

DELIBERATIONS DU CONSEIL SYNDICAL
du 24 AVRIL 2025 à 10H00

Délibération n°20252404DEL02

OBJET : Approbation du cahier des charges en vue du lancement de la consultation pour la mise à disposition, par Bail Emphytéotique Administratif (BEA), de l'ensemble du domaine public aéronautique de l'Aérodrome de Millau-Larzac et des modalités de sélection du preneur

P.J. : Cahier des charges en vue du lancement de la consultation

Nombre de Conseillers titulaires en exercice : 6

Nombre de membres titulaires présents : 2

Nombre de membres suppléants présents : 2

Pouvoir : 1

Nombre de suffrages exprimés : 5

Pour : 5 Abstentions : 0 Contre : 0

L'an deux mille vingt-cinq, le 24 avril à 10H00, le Conseil Syndical du Syndicat mixte Aérodrome Millau Larzac s'est réuni, au siège de la Communauté de communes de Millau Grands Causses.

Etaient présents en qualité de conseiller délégué titulaire :

- **Monsieur Claude ASSIER**, Président du Syndicat Mixte Aérodrome Millau-Larzac, représentant du Département de l'Aveyron ;
- **Monsieur Yannick DOULS**, Vice-Président du Syndicat Mixte Aérodrome Millau Larzac, représentant de la Communauté de Communes de Millau Grands Causses.

Etaient présents en qualité de conseiller délégué suppléant :

- **Madame Hélène RIVIERE**, représentante du Département de l'Aveyron, suppléante de Monsieur Christophe LABORIE ;
- **Monsieur Arnaud CURVELIER**, représentant de la Communauté de Communes de Millau Grands Causses, suppléant de Madame Julie PINTRE-GALIERES

Avaient donné pouvoir :

- **Sébastien DAVID**, conseiller délégué titulaire du Conseil Départemental de l'Aveyron, à **Claude ASSIER**

VU les dispositions contenues dans le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment son article L. 1311-2 ;

VU le cahier des charges en vue du lancement de la consultation pour la mise à disposition, par bail emphytéotique administratif, du domaine public aéronautique de l'Aérodrome de Millau-Larzac joint en annexe du rapport n°2 ;

Considérant que le Conseil syndical a été régulièrement convoqué ;

Le Président du Syndicat Mixte expose que le Syndicat Mixte est propriétaire, depuis 1^{er} janvier 2007 en application de la convention conclue le 27/12/2006 entre l'Etat et le Syndicat Mixte, des biens immobiliers et mobiliers constituant l'aérodrome représentant une superficie totale de 36 ha 64 a 04 ca. L'aérodrome comprend plusieurs installations aéronautiques avec notamment :

- Une piste revêtue avion de 1 700m x 30m ;
- Des voies de circulation au Nord et au Sud ;
- Des aires de stationnement avions ;
- Des hangars aéronautiques ;

En tant que propriétaire, il lui revient de déterminer sa vocation, dans le respect des lois et règlement en vigueur.

A ce jour, l'aérodrome est ouvert à la circulation aérienne publique de classification D1. La majorité des mouvements sont réalisés par les associations basées et/ou titulaires d'une convention d'occupation temporaire.

Ce niveau d'activité ne permet pas au Syndicat Mixte de percevoir des redevances importantes alors qu'il est la seule structure à supporter les dépenses relatives à la maintenance et à la préservation du patrimoine de l'aérodrome dans un état de fonctionnement et d'exploitation conforme aux exigences réglementaires de sécurité.

Cette situation a conduit le Syndicat Mixte et ses membres à s'interroger sur l'exploitation et l'équipement actuel de l'Aérodrome de Millau-Larzac. Si les élus du Syndicat Mixte constatent que les associations basées et leurs adhérents souhaitent la conservation de cet équipement aéronautique, il ne relève pas de la compétence des membres du Syndicat Mixte d'exploiter et de gérer cet aérodrome. Ainsi, après plusieurs échanges, ni le Syndicat Mixte, ni aucune collectivité membre ne souhaite prendre à sa charge directement l'exploitation de l'aérodrome de Millau-Larzac.

Aussi, la seule option envisageable est la conclusion d'un bail emphytéotique administratif (BEA) régi par l'article L. 1311-2 et suivants du code générale des collectivités territoriales.

Ainsi, le Président du Syndicat Mixte propose d'approuver le cahier des charges en vue du lancement de la consultation pour la mise à disposition de l'ensemble des installations de l'aérodrome de Millau-Larzac, par bail emphytéotique administratif, au profit d'un opérateur économique ou un groupement d'opérateurs économiques.

Le BEA, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans, aura pour objet de définir les modalités, notamment financières, de la mise à disposition au bénéfice du preneur.

