



CAMPING DE VAL DE VESLE

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Règlement de l'appel à manifestation d'intérêt

Remise des offres : 01/07/2024

Sommaire

I. Contexte et objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt	2
a) Contexte	2
b) Caractéristiques du site	4
c) Objectifs de la Communauté urbaine du Grand Reims	6
II. Engagement des parties	6
a) Engagements du Grand Reims	6
b) Engagements du preneur	6
c) Financement.....	7
d) Durée et conditions d'occupation :	7
III. Modalités et conditions de participation	8
a) Composition du dossier à remettre au Grand Reims	8
b) Critères de choix des projets	8
c) Calendrier prévisionnel de la consultation	9
d) Contact	9
e) Conditions de participation	9

I. Contexte et objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt

a) Contexte

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) est lancé en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique portant sur un terrain correspondant à l'actuel camping de Val de Vesle
Cet AMI vise à susciter des initiatives privées et à assurer la valorisation du domaine de la collectivité.

Dans le même sens, le Grand Reims entend, de manière concomitante et complémentaire à cet AMI, lancer un AMI relatif à une hôtellerie de plein air (HPA) sur un terrain communautaire situé sur la commune de Saint Brice Courcelles, afin de diversifier l'offre d'hébergement marchand, élargir les cibles de clientèle et renforcer l'attractivité et la réputation de la destination rémoise.

Il n'existe en effet actuellement sur le territoire de la Communauté urbaine que ce seul camping situé sur la commune de Val de Vesle.

Créé en 1970 par la commune de Val de Vesle, le camping est situé au bord de la RD 944 entre Reims et Chalons en Champagne, à 21 kilomètres au sud de Reims et bénéficie de la proximité relative de l'autoroute A4. D'une superficie d'1,29 ha, appartenant au domaine privé du Grand Reims, le terrain borde la Vesle dans un cadre champêtre.

Dans le cadre du renouvellement de l'offre de transport en commun de la communauté urbaine du Grand Reims, la commune de Val de Vesle disposera à compter de septembre 2024, d'une desserte en transport en commun, via une nouvelle ligne express jusqu'au centre-ville de Reims, ainsi qu'en transport à la demande permettant une liaison avec les communes de la Montagne de Reims.

La commune fait partie :

- De la communauté Urbaine du Grand REIMS : 296 154 habitants*
- Du département de la MARNE : 566 855 habitants*

