

## SYNDICAT PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES

Séance du 31 janvier 2020

Membres en exercice : 34

Date de la convocation: 24/01/2020

Présents : 18

*L'an deux mille vingt et le trente-et-un janvier l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Jean ARCAS*

Dont Présents non votants : 0

Représentés : 0

**Présents :** Jean ARCAS, Jean-Noël BADENAS, Roland BASCOUL, Bernard BOSC, Francis BOUTES, Josian CABROL, Marie-Aline EDO, Jean-Luc FALIP, Yves FRAISSE, Daniel GALTIER, Kléber MESQUIDA, Martine OLMOS, Marie PASSIEUX, Marie-Pierre PONS, Sylvie QUEROL, Catherine REBOUL, Yves ROBIN, Luc SALLES

Votants : 18

Pour : 18

Contre : 0

**Représentés :**

Abstentions : 0

**Présents non votants :**

**Excusés :** Gérard BARO, Jean-Pierre BERRAUD, Yvan CASSILI, Guillaume DALERY, Elisabeth DAUZAT, Norbert ETIENNE, Julie GARCIN-SAUDO, Vincent GAUDY, Martine GIL, Audrey IMBERT, Christophe MORGO, Jean-Christophe PETIT, Pierre POLARD, Hedwige SOLA, Bernard VIDAL, Philippe VIDAL

**Absents :**

**Objet: Etude juridique du projet d'aménagement et de valorisation patrimoniale du hameau de Dio**

Le projet de valorisation du site médiéval du Château de Dio, un Château fort du XIIème siècle, classé Monument Historique, est la finalisation de vingt ans de travaux de rénovation et de réhabilitation qui ont été menés sur le Château et sur le hameau. Les investissements déjà réalisés représentent un peu plus de 8 millions d'euros, dont environ 60 % ont été financés par des subventions publiques.

Le projet concerne la réalisation d'une dernière tranche de travaux pour 3,3 millions d'euros HT, permettant de reconstruire quatre bâtiments du hameau afin de créer un « hôtel réparti de luxe » de 17 chambres et un restaurant. L'introduction de cette nouvelle offre va permettre de composer une offre touristique globale particulièrement attractive et très bien adaptée pour accueillir de grands événements et manifestations, en utilisant :

- Les espaces intérieurs et extérieurs du Château de Dio,
- Les 17 chambres et les espaces collectifs de l'hôtel (40 lits banalisés),
- Le restaurant et sa cuisine centrale pour les réceptions,
- Les chambres d'hôtes et les six gîtes ruraux privés.

La réalisation du projet de reconstruction est envisagée en deux tranches d'investissements :

- Une première tranche de travaux de réhabilitation patrimoniale concernant les gros œuvres et certains seconds œuvres des quatre bâtiments à reconstruire, ainsi que l'aménagement de quelques espaces extérieurs, serait réalisée en maîtrise d'ouvrage assurée par la commune de Dio et Valquières. Cette première tranche, estimée à 1 600 000 € H.T., ne peut être réalisée en maîtrise d'ouvrage communale que si, et seulement si, les contributions financières publiques et privées (subventions, mécénats, fondations) permettent de couvrir entièrement les dépenses en investissements (la commune n'a aucune capacité financière pour réaliser ces investissements).
- Une deuxième tranche d'investissements sur les bâtiments est envisagée avec des investisseurs privés pour environ 1 700 000 € HT, sans tenir compte des investissements matériels en équipements et mobiliers nécessaires aux activités. Un des objectifs de ce dossier de présentation est d'identifier des investisseurs potentiels susceptibles d'intervenir sur le projet.

La mise en place et la gestion des activités (hébergement, restauration, réception des manifestations, visites et événements culturels) vont être confiées à un opérateur privé (ou à un groupe d'opérateurs). Les activités peuvent utiliser tous les espaces extérieurs et intérieurs du Château, de l'hôtel, du restaurant et les hébergements en

location du hameau. Il est indispensable que la gestion soit globale et unifiée pour l'ensemble des activités. Une telle offre globale et singulière va permettre de répondre aux enjeux stratégiques du projet de valorisation du site historique de Dio.

## **1. Les questions du montage juridique**

Le montage juridique de la mise en place de ce projet de valorisation du site de Dio est relativement complexe, parce que plusieurs situations juridiques doivent être formalisées et étudiées entre les propriétaires fonciers, les investisseurs et les gestionnaires. Voici les quelques éléments qui caractérisent la situation actuelle.

- Le Château de Dio constitue l'élément-clé du dispositif envisagé, et, a priori, ne nécessite pas d'investissements matériels supplémentaires. Le Château est une propriété privée appartenant à M. Bertrand Fleutiaux. La mise à disposition d'une manière pérenne du Château au futur gestionnaire nécessite une convention ou un bail de location.

Le montant du loyer et son éventuelle indexation au chiffre d'affaires réalisé par les activités touristiques restent à négocier entre le propriétaire et le futur gestionnaire. Il est clair que la solution juridique doit fournir une garantie au propriétaire en ce qui concerne l'utilisation et la valorisation patrimoniale du Château et une garantie au gestionnaire pour qu'il puisse utiliser d'une manière durable les espaces intérieurs et extérieurs du Château, suivant les modalités contractualisées.

