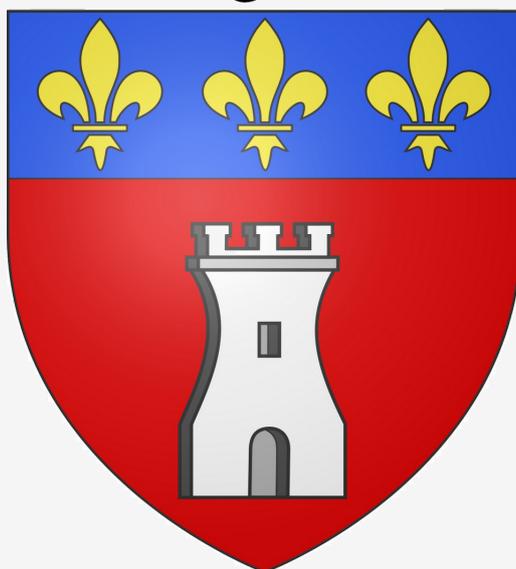


2021

AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT CONCERNANT LE SITE DE MERGIEUX

NAJAC



Mairie de Najac
9 rue du bourguet
12270 Najac
0565297134

La commune de Najac, propriétaire des lieux, soucieuse de redonner vie à ce site hors du commun, a souhaité engager une réflexion sur le devenir de Mergieux, au travers de cet appel à manifestation d'intérêt. L'objectif, conformément à la volonté de l'équipe municipale, est de rendre le village plus vivant, plus attractif, plus dynamique. (cf "Notre projet pour Najac" en annexe)

Situé à l'entrée des gorges sauvages, Najac se profile sur un promontoire dominant la superbe vallée de l'Aveyron. Le village offre le calme et la beauté d'un paysage où se marient l'eau, l'arbre et le rocher. Il s'organise de part et d'autre d'une longue rue unique qui serpente sur toute la longueur de l'éperon rocheux.

Il conserve de nombreux édifices religieux, les vestiges de fortifications, des demeures médiévales à pans de bois et aux toits de lauzes, ainsi qu'une architecture traditionnelle de grande qualité dont la diversité des matériaux, des techniques et des formes témoignent de son évolution.

Ce village-rue est d'une longueur exceptionnelle, la Forteresse en occupe le point culminant sur le promontoire. Il a su coloniser les pentes abruptes de la roche. Il est bordé par une multitude de terrasses à l'emplacement desquelles s'élevaient autrefois des habitations et des vignes. L'activité agricole, importante dans cette région, a façonné le paysage et constitue encore aujourd'hui un élément important de la vie najacoise.

Najac est ainsi reconnu et distingué par quatre labels :

- Un des plus beaux villages de France.
- Grand Site Occitanie (bastides et gorges de l'Aveyron).
- Pays d'Art et d'Histoire.
- Station Verte.

Situé à 8 km de Najac, le hameau de Mergieux est composé de maisons d'habitation et d'un ancien village vacances (il comprend quarante-cinq logements en béton divisés en deux groupes de bâtiments, 16 logements répartis dans cinq maisons, une grange avec une salle de 60m², un pavillon d'accueil et deux salles de 30m², une piscine de 10m sur 25 à réhabiliter et un camping.

En 2013 le village vacances fut fermé suite au départ de l'exploitant historique (VVF). Après quelques années d'inactivité, le site est occupé par la société Somn'en Bulles sur l'espace camping et cette année par l'association AAGAC pour la partie gîte et alentours, assurant ainsi une activité partielle et l'entretien du site. La centaine d'hectares de forêt communale autour de Mergieux est gérée par l'ONF.

PROCESSUS DE PROPOSITIONS ET DE SÉLECTIONS DE PROJET(S)

LE PROCESSUS SE DÉROULE EN PLUSIEURS PHASES : DÉPÔT D'UNE MANIFESTATION D'INTÉRÊT, PUIS SI ELLE EST PRÉSÉLECTIONNÉE, CO-CONSTRUCTION AVEC LA MAIRIE DE NAJAC ET LES PARTENAIRES PUBLICS D'UN PROJET COMPLET.