* Chiffres INSEE 2019

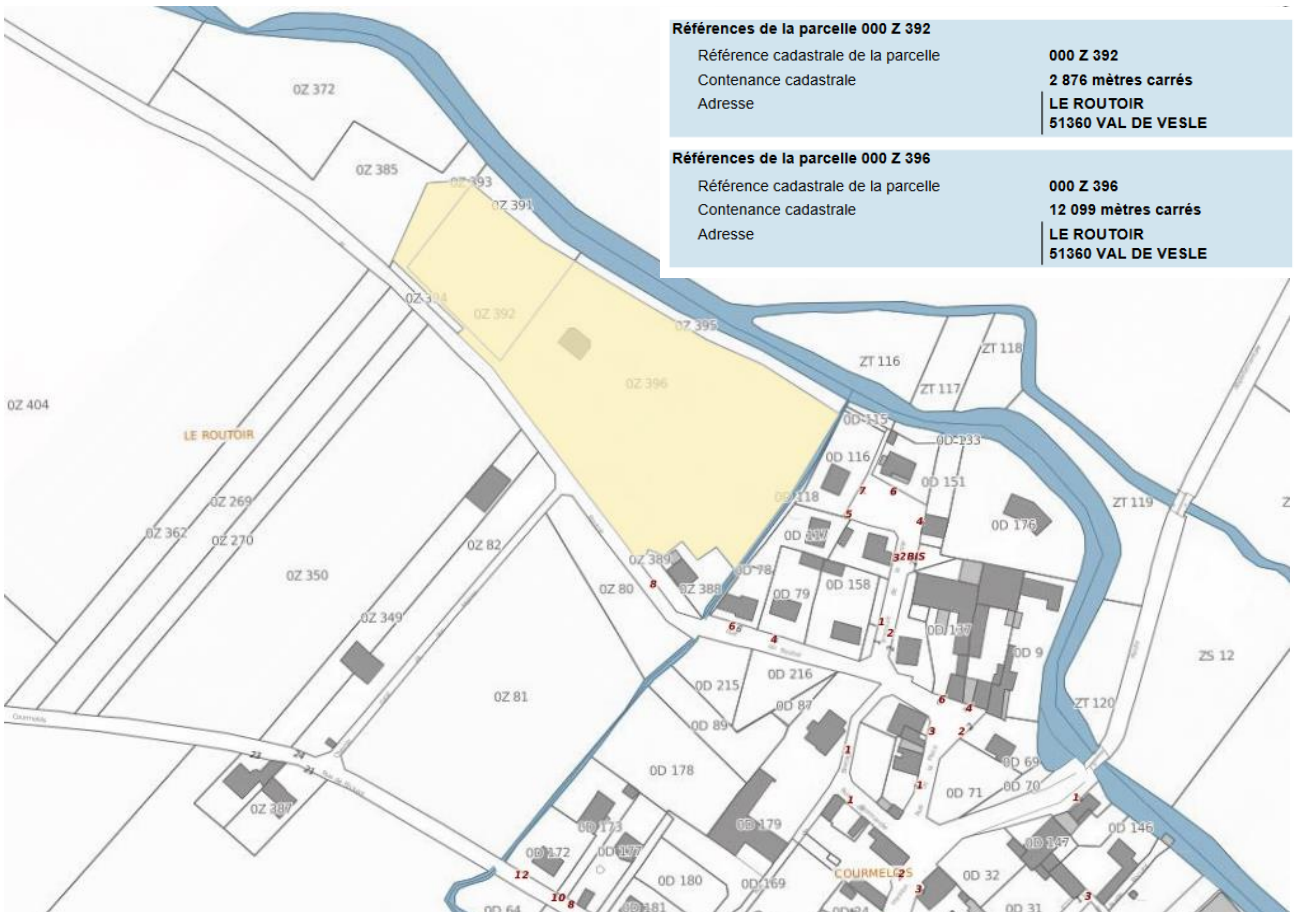
PLAN DE SITUATION



VUE AERIENNE



PLAN CADASTRAL



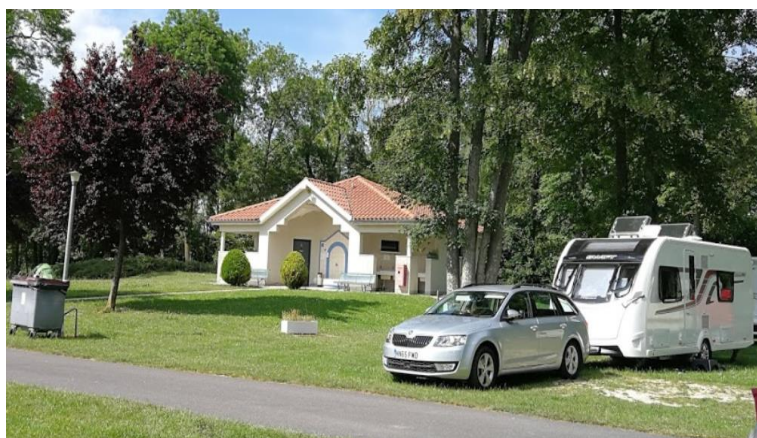
b) Caractéristiques du site

- **Les équipements existants sur le camping**

Le camping de Val de Vesle offre à ce jour 50 emplacements nus et délimités.

Le camping est équipé de sanitaires accessibles aux personnes à mobilité réduite, d'un terrain de pétanque, d'une table de ping-pong, et d'une micro-station d'épuration.

Le bloc sanitaire (toilettes, douches, éviers pour la vaisselle, éviers pour le linge, évier extérieur) comprend également 1 point vidange pour toilette chimique de camping-car.



- **L'exploitation actuelle**

Le camping est actuellement ouvert du 1^{er} avril au 15 octobre.

A ce jour, un agent titulaire de la collectivité, à temps complet, assure l'accueil du camping tous les jours (sauf le mercredi). Cet agent réside sur place, dans une maison située sur la parcelle cadastrée OZ388 et appartenant à la commune. Le bureau d'accueil du camping se trouve actuellement dans cette maison.

