



# Appel à manifestation d'intérêt

POUR LA CESSION AMIABLE D'UN  
TÈNEMENT FONCIER DE 20 953 M<sup>2</sup>

PROPRIÉTÉ DU SYNDICAT  
INTERCOMMUNAL DE LA PISCINE  
DE CHARBONNIÈRES-LES-BAINS,  
LA TOUR DE SALVAGNY ET  
MARCY L'ETOILE

SITUÉ CHEMIN DES TENNIS  
À DARDILLY (69570)



# RÈGLEMENT

**Date limite de réponse : 30 juin 2023 à 12h00**

**Lieu de dépôt des offres :  
Syndicat Intercommunal de la piscine de  
Charbonnières-les-Bains,  
La Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile**

**Hôtel de Ville  
Allée de la Mairie  
CS 80003  
69890 La Tour de Salvagny**

## **Horaires d'ouverture des bureaux**

**Les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00  
Le mercredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00**

**DATE PRÉVUE DÉCISION : 19 septembre 2023**

**DURÉE DE VALIDITÉ DES OFFRES : 6 mois**

**Référence à rappeler dans toute correspondance :  
Appel à manifestation piscine intercommunale**

## PREAMBULE

Le syndicat intercommunal de la piscine a été créé en 1937 par les communes de Charbonnières-les-bains et la Tour de Salvagny. Ces dernières ont été rejointes en 2005 par la commune de Marcy l'Etoile.

Il s'agit d'un syndicat intercommunal à vocation unique, dont l'objet est l'entretien, la gestion et l'exploitation du stade nautique intercommunal. Son siège est domicilié en mairie de Charbonnières-les-Bains.

Il est administré par un comité composé d'une représentation égalitaire des trois communes, soit 5 membres élus pour chacune des communes. Les membres du bureau sont désignés parmi les représentants du comité.

## OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le syndicat intercommunal de la piscine de Charbonnières-les-Bains, la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile a fait les constats suivants :

- une baisse de fréquentation depuis plusieurs années, malgré des campagnes de communication ;
- une conjoncture particulièrement défavorable, induite par la crise sanitaire rendant impossible l'exploitation des piscines depuis 2020 ;
- une obligation de remise aux normes de l'ensemble du site, notamment s'agissant de l'accessibilité du site.

Le syndicat souhaite aujourd'hui céder l'intégralité du ténement foncier sur lequel est établie la piscine intercommunale qu'il gère.

## HISTORIQUE

S'inscrivant directement dans les compétences du syndicat intercommunal de Charbonnières-les-Bains et la Tour de Salvagny, constitué en 1937 et ayant initialement pour vocation « l'embellissement et l'extension de la partie de chacune d'elle constituant la station thermale de Charbonnières-les-Bains », c'est en 1968 que la décision de construire une piscine intercommunale est prise.

Le choix des élus se porte alors sur un site naturel présentant l'avantage de se trouver à la jonction des trois communes de Charbonnières-les-Bains, La Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile.

Par ailleurs, ce site se trouve à proximité immédiate du Casino le Lyon Vert, situé sur la commune de la Tour de Salvagny, s'inscrivant ainsi dans une dynamique d'offres de loisir et de bien-être préexistante et bien identifiée par les habitants du territoire intercommunal.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le bien est localisé chemin des tennis – 69570 DARDILLY , à l’Ouest de la Métropole de Lyon. Cet équipement sportif bénéficie d’un environnement naturel exceptionnel à proximité du cœur de ville de Charbonnière-les-Bains. Plus largement, le ténement foncier s’inscrit dans un territoire dynamique rassemblant :