Les étapes seront donc :

1. Dépôt d'une manifestation d'intérêt : les dossiers doivent comporter des documents précis et synthétiques. Des compléments d'informations pourront être demandés aux porteurs. Une présélection des manifestations d'intérêt sera réalisée selon les critères précisés ci-dessus par un groupe-projet. Le groupe de sélection se réserve la possibilité de n'en retenir aucun.
2. Après cet appel à manifestation d'intérêt, les projets présélectionnés seront travaillés en collaboration avec la mairie afin qu'ils répondent au mieux aux attentes. Le projet complet sera ensuite déposé par le porteur auprès de la mairie.
3. Sélection finale du projet : le conseil municipal sélectionne le projet retenu et se réserve la possibilité de n'en accepter aucun

CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Le ou les pré-projets, à dimension humaine, se doivent de valoriser le site actuel en respectant l'existant et au travers d'un habitat s'intégrant harmonieusement dans l'environnement. De ce fait, une activité industrielle n'est pas envisageable. Le hameau de Mergieux est habité à l'année par des propriétaires. En conséquence, les porteurs de projet devront respecter leur cadre de vie. Ces derniers devront prioritairement prendre en compte tous les bâtiments existants, ainsi que les infrastructures de loisirs tels que la piscine, terrains de tennis etc...

L'équilibre financier et la pérennité économique des pré-projets seront observés méticuleusement. Ainsi, les pré-projets qui ne dépendent pas de gestions privées ou associatives ne seront pas retenus. De plus, la création d'emplois locaux induite par ceux-ci sera examinée avec intérêt dans le cadre de l'implantation professionnelle en milieu rural.

Du fait de la saisonnalité très forte induite par l'activité touristique, la mairie de Najac souhaite que les pré-projets s'inscrivent dans une exploitation longue et pas seulement estivale. Les pré-projets s'inscrivant dans la durée sur le site de Mergieux seront plus à même d'être retenus.

L'environnement étant un bien précieux, les pré-projets devront favoriser la biodiversité et présenter une intégration environnementale et visuelle appropriée. De même, des actions de sensibilisation à l'environnement à l'intérieur du pré-projet seront privilégiées.

Enfin, sur la notion d'ouverture du pré-projet, des liens et des passerelles doivent être mis en place avec les habitants de Mergieux et de la commune de Najac afin d'assurer mixité sociale et convivialité.

BONIFICATION

En sus de ces points, seront considérés comme des "plus" :

- La collaboration avec les najacois et tout particulièrement les emplois sur le site
- Des structures collectives et citoyennes
- La création de lits touristiques et/ou de résidences permanentes
- Des formations par le biais de projets transversaux

LES CONDITIONS

- La commune reste propriétaire du site.
- Le site proposé en location s'étend sur 10 hectares (cf plan en annexe)
- Les conditions de mise à disposition, d'occupation des lieux, de location et du montant du loyer sont à définir en fonction du ou des pré-projets retenus.
- L'appel à manifestation d'intérêt pourra être renouvelé si besoin ou prendre une autre forme de consultation. Il n'implique aucun engagement financier pour la commune vis-à-vis des candidats.

PIÈCES CONSTITUTIVES DE LA MANIFESTATION D'INTÉRÊT ET DU DOSSIER DE CANDIDATURE

LES CANDIDATS DOIVENT CONSTITUER UN DOSSIER COMPLET LIMITÉ À 20 PAGES HORS ANNEXES :

- La liste et les CV des porteurs du projet, des éventuels partenaires associés (entrepreneurs, investisseurs etc...) engagés dans le projet.
- Une présentation de la structure assurant le portage
- Une présentation générale du pré-projet
- Un résumé de 3 lignes maximum du pré-projet (pour le site de la mairie)
- Un descriptif du projet et de son impact sur le village
- La liste des actions permettant la réalisation du projet
- Un volet financier comprenant un plan prévisionnel et/ou un plan de financement global succinct

CALENDRIER DE DÉPÔT ET DE SÉLECTIONS DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT ET DES PRÉ-PROJETS

Les manifestations d'intérêt et les pré-projets sont déposés au fil de l'eau, au plus tard le 31/08/2021. Si une nouvelle offre est envoyée par le candidat, elle annule et remplace la précédente. Tout intérêt manifesté postérieurement à la date limite de candidature ne sera pas pris en compte.

