VERCHAIX
HAUTE SAVOIE

APPEL A PROJET
CAMPING LAC ET MONTAGNES





REGLEMENT DE LA CONSULTATION

DATE LIMITE REMISE DES DOSSIERS :

Lundi 18 janvier 2027 à 12h00

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1. OBJET DE L'APPEL À PROJET 3

1.1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE VERCHAIX ET DE SON CAMPING « LAC ET MONTAGNES » 3
1.2. UN EQUIPEMENT COMMUNAL PARTICIPANT A L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE 4
1.3. LE CHOIX D'UN NOUVEAU MODE DE VALORISATION ECONOMIQUE DU SITE 5
1.4. LES ATTENTES DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DU FUTUR PARTENARIAT 5

ARTICLE 2. CADRE REGLEMENTAIRE ET CONTRACTUEL 6

2.1. REGIME DE LA MISE A DISPOSITION 6
2.2. PROCEDURE DE SELECTION PREALABLE 6

ARTICLE 3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF .. 7

3.1. OBJET 7
3.2. DUREE 7
3.3. CONDITIONS D'USAGE ET D'UTILISATION DES BIENS 7
3.4. CONSTRUCTIONS / AMENAGEMENTS 7
3.5. DROITS REELS IMMOBILIERS / HYPOTHEQUES 7
3.6. OBLIGATION D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS 7
3.7. RELATIONS FINANCIERES 8
3.8. CESSION DU BAIL 8
3.9. IMPOTS, TAXES ET CHARGES 8
3.10. SORT DES BIENS EN FIN DE BAIL 8

ARTICLE 4. PARTICULARITES A PRENDRE EN COMPTE PAR LES CANDIDATS DANS LE CADRE DE LEUR PROJET 9

4.1. LIEES A LA PROXIMITE DE LA RIVIERE 9
4.2. LIEES AUX CONTRATS EN COURS 11
4.3. LIEES A DES OCCUPATIONS « IRREGULIERES » 11

ARTICLE 5. PROCESSUS DE PROPOSITION ET DE SELECTION DU PROJET 12

5.1. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION 12
5.2. PUBLICATION DES DOCUMENTS DE LA CONSULTATION 12
5.2.1. CONTENU 12
5.2.2. MODIFICATIONS ET DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES SUR LES DOCUMENTS DE LA CONSULTATION 12
5.3. VISITE OBLIGATOIRE 13
5.4. REMISE DES DOSSIERS 13
5.4.1. DATE ET MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS 13
5.4.2. DUREE DE VALIDITE DES PROPOSITIONS 13
5.4.3. PROPRIETE INTELLECTUELLE 13
5.4.4. INDEMNITES 14
5.5. ANALYSE DES PROJETS 14
5.6. PRESENTATIONS DES PROJETS 14
5.7. NEGOCIATIONS 15
5.8. CHOIX DU PROJET 15
5.9. FIN DE LA PROCEDURE 15

ARTICLE 6. CONTENU ET MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS 16

6.1. CONTENU DES DOSSIERS 16
6.2. CONDITIONS DE REMISE DES PROJETS 18

ARTICLE 7. DELAIS ET VOIES DE RECOURS 19

7.1. TRIBUNAL COMPETENT : 19
7.2. PRECISIONS SUR LES DELAIS ET VOIES DE RECOURS 19

ARTICLE 8. LISTES DES ANNEXES 20

ARTICLE 1. OBJET DE L'APPEL À PROJET

1.1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE VERCHAIX ET DE SON CAMPING « LAC ET MONTAGNES »

Située en Haute-Savoie, dans la vallée du Haut-Giffre, à 654 mètres d'altitude, Verchaix compte environ 830 habitants et s'inscrit dans un territoire à vocation touristique, caractérisé par une proportion importante de résidences secondaires, une fréquentation saisonnière et une offre d'activités diversifiée.

La Commune est située à proximité immédiate du domaine skiable du Grand Massif, accessible notamment depuis Morillon et Samoëns, et 16 kilomètres du domaine des Portes du Soleil.

En hiver, les principales activités sont le ski alpin et nordique, la randonnée en raquettes et les activités de pleine nature. Verchaix est desservie par un réseau de navettes hivernales permettant de rejoindre notamment Morillon, Samoëns et Sixt-Fer-à-Cheval ainsi que les principaux équipements et domaines skiables du territoire.

En été, le territoire offre un large éventail d'activités de pleine nature : randonnée et itinérance, cyclotourisme et VTT, activités en eaux vives sur le Giffre, parapente et découverte du patrimoine naturel et culturel. À proximité, sur la commune de Morillon, le Lac Bleu et sa base de loisirs constituent également un équipement touristique important.

Dans ce contexte, la Commune s'inscrit dans une logique de développement d'une offre touristique autant que possible 4 saisons, visant à renforcer l'attractivité du territoire tout au long de l'année, à diversifier les clientèles et à favoriser une fréquentation touristique mieux répartie dans le temps.

Verchaix dispose par ailleurs de commerces et de services de proximité répondant aux besoins des clientèles touristiques.

Dans ce contexte, l'offre d'hébergement constitue un facteur important de l'attractivité touristique de la Commune et de la vallée du Haut-Giffre.

La Commune est propriétaire du camping municipal Lac et Montagnes, classé 2 étoiles, situé au cœur du village, à proximité immédiate du Giffre.

Créé en 1974, le camping est exploité directement par la Commune, en régie, et est historiquement ouvert à l'année.