Trois agents de la collectivité, en charge également de l'accueil du Phare de Verzenay se partagent la journée du mercredi.

Un agent d'entretien des espaces verts de la communauté urbaine du Grand Reims est chargé du petit entretien du site et de la mini station d'épuration. Les tontes sont quant à elles assurées par les employés communaux (convention entre collectivités).

- **La fréquentation du site**

→ **Nombre d'emplacements occupés**

En moyenne depuis 2014 (hors 2020) on peut comptabiliser 4000 emplacements occupés chaque année.

	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout	Septembre	Octobre	TOTAL	Taux occupation
2021	0	44	303	584	759	668	168	2 526	48.53%
2022	388	648	779	861	825	728	142	4 371	44.38%

A noter dans le cadre de l'épidémie de la COVID 19, l'ouverture du camping a été repoussée au 19 mai 2021 et le nombre d'emplacements réduits à 35 (jusqu'au 9 août).

La durée de séjour a quelque peu baissé en 2022 par rapport à 2021 (1.69 nuit contre 1.80 en 2021) mais a progressé par rapport aux années précédentes (1.62 nuit en 2019).

→ **Typologie de clientèle**

En 2022, 78% de la clientèle est étrangère avec une majorité de touristes venant des Pays- Bas, de l'Allemagne et du Royaume Uni.

- **Les enjeux environnementaux**

Le terrain est situé dans une zone faisant partie du réseau des sites écologiques « Natura 2000 », celui des « Marais de la Vesle en amont de Reims ».



La biodiversité est un enjeu prioritaire pour la commune. Grâce à sa vaste étendue, ses rivières (Vesle et Prosne), son marais (site Natura 2000), ses parcs et ses arbres remarquables, la Commune de Val de Vesle est en effet dotée d'un riche patrimoine naturel pour lequel de nombreuses actions sont mises en œuvre dans un objectif de préservation et de valorisation.

De nombreuses démarches ont été entreprises pour préserver le patrimoine naturel et valoriser la biodiversité auprès des habitants et les impliquer dans la démarche. On peut citer à titre d'exemples : la création d'un parc paysager, l'aménagement du jardin de la biodiversité, la mise en place d'une trame noire, le renforcement des trames vertes et bleues par la mise en place d'un réseau de mares, par la plantation de haies et la création de 4 vergers communaux.

Depuis 2020, la commune est labellisée « Territoire engagée pour la Nature » et a été nommée en 2021 « Meilleur village pour la biodiversité » lors du concours « Capitale française de la biodiversité ».

- **Le PLU de la commune**

Le site est classé en Zone UT au Plan Local de l'Urbanisme de Val de Vesle, disponible sur le site de la Communauté urbaine du Grand Reims : lien [ici](#)

c) Objectifs de la Communauté urbaine du Grand Reims

1°) Sous la maîtrise d'ouvrage du preneur à bail, il s'agirait de moderniser l'équipement existant

Les ouvrages à envisager pourraient être les suivants :

- Emplacements nus pour tentes, caravanes et camping-cars ;
- Hébergements Légers de Loisirs ;
- Aire de service camping-cars

2°) L'exploitation et la commercialisation du camping par le preneur, seront entièrement sous sa responsabilité.

Il s'agirait ainsi à titre indicatif :

- De déterminer un positionnement cohérent avec l'image du territoire et en complémentarité avec l'offre d'hôtellerie de plein air en milieu urbain
- De mettre en œuvre un projet de modernisation de l'offre avec des investissements ciblés permettant de renforcer l'attractivité du camping de Val de Vesle :
 - De proposer une offre d'hébergements de plein air répondant à une demande et adaptée aux contraintes du site (nombre d'emplacements, typologie d'emplacements et d'hébergement)
 - De développer une offre de services adaptée au camping et au territoire
- De s'inscrire dans une démarche de développement durable et développer un concept/positionnement avec un fort respect environnemental et paysager, cohérent avec l'engagement de la commune dans ce domaine
- D'assurer la commercialisation – gestion – promotion de l'équipement en développant les stratégies appropriées : référencement et présence sur le web, communication institutionnelle, commercialisation directe et indirecte...