- Les bâtiments de l'hôtel et du restaurant qui sont à reconstruire sont sur des parcelles qui appartiennent à des propriétaires privés, (notamment, plusieurs parcelles appartiennent à Monsieur Fleutiaux, et quelques-unes font l'objet de baux emphytéotiques confiant l'usufruit à la mairie de Dio) et à la commune de Dio. Selon les hypothèses du montage financier présenté dans ce dossier, les premières tranches des travaux de réhabilitation patrimoniale vont être réalisées par la commune.

Par conséquent, il faut que la mairie qui assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux ait également la maîtrise complète du foncier. Cela peut s'envisager avec d'autres baux emphytéotiques entre les propriétaires privés et la mairie de Dio. Cependant, une deuxième tranche de travaux sur les mêmes bâtiments est envisagée par des investisseurs privés qui doivent réaliser des investissements sur des fonciers d'autrui. Après les travaux, c'est le gestionnaire qui doit avoir l'usufruit de tous les bâtiments à travers un contrat de location.

La question la plus importante concerne la forme juridique qui peut être utilisée pour la mise à disposition de ces locaux au gestionnaire tout en garantissant une sécurité réciproque :

- Pour la mairie et les autres propriétaires fonciers, la sécurité de l'utilisation des locaux pour favoriser le développement des activités touristiques et la valorisation patrimoniale du site et du territoire. Cela sous-entend que, dans la solution juridique, la mairie doit avoir des outils pour contrôler les décisions stratégiques et influencer les orientations afin de garder la trajectoire de l'activité en cohérence avec les objectifs initiaux.
- La sécurité du gestionnaire qui s'engage à assurer la gestion des activités, en cherchant à les développer et à les pérenniser.

La présente consultation concerne l'étude juridique qui permet de définir les options qui peuvent être envisagées pour le montage juridique en cohérence avec les objectifs stratégiques du projet global et des attentes et des intérêts de chaque partie prenante.

## **2. Le contenu de l'expertise juridique recherchée**

### **1) Éclaircir la situation juridique de départ aux acteurs**

Dans un premier temps, le cabinet de ce projet doit accompagner les acteurs en apportant des réponses concrètes aux différentes questions qui se posent (par exemple : en matière foncière, en matière de partenariat, en matière de structure, en matière financière, en matière patrimoniale, etc...). Ensuite et dans la mesure du possible, il faudra solutionner ces problématiques et trouver un ou plusieurs schéma administratif juridique et financier de fonctionnement et d'organisation.

L'objectif est de clarifier, d'une part, les relations entre les deux principaux acteurs du projet (la mairie de Dio et M. Fleutiaux, le propriétaire du château), d'autre part la question foncière, de tierce part, la question du porteur du projet sans oublier celle du financement public.

## 2) Analyse des conséquences des schémas de fonctionnement et d'organisation

Dans un deuxième temps, une fois que les acteurs de ce projet auront retenu un ou plusieurs schémas de fonctionnement et d'organisation, le cabinet procèdera à une analyse détaillée mettant en évidence les principales implications de chaque option.

L'objectif de cette étape est de fournir toutes les informations nécessaires pour aider la prise de décision pour que les acteurs puissent alors faire le choix de privilégier l'une ou l'autre des options présentée.

## 3) Rechercher des opérateurs - investisseurs

Cette troisième étape aurait pour objet d'évaluer le marché des opérateurs susceptibles d'être intéressés et de mettre en œuvre la technique du « sourcing » autorisée par le code de la commande publique. (Article R2111-1). Il s'agit de réaliser une opération de consultation auprès d'opérateurs, pour connaître le marché et leur éventuel intérêt au projet de Dio. Cela permettrait non seulement d'alerter les opérateurs potentiels sur le projet, d'évaluer leurs capacités à répondre à la demande mais aussi de mobiliser toute la concurrence possible.

L'objectif est de trouver concrètement des candidats intéressés par le projet, soit en tant qu'investisseur, soit en tant que gestionnaire de dispositif (ou les deux). L'accompagnement du Cabinet consisterait à rédiger les actes de la consultation et à participer éventuellement à des réunions avec les opérateurs

## 4) Formalisation définitive du cadre juridique du partenariat

La dernière étape serait consacrée à la mise en concurrence des opérateurs identifiés dans le cadre du « sourcing » pour la réalisation des investissements et d'arrêter le cadre juridique du partenariat pour la construction et l'exploitation des équipements d'hébergement. L'accompagnement du Cabinet consisterait à rédiger les actes de la consultation et à participer aux réunions de négociation avec les opérateurs.

Le coût total de l'opération est évalué à 58 442,10 € TTC pour lequel les cofinancements suivants seraient sollicités :

- Leader 37 402,92 €
- Département 9 350,73 €
- Autofinancement 11 688,45 €

Le Président demande à l'assemblée de bien vouloir se prononcer sur le lancement et portage de l'étude et de bien vouloir l'autoriser, en cas d'avis favorable, à déposer le dossier de demande de subvention sollicitant un cofinancement, et à signer tous documents relatifs à l'exécution de cette décision.

Où l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré, le Comité Syndical, à l'unanimité :

- Approuve le lancement et portage de l'étude
- Autorise le Président à déposer le dossier de demande de subvention sollicitant un cofinancement
- Autorise le Président à signer tous documents relatifs à l'exécution de cette décision.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Fait à graissessac le 31 janvier 2020.