Il s'étend sur environ 20 000 m² et comprend actuellement 104 emplacements, dont 23 sont actuellement loués à l'année pour l'installation de mobil-homes. Il est situé à proximité immédiate des commerces, services et équipements sportifs, touristiques et de loisirs.

Le camping accueille aujourd'hui principalement une clientèle familiale et sportive, en cohérence avec son environnement montagnard et avec la diversité des activités proposées sur le territoire.

Le camping présente aujourd'hui un niveau d'équipement et des modalités d'exploitation qui ne correspondent plus pleinement aux standards actuels de l'hôtellerie de plein air.

L'offre actuelle demeure relativement basique et certains équipements sont vieillissants.

Les modalités d'exploitation présentent également certaines limites au regard des pratiques actuelles et des attentes des clientèles, notamment en matière de confort, de qualité des équipements et des services, de réservation, de modalités d'arrivée et de qualité d'accueil.

Ces limites ne remettent toutefois pas en cause le potentiel du site, qui repose notamment sur sa localisation, sa superficie, son environnement naturel, son implantation au cœur du village et son inscription dans un territoire touristique de montagne.

La Commune considère que ce potentiel est aujourd'hui insuffisamment valorisé et a identifié plusieurs axes d'amélioration, tant en matière d'équipements et de services que de modalités d'exploitation, notamment :

– des équipements et services nécessitant une modernisation ;

– des horaires d'accueil limités et l'absence de dispositif permettant une arrivée et une installation autonomes en dehors des heures de présence du personnel ;

– des outils de réservation perfectibles au regard des pratiques actuelles du secteur ;

– une communication, une commercialisation et une prospection encore limitées.

Ces constats mettent en évidence des marges d'amélioration en matière de fréquentation, de taux d'occupation, de chiffre d'affaires, de diversification des recettes et de qualité de service,

La modernisation de ces différents aspects doit permettre d'améliorer progressivement le niveau de confort et de services proposé, de renforcer l'attractivité du camping et de mieux répondre aux attentes des clientèles actuelles et futures.

Elle doit également contribuer à inscrire l'établissement dans une dynamique de montée en gamme cohérente avec l'évolution du marché de l'hôtellerie de plein air et avec les ambitions touristiques de la Commune.

Dans cette perspective, la Commune souhaite créer les conditions d'une évolution progressive du camping vers un niveau de qualité et de services supérieur, pouvant notamment se traduire, à terme, par une évolution de son classement vers 3 étoiles. Cette perspective constitue un objectif de développement du site, davantage qu'une fin en soi, et devra naturellement s'inscrire dans un projet global et cohérent d'exploitation, d'investissement et de positionnement de l'établissement.

1.2. UN EQUIPEMENT COMMUNAL PARTICIPANT A L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

L'activité d'hébergement touristique de plein air exercée à partir des équipements communaux répond à un intérêt général local, en contribuant à l'attractivité touristique du territoire, à l'économie et à l'animation locales, ainsi qu'au maintien d'une offre d'hébergement de plein air :

- Elle contribue à l'attractivité touristique de Verchaix et de la vallée du Haut-Giffre, complète l'offre d'hébergement du territoire et permet l'accueil de clientèles diversifiées.
- La fréquentation du camping bénéficie également à l'économie et à l'animation locales, notamment aux commerces, restaurants, prestataires d'activités, équipements touristiques et services du territoire.
- Le maintien de cette activité permet ainsi de conserver sur le territoire communal une offre d'hébergement de plein air, susceptible de contribuer à la fréquentation touristique sur plusieurs périodes de l'année.

La volonté de maintenir cette activité s'accompagne donc d'une ambition de faire évoluer progressivement l'équipement afin qu'il puisse pleinement jouer son rôle dans l'offre touristique locale et répondre aux standards actuels de l'hôtellerie de plein air.

1.3. LE CHOIX D'UN NOUVEAU MODE DE VALORISATION ECONOMIQUE DU SITE

Au regard des caractéristiques du site et des perspectives de développement identifiées, la commune souhaite faire évoluer les modalités de mise en valeur de son patrimoine immobilier.

Elle entend permettre à un opérateur économique disposant des compétences professionnelles et des capacités financières nécessaires de développer, sous sa responsabilité et à ses risques économiques, une activité commerciale d'hôtellerie de plein air.

La commune ne souhaite pas définir elle-même le positionnement commercial de l'établissement, les prestations proposées à la clientèle, la politique tarifaire ou les modalités concrètes d'exploitation. Ces éléments relèveront de l'initiative du preneur, dans le respect de la destination du bien et des contraintes réglementaires applicables.

Dans cette perspective, la commune envisage de mettre le site à disposition de l'opérateur dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif, lui permettant de réaliser les investissements nécessaires à la modernisation et à la valorisation du site.

Le preneur assumera la responsabilité de son activité, les charges d'exploitation et les investissements nécessaires à son développement. Il percevra directement les recettes issues de son activité et supportera les conséquences économiques de ses résultats, sans garantie de chiffre d'affaires ou de rentabilité de la part de la commune.

La commune entend ainsi favoriser une valorisation durable de son patrimoine, tout en préservant sa destination touristique et les intérêts patrimoniaux attachés à sa propriété.

1.4. LES ATTENTES DE LA COMMUNE DANS LE CADRE DU FUTUR PARTENARIAT

À travers le présent appel à projet, la Commune recherche, dans une logique de long terme, un opérateur capable de proposer et de mettre en œuvre un projet global d'exploitation, de développement et d'investissement, adapté aux caractéristiques du site, à son environnement touristique et aux attentes des clientèles.