II. Engagement des parties

a) Engagements du Grand Reims

- Le Grand Reims s'engage à mettre le terrain à disposition du candidat lauréat et à signer un bail emphytéotique administratif dont les conditions seront proposées dans l'offre et validées par ses soins ainsi que par le service du Domaine de l'Etat.

b) Engagements du preneur

Le preneur s'engage à :

- Prendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de la prise de possession du site et faire son affaire de toute adaptation nécessaire à la mise en place de ses activités ;
- Mettre en œuvre son projet conformément au projet présenté dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt ;
- Maintenir pendant toute la durée du bail, l'affectation des biens mis à sa disposition à savoir, l'affectation du terrain à une activité de camping.
- Prendre en charge intégralement le coût des travaux d'investissements ;
- Prendre en charge les travaux d'entretien et réparations de toute nature pendant toute la durée du bail ;
- S'acquitter de la souscription des abonnements divers (électricité, eau, gaz, etc.) et de la totalité des charges pendant toute la durée du bail ;
- Prendre en charge, pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels l'immeuble objet du bail peut et pourra être assujéti ;
- Délimiter physiquement et sécuriser le terrain mis à disposition par la collectivité ;
- Assurer et financer les éventuels réseaux et les raccordements nécessaires sur site ;
- Respecter la réglementation en vigueur et applicable pour ses activités ;
- Solliciter l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation de son projet ;
- Respecter toutes les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et notamment :
 - L'interdiction de recourir à des produits phytosanitaires conformément aux dispositions de l'arrêté du 15 janvier 2021 ;
 - L'ensemble des normes réglementant l'activité de camping de manière que le bailleur ne puisse en aucune manière, être inquiété ;
 - Les prescriptions administratives en matière d'hygiène et de sécurité. Le preneur réalisera à ses frais et sans aucun recours possible contre le bailleur, tous les travaux qui pourraient se révéler nécessaires à ce sujet.

c) Financement

Le preneur prendra à sa charge l'ensemble des coûts afférents à l'occupation du site et à la mise en œuvre de son projet.

Aucune aide financière ne sera apportée par le Grand Reims dans le cadre de la présente consultation. Le porteur de projet pourra candidater aux différents dispositifs d'aides financières du territoire dans le cadre de leurs procédures propres.

d) Durée et conditions d'occupation :

La mise à disposition du site au porteur de projet retenu est conditionnée à la signature d'un bail emphytéotique administratif entre le lauréat du présent appel à manifestation d'intérêt, et le Grand Reims, propriétaire du site.

- ☞ Le bail est conclu en contrepartie du versement d'une redevance annuelle qui fera l'objet d'une proposition par le candidat et sera confirmée par le service du Domaine de l'Etat.
- ☞ Le bail est conclu pour une durée entre 18 et 40 ans qui fera l'objet d'une proposition par le candidat.

III. Modalités et conditions de participation

a) Composition du dossier à remettre au Grand Reims

Les candidats remettront au Grand Reims un dossier comprenant a minima :

- Une lettre de candidature comprenant la présentation du candidat, avec notamment ses références ou expériences professionnelles pour des activités de même nature ainsi qu'une présentation générale de son projet pour le camping.
- Le projet pluriannuel de modernisation, exploitation et commercialisation du camping justifiant la durée du bail projetée. Plusieurs variantes pourront être proposées.
- Le descriptif détaillé d'exploitation, comprenant notamment :
 - o Les périodes d'ouverture ;
 - o La stratégie générale de modernisation du site envisagée ;
 - o Les investissements projetés et leur plan de financement (détaillant les années de réalisation prévisionnelles) ;
 - o Les clientèles ciblées ;
 - o Les éventuelles thématiques proposées ;
 - o Les modes de commercialisation ;
 - o Les effectifs de la structure chargée de l'exploitation (compétences et références notamment du ou des gestionnaires) ;
 - o La proposition de redevance et de durée pour le bail emphytéotique, celle ne pouvant être inférieure à 18 ans ni supérieure à 40 ans.