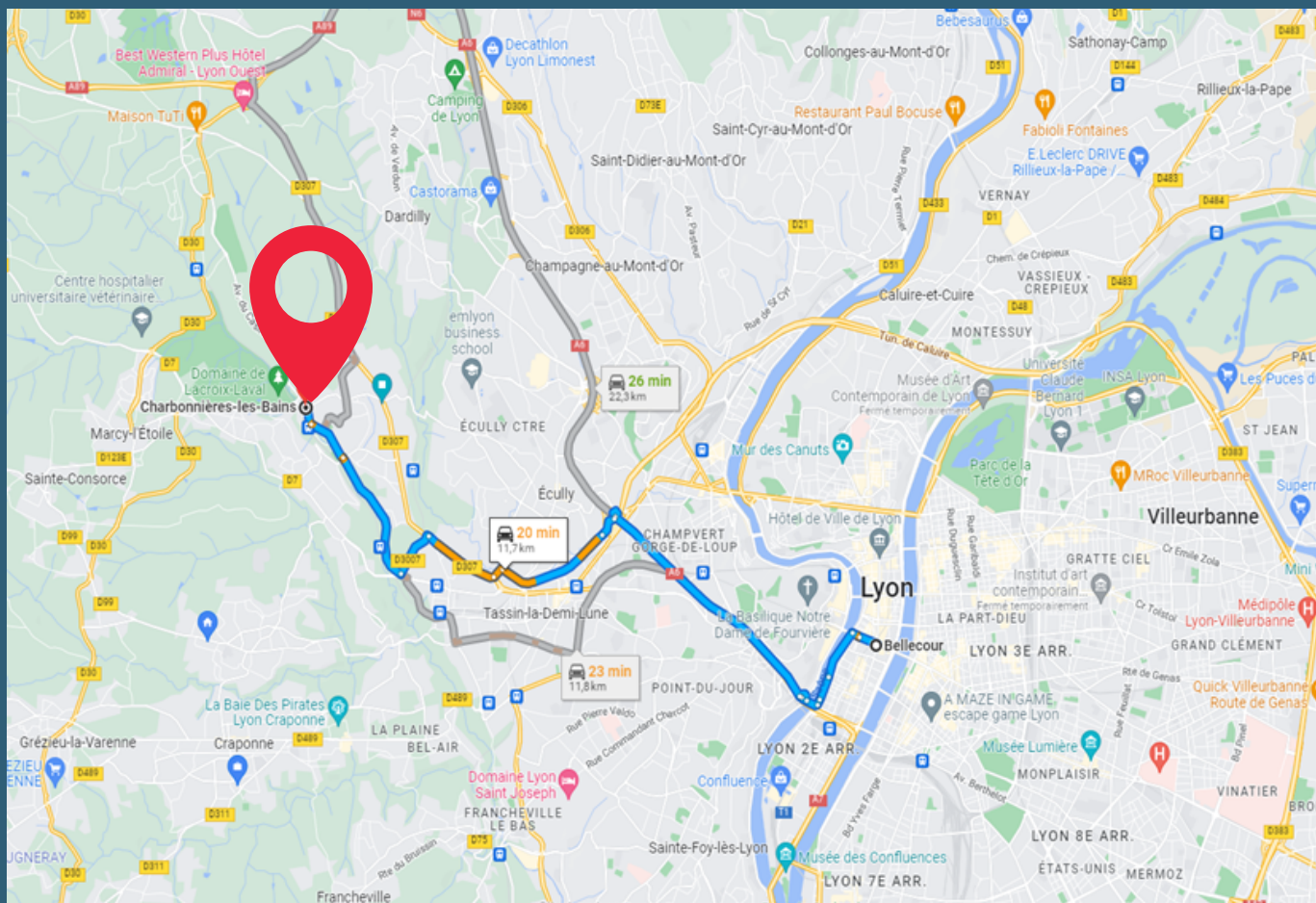
- à la Tour de Salvagny  
le Casino le Lyon Vert  
le Lyon Salvagny Golf Club
- à Marcy l'Etoile  
le Domaine de Lacroix-Laval  
le CFA de la Gastronomie
- à Charbonnières-Les-Bains  
le Campus du numérique

En termes de localisation, le bien se situe à environ 12 km de la place Bellecour (Lyon), à proximité des autoroutes A6 et A89.