Les candidats sont ainsi invités à présenter leur vision du positionnement et du développement de l'établissement, les investissements envisagés et leur financement, leur modèle d'exploitation ainsi que les moyens qu'ils entendent mobiliser pour assurer sa pérennité et son développement.

Dans le cadre de cette consultation, le présent document a pour objet de présenter les principaux éléments d'information relatifs au cadre réglementaire de la mise à disposition, aux conditions techniques et financières de l'occupation ainsi qu'au processus de sélection du projet par la Commune.

ARTICLE 2. CADRE REGLEMENTAIRE ET CONTRACTUEL

2.1. REGIME DE LA MISE A DISPOSITION

Le camping *Lac et Montagne* faisant partie du domaine public de la Commune, sa mise à disposition interviendra dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, en application des articles L2122-1 à L2122-4 et L2125-1 à L2125-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Cette autorisation, prendra la forme d'un bail emphytéotique administratif qui définira les droits et obligations de chacune des parties.

Elle ne constitue ni un bail commercial, ni un bail professionnel, ni un quelconque contrat conférant au Preneur un droit à la propriété commerciale, au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre.

2.2. PROCEDURE DE SELECTION PREALABLE

Conformément à l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la Commune « *organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité afin de permettre aux candidats potentiels de se manifester* ».

La présente procédure a pour objet la sélection d'un opérateur économique auquel sera délivré un titre d'occupation du domaine public prenant la forme d'un bail emphytéotique administratif, en vue de la valorisation économique du site et de l'exercice, sous sa responsabilité, d'une activité commerciale d'hôtellerie de plein air.

Le preneur définira librement son projet d'exploitation, son positionnement commercial, les prestations proposées, sa politique tarifaire et les modalités d'organisation de son activité, dans le respect de la destination du bien, des prescriptions réglementaires et des obligations résultant du bail.

La commune n'entend ni acquérir une prestation auprès du preneur, ni lui confier la gestion d'un service public communal. Elle intervient en qualité de propriétaire du site et d'autorité gestionnaire de son domaine, afin d'en assurer la valorisation et la préservation.

L'activité sera exercée par le preneur à ses risques économiques et financiers, sans garantie de recettes ou de rentabilité accordée par la commune.

ARTICLE 3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Pour la bonne information des candidats, les principales caractéristiques d'un bail emphytéotique administratif sont les suivantes :

3.1. OBJET

La mise à disposition à un Preneur d'un bien immobilier appartenant à une Collectivité en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence.

3.2. DUREE

En lien avec le programme d'investissement du Preneur du bail, un BEA peut être conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Le bail ne peut faire l'objet d'une tacite reconduction.

A son terme, le preneur ou ses ayants droit ne peuvent en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du contrat.

→ *Le candidat indiquera, dans la pièce 11 de son dossier, la durée souhaitée et la justifiera celle-ci au regard notamment de son projet d'investissement. La durée proposée ne pourra pas excéder 35 ans.*

3.3. CONDITIONS D'USAGE ET D'UTILISATION DES BIENS

Contrairement au bail emphytéotique classique, le BEA peut imposer au Preneur des obligations tenant à l'utilisation qu'il fera des biens mis à disposition et notamment la destination d'hôtellerie de plein air.

3.4. CONSTRUCTIONS / AMENAGEMENTS

Le Preneur procède aux opérations et aménagements, installations et constructions nécessaires à l'exercice de l'activité d'intérêt général.

Il ne pourra opérer sur le bien aucun changement qui en diminue la valeur.

→ *En pièce 6 de son dossier, le candidat présentera son programme d'aménagement*

3.5. DROITS REELS IMMOBILIERS / HYPOTHEQUES

Le preneur du BEA est titulaire pendant toute la durée du bail, d'un droit réel sur toutes les constructions déjà édifiées, mais aussi d'un droit de propriété sur celles qui seront éventuellement édifiées, au cours du bail, ainsi que sur tous les travaux et aménagements qui pourraient être réalisés par lui.

Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

3.6. OBLIGATION D'ENTRETIEN ET DE REPARATIONS

Le Preneur devra, pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien le bien donné à bail, et tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés et effectués, à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telle qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par

l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que cela se révèlera nécessaire.

3.7. RELATIONS FINANCIERES

En contrepartie de la mise à disposition du bien immobilier et conformément aux articles L2125-1 et L2125-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le Preneur sera tenu de verser une redevance dont le montant sera défini dans le cadre du bail.

→ *Le candidat proposera un montant de redevance à mettre en évidence dans le CEP demandé (pièce 12).*

→ *La redevance devra comporter une part fixe garantissant une recette minimale pour la Commune et une part variable liée au chiffre d'affaires. Le candidat explicitera les modalités de détermination de la redevance en pièce 10 de son dossier.*

3.8. CESSION DU BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales, le Preneur ne peut céder les droits résultant du bail qu'avec l'accord préalable et écrit de la Collectivité et à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant dudit bail. Par dérogation à ce qui précède, les droits résultant du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose.

3.9. IMPOTS, TAXES ET CHARGES

Le Preneur acquitte pendant toute la durée du bail les impôts, taxes, contributions et redevances de toute nature auxquelles le bien donné à bail, ainsi que les constructions et installations édifiées par ses soins, sont et pourront être assujettis.

