



**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
Occupation et valorisation du Carmel de la
commune de Moissac dans le cadre
d'activités économiques d'initiatives privées**

Règlement de consultation d'appel à manifestation d'intérêt - Carmel de la commune de Moissac.

Date limite de réception des dossiers de candidature : 30/11/2026 minuit

SOMMAIRE

Préambule

Article 1 : identification du propriétaire

Article 2 : objet de la consultation

Article 3 présentation de la parcelle

Article 4 procédure de consultation

Article 5 contexte et enjeux exprimés par la commune

Article 6 contenu du dossier de l'appel à manifestation d'intérêt

Article 7 contenu du dossier manifestation d'intérêt

Article 8 contenu du dossier de projet

Article 9 sélection des opérateurs et des manifestations d'intérêts

Article 10 sélection des projets

Article 11 conditions de présentation et de dépôt des dossiers de candidature

Article 12 Modification de détail au dossier de consultation

Article 13 information des candidats

Préambule

Dans la perspective de valoriser le domaine privé de la commune en favorisant notamment l'accueil d'activité économique ou touristique, la commune de Moissac lance un appel à manifestation d'intérêt pour le Carmel de Moissac.

En 2001, la commune a réalisé un appel à manifestation d'intérêt qui s'est soldé par la signature d'une convention entre le candidat retenu et la commune le 11 mai 2001 pour une durée de 25 ans.

Cette convention arrivant à son terme, la commune de Moissac a décidé de relancer un appel à manifestation d'intérêt pour ce bien présent dans le domaine privé de la commune.

Les activités économiques d'initiatives privées contribuent au développement du territoire en participant à son attractivité et en diversifiant l'offre à destination des touristes.

Le présent règlement prévaut pour la procédure engagée par la commune de Moissac dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt en vue de la conclusion de titre d'occupation domaniale, de bail emphytéotique, d'acquisition avec charges ou de dispositifs contractuels assimilés.

Article 1 : identification du propriétaire

Dénomination : commune de Moissac

Adresse : 3 place Roger Delthil

Téléphone : 05 63 04 63 63

Renseignement administratif et technique : g.delaule@moissac.fr

Représentant de la personne publique : Monsieur Romain Lopez, Maire de Moissac

Le Carmel de Moissac relève du domaine privé de la commune

Article 2 : objet de la consultation

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles les candidats devront établir et remettre leurs candidatures et propositions, les conditions dans lesquelles elles seront analysées et appréciées, la convention finalisée et l'opérateur choisi

Les prescriptions contenues dans le présent dossier de consultation sont à respecter par les opérateurs en chacune de leurs dispositions. La participation à la présente consultation implique l'acceptation pleine et entière des prescriptions figurant ci-après

Article 3 présentation de la parcelle

L'emplacement du Carmel et à sa localisation sont consultable sur le site internet de la commune : www.moissac.fr (rubrique Mairie et sous rubrique marchés publics)







Article 4 procédure de consultation

La présente procédure de consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et n'est pas régie par la disposition du code de la commande publique.

La consultation ne répond pas à un besoin de la commune. Il s'agit d'une opération d'intérêt général permettant à la commune de Moissac de valoriser son domaine privé en favorisant notamment l'accueil d'activités économiques et touristiques sur le territoire communal.

Article 5 contexte et enjeux exprimés par la commune

L'Ancien Carmel constitue un élément remarquable du patrimoine immobilier de la commune de Moissac. Par son caractère architectural, son histoire, sa situation à proximité immédiate du centre historique et sa configuration, ce site présente un potentiel particulier pour le développement d'une activité contribuant à l'attractivité de la commune. Le site est actuellement exploité dans le cadre d'une convention conclue en 2001 pour une durée de vingt-cinq ans. L'arrivée à échéance de cette convention conduit la commune à engager une nouvelle démarche visant à assurer la pérennité de l'occupation du Carmel et à rechercher un opérateur susceptible d'en assurer durablement l'exploitation et la valorisation.

À travers le présent appel à manifestation d'intérêt, la commune souhaite favoriser l'émergence d'un projet économiquement viable, pérenne et contribuant à l'attractivité touristique et au dynamisme du territoire.