Un moyen de mettre en relation de manière autonome les différents porteurs de pré-projets est mis en place sur le site de la mairie. Vous y trouverez les résumés des pré-projets ainsi que les coordonnées des porteurs.

Le dépôt de l'appel à manifestation d'intérêt, qu'il soit dématérialisé ou non, sera accompagné de la mention:

**AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
POUR OCCUPATION DU SITE DE MERGIEUX
12270 NAJAC**

La candidature devra être envoyée :

- par courriel avec demande d'accusé de réception à gilbert.blanc@najac.fr
- par voie postale avec accusé de réception à

**M. LE MAIRE,
9 RUE DU BOURGUET
12270 NAJAC**

ou par dépôt en mairie contre récépissé

Pour toute visite du site de Mergieux et questions, merci de prendre contact avec

Mme Deleris Suzanne par téléphone au 0673002306 ou par mail suzanne.deleris@najac.fr

ANNEXE

- Photothèque
<https://najac.fr/mergieux/>
 - Plan partie communale:
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/Mergieux-affichage-proprietes-publiques-en-vert.pdf>
 - Cadastre:
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/Mergieux-2.pdf>
 - Vue aérienne:
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/impression.pdf>
 - Plan parties privées:
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/Mergieux-bat-numerotes.pdf>
 - PLU:
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/PLU-Mergieux-.pdf>
 - Etat détaillé du Site
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/Etat-des-lieux-Mergieux.pdf>
 - Lien vers le site de la mairie
 - <https://najac.fr/actions-et-projets/>
 - Agence de développement départementale du tourisme
 - <https://www.tourisme-aveyron.com/fr>
 - lien vers Ouest Aveyron
 - <https://www.tourisme-villefranche-najac.com/>
 - Lien vers la CCI de l'Aveyron
 - <https://www.aveyron.cci.fr/>
 - Lien vers la chambre d'agriculture de l'Aveyron
 - <https://aveyron.chambre-agriculture.fr>
- Notre Projet pour Najac”
- <https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/Notre-projet-pour-Najac.pdf>

La commune de Najac, propriétaire des lieux, soucieuse de redonner vie à ce site hors du commun, a souhaité engager une réflexion sur le devenir de Mergieux, au travers de cet appel à manifestation d'intérêt. L'objectif, conformément à la volonté de l'équipe municipale, est de rendre le village plus vivant, plus attractif, plus dynamique. (cf "Notre projet pour Najac" en annexe)

Situé à l'entrée des gorges sauvages, Najac se profile sur un promontoire dominant la superbe vallée de l'Aveyron. Le village offre le calme et la beauté d'un paysage où se marient l'eau, l'arbre et le rocher. Il s'organise de part et d'autre d'une longue rue unique qui serpente sur toute la longueur de l'éperon rocheux.

Il conserve de nombreux édifices religieux, les vestiges de fortifications, des demeures médiévales à pans de bois et aux toits de lauzes, ainsi qu'une architecture traditionnelle de grande qualité dont la diversité des matériaux, des techniques et des formes témoignent de son évolution.

Ce village-rue est d'une longueur exceptionnelle, la Forteresse en occupe le point culminant sur le promontoire. Il a su coloniser les pentes abruptes de la roche. Il est bordé par une multitude de terrasses à l'emplacement desquelles s'élevaient autrefois des habitations et des vignes. L'activité agricole, importante dans cette région, a façonné le paysage et constitue encore aujourd'hui un élément important de la vie najacoise.