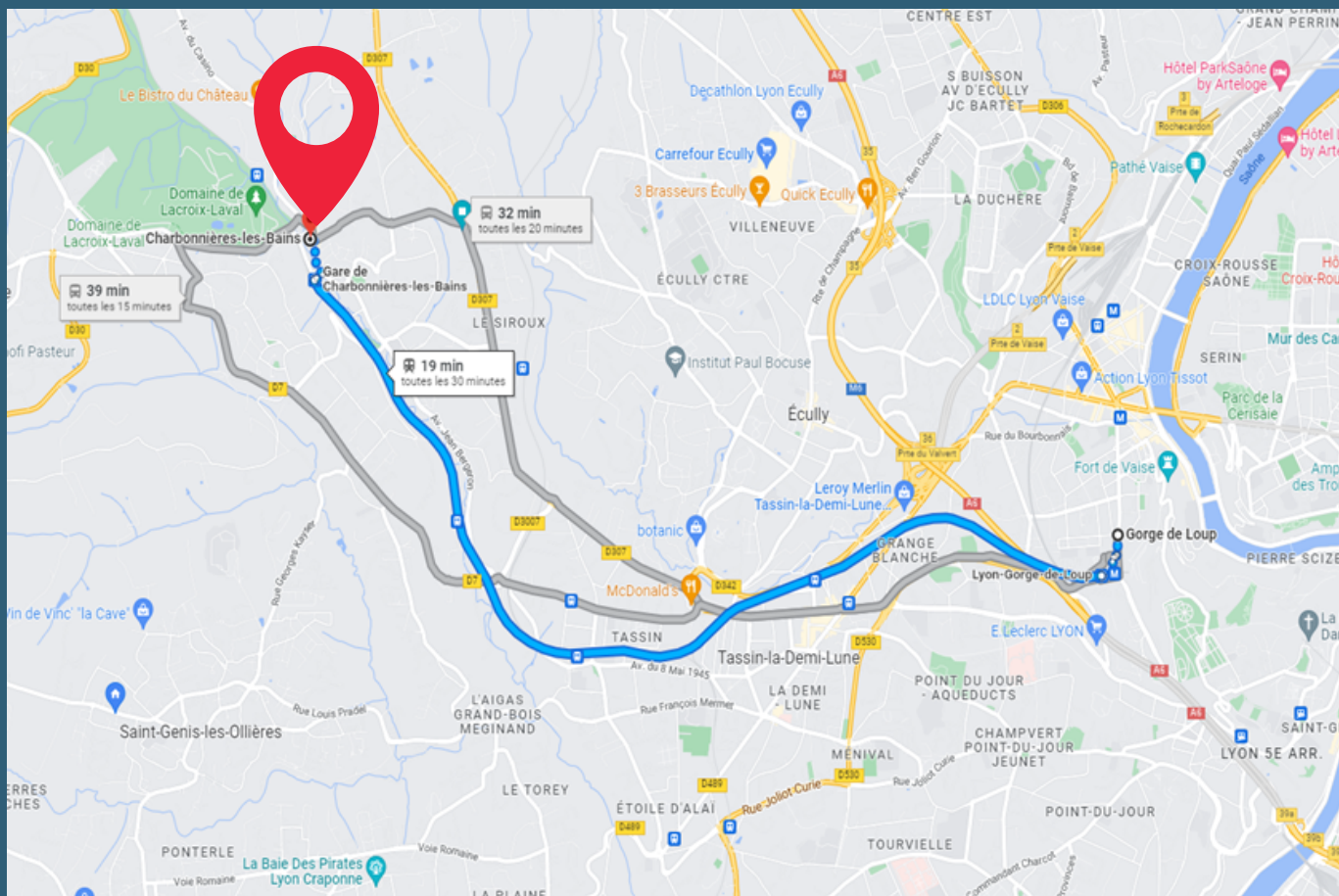
## DESSERTE

- Accès routier par des chemins étroits et sinueux (via le chemin des Brosses du Bois de la Lune de Charbonnière-les-Bains) ;
- Halte TER Casino-Lacroix Laval-La Tour de Salvagny à 10 minutes de marche, dont une partie escarpée ;
- Pas d’accès actuellement pour les bus .

Par la route, à 12 km de la place Bellecour – Environ 20 mn



Par les transports en commun, depuis la gare de Gorge de Loup – 19 mn





Il s'agit d'une vaste  
parcelle cadastrée  
section BZ n°217  
d'une surface  
de 20 953 m<sup>2</sup>

## DESCRIPTIF DU BIEN

Construits en 1968, les bâtiments sont composés d'une piscine d'été qui comporte deux bassins extérieurs de 26 m de long par 16 m de large et 29 m de long par 17 mètres de large, ainsi qu'une aire de jeux pour les petits. Se trouvent également des annexes : accueil, buvette et vestiaires.