3.10. SORT DES BIENS EN FIN DE BAIL

À l'expiration du bail, quelle qu'en soit la cause toutes les constructions édifiées et installations réalisées par le Preneur, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviennent de plein droit gratuitement la propriété de la Collectivité.

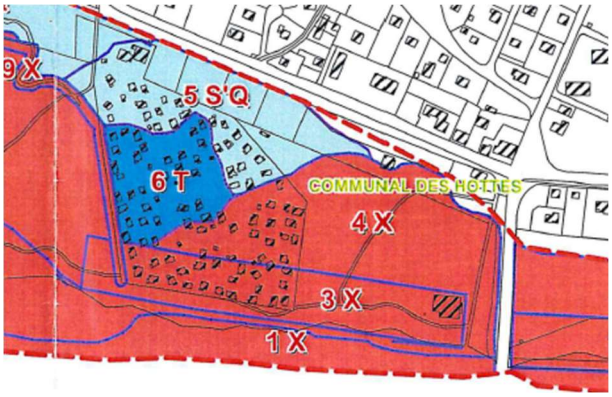
Le Preneur doit restituer le bien en bon état d'entretien et d'utilisation. À défaut, la Collectivité peut procéder, aux frais du Preneur, aux opérations et travaux nécessaires à la remise en bon état d'entretien et d'utilisation du bien.

ARTICLE 4. PARTICULARITES A PRENDRE EN COMPTE PAR LES CANDIDATS DANS LE CADRE DE LEUR PROJET

4.1. LIEES A LA PROXIMITE DE LA RIVIERE

Les candidats sont informés que le site du camping se situe (O)en zone rouge du PPRI, et plus particulièrement les zones 1X, 3X et 4X, liées au Giffre.





Zones Rouges

Règlement X – Débordement torrentiel et érosion de berges ET/OU mesure conservatoire ou champ d'expansion de crue à préserver – RISQUE MOYEN A FORT

Localisation	*N° de la zone réglementaire*	*Type de règlement*
Le Giffre En amont et en aval du pont de la RD4	1	X
Torrent de la Valentine	2	X
Terrains situés à l'arrière des digues	3	X
Communal des Hottes	4	X

Le règlement de la zone délimite les possibilités de construction / d'aménagement …

TOUS PROJETS				Règlement X (Zone rouge) Débordement torrentiel, érosion de berges - RISQUE MOYEN A FORT ET/OU Mesure conservatoire ou champ d'expansion de crue à préserver
Prescriptions			recommandations	
Règles d'implantation	Règles de construction	Autres règles		MESURES
				1 Occupations et utilisations du sol interdites
X		X		Sont interdits toutes constructions, tous remblais, tous dépôts de matériels, tous stockages de produits flottants ou toxiques ou dangereux ou vulnérables, tous aménagements ou installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des autorisations visées à l'article 2 ci dessous :
				2 Occupations et utilisations du sol autorisées, par dérogation à la règle commune
		X		> sous réserve de ne pouvoir les implanter dans des zones moins exposées ; > sous réserve qu'elles n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte, > à condition de prendre les dispositions appropriées aux risques (choix de l'implantation, études préalables, renforcements, travaux et dispositifs de protection, …)

… notamment avec ces mesures particulières ajoutées.

					MESURES PARTICULIÈRES
				3	**Établissements préexistants recevant du public**
		X		3-1	Pour les bâtiments et leurs annexes ou abords, une étude de risque définira les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers, et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités pour assurer la continuité de celui-ci
	X			3-2	Réalisation des protections définies par l'étude
		X		3-3	Application des mesures définies par l'étude
				4	**Camping / Caravanage**
		X		4-1	Interdit
				5	**Bâtiment détruit par un sinistre d'une origine autre qu'une crue torrentielle**
		X		5-1	Le bâtiment ne peut être reconstruit sauf s'il s'agit de bâtiments publics hors ERP et les établissements de plein air (PA)
				6	**Bâtiment détruit par une crue torrentielle**
		X		6-1	Le bâtiment ne peut être reconstruit

Sont joints en **annexe 8,** le document du PPRI et un courrier de la Préfecture de la Haute-Savoie en date du 25/10/2002.

Interrogés par la Commune, les services de compétents de l'Etat (DDT et services juridiques), ont, par courrier du 27 octobre 2026, apportés les explicitations et précisions suivantes portées à la connaissance des candidats :

A. Sur la situation du camping au regard du risque inondation et des règles d'exploitation en vigueur :

- **Interdiction de tout nouvel enjeu** : aucune augmentation de la capacité d'accueil n'est autorisée. Le remplacement des mobil-homes vétustes n'est envisageable qu'à l'identique, sans accroissement de l'emprise ou des places.
- **Bande de recul inconstructible** : une zone non occupée de 20 mètres doit être strictement respectée à compter du pied de digue.
- **Mesures de sauvegarde et d'évacuation** : l'établissement est soumis aux prescriptions de sécurité relatives aux ERP de plein air situés en zone inondable, articulées en deux temps :

    1. Une pré-alerte déclenchée sur bulletin météorologique.

    2. Une alerte d'évacuation opérationnelle, adossée au système de détection des crues positionnées sur le pont de la RD 54 (en rive droite du torrent du Giffre). L'évacuation doit être mise en œuvre sans délai dès l'activation de ce capteur ou sur décision de l'exploitant et des autorités.

Règlementairement, une présence obligatoire 24h/24 est prescrite sur le site durant toute la période d'ouverture.

Le projet du candidat devra se conformer à ces prescriptions.