Najac est ainsi reconnu et distingué par quatre labels :

- Un des plus beaux villages de France.
- Grand Site Occitanie (bastides et gorges de l'Aveyron).
- Pays d'Art et d'Histoire.
- Station Verte.

Situé à 8 km de Najac, le hameau de Mergieux est composé de maisons d'habitation et d'un ancien village vacances (il comprend quarante-cinq logements en béton divisés en deux groupes de bâtiments, 16 logements répartis dans cinq maisons, une grange avec une salle de 60m², un pavillon d'accueil et deux salles de 30m², une piscine de 10m sur 25 à réhabiliter et un camping.

En 2013 le village vacances fut fermé suite au départ de l'exploitant historique (VVF). Après quelques années d'inactivité, le site est occupé par la société Somn'en Bulles sur l'espace camping et cette année par l'association AAGAC pour la partie gîte et alentours, assurant ainsi une activité partielle et l'entretien du site. La centaine d'hectares de forêt communale autour de Mergieux est gérée par l'ONF.

PROCESSUS DE PROPOSITIONS ET DE SÉLECTIONS DE PROJET(S)

LE PROCESSUS SE DÉROULE EN PLUSIEURS PHASES : DÉPÔT D'UNE MANIFESTATION D'INTÉRÊT, PUIS SI ELLE EST PRÉSÉLECTIONNÉE, CO-CONSTRUCTION AVEC LA MAIRIE DE NAJAC ET LES PARTENAIRES PUBLICS D'UN PROJET COMPLET.

Les étapes seront donc :

1. Dépôt d'une manifestation d'intérêt : les dossiers doivent comporter des documents précis et synthétiques. Des compléments d'informations pourront être demandés aux porteurs. Une présélection des manifestations d'intérêt sera réalisée selon les critères précisés ci-dessus par un groupe-projet. Le groupe de sélection se réserve la possibilité de n'en retenir aucun.
2. Après cet appel à manifestation d'intérêt, les projets présélectionnés seront travaillés en collaboration avec la mairie afin qu'ils répondent au mieux aux attentes. Le projet complet sera ensuite déposé par le porteur auprès de la mairie.
3. Sélection finale du projet : le conseil municipal sélectionne le projet retenu et se réserve la possibilité de n'en accepter aucun

CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Le ou les pré-projets, à dimension humaine, se doivent de valoriser le site actuel en respectant l'existant et au travers d'un habitat s'intégrant harmonieusement dans l'environnement. De ce fait, une activité industrielle n'est pas envisageable. Le hameau de Mergieux est habité à l'année par des propriétaires. En conséquence, les porteurs de projet devront respecter leur cadre de vie. Ces derniers devront prioritairement prendre en compte tous les bâtiments existants, ainsi que les infrastructures de loisirs tels que la piscine, terrains de tennis etc...

L'équilibre financier et la pérennité économique des pré-projets seront observés méticuleusement. Ainsi, les pré-projets qui ne dépendent pas de gestions privées ou associatives ne seront pas retenus. De plus, la création d'emplois locaux induite par ceux-ci sera examinée avec intérêt dans le cadre de l'implantation professionnelle en milieu rural.

Du fait de la saisonnalité très forte induite par l'activité touristique, la mairie de Najac souhaite que les pré-projets s'inscrivent dans une exploitation longue et pas seulement estivale. Les pré-projets s'inscrivant dans la durée sur le site de Mergieux seront plus à même d'être retenus.

L'environnement étant un bien précieux, les pré-projets devront favoriser la biodiversité et présenter une intégration environnementale et visuelle appropriée. De même, des actions de sensibilisation à l'environnement à l'intérieur du pré-projet seront privilégiées.

Enfin, sur la notion d'ouverture du pré-projet, des liens et des passerelles doivent être mis en place avec les habitants de Mergieux et de la commune de Najac afin d'assurer mixité sociale et convivialité.