L'ensemble du bâti développe une emprise au sol totale de 685 mètres carrés (valeur cadastrale) et s'insère dans de larges espaces extérieurs très qualitatifs. Les terrains directement contigus et appartenant à la Métropole sont classés comme Espaces Naturels Sensibles - ENS.

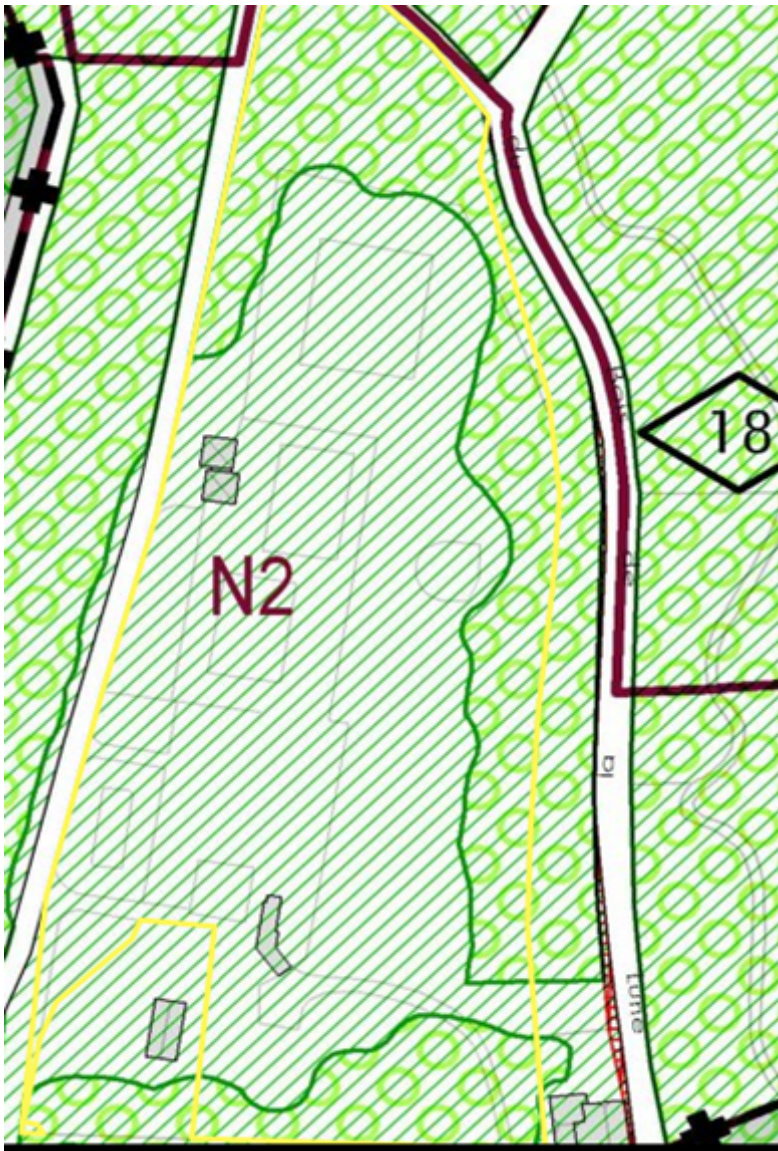
L'état du bâtiment est globalement moyen, les équipements techniques sont hors d'usage et n'ont pas servi depuis 3 ans.



Espaces  
extérieurs  
en l'état



Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site [errial.georisques.gouv.fr](http://errial.georisques.gouv.fr)



## REGLEMENTATION D'URBANISME

Au titre du PLU-H métropolitain, la parcelle est intégralement classée en zone N2 et est partiellement grevée d'un vaste Espace Boisé Classé (E.B.C) se répartissant comme tel :

### LES ZONES

#### Urbaines



#### A urbaniser



#### Agricoles



Pour une meilleure lisibilité des plans, la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places.