B. Sur le calendrier de révision du PPR

La révision conjointe du PPRN (2000) et du PPRI (2004) est inscrite à la programmation triennale 2025-2027. Cette révision vise à élaborer un document unique multirisques, à actualiser les données hydrauliques (notamment les études Hydratec 2015 et EDF) et à intégrer l'instruction gouvernementales du 28 septembre 2015 sur les avalanches exceptionnelles.

La présente consultation s'appuie sur le cadre réglementaire du PPRI en vigueur de 2004, mais les candidats sont informés de la révision en cours.

Le bail prévoira une clause d'aléa ou de réexamen relative aux évolution futures des règles de constructibilités et d'exploitation.

4.2. LIEES AUX CONTRATS EN COURS

Les copies des contrats fournisseurs à reprendre figurent en **annexe 9**.

Les éléments d'information concernant les locations à l'année d'emplacements pour mobil-home à reprendre par le preneur figurent en **annexe 10**.

La liste et la description de la situation du personnel affecté au service figurent en **annexe 13**.

4.3. LIEES A DES OCCUPATIONS « IRREGULIERES »

Les candidats sont informés qu'au jour de la mise à disposition du présent document, il subsiste sur le camping 3 occupations irrégulières d'emplacement de caravane (occupations à l'année sans titre) et que la Commune a entrepris des démarches pour y mettre fin.

ARTICLE 5. PROCESSUS DE PROPOSITION ET DE SELECTION DU PROJET

5.1. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

Sans préjudice de la possibilité pour la Commune d'adapter le déroulement de la procédure, celle-ci se déroulera selon les modalités suivantes, qui seront détaillées dans les articles suivants :

- Publication des documents de la consultation
- Visite obligatoire
- Remise des dossiers par les candidats
- Analyse des projets
- Négociations le cas échéant
- Choix du projet par le conseil municipal
- Fin de la procédure

L'objectif est la conclusion du bail emphytéotique administratif pour le 1er mai 2027.

5.2. PUBLICATION DES DOCUMENTS DE LA CONSULTATION

5.2.1. Contenu

Les documents de la consultation comprennent :

- L'avis de publicité publié sur le site professionnel « L'Officiel des terrains de camping », sur le Journal d'Annonces Légales « Le Dauphiné Libéré » éditions 74 et 73, ainsi que sur le profil acheteur de la Commune ;
- Le présent règlement de consultation et ses annexes, téléchargeable gratuitement sur le profil acheteur de la Commune à l'adresse suivante : www.mp74.fr (aucune version papier ou sur support électronique ne sera remise ou envoyée aux candidats).

5.2.2. Modifications et demande de renseignements complémentaires sur les documents de la consultation

Les candidats sont informés :

- que pour pouvoir bénéficier de toutes les informations complémentaires diffusées lors du déroulement de la présente consultation (précisions, réponses apportées ou modification du règlement de consultation), ils doivent créer un compte sur la plate-forme de dématérialisation et renseigner une adresse de courriel opérationnelle. Les candidats ne peuvent se prévaloir, à l'encontre de la Commune, d'un défaut d'information ;
- que la transmission par la Commune des éventuelles informations complémentaires fait l'objet d'un envoi par courriel à l'adresse électronique indiquée lors du téléchargement des documents. Il est donc nécessaire de vérifier régulièrement les messages reçus sur cette adresse.

La responsabilité de la Commune ne peut être recherchée si :

- Le candidat n'a pas souhaité créer un compte,
- Le candidat a communiqué une adresse électronique erronée lors de son identification,
- Le candidat n'a pas consulté ses messages en temps et en heures.

Les candidats mentionnent à la Commune les éventuelles omissions ou contradictions que pourrait comporter le dossier de consultation ou les pièces qui le composent.

La Commune se réserve le droit d'apporter, en les portant à la connaissance des candidats au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la remise des dossiers, des modifications de détail ou compléments d'information au dossier de consultation. Pour le calcul de ce délai de 10 jours, la date à prendre en compte est celle de l'information des candidats des modifications via le profil acheteur de la Commune. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

En cas de report de la date limite de réception des projets, la règle précisée à l'alinéa précédent s'appliquera en fonction de la nouvelle date limite fixée.

Ces modifications et compléments d'informations seront transmises à l'ensemble des candidats ayant retiré le dossier en s'étant authentifiés pour permettre la transmission d'information par voie électronique.

Par ailleurs, pour obtenir tous renseignements complémentaires sur les documents de la consultation qui leur seraient nécessaires, les candidats adresseront leur demande uniquement via le profil acheteur de la Commune, avant le lundi 04 janvier 2027 à 12h00.

5.3. VISITE OBLIGATOIRE

La Commune organise des visites du camping.

Les candidats devront participer au moins à une visite. Deux dates de visites sont d'ores et déjà prévues :

- Le lundi 30 novembre 2026 à 10h00
- Le jeudi 03 décembre 2026 à 14h00

Inscription obligatoire auprès du secrétariat de la mairie avant le vendredi 27 novembre 2026 avant 12h00 aux coordonnées suivantes : poletechnique@mairie-verchaix.fr

Les candidats devront impérativement se tenir disponibles sur les deux créneaux proposés. La Commune se réserve le choix du créneau de visite attribué à chaque candidat, en fonction de l'organisation qu'elle aura retenue et du nombre de participants inscrits.

Une confirmation sera adressée par mail aux candidats.