BONIFICATION

En sus de ces points, seront considérés comme des "plus" :

- La collaboration avec les najacois et tout particulièrement les emplois sur le site
- Des structures collectives et citoyennes
- La création de lits touristiques et/ou de résidences permanentes
- Des formations par le biais de projets transversaux

LES CONDITIONS

- La commune reste propriétaire du site.
- Le site proposé en location s'étend sur 10 hectares (cf plan en annexe)
- Les conditions de mise à disposition, d'occupation des lieux, de location et du montant du loyer sont à définir en fonction du ou des pré-projets retenus.
- L'appel à manifestation d'intérêt pourra être renouvelé si besoin ou prendre une autre forme de consultation. Il n'implique aucun engagement financier pour la commune vis-à-vis des candidats.

PIÈCES CONSTITUTIVES DE LA MANIFESTATION D'INTÉRÊT ET DU DOSSIER DE CANDIDATURE

LES CANDIDATS DOIVENT CONSTITUER UN DOSSIER COMPLET LIMITÉ À 20 PAGES HORS ANNEXES :

- La liste et les CV des porteurs du projet, des éventuels partenaires associés (entrepreneurs, investisseurs etc...) engagés dans le projet.
- Une présentation de la structure assurant le portage
- Une présentation générale du pré-projet
- Un résumé de 3 lignes maximum du pré-projet (pour le site de la mairie)
- Un descriptif du projet et de son impact sur le village
- La liste des actions permettant la réalisation du projet
- Un volet financier comprenant un plan prévisionnel et/ou un plan de financement global succinct

CALENDRIER DE DÉPÔT ET DE SÉLECTIONS DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT ET DES PRÉ-PROJETS

Les manifestations d'intérêt et les pré-projets sont déposés au fil de l'eau, au plus tard le 31/08/2021. Si une nouvelle offre est envoyée par le candidat, elle annule et remplace la précédente. Tout intérêt manifesté postérieurement à la date limite de candidature ne sera pas pris en compte.

Un moyen de mettre en relation de manière autonome les différents porteurs de pré-projets est mis en place sur le site de la mairie. Vous y trouverez les résumés des pré-projets ainsi que les coordonnées des porteurs.

Le dépôt de l'appel à manifestation d'intérêt, qu'il soit dématérialisé ou non, sera accompagné de la mention:

**AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
POUR OCCUPATION DU SITE DE MERGIEUX
12270 NAJAC**

La candidature devra être envoyée :

- par courriel avec demande d'accusé de réception à gilbert.blanc@najac.fr
- par voie postale avec accusé de réception à

**M. LE MAIRE,
9 RUE DU BOURGUET
12270 NAJAC**

ou par dépôt en mairie contre récépissé

Pour toute visite du site de Mergieux et questions, merci de prendre contact avec

Mme Deleris Suzanne par téléphone au 0673002306 ou par mail suzanne.deleris@najac.fr

ANNEXE

- Photothèque
<https://najac.fr/mergieux/>
 - Plan partie communale:
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/Mergieux-affichage-proprietes-publiques-en-vert.pdf>
 - Cadastre:
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/Mergieux-2.pdf>
 - Vue aérienne:
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/impression.pdf>
 - Plan parties privées:
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/Mergieux-bat-numerotes.pdf>
 - PLU:
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/PLU-Mergieux-.pdf>
 - Etat détaillé du Site
<https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/Etat-des-lieux-Mergieux.pdf>
 - Lien vers le site de la mairie
 - <https://najac.fr/actions-et-projets/>
 - Agence de développement départementale du tourisme
 - <https://www.tourisme-aveyron.com/fr>
 - lien vers Ouest Aveyron
 - <https://www.tourisme-villefranche-najac.com/>
 - Lien vers la CCI de l'Aveyron
 - <https://www.aveyron.cci.fr/>
 - Lien vers la chambre d'agriculture de l'Aveyron
 - <https://aveyron.chambre-agriculture.fr>
- Notre Projet pour Najac”
- <https://najac.fr/wp-content/uploads/2021/06/Notre-projet-pour-Najac.pdf>