#### Naturelles



#### Naturelles



Contour de zone



URi



AUSEp

### AUTRES PRESCRIPTIONS

#### Equipements réseaux et emplacements réservés



Emplacements réservés pour ouvrage public ou installation d'intérêt général



Emplacements réservés pour espace vert ou Continuité Ecologique



Emplacements réservés pour voirie



Emplacements réservés pour cheminement piéton ou cycliste



Périmètre d'attente de projet



Localisation préférentielle pour équipement art.L.123-2-cj

#### Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



Espace Boisé Classé



Espace Boisé Classé Poinçonné



Plantation sur domaine public



Espace Végétalisé à Valoriser



Ferme Urbaine Cultivée et Continuité Ecologique



Délimitation d'Espace de Plaine Terre



Élément Bâti Patrimonial



Périmètre d'Intérêt Patrimonial

## En zone N2, sont autorisés

- Les constructions à vocation agricole et/ou nécessaires à la transformation, le conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles
- Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU-H, sans changement de destination
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics

### Sans restriction :

- pour les constructions et les ouvrages d'infrastructure terrestre (routiers ou ferroviaires) et fluviale
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, la restauration, à la connaissance et la mise en valeur des milieux naturels sensibles

### Avec une limitation de la surface admise pour les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à de services publics n'entrant pas dans la catégorie précédente :

- l'extension des constructions existantes (bâtiments existants et terrasses d'une hauteur de plus de 0,60 mètres) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU-H »
- les constructions nouvelles dans la limite de 30 m<sup>2</sup>

Accessoirement, sont autorisés les voiries et les aires de stationnement associées à des constructions autorisées dans la zone, les affouillements et les exhaussements des sols, sous réserves

Au-delà, le PLU-H impose d'autres conditions cumulatives pour autoriser les constructions nouvelles, à savoir :

- la construction devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement ;
- la construction ne devra ni compromettre le caractère naturel et forestier de la zone ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- la construction devra être compatible avec l'activité du terrain (agricole, pastorale ou forestière).

## **Sur l'emprise de l'espace boisé classé**

Ce classement « interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (article L. 113-2 du code de l'urbanisme).

En conclusion sur les possibilités de construction générées par les constructions existantes, en dehors des cas où la constructibilité est sans restriction au vu de la destination du bâtiment (agricole et infrastructures terrestres et fluviales, équipements nécessaires à la connaissance, la préservation et la mise en valeur des milieux naturels sensibles), seules pourront être autorisées :

- les constructions nouvelles dans la limite de 30 mètres carrés ;
- l'extension des constructions existantes (bâtiments existants et terrasse d'une hauteur de plus de 0,60 mètre) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, verticalement ou horizontalement ;
- et (condition cumulative) pour des bâtiments à vocation exclusive d'équipements collectifs ou de services publics.

# CONDITIONS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTERÊT

## Objet

Le syndicat intercommunal de la piscine de Charbonnières-les-bains, la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile lance un appel à manifestation d'intérêt pour la cession amiable du ténement foncier correspondant à la parcelle cadastrée section BZ n°217 d'une surface de 20953 mètres carrés supportant la piscine intercommunale et ses annexes tel que décrit ci-dessus.

Cet appel à manifestation d'intérêt s'adresse à toute personne ou toute entité désireuse d'investir ce lieu vacant en proposant un projet conforme aux dispositions du PLU. Le projet devra prendre en compte la situation du site dans le respect des espaces naturels environnants et de la proximité du centre bourg de Charbonnière-les-Bains.

Cet appel à manifestation d'intérêt ne constitue en aucun cas un contrat relevant de la commande publique (marché public, concession, etc....)

## Garanties et réserves

Le candidat ayant manifesté son intérêt s'engage, du fait de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble et du ténement cédé.

Le candidat s'engage à prendre le bien tel qu'en l'état actuel et ne sollicitera de la part du Syndicat intercommunal de la piscine de Charbonnières-les-bains, la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile aucun travaux d'aménagement.

Les éventuels travaux prévus par l'acquéreur devront nécessairement respecter les règles d'urbanisme.