Le BEA autorisera le preneur à occuper les espaces précités de l'aérodrome de Millau-Larzac, la constitution de droits réels et la possibilité de réaliser d'autres aménagements pendant la durée d'exécution du bail, en fonction de l'évolution de ses besoins et sous réserve qu'il soit en capacité de les financer et les exploiter pour la durée du bail, et dans le respect des réglementations applicables sur l'aérodrome de Millau-Larzac.

L'occupation et les aménagements seront la propriété du preneur, qui les exploitera ou les fera exploiter en qualité de propriétaire jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle ils deviendront de plein droit la propriété du Syndicat Mixte.

Par ailleurs, le preneur du BEA devra souscrire, à ses frais, toutes assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité en qualité de preneur et de maître d'ouvrage (notamment responsabilité civile, garantie décennale, dommages incendies, électricité, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, etc.).

Il est rappelé que l'Aérodrome Millau-Larzac constitue une dépendance du domaine public aéronautique. A ce titre, il est agréé en usage restreint. Cette affectation fait que l'Aérodrome Millau-Larzac est affecté prioritairement à une utilisation aéronautique et impose que ces équipements puissent continuer à accueillir les usagers basés et non basés. Il est attendu du preneur qu'il développe son projet sous réserve du respect de cette affectation.

Pour la redevance, il est prévu qu'elle soit proposée par l'opérateur économique ou le groupement d'opérateurs.

L'occupation ayant pour objectif de permettre au preneur d'occuper et d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, il est nécessaire d'organiser une procédure de sélection préalable.

Le Président propose de sélectionner le preneur via le lancement d'un appel à manifestation d'intérêts selon les conditions définies dans le cahier des charges annexé au rapport.

DECISION

Où cet exposé, le Conseil Syndical, après avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

- **D'approuver le cahier des charges en vue du lancement de la consultation pour la mise à disposition, par bail emphytéotique administratif, du domaine public aéronautique de l'Aérodrome de Millau-Larzac joint en annexe ;**
- **D'autoriser le Président du Syndicat Mixte à mener la consultation en vue de conclure un bail emphytéotique administratif sur le domaine public aéronautique de l'Aérodrome de Millau-Larzac sur la base du cahier des charges joint en annexe ;**

Fait et délibéré à Millau,
Le jour, mois et an que dessus.

Le Président,

Claude ASSIER



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**POUR L'OCCUPATION, L'AMENAGEMENT ET LE
DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES SUR L'AERODROME
DE MILLAU-LARZAC**

CAHIER DES CHARGES

1 – ENJEUX ET OBJECTIFS

Le Syndicat Mixte de l'Aérodrome Millau-Larzac est propriétaire des biens immobiliers et mobiliers constituant l'aérodrome représentant une superficie totale de 36 ha 64 a 04 ca. L'aérodrome comprend plusieurs installations aéronautiques avec notamment :

- Une piste revêtue avion de 1 700m x 30m ;
- Des voies de circulation au Nord et au Sud ;
- Des aires de stationnement avions ;
- Des hangars aéronautiques ;

Il est précisé qu'un automate de distribution et citerne de carburant aéronautique d'une capacité de 40m³, propriété de TOTAL, est présent sur l'Aérodrome Millau-Larzac.

Le détail et la liste de ces biens immobiliers sont précisés en annexe au présent cahier des charges.

L'aérodrome de Millau Larzac bénéficie d'une situation géographique remarquable puisqu'il est situé à 15 kms de la ville de Millau au Nord et en bordure de l'A75 qui comprend des services, de l'hébergement et de la restauration. L'aérodrome est également à proximité du camp militaire du Larzac basé à La Cavalerie, du viaduc de Millau, de Roquefort et des cités templières du Larzac, etc.

Cet équipement est classé en catégorie tourisme et loisirs (Classification D) et sera homologué à la Circulation Aérienne Restreinte à compter de la conclusion du bail emphytéotique administratif, objet du présent appel à manifestation d'intérêt. L'usage restreint tel que défini par le Syndicat Mixte, permettra de maintenir une activité élargie sur l'aérodrome puisqu'il a été décidé de réserver l'aérodrome :

- Aux aéronefs basés et ceux qui sont basés sur les aérodromes voisins distant de maximum 166kms à vol d'oiseau ;
- Aux aéronefs non-basés sous conditions de contractualiser avec le preneur du bail ;

Ainsi, l'usage restreint permet de conserver un accès à l'aérodrome pour l'ensemble des usagers aéronautiques sous réserve d'une préparation de vol.

Aujourd'hui, l'aérodrome est utilisé et occupé par plusieurs structures qui développent leurs propres activités aéronautiques en contrepartie de redevances conformément aux conventions d'occupations temporaires conclues avec le Syndicat Mixte.

Cet aérodrome est également régulièrement sollicité par des structures, sans lien avec le monde aéronautique, qui souhaitent notamment bénéficier de l'espace qu'offre l'aérodrome pour y développer leurs propres activités sur une ou plusieurs journées (ex : formations de conduite, productions pour des films...).

