

**SITE DU LAC DE LOURDES BAIL EMPHYTEOTIQUE**  
**AVEC LA SOCIETE BONNIN CONSULTING**

La Ville est propriétaire de biens et droits immobiliers aux abords du lac de Lourdes, d'une surface totale de 19,9 hectares environ, pour l'essentiel depuis l'acquisition qu'elle en a faite le 22 décembre 1989 et pour le reste depuis plus de 50 ans.

La majeure partie de ces biens sont non bâtis, les seules constructions consistant d'une part en locaux commerciaux vétustes constituant le restaurant de l'embarcadère et d'autre part en une ancienne ferme située au lieu-dit Baloum, actuellement occupée par deux locataires.

Monsieur Alain BONNIN, Président Directeur Général de la Société à Responsabilité Limitée Bonnin Consulting dont le siège est à Paris, 10 rue de Monceau, propose aujourd'hui de réaliser sur ce site un programme immobilier de loisirs.

Adressée à la mairie par lettre du 30 juillet 2004, la proposition de Monsieur BONNIN se décompose comme suit :

- prise à bail emphytéotique rural d'une durée de 50 ans des biens et droits immobiliers situés aux abords du lac et aux lieux-dits Arrouach et Chemin de Baloum, pour une superficie de 15,5 hectares environ,
- reconstruction et exploitation du restaurant de l'Embarcadère et ses dépendances (SHON maximum de 3.500 m<sup>2</sup>),
- construction et exploitation sur les sites du Chemin de Baloum et d'Arrouach, d'une résidence de tourisme de 60 studios avec piscine, de 150 chalets en location saisonnière et rénovation des bâtiments de la ferme de Baloum en espace d'accueil (SHON maximum de 12.050 m<sup>2</sup>).

Les voiries et réseaux internes ainsi que les parkings seront à la charge du preneur.

Les parkings qu'il réalisera en bordure de la voie d'accès à l'embarcadère depuis le Chemin du Lac seront ouverts au public et gratuits.

- paiement à la Ville, pour la durée du bail et à compter de 2008, d'une redevance annuelle calculée en pourcentage du chiffre d'affaire, avec un minimum de 110.000 Euros HT, soit
- 44.000 Euros HT (ou 5 % HT du chiffre d'affaire si cette somme est supérieure), pour la partie « Embarcadère », et
- 66.000 Euros HT (ou 3 % HT du chiffre d'affaire si cette somme est supérieure), pour les terrains d'assiette de la résidence et des chalets.

Pour 2006 et 2007, années de réalisation des travaux, les loyers seront successivement de 35.000 Euros HT et de 70.000 Euros HT.

Le paiement de ces redevances sera garanti par cautions bancaires pendant la période des travaux et jusque 2010 inclus.

Cette redevance minimum variera annuellement en fonction de l'évolution de l'Indice du coût de la construction.

les terrains situés en bordure du lac seront grevés d'une servitude de passage afin de permettre l'accès au plan d'eau, en particulier au bénéfice du futur exploitant de l'activité de canotage dont la mise en gestion déléguée sera proposée au Conseil Municipal.

Une autre servitude sera instituée afin de permettre l'accès au réservoir d'eau municipal. possibilité pour le preneur de céder et de sous-louer à des tiers les biens donnés à bail.

Le candidat demande bien entendu que l'ensemble des biens qui lui seront donnés à bail soit libre de toute occupation.

La proposition contient un calendrier prévisionnel des réalisations, qui dépendra cependant des délais qui seront mis pour la délivrance des permis de construire.

En première phase (2004 - 2005) seront réalisés le restaurant de l'embarcadère, 50 chalets, la rénovation des bâtiments de la ferme de Baloum et une première tranche de VRD ; la résidence de tourisme, 50 chalets et une deuxième tranche de VRD constitueront la phase 2 (2005 -2006) ; le reste des travaux, soit 50 chalets et la fin des VRD se fera sur 2006 - 2007.

Un délai arrivant à échéance le 31 janvier 2006 est donné au candidat pour engager l'opération. Au-delà de cette date, la ville sera libérée de son engagement. Sauf à la Commune à ne pas avoir rendu les biens mis à bail, libres de toute occupation avant cette échéance, le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Le projet proposé est intéressant à plusieurs titres :

- Le site du lac reste complètement accessible aux Lourdais - Les surfaces hors oeuvre nettes sont très inférieures aux surfaces constructibles permises sur le site

- Il s'agit d'une opération qui respecte l'environnement dans lequel elle s'inscrit, le site conservant son caractère boisé

- La nature des constructions retenues répond à une démarche de développement durable

- Cette opération doit également générer une nouvelle fréquentation du golf et permettre ainsi de proposer une mise en gestion déléguée de cet équipement.