## Frais

L'ensemble des frais, des droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutations, ainsi que les charges liées au financement de l'acquisition, ainsi que les frais de publicité se rapportant à la vente seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires des conseils qu'il aura pu consulter dans le cadre de la réalisation de son offre. Il ne pourra en aucun cas solliciter une quelconque indemnisation à ce titre en cas de rejet de sa proposition ou d'abandon de la procédure par le Syndicat Intercommunal de Charbonnières-les-bains, la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile.

## Connaissance du site et organisation de la visite

Le candidat est invité, à ses frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par ses conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'il juge opportun dans le cadre de son offre d'acquisition.

En conséquence, le candidat reconnaît et accepte qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

Les diagnostics relatifs au bâti seront transmis par courrier électronique à toute personne ayant effectué une visite.

La visite du site est obligatoire ; il sera délivré au candidat un certificat de visite à l'issue de cette dernière par le Syndicat Intercommunal de la piscine de Charbonnières-les-Bains, la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile.

**Le rendez-vous est  
à prendre auprès de**

**Ludovic AGNES  
Tél. 06 85 08 66 87**

**ou**

**Sabine BAUDIN  
Tél. 07 85 46 06 62**

Les sessions de visite se dérouleront en deux temps :

- 1h de visite
- 1h d'échanges au cours desquels le syndicat répondra dans la mesure du possible aux questions du candidat

Si une question venait à être posée par un candidat à l'issue des visites, une réponse générale sera apportée par e-mail à l'ensemble des candidats qui auront communiqué une adresse e-mail sur l'attestation de visite.

Les questions pourront être formulées au plus tard jusqu'au 26 mai 2023 auprès de :

Ludovic AGNES  
ludovic.agnes@salvalgny.org  
ou  
Sabine BAUDIN  
sabine.baudin@salvagny.org

## **Clauses suspensives / Clause résolutoire**

Le Syndicat Intercommunal de la piscine de Charbonnières-les-bains, la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile envisage de procéder à cette cession en acceptant les conditions suspensives suivantes au bénéfice de l'acheteur :

1. La cession sera réalisée sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire conforme aux règles d'urbanisme ou toute autre règlement administratif nécessaire à la réalisation des travaux
2. La cession sera réalisée sous la condition suspensive du financement de l'opération par le candidat (fonds propres ou obtention d'un prêt)

Il est à noter également que la vente est soumise à une possible préemption de la SAFER.

## Condition de prix et proposition financière

L'offre financière remise devra contenir le prix d'achat exprimé en euros, net vendeur (frais et droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur) en excluant toute formule, modèle ou fourchette, étant précisé que l'estimation financière des domaines jointe aux présentes constitue le prix « plancher » en dessous duquel aucune offre de prix ne sera recevable.

L'offre financière devra lister les conditions suspensives du candidat. L'offre, pour être valable, devra contenir les modalités de financement de l'opération et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat.

L'offre présentée devra être accompagnée d'une lettre de confort de la banque.

Le paiement du prix devra être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

## Documents joints à l'appel à projet

- Le présent règlement
- L'avis des domaines
- Engagement et attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a bien pris connaissance des modalités de l'appel à manifestation d'intérêt

## Contenu de l'offre

- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquisition du ténement foncier dans sa totalité
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent appel à manifestation d'intérêt en reprenant sous sa plume et signant l'engagement et l'attestation sur l'honneur jointe au présent appel à manifestation d'intérêt
- L'identité complète du candidat :
  - Pour les personnes physiques :**
    - Copie de la pièce d'identité en cours de validité
    - Information sur la profession
    - Justificatif de domicile
  - Pour les personnes morales :**
    - Extrait K bis
    - Copie des derniers statuts déposés
    - Une note descriptive de l'entreprise (dirigeants, activité principale et accessoire, chiffre d'affaires, résultats des trois derniers exercices)
- L'attestation de visite

## Définition du projet

Le candidat devra impérativement décrire son projet au moyen d'une note détaillée.

Cette note détaillera et précisera :

- L'affectation du bien et l'usage envisagé
- La description précise du projet et son délai de mise en œuvre
- Le business plan se rapportant au projet
- La qualification et l'expérience du candidat dans la branche d'activité du projet proposé
- Les partenaires potentiels
- Les modalités de financement du projet et les justifications utiles à démontrer la capacité financière du candidat et du projet proposé

Les offres devront obligatoirement être intégralement rédigées en français. Le candidat devra illustrer sa note de présentation avec des plans ou tout autre élément graphique afin de permettre une compréhension aisée et complète du projet.