Si besoin la Commune pourra organiser une ou plusieurs visites complémentaires. Dans ce cas elle informera l'ensemble des personnes ayant retiré un dossier sur le profil d'acheteur.

5.4. REMISE DES DOSSIERS

5.4.1. Date et modalités de remise des dossiers

Les dossiers devront contenir les pièces exigées à l'Article 6.1. du présent document.

La date limite de remise des dossiers est fixée au :

lundi 18 janvier 2027 à 12h00.

Les dossiers devront être adressés par voie électronique, uniquement via le profil acheteur de la Commune à l'adresse suivante : www.mp74.fr

Un dossier remis non conformément sera écarté.

5.4.2. Durée de validité des propositions

La durée de validité des propositions est de 120 jours à compter de la date limite fixée pour la remise de dossier, ou la dernière date fixée pour modification en cas de négociation.

5.4.3. Propriété intellectuelle

Les propositions présentées par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

5.4.4. Indemnités

Aucun remboursement ne sera effectué au titre de la conception de leur dossier, ni pour les frais engendrés pour leur participation aux éventuelles négociations. Ceci est valable quelle que soit la suite donnée au projet du candidat.

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats pour quelque raison que ce soit.

5.5. ANALYSE DES PROJETS

Les projets seront analysés au regard des critères suivants :

- **Projet d'exploitation et de développement (60%)**

  Ce critère sera apprécié au regard :

  - de la cohérence et du caractère adapté du positionnement commercial et de la clientèle ciblée ;
  - de l'adéquation de l'offre d'hébergement et de services aux caractéristiques du site et aux clientèles visées ;
  - de la compatibilité des activités et animations organisées avec l'environnement du camping et la qualité de vie des habitants ;
  - des modalités d'accueil, de réservation et d'exploitation proposées ;
  - de la cohérence des objectifs de développement avec les caractéristiques du site, son environnement touristique et les objectifs poursuivis par la Commune,
  - du caractère adapté du programme d'investissement et de valorisation du site aux enjeux de modernisation et de développement du camping,
  - de la cohérence du compte d'exploitation prévisionnel avec le projet d'exploitation et de développement et le programme d'investissement.

- **Expérience, organisation et moyens du candidat (15%)**

  Ce critère sera apprécié au regard de l'expérience du candidat, de l'organisation envisagée pour l'exploitation du camping ainsi que des moyens humains, techniques et commerciaux effectivement mobilisables pour assurer la mise en œuvre du projet.

- **Modèle économique et conditions financières (25%)**

  Ce critère sera apprécié au regard de la cohérence, de la solidité et de la pérennité du compte d'exploitation prévisionnel proposé, notamment au regard des hypothèses d'exploitation, des perspectives de chiffre d'affaires, de la structure des charges, du financement des investissements et de la capacité du projet à atteindre son équilibre économique. Il sera également apprécié au regard des conditions financières proposées à la Commune, notamment du montant, de la structure et des modalités d'évolution de la redevance, ainsi que de leur cohérence avec l'économie générale du projet.

5.6. PRESENTATIONS DES PROJETS

À l'issue de l'analyse des dossiers remis, la commune se réserve la possibilité d'organiser une phase de présentation des projets par les candidats dont les propositions auront été jugées les plus pertinentes au regard des critères de sélection définis à l'article 5.5.

Cette phase aura pour objet de permettre aux candidats de présenter et d'expliciter leur projet d'exploitation et de développement, leur programme d'investissement, leur modèle économique ainsi que les principales caractéristiques de leur proposition de bail.

Les candidats concernés seront convoqués individuellement par la commune, selon des modalités et un calendrier qui leur seront communiqués dans des conditions garantissant l'égalité de traitement.

Chaque candidat disposera d'un temps de présentation identique, suivi d'un temps d'échanges avec les représentants de la Commune.

Ces échanges auront notamment pour objet de permettre à la Commune d'obtenir les précisions nécessaires à la bonne compréhension et à l'appréciation des propositions présentées.

La présentation orale ne pourra avoir pour effet de modifier substantiellement le dossier initialement remis, sauf si la commune décide d'engager une phase de négociation dans les conditions définies ci-après.

5.7. NEGOCIATIONS

La Commune se réserve la possibilité de procéder à des négociations avec les candidats les mieux classés.

Elle peut aussi décider de ne pas engager de négociation.

5.8. CHOIX DU PROJET

Le choix du projet sera effectué par le Conseil Municipal au regard des critères énoncés à l'Article 5.5. du présent document.

5.9. FIN DE LA PROCEDURE

Les candidats non retenus seront informés via le profil acheteur de la Commune.

La Commune se réserve toutefois la possibilité, à tout moment, d'abandonner la consultation.

La déclaration sans suite peut être motivée :

– par l'infructuosité de la consultation dans les cas suivants :
  - en l'absence de dossier de projet dûment remis dans les délais,
  - en l'absence de candidat présentant les compétences techniques et la solidité financière suffisante,
– en l'absence de projet s'inscrivant dans les orientations générales de la Commune ; ou par toute autre raison d'intérêt général, à condition que les principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures soient respectées.

ARTICLE 6. CONTENU ET MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS

Le dossier des candidats sera intégralement rédigé en langue française. L'unité monétaire utilisée pour les documents économiques et financiers est l'euro.

Il est rappelé que le(s) signataire(s) doi(ven)t être habilité(s) à engager le candidat. L'habilitation correspondante sera jointe au dossier.

