



## **APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT - RÈGLEMENT**

### **Exploitation et développement d'un lieu touristique à VILLENEUVE-SUR-CHER**

#### **TABLE DES MATIÈRES**

<i>ARTICLE 1 - LEXIQUE</i> .....	2
<i>ARTICLE 2 – CONTEXTE ET OBJECTIFS</i> .....	2
<i>ARTICLE 3 – DESCRIPTION DU LIEU ET DE SES EQUIPEMENTS</i> .....	2
<i>ARTICLE 4- OBJECTIF ET ATTENTES GÉNÉRALES DU PROJET</i> .....	3
<i>ARTICLE 5- DURÉE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE</i> .....	4
<i>ARTICLE 6 – PÉRIODICITÉ ET HORAIRES D'OUVERTURE</i> .....	4
<i>ARTICLE 7 – REDEVANCES ET CHARGES RELATIVES À LA MISE À DISPOSITION DU LIEU</i> .....	4
<i>ARTICLE 8 – ENTRETIEN DU LIEU</i> .....	5
<i>ARTICLE 9 – DOCUMENTS MIS À DISPOSITION</i> .....	5
<i>ARTICLE 10 – VISITE DES LIEUX</i> .....	5
<i>ARTICLE 11 – PIÈCES À FOURNIR</i> .....	6
<i>ARTICLE 12 – MODALITÉS DE SÉLECTION DES PROJETS</i> .....	7
<i>ARTICLE 13 – REMISE DES CANDIDATURES</i> .....	8
<i>ARTICLE 14 – COMMUNICATION</i> .....	8
<i>ARTICLE 15- SIGNATURE DE LA CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE</i> .....	9

Le présent règlement expose les caractéristiques attendues sur les plans techniques et fonctionnels.

## ARTICLE 1 - LEXIQUE

Appel à manifestation d'intérêt (AMI) ou appel à projets : Qui « consiste pour une personne publique, en vue de la réalisation d'un objectif d'intérêt général, à susciter des initiatives de tiers intéressés, à sélectionner la proposition de ces tiers qu'elle considère comme la plus satisfaisante et à lui apporter un soutien qui peut consister en une subvention, la cession d'un bien à titre onéreux, l'attribution d'un droit d'occupation domaniale ou d'une autorisation d'urbanisme ».

Cette procédure « se distingue des contrats de la commande publique en ce qu'[elle] n'a pas pour objet de répondre aux besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services d'une personne publique ou de confier à un tiers l'exécution d'une mission de service public, mais de sélectionner parmi des projets dont l'initiative et le contenu relèvent de leurs seuls auteurs celui qui sera le plus approprié à l'objectif d'intérêt général recherché »<sup>1</sup>.

## ARTICLE 2 – CONTEXTE ET OBJECTIFS

**2.1** En empruntant la voie de l'AMI, la Communauté de communes FerCher souhaite insuffler une nouvelle dynamique, et ainsi permettre à un porteur de projets de continuer à faire vivre ce qui constitue, aujourd'hui, le camping de « *la Noue de l'Anse* », sis sur la Commune de VILLENEUVE-SUR-CHER (18400).

Actuellement, la Communauté de communes est en charge de l'aménagement et de l'entretien de ce lieu ainsi que du bloc sanitaire attenant.

Cet ensemble représente une surface approximative de 14 670 m<sup>2</sup>.

**2.2** À l'issue de la procédure de sélection, une convention d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT) sera conclue avec le porteur de projet retenu.

Conformément à l'article L. 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques, la durée du droit de l'occupation domaniale sera « *fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi* ».

**2.3** Il n'est pas demandé au porteur de projets de reprendre l'activité de camping. Toutefois, elle peut, tout à fait, être envisagée.

Quoi qu'il en soit, chaque projet sera étudié à l'instar des critères visés à l'article 12 du présent règlement.

## ARTICLE 3 – DESCRIPTION DU LIEU ET DE SES EQUIPEMENTS

**3.1** Le lieu se compose, notamment, des bâtiments, aménagements et installations suivants :

- Un bâtiment d'accueil comprenant les locaux du gardien, un sas, une salle d'animation, une buanderie/ vaisselle et un premier bloc-sanitaire ;

---

<sup>1</sup> Question écrite n° 03746, JO Sénat, 02/03/2023

- Un second bloc-sanitaires.



**3.2** Aussi, il possède de nombreux atouts touristiques liés, en particulier, à sa position géographique. Il offre un environnement au calme et arboré au bord du Cher, propice aux activités de plein air (*pêche, canoë/ kayak*) et se situe sur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle ainsi que sur l'itinéraire du GR41.