En considération de ces éléments, les élus du Syndicat Mixte ont décidé, par délibération du Comité syndical en date du 24 avril 2025, de valoriser son patrimoine immobilier en le mettant à disposition d'un opérateur économique ou d'un groupement d'opérateurs économiques souhaitant occuper le site pour développer un projet conforme avec l'affectation du domaine public aéronautique.

A ce titre, le Syndicat Mixte souhaite procéder à un appel à manifestation d'intérêt et retenir, selon les conditions fixées par le présent cahier des charges, un preneur qui sera autorisé à occuper l'emprise foncière de l'aérodrome et d'y développer son/ses activité(s).

Le droit d'occupation des emprises foncières prendra la forme d'un bail emphytéotique administratif (BEA) régi par l'article L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Le BEA, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans, aura pour objet de définir les modalités, notamment financières, de la mise à disposition au bénéfice du preneur. Il débutera au plus tard à l'échéance du marché public de service (10/08/2026), sous réserve de l'obtention préalable de l'agrément en usage restreint.

Le BEA autorisera le preneur à occuper les espaces précités de l'aérodrome de Millau-Larzac, la constitution de droits réels et la possibilité de réaliser d'autres aménagements pendant la durée d'exécution du bail, en fonction de l'évolution de ses besoins et sous réserve qu'il soit en capacité de les financer et les exploiter pour la durée du bail, et dans le respect des réglementations applicables sur l'aérodrome de Millau-Larzac.

L'occupation et les aménagements seront la propriété du preneur, qui les exploitera ou les fera exploiter en qualité de propriétaire jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle ils deviendront de plein droit la propriété du Syndicat Mixte.

Par ailleurs, le preneur du BEA devra souscrire, à ses frais, toutes assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité en qualité de preneur et de maître d'ouvrage (notamment responsabilité civile, garantie décennale, dommages incendies, électricité, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, etc.).

Il est rappelé que l'Aérodrome Millau-Larzac constitue une dépendance du domaine public aéronautique. A ce titre, il est agréé en usage restreint. Cette affectation fait que l'Aérodrome Millau-Larzac est affecté prioritairement à une utilisation aéronautique et impose que ces équipements puissent continuer à accueillir les usagers basés et non basés. Il est attendu du preneur qu'il développe son projet sous réserve du respect de cette affectation.

Pour la redevance, il est prévu qu'elle soit proposée par l'opérateur économique ou le groupement d'opérateurs.

S'agissant de la procédure, l'occupation ayant pour objectif de permettre au preneur d'occuper et d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, il est nécessaire d'organiser une procédure de sélection préalable.

Le présent cahier des charges détermine les conditions et modalités d'attribution du BEA sur l'Aérodrome de Millau-Larzac.

2 – CONDITIONS ET MODALITES

En réponse aux enjeux et objectifs exposés, les candidats devront produire les pièces suivantes :

- ✓ Au titre de la candidature :
 - **Une note de manifestation d'intérêt motivée**
- ✓ Au titre de la proposition technique et financière du projet :
 - **Un mémoire technique**
 - **Un mémoire financier**

Les pièces à produire devront présenter le candidat et sa proposition de la façon la plus détaillée possible. Celles-ci devront exposer toutes informations utiles pour la bonne compréhension du dossier et la mise en perspective des conditions de portage, de développement, de réalisation et d'exploitation des installations et ouvrages de l'aérodrome de Millau-Larzac.

2.1 NOTE DE MANIFESTATION D'INTERÊT (5 PAGES MAXIMUM)

La note du candidat exposera de manière circonstanciée, les intentions et objectifs du candidat sur le site de l'Aérodrome de Millau-Larzac. Il présentera ses qualités et sa motivation pour mener à bien le projet envisagé. Il présentera la structure juridique chargée du portage du projet et justifiera de sa capacité financière, technique et professionnelle.

2.2 MEMOIRE TECHNIQUE (5 PAGES MAXIMUM)

Le candidat présentera un mémoire technique détaillant le projet et les activités projetées sur l'Aérodrome de Millau-Larzac, inscrites dans un calendrier prévisionnel de développement.

Il justifiera la pérennité et la viabilité du projet par le biais d'étude, de business plan ou par tout autre moyen.

Il justifie que son projet garantisse la conservation du bien et qu'il est conforme avec l'affectation du domaine public aéronautique ainsi qu'à l'agrément en usage restreint. Si cela est envisagé, il indique les travaux d'amélioration envisagés.

Le candidat communiquera un calendrier prévisionnel des différentes étapes de développement de son projet pendant toute la durée du BEA qu'il envisage. Il est précisé que le BEA débutera au plus tard à l'échéance du marché public de service (10/08/2026), sous réserve de l'obtention préalable de l'agrément en usage restreint.