## PROCEDURE DE SELECTION DES OFFRES

### Critères de sélection

Les offres seront examinées et jugées selon les critères suivants :

- la qualité du projet et son adéquation avec le site, l'environnement et la préservation des milieux naturels (60%)
- l'offre financière et les garanties proposées sachant que l'estimation de la valeur vénale du bien produite par les domaines est un prix plancher (30%)

L'impact du projet en termes d'emploi et de retombées économiques sur le territoire des trois communes composant le syndicat (10%)

### Remise des offres

La transmission des offres doit être effectuée sous plis cachetés qui devront porter les mentions suivantes :

**NE PAS OUVRIR PAR LE BUREAU DU COURRIER**  
**A l'attention de Monsieur Ludovic AGNES**  
**Dossier de candidature – Remise des offres**  
**Offre d'achat de la parcelle cadastrée section BZ n°217**

Les plis seront transmis :

- soit par voie postale, par lettre recommandée avec accusé réception, à l'adresse suivante :

Syndicat Intercommunal de la piscine de Charbonnières-les-Bains,  
La Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile  
Hôtel de ville  
Allée de la mairie  
69890 La Tour de Salvagny

- Soit remis directement en main propre contre récépissé à l'adresse suivante :

Syndicat Intercommunal de la piscine de Charbonnières-les-Bains,  
La Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile  
Hôtel de ville  
Allée de la mairie  
69890 La Tour de Salvagny

Les offres dématérialisées ne sont pas admises dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt.

La date limite de réception des offres est fixée au 30 juin 2023 à 12h00 (cachet de la poste faisant foi ou récépissé de dépôt).

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixée ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

L'offre d'achat est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée que jusqu'à la date de réception par le candidat, d'une lettre du Syndicat Intercommunal de la piscine de Charbonnières-les-Bains, la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile l'informant de la suite à donner.

Dans le cas où son offre est retenue, le candidat ne peut la retirer ou la modifier jusqu'à la signature de l'acte de vente (hors possibilité de rétractation résultant du compromis de vente)

## **Commission compétente pour désigner l'attributaire**

Monsieur le Président réunira le comité syndical en vue d'analyser les offres et de se prononcer sur le choix du candidat retenu.

Le comité se réserve le droit d'engager une négociation avec un ou plusieurs candidat(s) qui pourra porter sur l'ensemble des éléments du projet, y compris l'offre financière. Cette négociation pourra prendre la forme d'auditions ou/et d'échanges écrits.

Le Syndicat Intercommunal de la piscine de Charbonnières-les-Bains, la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile se réserve le droit d'interrompre ce processus d'appel à manifestation d'intérêt et de ne pas y donner suite, pour quelque motif que ce soit, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation.

## **Signature de l'acte de vente par les deux parties**

Le candidat retenu accepte que le Notaire rédacteur de l'acte de vente soit le Notaire désigné par le Syndicat.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que le Notaire désigné par le Syndicat soit assisté par un second Notaire choisi par l'acquéreur.

## Calendrier

- **30 juin 2023 à 12h00** : réception des offres (cachet de la poste faisant foi ou récépissé de dépôt)
- **19 septembre 2023** : commission ad'hoc « cession de la piscine » qui procède à l'ouverture des offres et à l'analyse des offres (date prévisionnelle)
- **3 octobre 2023** : décision du comité syndical (date prévisionnelle)
- **Début janvier 2024** : signature du compromis de vente (date prévisionnelle)
- **Début février 2024** : signature de l'acte authentique (date prévisionnelle)

Ce calendrier pourra être amené à évoluer à l'initiative du Syndicat Intercommunal de la piscine de Charbonnières-les-Bains, la Tour de Salvagny et Marcy l'Etoile.

## Attribution de juridiction

Les contestations relatives à l'exécution de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt relèveront de la compétence du Tribunal administratif de Lyon sis 84 rue Duguesclin 69003 Lyon