renouvelé et complété
 - Reconfiguration des sanitaires

Le site est d'accès libre. 58 000 visiteurs ont été comptabilisés sur l'année courante.

Son cadre agréable attire aussi bien de simples promeneurs que des sportifs (coureurs à pieds, vététistes, adeptes de canoë-kayak et de paddle,...) et ce toute l'année. Un accès piéton au lac, par l'intermédiaire d'un ponton bois, offre un beau panorama sur le village classé de Castet. Cette zone est toutefois aujourd'hui inaccessible, le gavage d'Ossau ayant fragilisé la structure bois (une étude est en cours pour envisager sa réhabilitation en 2024).

2.3. Consistance de l'occupation

L'occupation concerne en premier lieu le bâtiment d'accueil, « la Maison du lac », construit en 1997 et comprenant :

⇒ Un premier module équipé d'un espace accueil (comptoir fixe, évier), d'une cuisine (hotte, éviers), de sanitaires (WC adaptés PMR), d'un bureau pouvant servir de réserve.

⇒ Un deuxième module servant de salle multifonctionnelle (comptoir)

La surface globale du bâtiment est de 164 m².

Elle concerne également les terrains non bâtis du site, dont la CCVO n'est pas propriétaire mais qui sont mis à sa disposition dans un cadre conventionnel.

2.4. Activités

L'autorisation d'occupation concerne les activités suivantes :

- La vente d'activités de loisirs de pleine nature proposées sur et à partir du site. Les activités de loisirs proposées sur le site depuis nombre d'années et jusqu'en 2023 pourront être maintenues : activités nautiques (locations de paddles, barques, kayaks,...) et terrestres (locations de karts, trottinettes, VTT,...).
- Un service de restauration, à emporter ou consommer sur place. Il pourra comprendre boissons, cafés, sandwiches, salades, plats composés, tapas, burgers, grillades, etc.... L'objectif est de répondre aux demandes de la clientèle fréquentant le site pour les activités principales (balades, aires de jeux, activités de locations) avant, pendant ou après leur pratique.

Le titulaire proposera ces prestations dans le respect de la législation en vigueur (obtention d'un permis d'exploitation) depuis la Maison du lac.

Les produits alimentaires issus des circuits courts (produits achetés directement auprès de producteurs locaux) et/ou de la filière biologique seront privilégiés, dans une optique alliant la qualité du service, un prix moyen raisonnable (la cible étant la clientèle familiale) et la valorisation des filières locales.

Le matériel de loisirs en location ainsi que les appareils servant à assurer le service de restauration (cf détail en annexe 4) et appartenant à la CCVO ne sont pas compris dans la mise à disposition. Ils seront rachetés par le titulaire, une offre d'achat étant à fournir dans le dossier de candidature.

La CCVO détient une licence III pour l'activité de restauration. Elle reste propriété de la CCVO qui la mettra à disposition pour l'exploitation.

2.5. Durée

Le contrat d'occupation temporaire entre en vigueur à sa date de notification. Il est conclu pour une durée d'exécution de cinq ans à compter du démarrage de l'activité.

2.6. Obligations financières

2.6.1. Redevance

Le montant de la redevance se compose :

- D'une part fixe
Le montant en euros est à proposer par le candidat. Cependant, cette part ne pourra être inférieure à 8000 euros ttc par an.
- D'une part variable calculée sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires
Le pourcentage est à proposer par le candidat. Une gradation en fonction de tranches de chiffre d'affaires pourra être proposée.

2.6.2. Acquisition

Le titulaire fera l'acquisition du matériel de loisirs ainsi que des appareils servant à assurer le service de restauration (cf liste en annexe 4). Il proposera une offre d'achat dans son offre.

2.6.3. Dépenses de fonctionnement et d'investissement

L'occupant fera son affaire de l'ensemble des dépenses directement liées à l'organisation et à la gestion de son activité commerciale : maison du lac, matériel et travaux pour la restauration et les activités de loisirs. Il en est ainsi des frais de remise en état ou d'aménagement des locaux pour permettre l'exercice de son activité et des frais d'entretien et de propreté du site directement liés à cette activité.

Le site étant d'accès libre, la CCVO continuera à assurer l'entretien des équipements extérieurs qu'elle a aménagés (sentiers de promenade faisant partie du Plan Local de Randonnées, pontons, passerelles, aire de pique-nique, théâtre de verdure, piste d'initiation VTT, aire de jeux, aires de stationnement).

2.6.4. Assurances

L'occupant contractera toutes les assurances nécessaires à l'exercice de son activité et à la garantie des espaces qui lui seront affectés par la CCVO et devra lui en fournir, chaque année, une copie.

2.6.5. Impôts, taxes et contributions

L'occupant supportera seul toutes les contributions, taxes et impôts de toute nature afférents à l'organisation et à la gestion de son activité.

2.7. Contraintes et obligations

2.7.1. Contraintes liées à l'activité hydroélectrique

Le candidat est informé qu'une partie des terrains sur lesquels sont proposées les activités (dont la Maison du lac et les activités nautiques) fait partie du domaine public hydroélectrique de l'Etat concédé à la Société Hydro-Electrique du Midi (SHEM). Cela fait l'objet d'une convention jointe en annexe.