Modalités de dépôt :

Le dossier peut être remis soit :

- **En version papier**

Le dossier en version papier devra être placé sous enveloppe fermée portant la mention « Projet de (*nom de la société*) - AMI Camping Val de Vesle », ladite enveloppe étant à son tour placée sous un pli fermé en recommandé avec accusé de réception (cachet de la poste faisant foi) et parvenue au Grand Reims à l'adresse ci-après au plus tard à la date ci-après mentionnée :

COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS
POLE TERRITOIRES / PROJETS TRANSVERSAUX
CS 80036 – 51722 REIMS CEDEX

Il devra alors être remis en un exemplaire papier accompagné d'une clé USB avec un fichier informatique.

- **En version numérique**

A l'adresse suivante : tourisme@grandreims.fr

b) Critères de choix des projets

Chaque proposition sera analysée par le Grand Reims selon le niveau d'ambition et la qualité des équipements et des services proposés, au regard de la durée d'amortissement et du montant de la redevance proposés, sans pondération ni ordonnancement entre ces critères.

Un comité interne analysera les propositions et se laissera la possibilité de solliciter des compléments et d'auditionner les candidats.

c) Calendrier prévisionnel de la consultation

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Publicité de l'appel à manifestation d'intérêt : 20/03/24
- Si l'occupation du site le permet, une visite de site pourra être organisée sur demande des candidats auprès du référent dont les coordonnées sont mentionnées ci-après.
- Date limite de dépôt des dossiers : 01/07/2024 à 17H

La Communauté Urbaine considèrera comme nulles les réponses qui ne respecteraient pas ces conditions du présent cahier des charges, ainsi que celles qui seraient reçues hors délai.

- Analyse des offres et signature du bail : octobre-novembre 2024
- Le site sera mis à disposition au plus tard en janvier 2025

d) Contact

Pour toute question et demande d'information ou de précision relatives au déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt, les candidats pourront s'adresser par mail à : tourisme@grandreims.fr

Le Grand Reims appréciera au cas par cas l'opportunité de diffuser à l'ensemble des candidats la réponse à une question particulière émanant de l'un d'entre eux.

e) Conditions de participation

- **Acceptation des conditions fixées dans le cahier des charges**

La participation à l'appel à manifestation d'intérêt implique l'acceptation sans réserve d'aucune sorte de toutes les conditions fixées par le Grand Reims dans le présent appel à manifestation d'intérêt.

L'ensemble des informations produites dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt sont communiquées de bonne foi par le Grand Reims et les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité du Grand Reims quant à la qualité et/ou l'exhaustivité de l'information communiquée.

Les propositions définitives devront être accompagnées, à titre de confirmation, de l'acceptation pleine et entière de l'ensemble des conditions qui sont requises pour répondre à l'appel à manifestation d'intérêt, d'un double du présent règlement dûment paraphé, signé et revêtu de la mention "lu et accepté" de la main du signataire habilité.

- **Autorisation de signature des offres**

Les signataires devront être des représentants dûment habilités de la société ou du groupement. Le candidat sera engagé par le contenu de ses offres dès l'instant où celles-ci auront été remises au Grand Reims. Il ne

pourra se prévaloir en aucune circonstance de l'éventuelle insuffisance de délégation de pouvoir du signataire.

- **Association ou groupement**

Chaque candidat aura la possibilité de s'associer avec tout partenaire(s) de son choix sous la réserve expresse que ce ou ces partenaires prennent les mêmes engagements et que les différentes sociétés des groupements ainsi constitués s'engagent solidairement à respecter les obligations souscrites par le candidat.

- **Renonciation**

Le Grand Reims se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre, à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

- **Confidentialité et déontologie**

Le candidat est tenu d'informer le Grand Reims :

- De chacune de ses activités qui serait susceptible d'affecter l'opération objet de la présente consultation ou de le placer, à un moment ou un autre, en situation de conflit d'intérêt,
- De toute procédure à son encontre.
- L'ensemble de ces règles et conditions s'appliquera à tous les membres, partenaires, associés et sous-traitants de la ou des équipe (s) retenue(s).

- **Conditions de contractualisation**

L'acceptation de l'offre retenue sera suivie, dans les meilleurs délais, de la signature d'un bail emphytéotique administratif entre le lauréat et le Grand Reims, après validation par le Bureau Communautaire du Grand Reims.