Il est également proche de BOURGES, élue Capitale Européenne de la Culture 2028, et des vignobles de QUINCY et de REUILLY.

**3.3** Des services sont mis à disposition par la Commune de VILLENEUVE-SUR-CHER : kiosque à pizzas, distributeur alimentaire, équipements sportifs (*terrains de tennis, basketball, football*). De plus, SAINT-FLORENT-SUR-CHER (*ville-centre*) se situe à 5,3 kilomètres du présent lieu.

#### ARTICLE 4- OBJECTIF ET ATTENTES GÉNÉRALES DU PROJET

**4.1** La Communauté de communes FerCher attend de chaque porteur de projets, des propositions alliant animation à destination du plus grand nombre et préservation du milieu naturel (*aventures en plein air, écotourisme, hébergements insolites, etc.*).

Une importance est mise sur la préservation d'un lien avec les associations et services publics locaux (*municipalité, associations sportives, écoles, etc.*).

Pour information, la Commune de VILLENEUVE-SUR-CHER organise, à ce jour, trois manifestations par an sur ce site (*brocante, fête du village, Saint-Fiacre*).

Les élus présents sur ce territoire sont extrêmement attachés à ces moments de convivialité et souhaiteraient qu'une entente amiable puisse intervenir en ce sens.

L'assurance de pouvoir disposer de ce lieu, quelques jours dans l'année, pourrait être une première étape, en amont des discussions qui interviendront entre la Commune de VILLENEUVE-SUR-CHER et le

porteur de projets retenu (*établissement d'un planning, mise à disposition des sanitaires durant les manifestations, etc.*).

Pour mémoire, et suivant les articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques, les titres d'occupation du domaine public sont obligatoirement temporaires, précaires et révocables. Ainsi, « *ils peuvent être retirés de manière anticipée soit pour un motif d'intérêt général, soit en guise de sanction* ».

Ainsi, un porteur de projets qui s'engagerait dans sa proposition à entamer des pourparlers avec la Commune de VILLENEUVE-SUR-CHER et/ ou mettre à disposition le lieu durant un temps donné, pourrait voir son AOT retirée s'il décide une fois retenu, de ne pas l'honorer<sup>2</sup>.

Enfin, la visée particulière des camping-caristes n'est pas attendue. Une aire de CAMPING-CAR PARK est déjà présente sur une Commune voisine (*Commune de LUNERY*).

**4.2** Chaque proposition doit entrer en concordance avec le Schéma de développement touristique de la Communauté de communes, joint en annexe, et respecter le plan de prévention des risques inondation (PPRI).

**4.3** L'installation de constructions démontables ou transportables à usage de loisir est tout à fait envisageable. *A contrario*, toutes les constructions en dur devront respecter les règles d'urbanisme et reviendront à la Communauté de communes une fois l'AMI terminé.

#### ARTICLE 5- DURÉE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Suivant l'article L. 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques précité, la durée de l'occupation envisagée est de :

- 3 ans minimum
- 10 ans maximum

#### ARTICLE 6 – PÉRIODICITÉ ET HORAIRES D'OUVERTURE

La période et les horaires d'ouverture du site sont laissés à la libre appréciation du porteur de projets, qui peut, s'il le souhaite, proposer une activité saisonnière ou sur l'année.

#### ARTICLE 7 – REDEVANCES ET CHARGES RELATIVES À LA MISE À DISPOSITION DU LIEU

En contrepartie de l'occupation et de l'exploitation économique définies par la convention AOT, le porteur de projets versera à la Communauté de communes une redevance domaniale mensuelle d'un montant de 125 € minimum.

Cette redevance sera versée à terme échu auprès du Trésor public après émission d'un titre de recette.

---

<sup>2</sup> Article R. 2122-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Les charges (*eau, électricité, ordures ménagères, etc.*) seront payables directement par le porteur de projets qui devra souscrire un contrat auprès des fournisseurs.

Naturellement, le porteur de projets fait son affaire personnelle du devoir de s'acquitter des impôts et taxes liés à son activité.

#### ARTICLE 8 – ENTRETIEN DU LIEU

**8.1** Pendant toute la durée de la convention AOT, le porteur de projets retenu devra réaliser l'entretien courant des lieux et les laisser dans l'état où ils se trouvaient le jour de l'entrée en jouissance. Pour s'en assurer, un état des lieux d'entrée et de sortie sera réalisé par les futures parties prenantes.

Dans le cadre d'activités saisonnières, l'entretien courant des lieux reste à la charge dudit porteur et devra nécessairement être réalisé avant chaque réouverture.