Le lac de Castet est une retenue artificielle faisant partie d'un réseau valléen exploité pour des besoins hydroélectriques. Le niveau du plan d'eau est donc directement lié aux conditions de cette exploitation, prioritaire à toute autre. D'autre part, il convient de souligner la proximité du barrage de Castet impliquant des règles de sécurité strictes devant être respectées par les usagers (non dépassement d'une ligne d'eau fixée de part et d'autre des deux berges et implantée à au moins 100m du barrage). L'information des usagers quant à ces règles sera de la responsabilité du prestataire.

2.7.2. Contraintes liées à l'ouverture permanente du site

Le site de l'espace naturel du lac de Castet est ouvert à tout public en accès libre. Ce public peut profiter des installations gratuites mises à sa disposition : sentiers de promenade, pontons, passerelles, aire de pique-nique, théâtre de verdure, piste d'initiation VTT, aire de jeux, aires de stationnement. Le titulaire veillera à laisser cet accès libre pendant toute la durée de l'autorisation.

3. Organisation de la consultation

3.1. Consultation préalable

La présente consultation préalable concerne la mise en concurrence visant l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire de l'espace naturel du lac de Castet pour l'exploitation de ses activités commerciales (loisirs et restauration).

3.2. Forme de la mise en concurrence

Dans le cadre du présent Règlement de Consultation, la CCVO prévoit une phase de négociation en cas d'incapacité à départager des candidats dont les offres sont très proches.

Une phase complémentaire de négociation pourra être envisagée, elle sera limitée aux candidats qu'il n'a pas été possible de départager. Celle-ci pourra porter sur tous les éléments de l'offre.

Si aucune offre n'est jugée satisfaisante ou si aucun porteur de projet ne se manifeste, la CCVO se réserve le droit de lancer une nouvelle consultation.

3.3. Composition des plis

Les candidats devront produire un dossier détaillant *a minima* :

- * Les activités de loisirs que le titulaire proposera sur le site et la grille tarifaire envisagée : activités nautiques sur le lac, activités terrestres sur et à partir de l'espace naturel.
- * Les activités de restauration (contenu, origine des produits,...) et la grille tarifaire envisagée
- * Les périodes et horaires d'ouverture
- * Les moyens matériels et humains mis en œuvre pour remplir la mission.
- * Les compétences mobilisées et la méthodologie pour l'exécution des prestations
- * Le montant de la part fixe de la redevance
- * Le ou les pourcentages de la part variable de la redevance
- * Le prix de rachat du mobilier de loisirs et appareils du restaurant
- * L'attestation de visite dûment complétée

Les offres et les pièces demandées par la CCVO aux candidats seront rédigées et transmises, en langue française, signées, dactylographiées et exprimées en euros (€).

Les candidats sont informés qu'à l'issue de la procédure de sélection, les documents suivants seront requis :

- * L'attestation d'assurance de responsabilité civile
- * L'extrait K-bis du Registre du Commerce et des Sociétés, en cours de validité de moins de trois mois si le candidat est une société et/ou l'extrait d'immatriculation de la Chambre des métiers et de l'Artisanat ou les statuts de l'association et le certificat de dépôt en Préfecture si le candidat est une association (ce document sera à fournir tous les ans)

3.4. Visite du site et de ses équipements

Afin d'apprécier les contraintes du site, de prendre connaissance des équipements et de leur état et d'évaluer le mobilier et matériel à racheter, le maître d'ouvrage propose aux candidats une visite du site, préalablement à la remise de leur offre.

La date de visite est fixée au mardi 9 janvier 2024 de 9h à 12h. Une heure de rendez-vous pourra être déterminée en contactant la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau – 1 avenue des Pyrénées – 64 260 Arudy – Tél. 05 59 05 66 77 - Mail : ccvo@cc-ossau.fr – tourisme@cc-ossau.fr

À la remise de son dossier, le candidat joindra l'attestation de visite (annexe 5) ou à défaut toute preuve de la connaissance du site.

3.5. Questions

Toute question technique pourra être posée auprès de la CCVO en adressant un mail à l'adresse suivante : tourisme@cc-ossau.fr.

3.6. Sélection des offres – Critères d'analyse

Seules seront analysées les offres de candidats dont le dossier de consultation est complet.

Les propositions seront analysées au regard des critères pondérés suivants :

Critère 1 - Pondération : 30% - Montant de la part fixe et de la part variable de la redevance.

Critère 2 - Pondération : 10% - Montant de rachat du matériel des activités de loisirs et de restauration.

Critère 3 - Pondération : 30% - Offre de restauration proposée : type de restauration, diversité et schéma d'approvisionnement.

Critère 4 - Pondération : 30% - Offre d'activités de loisirs proposée : type d'activités, diversité, quantité

La CCVO pourra, le cas échéant, prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile, et, à cet effet, se réserve le droit de réclamer toute pièce qui lui semblera nécessaire. Elle éliminera les candidatures incomplètes ou non conformes à l'objet de la présente consultation.

À l'issue de l'instruction des dossiers, le Président procédera au choix du candidat.

Il est précisé que la CCVO n'est tenue par aucun délai pour la désignation du titulaire de l'autorisation et qu'elle se réserve, en outre, le droit de ne pas donner suite à la consultation.

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

3.7. Modalités et dépôt des offres

Les candidats devront déposer un dossier complet en version dématérialisée suivant les modalités décrites ci-dessous :

- Les candidats déposeront leur dossier exclusivement à l'adresse suivante : tourisme@cc-ossau.fr

- Le pli dématérialisé devra contenir l'ensemble des éléments exigés dans le présent Règlement de Consultation en un seul envoi.

3.8. Date limite de dépôt des offres

La remise des offres est fixée au : 26 janvier 2024 à 12h