

Luchon 
LES THERMES
Pyrénez-vous !

Luchon 
FORME & BIEN-ÊTRE
Pyrénez-vous !

Luchon 
LA VILLE
Pyrénez-vous !

**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
POUR LA VALORISATION DE L'ACTIVITÉ THERMALE ET DE
BIEN-ÊTRE DE LA STATION DE BAGNÈRES-DE-LUCHON**

RÈGLEMENT DE CONSULTATION



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT LANCÉ PAR :

COMMUNE DE BAGNÈRES-DE-LUCHON

Représentée par son Maire, M. Louis FERRÉ,

Président de la Régie Municipale des Thermes de Bagnères-de-Luchon,

Président du Conseil d'Administration de Luchon Forme et Bien-Être.

Mairie de Bagnères-de-Luchon

23 Allées d'Etigny

31110 BAGNÈRES-DE-LUCHON

OBJET DE L'AMI :

AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR LA VALORISATION DE L'ACTIVITÉ THERMALE ET DE BIEN-ÊTRE DE LA STATION DE BAGNÈRES-DE-LUCHON

PRÉAMBULE :

Afin de renforcer l'attractivité de la station Thermale, la Commune de Bagnères de Luchon se lance dans un projet de modernisation de son activité thermique. En tant qu'élément structurant de la ville, tant d'un point de vue économique qu'historique et identitaire, le renouvellement de l'activité thermique revêt une importance capitale.

L'objectif général au sein duquel s'inscrit cette démarche est de faire de Luchon une destination touristique incontournable dans les Pyrénées, et ce grâce au développement d'une offre touristique « 4 saisons » combinant activités de plein-air et espaces de santé et de bien-être.

Par délibération du 7 novembre 2018, la Commune de Bagnères-de-Luchon affiche sa volonté de lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue d'identifier des candidats susceptibles d'apporter leurs avis, propositions et expertises.

1/ CADRE DE L'AMI

Le présent appel à manifestation d'intérêt ne constitue ni une consultation, ni un appel d'offres au sens du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics en vigueur à ce jour. Il n'est encadré par aucune disposition procédurale contraignante.

Il n'entraîne aucune obligation pour la Commune de Bagnères-de-Luchon de lancer un appel d'offres ou une consultation ultérieure. Réciproquement, les réponses et contributions au présent A.M.I. ne constitueront pas des engagements contractuels ou pré-contractuels de la part de leurs auteurs.

2/ DÉLAIS, CONTENU ET MODALITÉS DE REMISE DES RÉPONSES

2.1. Calendrier prévisionnel

Publication de l'avis d'AMI	03/12/2018
Visite du site	Sur demande *
Date limite de dépôt des pré-projets	28/02/2019

* En ce qui concerne l'organisation des visites, chaque candidat pourra se rendre sur site, préalablement à la remise de l'offre. Pour cela, l'entreprise devra prendre rendez-vous auprès de Mr Hadrien Dejarnac par écrit à l'adresse suivante : h.dejarnac@mairie-luchon.fr

2.2. Obtention du dossier de consultation et conditions de remise des pré-projets

Le dossier AMI sera remis à tous ceux en faisant la demande à l'adresse suivante : l.brun@mairie-luchon.fr. Il peut également être téléchargé sur le site achatpublic.com à l'adresse suivante : https://www.achatpublic.com/sdm/ent/gen/ent_detail.do?PCSLID=CSL_2018_rcJGbn9oEk&v=1&selected=0

A partir de ce dossier, un pré-projet pourra être remis, et ce avant le :

28 février 2019 à 12h00

Ce pré-projet sera remis sous plis cacheté portant la mention :

« PRÉ-PROJET / AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR LA VALORISATION DE L'ACTIVITÉ THERMALE ET DE BIEN-ÊTRE DE LA STATION DE BAGNÈRES-DE-LUCHON

- NE PAS OUVRIR - »

En main propre contre récépissé ou courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Mairie de Bagnères-de-Luchon

23 Allées d'Etigny

31110 BAGNÈRES-DE-LUCHON

Ce pré-projet sera remis en **2 exemplaires papiers** et **un exemplaire numérisé via une clé USB**.

Les candidats pourront également déposer leur offre à l'adresse suivante : https://www.achatpublic.com/sdm/ent/gen/ent_detail.do?PCSLID=CSL_2018_rcJGbn9oEk&v=1&selected=0

Il est rappelé que le ou les opérateurs économiques auront la possibilité de répondre seuls, en groupement ou en équipe.

Ils restent libres d'ajouter à leur dossier toute pièce qu'ils jugent nécessaire à une meilleure compréhension du pré-projet.

La Commune de Bagnères-de-Luchon se réserve la possibilité de demander des compléments, des précisions, et de discuter avec un ou plusieurs opérateurs librement.

2.3. Contenu et attendus concernant les pré-projets

Le dossier de pré-projet comprendra :

1 – Dossier administratif

- Une lettre d'intention de l'opérateur / du groupement
- La présentation de l'équipe projet et de ses compétences
- Les références de l'opérateur dans le domaine thermal et thermoludique ainsi que son mode opératoire en matière de développement et de gestion

De même, cette partie comprendra :

- La raison sociale de l'opérateur / des membres du groupement
- Une copie de l'extrait Kbis récente (moins de 3 mois)
- Une présentation de la structure / des membres du groupement (activités, effectifs, organigramme)
- Un dossier présentant des données économiques sur la gestion des centres thermaux et thermoludiques de l'opérateur / du groupement (fréquentation, résultats)

2 – Dossier technique

L'opérateur ou le groupement remettra un dossier technique permettant à la d'apprécier la méthodologie envisagée dans le cadre du développement de l'offre thermique et de bien-être, en répondant aux objectifs définis dans le cahier des charges.

