



**SYNDICAT MIXTE
D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE DU SITE
D'ARJUZANX**

N° 3

Objet : Approbation du principe de la passation d'une concession de services en vue de la gestion des activités de restaurant/bar et boutique de vente de produits locaux au sein de la propriété CATACHOT située à Arjuzanx sur la commune de Morcenx-la-Nouvelle et lancement de la consultation afférente

Le 19 septembre 2023,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, Salle de 1^{ère} Commission à Mont-de-Marsan, sous la présidence de M. Paul CARRERE, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes :

- M. Paul CARRERE
- Mme Sylvie PEDUCASSE
- Mme Salima SENSOU

Représentant la commune de Morcenx-la-Nouvelle :

- Mme Isabelle CANTEGREIL
- Mme Martine COULOUDOU
- M. Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY
- Mme Christelle GUILHEMSAN

Avait donné procuration :

- M. Jean-Luc DELPUECH à M. Paul CARRERE

Etaient excusés :

- M. Xavier FORTINON
- Mme Dominique DEGOS

Etaient également présents :

- M. Denis RICHARD, Directeur du Syndicat Mixte de Gestion des Milieux Naturels
- Pour la SATEL : M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement et Mme Marie DUFOURCQ, Chargée d'opérations
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe du Pôle Attractivité
 - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



Le Comité Syndical,

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte d'aménagement touristique du site d'Arjuzanx,

VU les articles L. 1410-3 et 1411-5 et D. 1411-3 du code général des collectivités territoriales,

VU le code de la commande publique et notamment ses articles L. 1121-1, L. 3114-7, L. 3120-1 et suivants, et R. 3114-1 et 2 du code de la commande publique,

VU le marché de mandat pour l'aménagement de la propriété CATACHOT située à Arjuzanx, confié à la SATEL le 20 avril 2021, pour une durée de deux ans, prolongée de deux années supplémentaires par l'avenant n° 1 en date du 10 janvier 2023,

VU la délibération n° 1 du Comité Syndical du 29 mars 2023 portant approbation du principe de la passation, pour la gestion des activités de restaurant/bar et de boutique de vente de produits locaux au sein de la propriété CATACHOT sise sur le site d'Arjuzanx à Morcenx-la-Nouvelle, d'une concession de services relevant des dispositions du code de la commande publique et dont la valeur estimée est inférieure au seuil européen de 5 382 000 € HT, selon les caractéristiques des prestations décrites ci-dessus que devra assurer le gestionnaire de la propriété CATACHOT, et du lancement de la procédure de consultation afférente,

VU la délibération n° 2 du Comité Syndical du 29 mars 2023 portant élection en qualité de membres de la Commission visée à l'article L. 1411-5 du code général des collectivités territoriales du Syndicat Mixte d'aménagement touristique du site d'Arjuzanx, outre le Président du Syndicat Mixte, Président de droit de la Commission en sa qualité d'autorité habilitée à signer la convention de services à intervenir par la délibération susvisée du Comité Syndical de ce jour :

a - en qualité de membres titulaires

- Mme Martine COULOUDOU
- Mme Sylvie PEDUCASSE
- Mme Isabelle CANTEGREIL
- M. Jean-Luc DELPUECH
- Mme Christelle GUILHEMSAN

b - en qualité de membres suppléants

- Mme Katia LEFEVRE
- M. Xavier FORTINON
- Mme Dominique DEGOS
- M. Jérôme BAYLAC-DOMENGETROY
- Mme Véronique CARRERE

VU la délibération n° 2 du Comité Syndical de ce jour portant déclaration d'infructuosité de la consultation lancée par le Syndicat Mixte en vue de la désignation du concessionnaire de la concession de services pour la gestion des activités de restaurant/bar et boutique de vente de produits locaux au sein de la propriété CATACHOT, dont les modalités ont été approuvées par la délibération susvisée du Comité Syndical du 29 mars 2023,

CONSIDERANT que le Syndicat Mixte d'aménagement touristique du site d'Arjuzanx est propriétaire de la maison CATACHOT au bourg d'Arjuzanx, sur le territoire de la commune de Morcenx-la-Nouvelle, d'une superficie au sol de 220 m² sur une parcelle de 4 028 m² surplombant le lac d'Arjuzanx,

CONSIDERANT qu'en vue de l'implantation à la maison CATACHOT d'un restaurant, d'un bar et d'une boutique de vente de produits locaux, le Syndicat Mixte a obtenu un permis de construire délivré par arrêté du maire de Morcenx-la-Nouvelle du 14 octobre 2022 et purgé de tous recours,

CONSIDERANT que le Comité Syndical a décidé, lors de la séance du 29 mars 2023, d'approuver le principe de la passation d'une concession de services pour la gestion des activités de restaurant/bar et de boutique de vente de produits locaux au sein de la propriété CATACHOT et de lancer une consultation en vue de la désignation du concessionnaire,

.../...