L'entretien de la totalité des haies incombe également au porteur de projets.

**8.2** En contrepartie, la Communauté de communes FerCher s'engage à réaliser l'ensemble des travaux réservés aux propriétaires.

**8.3** Le porteur de projets retenu devra signaler sans délai à la Communauté de communes, tout événement qui pourrait mettre en péril la sécurité ou la santé des bénéficiaires.

Si la responsabilité de la Communauté de communes devait être mise en cause du fait de la carence de ce dernier, la collectivité pourrait l'appeler en garantie de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre.

#### ARTICLE 9 – DOCUMENTS MIS À DISPOSITION

La Communauté de communes FerCher met à disposition des candidats, les documents suivants :

- Le présent règlement ;
- Le Schéma de développement touristique de la Communauté de communes ;
- L'attestation de visite des lieux.

Cet ensemble est téléchargeable sur le site internet de la collectivité à l'adresse suivante : <https://www.cfercher.fr/>

#### ARTICLE 10 – VISITE DES LIEUX

**10.1** Pour permettre aux candidats de prendre la pleine mesure du potentiel et des éventuelles contraintes du site proposé, une visite des lieux est obligatoire.

À cette fin, vous devez prendre rendez-vous, auprès des services administratifs :

- Par téléphone : 02-48-23-52-55 ; 02-48-23-22-08
- Par courriel : [gabrielle.maranjon@cc-fercher.fr](mailto:gabrielle.maranjon@cc-fercher.fr) ; [contact@cc-fercher.fr](mailto:contact@cc-fercher.fr)

**10.2** Chaque candidat complètera l'attestation de visite des lieux.


Par sa signature, celui-ci reconnaît avoir pris connaissance des lieux et de leurs contraintes, de sorte que son projet intègre les informations traduites au présent règlement et, éventuellement des éléments nécessaires à sa réalisation, non décrits dans les documents visés à l'article 9.

**L'absence de l'attestation de visite des lieux rend non conforme le projet du candidat.**

**10.3** Lors de cette visite, les candidats peuvent effectuer toutes observations directes, prises de notes, photos, etc.

**ARTICLE 11 – PIÈCES À FOURNIR**


**11.1** Pour une analyse « *administrative* » des candidatures, les porteurs de projets doivent fournir <sup>3</sup>:

 Extrait Kbis + Preuve d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)

Si le signataire des pièces n'apparaît pas sur l'extrait Kbis : Délégation de pouvoir signée par la personne habilitée de plein droit à représenter la personne privée (*dont le nom est mentionné dans l'extrait Kbis*), ou, le cas échéant, les pouvoirs successifs permettant de faire le lien entre cette personne et le signataire


 Copie du ou des jugement(s) prononcé(s) lorsque le candidat est en redressement judiciaire


 Déclaration sur l'honneur signée par la personne dûment habilitée à engager l'association

 Copie des statuts datés et signés


 Copie de la parution au Journal Officiel

 CV de l'ensemble des personnes concernées par le projet

 Copie des comptes annuels du dernier exercice clos approuvés par une personne habilitée ou par un cabinet d'expertise comptable


 Attestation de visite des lieux


**11.2** Pour ce qui est de la partie « *technique* », les porteurs de projets doivent fournir une note explicative comprenant :


 Une présentation du projet envisagé (*description du fonctionnement et des modalités de gestion envisagés \*effectifs, types d'emplois prévus, périodicité et horaires d'ouverture\**; *description des activités et animations proposées*; *description des constructions envisagées*; *prise en compte des contraintes détaillées dans le présent règlement et constatées lors de la visite obligatoire*; *prise en compte du développement durable et de la gestion de l'environnement*; *besoin en termes de puissance électrique*; *partenaires éventuels*);


---


<sup>3</sup> À adapter en fonction de la situation de chaque porteur de projets (*entreprises, associations, etc.*).

 Un plan de financement et toute pièce complémentaire permettant d'apprécier la solidité économique de la proposition (*modèle économique retenu, budget prévisionnel en investissement, en fonctionnement et exploitation, plan de financement envisagé, fréquentation annuelle attendue à court, moyen et plus long terme, principaux postes de recettes/dépenses, etc.*) ;

 Des photos, croquis, simulation ;

 Une présentation générale de la structure porteuse du projet (*nom, raison sociale, forme juridique, siège social, personnel/ associés/ membres*) ;

 Un échéancier de mise en œuvre et de mise en service du projet intégrant les phases d'études, d'autorisation et de travaux éventuels ;

 Des références significatives en lien avec le projet en question, reprenant des expériences similaires dans le domaine du tourisme et/ou de l'hôtellerie de plein air.