Dans ce cadre, la commune identifie notamment les enjeux suivants :

- Valoriser le potentiel touristique du Carmel, notamment en raison de sa localisation, de son caractère patrimonial et de son insertion dans l'environnement touristique et culturel de Moissac ;
- Conforter et diversifier l'offre d'hébergement et d'accueil touristique de la commune, notamment à destination des visiteurs, touristes, randonneurs et pèlerins, tout en laissant aux candidats la possibilité de proposer d'autres activités compatibles avec les caractéristiques du site ;
- Préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial du Carmel, tant dans les modalités d'occupation que dans les éventuels travaux ou aménagements proposés. Le bien étant situé dans le Site patrimonial remarquable de Moissac, les projets devront tenir compte des prescriptions patrimoniales applicables et de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France ;
- Garantir une occupation durable et un entretien de qualité du site, permettant d'assurer la conservation du bâtiment et de ses abords ;
- Favoriser un projet ouvert sur la ville et participant à son dynamisme, susceptible de générer des retombées économiques et touristiques locales et de contribuer à la fréquentation du centre-ville ;
- Assurer la solidité économique et financière du projet, la commune recherchant un opérateur disposant des capacités techniques, professionnelles et financières nécessaires pour assurer l'exploitation du site sur la durée ;
- Rechercher une valorisation équilibrée du patrimoine communal, conciliant qualité du projet, intérêt pour le territoire et niveau de redevance proposé à la commune.

La commune n'entend pas imposer un modèle d'exploitation prédéfini. Les candidats sont invités à proposer un projet adapté aux caractéristiques et aux contraintes du Carmel. Les projets pourront notamment porter sur des activités d'hébergement touristique, d'accueil de pèlerins ou de randonneurs, de tourisme culturel ou patrimonial, ou sur toute autre activité économique ou touristique compatible avec le site.

Une attention particulière sera portée aux projets permettant de faire vivre le Carmel tout au long de l'année, de développer des complémentarités avec l'offre touristique, culturelle et commerciale existante et de participer au rayonnement de Moissac. La commune souhaite enfin que le projet retenu s'inscrive dans une démarche respectueuse de l'environnement, notamment en matière de maîtrise des consommations, de gestion des déchets et d'entretien responsable du site et de ses abords

Article 6 contenu du dossier de l'appel à manifestation d'intérêt

Le dossier de consultation librement téléchargeable à compter de la publication de l'avis sur le site internet de la commune comprend :

- Le présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt

- Une fiche détaillée du bien
- Règlement Zone naturelle
- Règlement PPNR

Sur la base de ce dossier, les opérateurs seront invités à soumettre un dossier de candidature et un dossier projet dans le délai prescrit en page de garde du présent règlement

Cette date limite de présentation des manifestations d'intérêt pourra être modifiée par simple décision de la commune avec information aux opérateurs

Article 7 contenu du dossier manifestation d'intérêt

Les candidats pourront se présenter sous la forme d'un opérateur unique ou sous la forme de groupement d'opérateurs économiques.

En cas de candidature sous forme de groupement d'opérateurs économiques, hormis la lettre de candidature, l'intégralité des pièces mentionnées devra être produite pour chacun des opérateurs membre du groupement.

Le dossier de candidature sera composé des pièces suivantes :

- Lettre de candidature du candidat
- Une attestation sur l'honneur datée et signée établie par le candidat attestant qu'il a satisfait à l'ensemble de ses obligations fiscales et sociales
- Une description des moyens financiers, humain et techniques dont dispose le candidat
- Le bilan et compte de résultat
- Une présentation des références en matière de d'opération ou d'activités similaires. Pour chaque référence, le candidat indiquera les caractéristiques de l'activité concernée et le rôle exact joué par le candidat.
- Une déclaration appropriée de banque ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels
- Le ou les CV du ou des porteurs du projets et des membres associés
- Toute pièces permettant d'apprécier la capacité à assurer l'exploitation de l'activité économique touristique projetée
- Les garanties financières : note de présentation des fonds propres, garanties de financement, engagement financier permettant d'assumer la réalisation du projet.

La commune procèdera à l'analyse des dossiers de candidatures pour le choix du candidat au regard de la complétude du dossier, de sa conformité aux prescriptions du présent règlement et au vu des garanties professionnelles, techniques et financières produites.