CONSIDERANT que le dossier de consultation a été publié sur dématérialisation des marchés publics du Syndicat, le 12 mai 2023, et que la date limite de réception à la fois des dossiers de candidatures et des offres a été fixée au 15 septembre 2023,

CONSIDERANT toutefois que la présente consultation n'a donné lieu à aucune remise de candidature et d'offre,

CONSIDERANT que, compte tenu de l'infructuosité de ladite consultation, il apparaît que la durée fixée à cinq ans pour l'exécution du futur contrat ne permet pas de susciter l'intérêt des candidats et qu'il convient de proposer une durée plus longue permettant au futur concessionnaire d'amortir à la fois les investissements initiaux à réaliser au début du contrat, comme l'achat d'une licence de débit de boissons, de mobilier divers de type vaissellerie, verrerie, batteries de cuisine, véhicule de service, les frais de création et de gestion d'un site Internet dédié, et les investissements à réaliser pendant la durée du contrat, ayant trait aux actions de communication, aux frais de recrutement et de formation du personnel ainsi qu'aux travaux de renouvellement,

CONSIDERANT qu'aux fins de susciter l'intérêt de futurs candidats à une nouvelle consultation, il y a lieu d'introduire, dans le dossier de consultation la faculté pour les futurs candidats de proposer une durée plus longue jusqu'à 10 ans, avec une durée minimum de 6 ans, correspondant, conformément aux dispositions des articles L. 3114-7 et R. 3114-1 et 2 du code de la commande publique, au temps raisonnablement escompté par un gestionnaire pour qu'il amortisse les investissements initiaux à réaliser pour l'exploitation des ouvrages concédés (achat d'une licence de débit de boissons, de mobilier divers de type vaissellerie, verrerie, batteries de cuisine, véhicule de service, frais de création et de gestion d'un site Internet dédié), et ceux à réaliser pendant la durée du contrat actions de communication, frais de recrutement et de formation du personnel, travaux de renouvellement) avec un retour sur les capitaux investis,

CONSIDERANT que cette durée, comprise entre 6 et 10 ans, qui ne saurait se réduire à la durée comptable des investissements à réaliser par le concessionnaire, résulte d'un équilibre global entre la durée normalement attendue pour couvrir les charges d'exploitation et d'investissement et les contraintes d'exploitation mis à la charge du concessionnaire dont l'absence de reconnaissance d'un fonds de commerce à l'issue du contrat,

CONSIDERANT qu'au regard de l'objet poursuivi par le Syndicat Mixte, celui-ci assume la gestion d'une activité de restaurant/bar et d'une boutique de vente de produits locaux au sein de la propriété CATACHOT en raison de l'intérêt public local que revêtent ces activités touristiques et économiques et consistant à :

- Contribuer au développement touristique de la Réserve naturelle nationale d'Arjuzanx, deuxième site touristique naturel le plus visité de la région Nouvelle-Aquitaine, avec une fréquentation annuelle de plus de 200 000 visiteurs (comptages annuels réalisés à la maison du site) :
 - en valorisant les produits locaux mis en vente, notamment à travers une restauration offrant des produits provenant de circuits courts et par la mise en place d'une boutique offrant une vitrine des savoir-faire locaux,
 - en accompagnant le développement touristique tout au long de l'année, du fait de l'ouverture la plus large possible de l'activité de restaurant/bar et de la boutique, d'une part, et d'une offre culturelle d'animations en toutes saisons sur la propriété CATACHOT, d'autre part,
- Répondre à la carence de l'offre de restauration et de bar sur le site d'Arjuzanx :
 - en permettant une ouverture élargie, notamment aux fins de semaines et sur une large plage horaire journalière, répondant ainsi aux attentes d'une clientèle touristique de passage à la journée,
 - en permettant à cette clientèle touristique, notamment au public « de touristes à glacières » qui aujourd'hui ne consomment peu ou pas sur le site, une offre de consommation adaptée tout au long de la journée.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de statuer sur la procédure de publicité et de mise en concurrence adéquate en vue de la passation d'un contrat de la commande publique visant à désigner le futur gestionnaire de ces activités touristiques et économiques,

.../...