2.2 MEMOIRE FINANCIER (5 PAGES MAXIMUM)

Une présentation détaillera le plan de financement du projet avec le détail des investissements et des recettes envisagées. Le candidat indiquera de manière argumentée la durée souhaitée du BEA et le montant de la redevance annuelle qui peut être évolutif. Le candidat accompagnera cette présentation d'un calendrier prévisionnel.

2.3 RECEVABILITE

Avant de procéder à l'examen des candidatures puis des propositions, s'il est constaté que des pièces visées ci-dessus sont manquantes ou incomplètes, le Syndicat Mixte peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai qu'il déterminera.

Si le Syndicat Mixte décide de ne pas faire usage de la possibilité qu'il s'offre de demander aux candidats de régulariser leur dossier, seront automatiquement écartées les candidatures et les propositions incomplètes ou considérées comme non pertinentes, au regard des critères de sélection et de jugement précisés ci-après.

2.4 JUGEMENT DES PROPOSITIONS

Le bail emphytéotique administratif sera conclu avec le candidat admis, dont la proposition technique et financière finale aura obtenu la meilleure note au regard des critères de jugement suivants :

- **Qualité et viabilité du projet sur la durée du bail (60%) ;**
- **Montant de la redevance annuelle d'occupation proposé par le candidat (40%)**

La méthodologie de notation pour les critères de jugement des offres est la suivante :

2.4.1 Méthode d'analyse du critère : qualité et viabilité du projet – note sur 60 points

La qualité de l'offre technique sera jugée à partir de la note de présentation, du mémoire technique ainsi que du mémoire financier.

La note sera attribuée au regard de la viabilité du projet projeté, de ses garanties financières. Il sera également pris en compte la conformité du projet avec l'affectation du domaine public aéronautique et les types d'activités d'intérêt général qui seront portées et selon quelles évolutions elles seront développées sur le site. La note prendra également en compte l'adéquation du projet avec le développement du territoire.

Pour ce critère, la note attribuée à chacune des propositions sera calculée par application de la formule suivante : $\text{Points attribués} = 100 \times \text{note du candidat} / \text{meilleure note} \times 0.6$
La note attribuée pour le jugement de ce critère après application de la formule ci-dessus sera une note sur 60.

2.4.1 Méthode d'analyse du critère montant de la redevance annuelle d'occupation des sols proposés par le candidat – note sur 40 points

Ce critère sera noté au vu de la redevance annuelle d'occupation proposée par le candidat. En cas de redevance évolutive, le montant de la redevance annuelle qui sera prise en compte sera calculée de la façon suivante : *redevance annuelle prise en compte = montant total des redevances sur la période du BEA / durée proposée du BEA.*

Pour ce critère, la note attribuée à chacune des propositions sera calculée par application de la formule suivante :

$\text{Points attribués} = 100 \times \text{redevance la plus basse} / \text{offre du candidat} \times 0.4$

La note attribuée pour le jugement de ce critère après application de la formule ci-dessus sera une note sur 40.

2.5 NEGOCIATIONS

Le Syndicat Mixte se réserve le droit de procéder à une phase de négociation des propositions.

Dans une telle hypothèse, à l'issue d'une première analyse des propositions opérées, le Syndicat Mixte négociera librement avec les candidats admis.

La négociation pourra concerner tous les aspects de leur proposition technique et financière, sans toutefois pouvoir porter sur l'objet de la présente consultation.

Les candidats qui remettent une proposition acceptent cette règle de libre négociation et ne pourront demander aucune indemnité pour les peines et débours que la participation à la présente procédure leur aura occasionné, et ce pour quelque cause que ce soit.

2.6 VISITES

Les candidats qui le souhaitent pourront effectuer une visite sur place. La demande se fera exclusivement par écrit, via la plateforme internet <http://www.e-occitanie.fr>

3 – REMISE DES CANDIDATURES ET PROPOSITIONS

Les pièces à produire à l'appui de la candidature et de la proposition technique et financière des candidats devront être matérialisées et transmises par voie électronique sur la plateforme internet <http://www.e-occitanie.fr>.

Elles devront parvenir au Syndicat Mixte impérativement avant la date et l'heure limites indiquées sur l'avis d'appel à manifestation d'intérêt.

Aucun format électronique n'est préconisé pour la transmission des documents. Cependant, les fichiers devront être transmis dans des formats largement disponibles.

Les frais d'accès au réseau et de recours à la signature électronique sont à la charge de chaque candidat.

Le délai de validité des propositions est fixé à 120 jours à compter de la date limite de remise des propositions.

4 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour tous renseignements d'ordre technique ou administratif, les candidats pourront faire leur demande exclusivement par écrit, via la plateforme internet <http://www.e-occitanie.fr>