

APPEL A PROPOSITIONS EN VUE DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE DU
DOMAINE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION D'UN CAMPING SITUE A
MONTICELLO EN HAUTE-CORSE

Date limite de remise des propositions :

15 mai 2024

Date prévisionnelle d'ouverture du camping : 1^{er} juillet 2024

Commune de Neully-sur-Marne

1 place François Mitterrand, 93330 Neully-sur-Marne

PREAMBULE

L'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques impose l'organisation d'une procédure de sélection présentant des garanties d'impartialité et de transparence, ainsi que des mesures de publicité.

A cet effet, le présent document a pour objet :

- de préciser les modalités selon lesquelles la Commune de Neuilly-sur-Marne entend mettre les candidats en concurrence ;
- de préciser les conditions d'occupation du domaine public et de fournir les informations spécifiques se rapportant au camping objet de la convention d'occupation à intervenir.

CONTEXTE

La Commune de Neuilly-sur-Marne (la « Commune ») est propriétaire de parcelles acquises par acte notarié signé le 14 février 1980, situées sur la commune de Monticello en Haute-Corse et appartenant à son domaine public, destinées à une activité de camping.

La Commune a engagé une politique globale de valorisation de son patrimoine et souhaite valoriser ces parcelles en les mettant à disposition d'un opérateur spécialisé dans le domaine du tourisme et de l'hébergement de loisirs.

Les sociétés ou groupements de sociétés intéressés par le projet sont invités à faire acte de candidature et présenter leur projet dans les conditions fixées par le règlement de la consultation.

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE DU DOMAINE PUBLIC

Commune de NEUILLY-SUR-MARNE

1 place François Mitterrand

93330 Neuilly-sur-Marne

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine- Saint-Denis, identifiée au SIREN sous le numéro 219300506, représentée par son Maire, ou son représentant.

ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL A PROPOSITIONS

La consultation a pour objet de recueillir les candidatures d'opérateurs économiques dans le cadre de l'attribution d'une convention d'occupation temporaire du domaine public permettant l'exploitation d'un camping situé à Monticello en Haute-Corse et moyennant le versement d'une redevance par le titulaire de l'autorisation.

La convention sera conclue jusqu'au 31 décembre 2034, soit pour une durée 9 ans et six mois.

La procédure de mise en concurrence à l'issue de laquelle sera choisi le titulaire de l'autorisation d'occupation du domaine public est une procédure *ad hoc* et ne relève pas des procédures applicables aux marchés publics ni aux concessions.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE GESTION DU CAMPING

1. Modalités d'exploitation

La mise à disposition du camping fera l'objet d'une convention d'occupation du domaine public.

Les candidats sont informés que :

- Ils doivent présenter une proposition financière en adéquation avec les avantages de toute nature procurés par l'occupation des lieux ;
- Les impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) ainsi que les charges en lien avec l'exploitation du site seront à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'occupation ;
- La redevance d'occupation comportera une part fixe et une part variable, dont les montants sont à proposer par les candidats, avec les montants minimums suivants pour la part variable :

Montant du chiffre d'affaires "N-1" en euros	Montant de l'intéressement annuel "N" en euros
Inférieur à 300 000 euros	5% du résultat d'exploitation
Entre 300 000 euros et 600 000 euros	6% du résultat d'exploitation
Supérieur à 600 000 euros	7% du résultat d'exploitation

- Pour la première saison d'ouverture du camping, en 2024, les candidats sont autorisés à proposer une part fixe de la redevance d'occupation inférieure aux années suivantes, en raison de la durée réduite d'ouverture pour la saison 2024 et du délai contraint pour réaliser les premiers investissements.

La convention d'occupation du domaine public temporaire pourra être conclue par une société dédiée ayant pour objet l'exploitation du camping, entièrement détenue par le candidat retenu conformément à sa proposition.

2. Les obligations du candidat retenu

L'autorisation d'occupation du domaine public portera sur les activités suivantes, à l'exclusion de toute autre :

- une activité d'hébergement touristique,
- à titre accessoire, l'organisation d'activités d'animations et de services à destination de la clientèle (petite restauration, location de vélos,...).

La période d'ouverture du camping sera a minima du 1^{er} juin au 30 septembre de chaque année, à l'exception de la première année (2024).