6.1. CONTENU DES DOSSIERS

Pour être complets, les dossiers devront contenir les pièces suivantes :

IDENTIFICATION ET RECEVABILITE DU CANDIDAT

Pièce n°1 : Lettre de candidature et présentation du candidat

Une lettre de candidature datée et signée, permettant d'identifier le candidat : (forme juridique, date de création, capital social, actionnaires ou associés principaux) et sa motivation à candidater.

Pièce n°2 : Justificatifs d'identité et d'immatriculation

Pour les personnes morales : extrait Kbis ou justificatif d'immatriculation équivalent de moins de 3 mois

Pour les personnes physiques : justificatif d'identité et justificatif d'immatriculation lorsqu'il existe

Les candidats en cours de création d'entreprise joindront tout document permettant d'établir leur identité, leur projet de structure et leur capacité à créer l'activité

Pièce n°3 : Attestations fiscales et sociales

L'attestation fiscale justifiant de la régularité de la situation du candidat et l'attestation de vigilance (URSSAF)

Pièce n°4 : Certificat de visite

Le certificat daté et signé remis par la Commune lors de la visite.

PROJET D'EXPLOITATION

Pièce n°5 : Note de présentation du projet d'exploitation et de développement

Une note détaillée présentant le projet d'exploitation et de développement et explicitant notamment :

- Le positionnement commercial envisagé pour le développement du camping : type de clientèle ; nombre et type de locatifs ; politique tarifaire, périodes d'ouverture, animations et prestations complémentaires
- Les moyens et des modalités d'exploitation envisagées pour la mise en œuvre du projet : accueil, réservation, entretien, stratégie de commercialisation, etc
- Les perspectives de développement de la fréquentation, du taux d'occupation et de diversification des clientèles et des recettes, accompagnées des principales hypothèses permettant de les justifier.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

Pièce n°6 : Programme d'investissement et de valorisation du site

Une note contenant :

- Le programme de travaux envisagé pour la modernisation et la valorisation du camping
  - Le détail pour chaque opération, de sa nature, son calendrier de réalisation (dépôt et instruction des autorisations d'urbanisme, démarrage et achèvement des travaux puis mise en fonctionnement des installations) et son coût
  - Des éléments visuels (croquis, plans d'implantation, schémas) permettant à la Commune d'apprécier la faisabilité, la qualité et l'importance des aménagements
- La description et la valorisation des hébergements locatifs fournis et des autres équipements, avec leur durée d'amortissement
- La présentation des modalités de financement de ces investissements

Les modalités comptables et financières d'amortissement des investissements seront présentées dans le dossier économique et financier

EXPERIENCE ET MOYENS DU CANDIDAT

Pièce n°7 : Expérience et références

Toutes pièces présentant les compétences et l'expérience du candidat et notamment :

- CV détaillé du / des candidat(s) et/ou du dirigeant
- Liste des références du candidat dans les domaines d'activité faisant l'objet de la consultation ou toute autre référence pertinente

Pièce n°8 : Organisation et moyens mobilisés

La liste des moyens humains et techniques dont dispose le candidat pour la mise en œuvre de son projet

Pièce n°9 : Capacités économiques et financières

Tout élément permettant d'apprécier les capacités économiques et financières du candidat à mettre en œuvre le projet :

- Bilans et comptes de résultat des 3 derniers exercices si activité existante,
- Tout document permettant d'apprécier les modalités envisagées de financement des investissements, notamment, le cas échéant, attestation de disponibilité de fonds, justificatif de fonds propres, lettre d'intérêt ou de confort bancaire, lettre d'intention de financement ou tout document équivalent

Si, pour une raison justifiée, et notamment s'il s'agit d'une entreprise nouvelle, le candidat n'est pas en mesure de produire les renseignements et documents ci-avant demandés, il est autorisé à produire tout document approprié de nature à faire apparaître sa capacité économique et financière et notamment sa situation financière précise.

PROPOSITION ECONOMIQUE

Pièce n°10 : Proposition de redevance

Une proposition financière faisant apparaitre le montant et les modalités de calcul et d'évolution de la redevance.

Pièce n°11 : Durée proposée du bail

Une proposition de durée du bail supérieure à 18 ans et n'excédant pas 35 ans, en lien avec les investissements proposés et la durée nécessaire à leur amortissement.

Pièce n°12 : Compte d'exploitation prévisionnel

Un compte d'exploitation prévisionnel (CEP) établi selon les normes comptables sur la durée d'exploitation du bail, précisant notamment le montant prévisionnel de la redevance versée à la Commune, les frais financiers justifiés par un tableau d'amortissement des emprunts envisagés, le montant des dotations aux amortissements et provisions, le montant des dépenses réservées à la maintenance des ouvrages, etc

Pièce n°13 : Plan de financement

Un plan de financement initial (montant et nature des investissements, besoins en fonds de roulement, conditions et modalités de financement)

Les candidats pourront joindre en annexe tout élément d'informations complémentaires qu'ils jugeront utile de porter à la connaissance de la Commune.

6.2. CONDITIONS DE REMISE DES PROJETS

Les dossiers devront être adressés par voie électronique, via le profil acheteur de la Commune à l'adresse suivante : www.mp74.fr

Afin de simplifier les démarches des candidats, les dossiers déposés sur le profil acheteur n'auront pas à être signées électroniquement.

Précisions sur les conditions de remise des dossiers par voie électronique :

Formats

Pour les documents exigés par la Commune, les formats autorisés en réponse sont : PDF, DOC, XLS, JPG.