## ARTICLE 12 – MODALITÉS DE SÉLECTION DES PROJETS

**12.1** Les services de la collectivité effectueront une pré-sélection en vérifiant la complétude et la conformité des projets aux exigences du présent règlement, puis ils analyseront et évalueront ces derniers au regard des critères suivants :

CRITÈRES	PONDÉRATION
1- Capacités financières et professionnelles ( <i>plan de financement, références significatives</i> )	30 %
2- Valeur technique :	70 %
2-1 – Qualité et pertinence du projet ( <i>cohérence avec les objectifs du site et les orientations stratégiques du territoire, originalité et valeur ajoutée de l'offre *différenciation, innovation, etc.*, attractivité pour le public ciblé *familles, touristes, scolaires, etc.*</i> )	50 %
2-2 – Prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux ( <i>respect du site et intégration dans son environnement naturel, gestion durable des ressources *eau, énergie, déchets, etc.*, accessibilité, retombées économiques locales *partenaires, etc.*</i> )	20 %

**12.2** Les trois premiers projets seront présentés, pour avis, à un jury composé du Président et du 2<sup>ème</sup> Vice-Président délégué au Tourisme et à la Communication de la Communauté de communes FerCher et de deux représentants de la Commune de VILLENEUVE-SUR-CHER.

Les membres concernés directement ou indirectement par un projet proposé (*membres de l'association, partenariat dans la réalisation du projet, etc.*) ne participeront pas aux débats.

Si cela est jugé nécessaire, les porteurs de projets seront susceptibles d'être convoqués pour une audition, au siège de la Communauté de communes FerCher, ou en visioconférence.

Le jury se réserve le droit de négocier avec chacun. Toutefois, cela reste une faculté ; le porteur de projets pourra être retenu en l'absence de négociation.

### ARTICLE 13 – REMISE DES CANDIDATURES

**13.1** La date limite de remise des candidatures est fixée le 30/11/2025 à 12h00.

**13.2** Les candidatures, rédigées en langue française, seront transmises :

- Soit par voie dématérialisée, en PDF, à l'adresse suivante : [contact@cc-fercher.fr](mailto:contact@cc-fercher.fr), en mettant en copie : [gabrielle.maranjon@cc-fercher.fr](mailto:gabrielle.maranjon@cc-fercher.fr)  
Un accusé de réception électronique sera envoyé à chacun des candidats ayant fait parvenir son projet en temps et en heure.  
Tous devront vérifier qu'un accusé de réception a bien été émis et reçu.
  
- Soit par voie postale à l'adresse suivante : Hôtel de la Communauté de communes FerCher  
4 Place de la République  
18400 SAINT-FLORENT-SUR-CHER

Le document sera transmis sous pli cacheté portant les mentions :

<p><b>DOSSIER DE CANDIDATURE</b></p> <p><b>APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT – RÈGLEMENT</b> <b>Exploitation et développement d'un lieu touristique à VILLENEUVE-SUR-CHER</b></p> <p><b>NE PAS OUVRIR</b></p>
---

Ce pli doit contenir, dans une seule enveloppe, les pièces à fournir visées à l'article 11 du présent règlement.

Celui-ci devra être envoyé par courrier recommandé avec demande d'avis de réception et parvenir à la Communauté de communes avant les date et heure limites fixées au point 13.1.

Les projets dont l'avis de réception serait délivré après les date et heure applicable en l'espèce ne seront pas examinés.

### ARTICLE 14 – COMMUNICATION

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires nécessaires à l'élaboration de leurs projets, les candidats devront faire parvenir leur(s) question(s) au plus tard 10 jours ouvrés avant la date limite de remise des candidatures à l'adresse suivante : [contact@cc-fercher.fr](mailto:contact@cc-fercher.fr), en mettant en copie : [gabrielle.maranjon@cc-fercher.fr](mailto:gabrielle.maranjon@cc-fercher.fr)

Au-delà, elles ne seront plus prises en compte. Les services de la Communauté de communes répondront jusqu'à 7 jours ouvrés avant la date limite de remise des candidatures aux questions posées dans les délais.

ARTICLE 15- SIGNATURE DE LA CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

L'ensemble des porteurs de projets sera informé de la suite donnée à leur candidature.

Conformément à l'article 2 du présent règlement, une convention d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public sera conclue avec le porteur de projets retenu.

Si aucun des projets soumis ne répond aux critères énoncés, ci-avant, la Communauté de communes FerCher se réserve la possibilité de ne pas donner suite à cet AMI.