Avis de sélection préalable – occupation du domaine public communal affecté à un usage touristico-récréatif – village-vacances

Conformément à l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la commune de Montendre organise des mesures de sélection préalables à l'occupation de son domaine public communal affecté à usage de Village Vacances.

Depuis 1985, le Village Vacances de Montendre a été géré sans discontinuer par un opérateur privé spécialisé dans l'hébergement touristique. Depuis le 15 novembre 2016, le Village Vacances n'est plus exploité. Pour accompagner la Commune dans la recherche d'un investisseur pour la reprise du Village Vacances, il a été noué un partenariat avec Charentes Tourisme puis la collectivité, dans le cadre de la démarche Petites Villes de Demain, a mené à bien une étude touristique sur le site du Lac Baron Desqueyroux et ses équipements de proximité afin de fixer une orientation pour le développement de l'offre touristique Montendraise. Le but étant de donner aux investisseurs une meilleure perspective d'approche de leur projet de reprise du Village Vacances.

Il est à présent opportun de mettre en œuvre une procédure formalisée pour pouvoir relancer l'exploitation du Village Vacances dont il est nécessaire de confier le développement et la gestion à un opérateur spécialisé disposant *de* compétences de nature à garantir la bonne réalisation des travaux et le fonctionnement pérenne du Village vacances.

La reprise de l'équipement nécessitera des investissements conséquents et son exploitation représente une véritable spécificité professionnelle.

Après avoir pris conseils juridiques auprès d'un avocat spécialisé en droit public et considérant qu'au vu de l'exploitation actuelle du Village vacances, des investissements nécessaires pour développer l'ensemble et de la possibilité de trouver un candidat intéressé, il s'est avéré que le mode de gestion le plus approprié est un bail emphytéotique administratif, conformément à l'article L1311-2 du CGCT.

Il donnera lieu au versement d'une redevance établie en application de l'article L2125 - 3 du code général de la propriété des personnes publiques, constituée d'une part fixe et d'une part variable établie sur le chiffre d'affaires de l'exploitation.

La commune de Montendre publie cet avis en vue de la conclusion d'un bail emphytéotique (BEA) d'une durée minimale de 18 ans avec pour objet :

- La prise en charge par le preneur à bail de l'ensemble des biens constitutifs du village vacances, dans l'état où il se trouve,
- La réalisation à l'initiative et sous la maîtrise d'ouvrage du preneur à bail, de tous travaux de réhabilitation et/ou de construction d'ouvrages nouveaux que le preneur à bail jugera nécessaires pour les besoins de l'exploitation,

- L'exploitation du village vacances par le preneur à bail, sous sa responsabilité,
- L'affectation pendant toute la durée du bail des biens mis à disposition, à savoir l'affectation du site à une activité d'hébergement touristique et de loisirs,

Le descriptif de l'ensemble et du site du Lac Baron Desqueyroux est détaillé dans le cahier des charges, disponible à l'adresse mail : mairie@ville-montendre.fr ou téléchargeable sur le site : www.e-marchespublics.com

Les critères de sélection sont :

- Critère 1 (pondéré à 20%) : capacités professionnelles, jugées par la qualité des références,
- Critère 2 (pondéré à 20%) : capacités techniques, jugées par la pertinence des moyens humains et matériels
- Critère 3 (pondéré à 20%) : capacités financières, jugées au regard du chiffre d'affaires estimé, des fonds propres et des garanties financières,
- Critère 4 (pondéré à 40%) : qualité et pertinence du projet de reprise du village vacances en lien avec le site du Lac de Desqueyroux, jugé notamment au regard des aménagements prévus, de la stratégie marketing et du modèle économique.

La proposition devra contenir le montant de la redevance versée à la commune, un prévisionnel d'exploitation pluriannuelle et la description du projet envisagé pour l'occupation.

Modalités de présentation des candidatures :

Les candidats remettront au plus tard le **31 juillet 2023 à 12 heures** sous pli cacheté un dossier de candidature (éléments à fournir détaillés dans le cahier des charges) à l'attention de :

Monsieur le Maire – 29 rue de l'Hôtel de Ville – 17130 MONTENDRE

Publié le : 16 juin 2023