Si le candidat souhaite transmettre des documents supplémentaires autres que ceux exigés par la Commune, alors il lui appartient de transmettre ces documents dans des formats réputés « largement disponibles » (ex. : DOC, DOCX, PPT, PPTX, RTF, DWG, JPG, AVI, XLS...).

Virus

Il est ici rappelé qu'il appartient au soumissionnaire de disposer d'un système de contrôle des virus informatiques et de s'assurer que les fichiers remis sont exempts de virus.

Structure de l'enveloppe électronique et fichiers et/ou dossiers à insérer

L'outil d'assistance au dépôt de réponses par voie électronique permet de déposer des fichiers et/ou des dossiers. D'une façon générale, il est conseillé de numéroter les fichiers par ordre logique de présentation et en utilisant systématiquement deux chiffres (ex. : 01, 02, 03 ...). Les fichiers et/ou les dossiers sont à insérer dans la structure d'enveloppe telle que prévue par la Commune.

Horodatage

L'horodatage du dépôt est réalisé au moment où le dernier octet constitutif de votre réponse est réceptionné par le Profil d'Acheteur. Il est ainsi conseillé de débuter le transfert suffisamment longtemps avant l'heure limite de dépôt et de prendre en compte le volume à transmettre ainsi que le débit de votre connexion Internet.

Copie de sauvegarde

Il est ici rappelé que les candidats conservent la possibilité de transmettre, en parallèle à leur dossier envoyé par voie électronique, une copie de sauvegarde sous forme papier ou sur support électronique (CD, DVD ...) directement en mairie à l'adresse suivante : A l'attention du Maire, 1 place de la Mairie, 74440 VERCHAIX.

Cette copie, pour être éventuellement valablement utilisée, doit parvenir dans les délais impartis pour la remise des dossiers.

L'enveloppe d'envoi doit comporter la mention lisible « Copie de sauvegarde – appel à projet - Camping Lac et Montagnes – Nom du candidat ».

L'envoi d'une copie de sauvegarde n'est pas une obligation, c'est un droit du soumissionnaire qui peut décider ou non de l'exercer.

Cette copie de sauvegarde ne pourra être ouverte que dans les cas listés à l'arrêté du 22 mars 2019 fixant les modalités de mise à disposition des documents de la consultation et de la copie de sauvegarde.

Assistance

Pour toute question relative au dépôt de réponses électroniques, le numéro à la disposition des soumissionnaires est : 04.50.90.11.24.

ARTICLE 7. DELAIS ET VOIES DE RECOURS

7.1. TRIBUNAL COMPETENT :

Tribunal administratif de Grenoble

2 place de Verdun
Boite postale 1135
38022 Grenoble Cedex

Tél : 04 76 42 90 00 / Mail : greffe.ta-grenoble@juradm.fr

7.2. PRECISIONS SUR LES DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Peut être formé devant la juridiction visée au 7.1 :

Un recours en contestation de la validité de la convention

Conformément à la décision du Conseil d'État, Assemblée, 4 avril 2014, Département de Tarn-et-Garonne, n° 358994, les tiers susceptibles d'être lésés dans leurs intérêts de façon suffisamment directe et certaine par la passation ou les clauses de la convention peuvent former devant le tribunal administratif un recours de pleine juridiction contestant la validité de la convention ou de certaines de ses clauses non réglementaires qui en sont divisibles. Ce recours doit être exercé dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité appropriées relatives à la conclusion de la convention, notamment au moyen d'un avis mentionnant la conclusion de la convention et les modalités de sa consultation.

ARTICLE 8. LISTES DES ANNEXES

ANNEXE N°	Intitulé
01	**PERIMETRE**
01.1	Vue aérienne du terrain de camping (mise à jour 2026)
01.2	Plan du camping
01.3	Descriptif sommaire des bâtiments
02	**INSTALLATIONS, EQUIPEMENTS ET MATERIELS**
02.1	Plan des compteurs d'eau des mobil-home
02.2	Indications propriétaires
02.3	Plan des bornes électriques
02.4	Liste des installations, équipements et matériel
03	**DONNEES TECHNIQUES**
03.1	Plan des points d'eau sur les emplacements
04	**DECISIONS DE CLASSEMENT 2 ETOILES**
05	**REGLEMENT INTERIEUR DU CAMPING**
06	**CGV**
07	**HORAIRES D'OUVERTURE DE L'ACCUEIL**
08	**DONNEES DE SECURITE ET REGLEMENTAIRES**
08.1	Règlement PPRI Courrier de la Préfecture en date du 25/10/2002
08.2	PV de la commission de sécurité - 2021
08.3	PV de la commission de sécurité - 2024
08.4	Rapport de vérifications des installations électriques au regard du Code du Travail
08.5	Rapport de vérifications des installations électriques au regard de l'ERP
08.6	Compte-Rendu de vérifications périodiques des installations électriques
09	**CONTRATS FOURNISSEURS**
9.1	Liste des contrats
9.2	Copies des contrats en cours
10	**CONVENTIONS ANNUELLES DE LOCATION D'EMPLACEMENT**
10.1	Convention type
10.2	Liste des conventions mentionnant leur échéance
10.3	Notice emplacements pour mobil-homes
10.4	Etat descriptif d'une résidence mobile
11	**TARIFS 2026**
12	**COMPTE D'EXPLOITATION RECONSTITUE 2025**
13	**LISTE DU PERSONNEL AFFECTE AU SERVICE**
14	**ELEMENTS SUR LA FREQUENTATION**