La composition de la grille tarifaire par le candidat est libre mais devra être cohérente et compatible avec les comptes d'exploitation prévisionnels présentés par le candidat dans sa proposition.

ARTICLE 4 : PROPOSITIONS DES CANDIDATS

1. Dépôt des propositions

Les dossiers devront être rédigés en français et signés par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui). Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

MAIRIE DE NEUILLY-SUR-MARNE
Direction Générale Adjointe Ressources
1 place François Mitterrand
93330 Neuilly-sur-Marne

La transmission des propositions devra être effectuée sous pli portant les mentions suivantes :

PROPOSITION POUR L'EXPLOITATION DU CAMPING DE MONTICELLO EN HAUTE-CORSE

Ne pas ouvrir

Les dossiers devront être déposés au plus tard le 15 mai 2024 à 12h00.

Les dossiers incomplets ne seront pas examinés.

2. Contenu des propositions

Le candidat devra fournir un dossier contenant les éléments suivants :

1. Un exemplaire du règlement de l'appel à propositions et du projet de convention, paraphé et signé par la personne habilitée à représenter le candidat, confirmant son acceptation du règlement et sa prise de connaissance du dossier de consultation.
2. Une note méthodologique. Cette note comprendra :
 - 2.1 Concernant l'économie du projet :
 - a) des propositions sur l'évolution, l'amélioration et la rentabilité du camping ;

- b) le descriptif du programme d'investissements projeté (i) dès la notification du contrat et (ii) en prévision de la saison 2025 et suivantes ;
 - c) un calendrier prévisionnel mentionnera les dates de :
 - fonctionnement de l'établissement ;
 - dépôt de demande d'autorisation de travaux (le cas échéant) ;
 - démarrage des travaux / investissements ;
 - fin des travaux.
 - d) la décomposition du prix des travaux / investissements ;
 - e) le tableau d'amortissement des installations financées par le candidat ;
 - f) la stratégie d'entretien, de maintenance et de renouvellement des équipements et installations, le cas échéant un plan de renouvellement justifiant les dotations annuelles figurant dans le compte d'exploitation prévisionnel ;
 - g) une proposition de grille tarifaire complète, pour les saisons 2024 et 2025, ainsi que la méthode de principe d'évolution des tarifs. Le candidat pourra également présenter, à titre indicatif, une grille tarifaire sur la durée de l'occupation ;
 - h) un compte d'exploitation prévisionnel sur la durée du contrat ;
 - i) une proposition de redevance (part fixe et variable) d'occupation du domaine public ;
 - j) les prévisions de fréquentation sur la durée de la contrat.
- 2.2 Concernant la communication, la promotion, l'information et la commercialisation :
- a) la politique commerciale qu'il souhaite mettre en place pour le développement et la promotion du camping (le candidat devra formuler des propositions d'actions commerciales, de partenariat et de promotion) ;
 - b) les dispositions prises pour assurer l'information des usagers.
- 2.3 Concernant l'exploitation :
- a) le schéma d'organisation proposée faisant apparaître, le cas échéant, le nombre de salariés que le candidat envisage de mettre en place ;
 - b) les moyens permanents et occasionnels qu'il envisage de mobiliser pour l'exploitation. Le candidat devra préciser ses compétences et celles qu'il externalisera, le cas échéant, selon les besoins identifiés ;
 - c) les moyens mis en œuvre pour assurer l'entretien des équipements et des installations ;

- d) les dispositions pour veiller à la sécurité et à l'hygiène ; les procédures qui seront mises en place pour respecter les réglementations en vigueur ;
 - e) les dispositions mises en place en matière de protection de l'environnement, de développement durable et de qualité pendant l'exploitation.
3. Le candidat doit compléter la convention aux endroits prévus à cet effet et peut proposer des amendements à la convention.

Les propositions d'amendement ne pourront avoir pour objet ou effet de remettre en cause les caractéristiques essentielles de la convention.

Les compléments et amendements au projet de convention devront être présentés sous forme de propositions rédigées. Ils seront clairement identifiés et seront assortis d'une motivation permettant à la Commune d'en mesurer la portée.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que l'évaluation des propositions par la Commune portera notamment sur les modifications, ajouts et amendements apportés par eux, et que ces modifications, ajouts et amendements sont susceptibles d'affecter l'appréciation des propositions par la Commune.