- Enfin, les conditions patrimoniales et financières de la proposition sont favorables pour la Commune puisque l'ensemble des espaces loués lui reviendra sans indemnité à l'issue du bail.

Quant aux travaux qui devraient être supportés par la Commune, ils se limiteront à la réhabilitation de la voirie d'accès à l'embarcadère et au golf, depuis le Chemin du Lac, ainsi que le début du chemin rural de Baloum (depuis le Chemin du Lac), puisqu'ils restent en pleine propriété à la commune.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal de répondre favorablement à la proposition qui est faite à la ville par Monsieur Alain BONNIN.

## PROJET DE DELIBERATION

Après avis du Conseil Municipal réuni en Commission Plénière, les Membres du Conseil Municipal :

1° - décident de consentir un bail emphytéotique rural, conformément aux dispositions des articles L.451-1 et suivants du Code Rural, à la société à Responsabilité Limitée Bonnin Consulting dont le siège est à Paris, 10 rue de Monceau, , représentée par son président directeur général, Monsieur Alain BONNIN, dans les conditions ci après :

- **Désignation :sur le territoire de la Commune de Lourdes,**

- **Secteur de l'Embarcadère (partie restauration). partie des parcelles cadastrées**

- Section AI numéro 5 pour Un hectare Vingt Neuf Ares et Dix Centiares,
- Section AY numéro 92 pour Quatre Vingt Seize Ares et Vingt Centiares,
- Section AY numéro 93 pour Quarante Ares et Trente Quatre Centiares,
- Section AY numéro 95 pour Cinquante Huit Ares et Vingt et Un Centiares,
- Section AY numéro 96 pour Un hectare Quatre Vingt Six Ares et Quarante Centiares,
- Section AY numéro 97 pour Cinquante Ares et Cinq Centiares,
- Section AY numéro 98 pour Quatorze Centiares,
- Section AY numéro 99 pour Trois ares et Dix Centiares,
- Section AY numéro 100 pour Vingt Ares et Quarante Centiares,
- Section AY numéro 101 pour Trois Hectares Soixante Quatre Ares et Quarante Deux Centiares,

- **Secteur du chemin de Baloum et de Arrouach (partie habitations de loisirs),  
partie des parcelles cadastrées**

- Section AI numéro 5 pour Quatre Hectares Quatre Vingt Douze Ares et Quatre Vingt Seize Centiares,
- Section AY numéro 92 pour Un Hectare Trente Sept Ares et Cinquante Quatre Centiares,
- Section AY numéro 93 pour Un Hectare Six Ares et Soixante Quatorze Centiares,
- Section AY numéro 95 pour Cinq Ares et Quatre Vingt Neuf Centiares,
- Section AY numéro 104 pour Vingt Huit Ares et Quatre Vingt Six Centiares
- Sections AY numéro 91 pour Deux Hectares Soixante Huit Ares et Vingt Sept Centiares.

- **Durée du bail emphytéotique :**

50 ans à compter de la signature de l'acte devant notaire.

- **Redevances**

- Secteur de l'Embarcadère : 5% ht du chiffre d'affaire de la branche restauration, avec un minimum forfaitaire de 14.000 Euros HT en 2006, 28.000 Euros HT en 2007, et 44.000 Euros HT de 2008 jusqu'à la fin du bail.

- Secteur du chemin de Baloum et de Arrouach : 3% ht du chiffre d'affaires locatif et des prestations de services de la résidence de tourisme et des chalets, avec un minimum forfaitaire de 21.000 Euros HT en 2006, 42.000 Euros HT en 2007 et 66.000 Euros HT de 2008 jusqu'à la fin du bail.

Ces redevances minimums varieront annuellement à compter de 2008 en fonction de l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction (indice trimestriel INSEE)

2° - précisent que le bail devra être signé avant le 31 janvier 2006. A défaut, la présente délibération deviendra sans objet.

3° - autorisent Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à l'exécution de la présente délibération. La société Bonnin Consulting sera en particulier autorisée à déposer des demandes de permis de construire sur les terrains ci-dessus désignés.