Article 8 contenu du dossier de projet

Le dossier de projettera obligatoirement, sous peine d'incomplétude, composé des pièces suivantes :

1. Une note d'objectif de 15 pages maximum comprenant :
 - a. Une note synthétique de présentation du projet présentant l'activité économique ou touristique projetée.
 - b. Un tableau détaillant l'usage et fonction des différentes surfaces
 - c. Une présentation du mode de gestion
 - d. Le détail du montage juridique et opérationnel envisagé
 - e. Un planning de début d'exploitation

2. Une note financière détaillant :
 - a. Le montant de la redevance annuelle garantie à la commune en cas d'occupation domaniale ou des conditions d'acquisitions en cas de proposition d'achat
 - b. L'équilibre économique du projet

Article 9 sélection des opérateurs et des manifestations d'intérêts

La commune procédera à l'ouverture des plis et à l'examen du caractère complet des dossiers de manifestations d'intérêt. Les manifestations d'intérêt sont analysées et sélectionnées au regard de leur complétude, de la crédibilité du projet et de sa compatibilité avec les enjeux exprimés par la commune, des capacités financières et technique de l'opérateur.

La présentation d'une candidature et d'une candidature et d'un projet n'ouvre au profit d'un opérateur quel qu'il soit aucun droit à être sélectionné

Article 10 sélection des projets

Les critères de sélection du projet sont les suivants :

- Critère 1 : critère technique relatif au projet d'activité ou d'exploitation (concours du projet à l'attractivité touristique ou au dynamisme économique de la commune, produit et ou services proposés, garanties techniques présentée par l'opérateur) 55 points
- Critère 2 : critère financier (garanties financières proposées par l'opérateur, montant de la redevance annuelle en cas d'occupation domaniale ; des conditions d'acquisitions en cas de proposition d'achat) 40 points
- Critère 3 : critère de développement durable (gestion des déchets, entretien éco responsable du site et de ses abords) 5 points

Le bien est soumis aux obligations du SPR (site patrimonial remarquable). A ce titre l'ensemble des projets seront envoyés pour avis à l'ABF (architecte des bâtiments de France). Un avis négatif de l'ABF oblige la commune à rejeter le projet. Ce motif de rejet sera immédiatement communiqué aux candidats dont le projet est refusé par l'ABF. Toutefois le candidat a la possibilité de redéposer un projet dans le délai des dates limites de réception des candidatures

La commune dispose de la faculté de négocier avec les opérateurs de son choix sur la base des projets initiaux au cours de la procédure de consultation. La commune en informera les candidats.

La discussion pourra porter sur l'ensemble des points développés dans le cadre du projet de l'opérateur. Dans le cadre de la négociation, la commune s'engage à faire respecter la plus grande confidentialité et à ne pas évoquer les éléments différenciateurs de chaque projet. En aucun cas, une partie ou la totalité du projet d'un candidat ne pourra être présentée à un autre pour influencer son projet ou pourra être présentée à un membre extérieur à la négociation.

A l'issue des possibles négociations, la collectivité sélectionnera le projet présentant les meilleures garanties au regard des critères de jugement supra en vue d'une délibération du Conseil Municipal et d'une convention signée entre la commune et l'opérateur choisi.

La présentation d'une candidature et d'un projet n'ouvre au profit d'un opérateur quel qu'il soit aucun droit à participer aux négociations.

Une commission est constituée et chargée de la conduite de la procédure. Elle sera composée de 3 élus de la commune (élu chargé des Finances, élu chargé du Tourisme et du commerce, élu chargé du Patrimoine) et sera présidée par Monsieur le Maire. La commission pourra solliciter la présence des agents affectés à ce dossier.

Article 11 conditions de présentation et de dépôt des dossiers de candidature

Les opérateurs manifesteront leur intérêt pour le projet par voie dématérialisée en adressant leur dossier de candidature et leur dossier de projet à l'adresse suivante : g.delaule@moissac.fr

L'ensemble des documents composant les plis des candidats seront rédigés en langue française et envoyé au format pdf

Les plis des opérateurs reçus au-delà de la limite de réception des plis définie au présent règlement ne seront pas étudiés.

La commune s'engage à envoyer un accusé réception pour chaque dépôt de dossier

Article 12 Modification de détail au dossier de consultation

La commune se réserve le droit d'apporter des modifications au dossier de consultation

Ces modifications seront notifiées à chacun des candidats s'étant fait connaître.

La notification indiquera l'impact éventuel de la modification sur le délai de réception des projets.

Les candidats devront répondre sur la base du dossier modifié.

Article 13 information des candidats

La collectivité notifiera aux candidats non sélectionnés le rejet de leur candidature.

La collectivité notifiera au candidat sélectionné l'acceptation de sa candidature.