Le candidat pourra également, sous sa responsabilité, en plus des éléments ci-dessus demandés, produire tout document facilitant la compréhension de sa proposition.

Il est expressément indiqué que la proposition du candidat ne constituera qu'une base de négociation. Ce n'est qu'à l'issue de la négociation que le contrat de convention définitif sera établi avec le candidat retenu.

Les données personnelles sont récoltées dans le cadre d'une mission d'intérêt public. Vos données seront supprimées au terme de la convention d'occupation temporaire à venir et ne seront pas réutilisées à d'autres fins.

Les informations recueillies ici seront utilisées et conservées par les services municipaux chargés de la gestion du patrimoine de la Commune de Neuilly-sur-Marne, à savoir le service Habitat et Gestion Immobilière. En application du Règlement général sur la protection des données (RGPD) vous bénéficiez d'un droit d'accès, d'opposition, de rectification et d'effacement de vos données personnelles. Pour ce faire, vous pouvez contacter notre délégué à la protection des données : rgpd@neuillysurmarne.fr ou 1 place François Mitterrand, 93331 Neuilly-sur-Marne Cedex. Vous pouvez utiliser ces coordonnées pour toute question ayant trait à vos données personnelles. Vous disposez d'un droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (<https://www.cnil.fr>).

Le délai de validité des propositions est de 120 jours à compter de la date limite de réception des propositions. Ce délai de 120 jours court, également, à compter de la date limite de réception des nouvelles propositions sollicitées par la Commune le cas échéant dans le cadre de la conduite des négociations.

ARTICLE 7 : CRITERES DE CHOIX

1°) Valeur technique de la proposition et qualité du service (50%), appréciée au regard des éléments suivants :

- Capacité à animer et à gérer les installations ;
- Qualité des propositions d'actions commerciales, de partenariat et d'animation ;
- Qualité du schéma d'organisation proposé ;
- Qualité et pertinence de la démarche « environnementale » proposée ;
- Qualité de la politique en matière d'hygiène et de sécurité ;
- Qualité de la stratégie d'entretien, de maintenance et de renouvellement des équipements et installations ;
- Pertinence et cohérence du calendrier prévisionnel proposé ;
- Qualité et importance des investissements proposés.

2°) Valeur financière de la proposition (50%), appréciée au regard des éléments suivants :

- Qualité et pertinence de la grille tarifaire proposée ;
- Cohérence, fiabilité financière et pertinence des équilibres financiers proposés ;
- Montant de la redevance proposée (partie fixe et partie variable).

La Commune pourra prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile, et à cet effet, se réserve le droit de réclamer toute pièce qui lui semblera nécessaire.

ARTICLE 8 : SELECTION

Après analyse des propositions, la Commune sélectionnera le projet le plus adapté en fonction des critères mentionnés ci-dessus. Chaque candidat ayant remis une proposition sera informé par la Commune par lettre avec accusé de réception des résultats de l'appel à propositions.

Une négociation pourra être menée avec le candidat retenu en vue de la conclusion de la convention d'occupation temporaire du domaine public.

ARTICLE 9 : POSSIBILITE DE PROCEDURE SANS SUITE

Jusqu'à la signature de la convention, la Commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'attribution de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux propositions reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

ARTICLE 10 : VISITE DU SITE

Des visites pourront être réalisées, à la demande et sur rendez-vous uniquement.

La prise de rendez-vous se fait auprès du Monsieur Sébastien Geronimi, joignable sera joignable au 06 12 14 18 89.

Les frais de visite, de déplacements et d'hébergement des candidats demeurent à leur charge.

Des plans sont communiqués à titre indicatif aux candidats dans le dossier de l'appel à propositions.

ARTICLE 11 : CALENDRIER PREVISIONNEL

Le calendrier prévisionnel de la procédure est le suivant :

Publication de l'appel à propositions : 15 avril 2024

Date limite de remise des propositions : 15 mai 2024

Négociation : entre le 16 et le 31 mai 2024

Attribution : 3 juin 2024

ARTICLE 12 : RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Tout renseignement complémentaire pourra être obtenu auprès de madame Delphine TRANCHAND, Directrice Générale Adjointe Ressources au 01 43 08 96 96.