CONSIDERANT que le futur gestionnaire devra assurer les missions qui sa rémunération étant liée substantiellement aux résultats de l'exploitation et que, par conséquent, il y a lieu de conclure une concession de services relevant du code de la commande publique dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Afin d'animer le site tout au long de l'année, une large ouverture horaire de ces activités devra être prévue et une offre culturelle, au sein de la propriété Catachot, devra être proposée par le gestionnaire retenu ;
- Les produits utilisés en restauration devront être de qualité et provenir de circuits courts afin de valoriser les filières locales ;
- Une restauration rapide devra être offerte pour cibler la clientèle touristique ; la boutique devra également mettre en valeur les savoir-faire locaux ;
- La durée de la mise à disposition des biens du Syndicat Mixte sera a minima de 6 ans et a maxima de 10 ans ;
- Aucun fonds de commerce ne pourra être constitué, dans la mesure où il n'existe pas de garantie quant au droit au renouvellement de celui-ci compte tenu de la remise en concurrence régulière de ladite concession de services ;
- La redevance d'occupation des locaux devra être fixée à hauteur des prix du marché locatif tout en prenant en compte l'absence de constitution de fonds de commerce, soit une part fixe de 1 500 € HT mensuels minimum (les candidats seront invités à remettre leur meilleure offre financière à l'occasion de la future consultation, en proposant une part variable indexée sur leur chiffre d'affaires) ;
- Le futur gestionnaire devra s'acquitter des impôts et taxes afférentes aux activités concédées. De la même manière, ce dernier aura à sa charge l'acquisition du mobilier intérieur et extérieur, soit : mobiliers, vaissellerie, verrerie, batterie de cuisine, etc.

CONSIDERANT qu'enfin, les règles de publicité et de mise en concurrence fixées par le code de la commande publique pour les contrats de concessions, dont le montant du chiffre d'affaires hors taxe estimé à 2 millions d'euros, sur une durée de 10 ans de la convention, est inférieur au seuil européen de 5 382 000 € HT, devront s'appliquer, et que la Commission visée à l'article L. 1411-5 du code général des collectivités territoriales devra se réunir au cours de la procédure pour analyser les dossiers de candidature, dresser la liste des candidats admis à présenter une offre et, enfin, émettre un avis sur la liste des entreprises admises à participer aux négociations,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

D E C I D E :

- d'approuver le principe de la passation, pour la gestion des activités de restaurant/bar et de boutique de vente de produits locaux au sein de la propriété CATACHOT sise sur le site d'Arjuzanx à Morcenx-la-Nouvelle, d'une concession de services relevant des dispositions du code de la commande publique et dont la valeur estimée à 2 millions d'euros, sur une durée de 10 ans, est inférieure au seuil européen de 5 382 000 € HT, selon les caractéristiques des prestations décrites ci-dessus que devra assurer le gestionnaire de la propriété CATACHOT,
- de donner délégation au Président du Syndicat Mixte pour procéder à la consultation afférente, dont les règles de publicité et de mise en concurrence relèvent des contrats de concessions dont le montant du chiffre d'affaires hors taxe estimé pendant la durée de la convention est inférieur au seuil européen de 5 382 000 € HT, et signer tout document à cet effet,



- de préciser les modalités suivantes de la procédure de passation à intervenir :
 - déroulement de la consultation selon une procédure dite ouverte, au cours de laquelle la phase de sélection des candidats et la phase de sélection des offres sont concomitantes,
- et de désigner le Président du Syndicat Mixte comme étant la personne habilitée à mener, au vu notamment de l'avis émis par la Commission visée à l'article L. 1411-5 du code général des collectivités territoriales, les négociations avec un ou plusieurs soumissionnaires ayant remis une proposition et à signer, après le choix du Comité Syndical portant sur l'attributaire, la convention de concession de services à intervenir.

Le Président du Syndicat Mixte,

Paul CARRERE