Ce pré-projet présentera les grandes orientations envisagées en termes d'équipements et de services proposés dans le cadre de chacun des volets suivants :

- Thermalisme
- Thermoludisme et bien-être
- Le cas échéant, sur des sujets autres (hébergement, navette thermique...)

Il est souhaité des opérateurs ou du groupement une présentation de leur concept applicable à la station thermique de Luchon, et ce en se basant sur les éléments fournis dans le Cahier des Charges. Le pré-projet pourra comporter les investissements envisagés en précisant leur nature et leur finalité.

3 – Dossier économique

Le dossier économique présentera les orientations envisagées en matière de :

- Clientèle (clientèle cible, hypothèses structurantes de fréquentation)
- Perspectives de développement de l'offre actuelle
- Proposition nouvelle (activités nouvelles à développer)
- Le plan d'investissements envisagé

4 – Dossier juridique

Le dossier juridique devra traduire les orientations envisagées pour les deux établissements en matière :

- De mode de gestion
- De moyens mis en œuvre pour la gestion (organigramme fonctionnel, structuration du groupement)
- De gouvernance

2.4. Points d'attention particuliers concernant les pré-projets

La Commune de Luchon attire l'attention de l'opérateur / du groupement sur un **ensemble de contraintes qui devront impérativement être intégrées aux pré-projets** :

1. L'exploitation devra impérativement comprendre un volet thermal ainsi qu'un volet forme et bien-être, et devra se faire sur le site thermal actuel, avec une possibilité d'extension des bâtiments existants (à noter que les thermes Chambert, lieu d'implantation du futur Casino ainsi que de la piscine municipale, seront exclus du lot)
2. La Commune entend rester propriétaire des ressources en eau thermale, mais n'exclut pas d'en confier la gestion à l'opérateur.
3. En ce qui concerne l'exploitation, la saison thermale devra durer aux minimum 8 mois par an pour les cures et 11 mois par an pour LFBE.
4. La conservation des personnels permanents actuels est impérative.
5. La future exploitation devra mettre en avant dans son nom le mot « Luchon » et se servir de ses outils de communication afin de promouvoir le territoire.
6. Un système de transport pour les curistes devra être proposé (reprise de la navette actuelle par l'exploitant / autres modèles).
7. Une solution pour l'actuel espace fitness devra être trouvée afin de mieux l'intégrer dans l'activité générale de l'espace forme et bien-être (activités intégrées aux offres, réutilisation ou développement de nouveaux espaces pour usages divers...).

Outre ces contraintes, des **souhaits** sont également formulés par la collectivité :

1. Dans la mesure du possible, les travaux liés à la reprise ne devront pas entraîner de fermeture prolongée de l'établissement compte tenu de l'importance de ce dernier pour l'ensemble de la ville.
2. Il serait souhaitable qu'une solution concernant l'accueil des curistes et des visiteurs « loisir » soit proposée, les deux accueils étant aujourd'hui adjacents (ce qui pose un problème en cas d'affluence) et non adaptés aux personnes handicapées.

3. Des solutions de logement de proximité sur le territoire communal peuvent être proposées par le futur exploitant dans le cadre d'une offre « all inclusive ».
4. Une réflexion pourra être menée sur l'organisation de la « garderie » des thermes ; l'exploitant devra proposer des activités « famille » avec un espace dédié (et notamment un espace aquatique).
5. Il est souhaitable que le futur exploitant s'implique dans la vie économique et touristique luchonnaise en prenant contact avec les acteurs locaux et en communiquant sur les atouts et attraits du territoire.
6. Une marque de produits dérivés (cosmétiques) pourra être développée ;
7. Le processus actuel de préparation, de maturation et d'application de la boue pourra être préservée.

3/ ETUDE DES PRÉ-PROJETS

Les pré-projets déposés par les candidats seront examinés et évalués par une commission dédiée.

Les pré-projets seront appréciés sur la base du dossier de présentation constituant le pré-projet, en intégrant comme donnée d'entrée les objectifs stratégiques et les enjeux identifiés dans le Cahier des Charges.

4/ ELEMENTS FOURNIS DANS LE DOSSIER DE CONSULTATION

4.1. Eléments fournis par défaut

- Plaquette de présentation
- Règlement de la consultation
- Cahier des charges
- Délibération du Conseil Municipal

4.2. Éléments disponibles sur demande

- Arrêtés préfectoraux relatifs aux forages et autorisations d'exploitation des sources
- Etude ARCAGEE sur la qualité des eaux thermales (juillet 2018)
- Organigrammes actuels
- Etude « Destination Luchon »
- Avis de France Domaine sur la valeur vénale de l'établissement thermal
- Extrait du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- Extrait du Plan de Prévention des Risques
- 3 derniers comptes administratifs
- Budgets primitifs 2018

5/ DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir une demande écrite par courriel à :

Renseignements techniques : Monsieur Hadrien Dejarnac h.dejarnac@mairie-luchon.fr

Renseignements administratifs : Madame Laetitia BRUN l.brun@mairie-luchon.fr