



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-POITOU
MESURES DE SELECTION PREALABLES POUR L'OCCUPATION DU
DOMAINE PUBLIC EN VUE D'UNE EXPLOITATION ÉCONOMIQUE

Hébergement touristique de plein air au plan d'eau de Fleix à Ayron (86190)

Propriétaire public

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-POITOU
10 avenue de l'Europe
86170 NEUVILLE-DE-POITOU

Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) situé dans le département de la Vienne, identifié au SIRET sous le n° 200 069 763 000 15 représenté par son Président, Monsieur Benoît PRINÇAY.

Pièces jointes

Annexe 1 : carte du Haut-Poitou
Annexe 2 : plan de situation
Annexe 3 : plan de situation de l'ensemble foncier

Préambule

Le Haut-Poitou

Le territoire du Haut-Poitou s'étend sur 27 communes pour une superficie de 694 km². Avec près de 42 000 habitants, c'est le 3^{ème} territoire du département de la Vienne après Grand-Poitiers et Grand-Châtellerault.

Le territoire du Haut-Poitou bénéficie d'une situation géographique favorable, en tant que carrefour de différentes destinations et également par le rayonnement de « sites » majeurs à l'échelle nationale et internationale. De grands sites touristiques se situent, en effet, à proximité du territoire : le Futuroscope, le Center Parcs Domaine du Bois au Daim, le Puy du Fou, le Zoo de Beauval, les châteaux de la Loire, le Marais Poitevin, l'Aquarium de La Rochelle et la Vallée des Singes.

L'attractivité du Haut-Poitou est mise en valeur par la proximité de Poitiers, Villes et Pays d'art et d'histoire, et du Futuroscope. Le parc a accueilli 1,1 million de visiteurs en 2021 et 58 millions de visiteurs depuis son ouverture en 1987. En octobre 2020, il a dévoilé un plan d'investissements de 300 millions d'euros, visant à transformer le site en véritable Resort. Ce sont au total 4 nouvelles attractions, 8 renouvellements d'attractions, un développement de l'environnement du parc, 2 offres d'hébergements, un restaurant, un parc aquatique, une expérience de vol libre, un centre d'exposition et un total réaménagement de ses extérieurs qui sont prévus de 2020 à 2025.

Située à deux pas de l'entrée du parc et au centre du prochain Resort du Futuroscope, l'Arena Futuroscope, une salle d'architecture contemporaine, est dédiée à la culture, au sport, au divertissement, à l'organisation de conventions et d'événements produits par le Futuroscope. Capacité de la salle : 1 372 personnes pour des séminaires et 6 075 pour des concerts.

Situé à 5 kilomètres au plus proche, à Avanton, et 35 km au plus loin, à Benassay, le parc implique de nombreux passages sur le territoire, mais également des nuitées. Des courts séjours sont très fréquents sur le territoire et liés à la fréquentation du parc et à celle de l'Arena Futuroscope.

L'offre et l'activité touristique

Le territoire du Haut-Poitou est un territoire qui reflète la douceur de vivre et le calme au travers de ses paysages. « Convivialité, partage, sérénité » : les valeurs du Haut-Poitou font écho à l'identité rurale du territoire et au mode de vie qui lui est associé : animations de villages, activités de plein air ou encore promotion des produits du terroir.

L'AOC du Haut Poitou et ses vignobles sont au cœur de son identité mais on notera notamment les productions de melons, de noix mais aussi de fromages de chèvre. La gastronomie poitevine semble ainsi être incontournable. Les Baudets du Poitou sont également associés au terroir et à ses représentations.

Enfin, son histoire s'inscrit dans l'Histoire de France et des édifices présents sur le territoire viennent le rappeler. La campagne et la nature sont également des éléments phares du

territoire. Ils permettent la pratique de la pêche, de la randonnée, mais également d'activités aériennes comme le parapente ou encore des baptêmes en montgolfière.

La qualité de vie en Haut-Poitou est un élément privilégié qui a été relevé par les acteurs touristiques. Le climat et les marchés, ajoutés aux éléments précédents, créent un environnement favorable jouant sur la qualité de vie en Haut-Poitou.

Les principaux chiffres de l'activité touristique en Haut-Poitou

Les hébergements (données au 1er janvier 2023) :

- 6 terrains de camping, caravanage et autre terrain d'hébergement de plein air dont celui du plan d'eau de Fleix ;
- 2 aires de service camping-car ;
- 82 meublés de tourisme ;
- 3 hôtels restaurants ;
- 40 chambres d'hôtes ;
- 1 résidence de tourisme ;
- 1 602 lits touristiques (comptage au réel) ;
- 100 971 nuitées déclarées en 2022

Les restaurants et les activités touristiques :

- 34 restaurants, bars et salons de thé ;
- 12 producteurs locaux, 22 producteurs maraichers, 6 viticulteurs ;
- 7 châteaux remarquables / 58 édifices inscrits aux Monuments Historiques (sans nécessairement être classés) sur la base Mérimée ;
- 7 artisans / créateurs ;
- 5 étangs et plans d'eau ;
- 2 centres équestres ;
- 1 club de parapente ;
- 1 prestataire pour effectuer des vols en montgolfière ;
- 5 sites touristiques dont 2 sites majeurs en cours de développement (la Cité des Tanneurs et le site archéologique des Tours Mirandes).

Les activités à faire en famille :

- Le family cuir et l'escape game « La revanche de Kleber » (animations élues expérience famille de la Vienne en 2022 et 2023) à la Cité des Tanneurs ;
- Les ateliers d'Astucius au site archéologique des Tours Mirandes ;
- « Sur la piste de Merveille » parcours ludique en forêt domaniale de Vouillé Saint-Hilaire avec l'application gratuite ONF découvertes ;
- 4 parcours ludiques Terra Aventura avec application gratuite qui représentent 7 728 découvertes de caches en 2022 soit une estimation de 31 000 joueurs. L'un de ces parcours est sur la commune d'Ayron et longe le camping. Ce parcours a été plébiscité par les joueurs. Créé en 2021, il comptabilise 2 228 découvertes en 2022 soit environ 9 000 joueurs.

- La visite découverte du site archéologique « Les troglodytes de la Tourette » à Varennes commune de Saint-Martin-la-Pallu.

L'Office de Tourisme du Haut-Poitou met en œuvre la politique définie par la collectivité au travers des missions qui lui sont confiées : l'accueil, l'information, la promotion et la communication du territoire ainsi que la coordination des acteurs du tourisme local.

L'Office de Tourisme du Haut-Poitou accueille et conseille les visiteurs dans quatre antennes situées à Vouillé, Neuville-de-Poitou, Mirebeau et Vendevre-du-Poitou (commune de Saint-Martin-la-Pallu) avec un accès Wifi gratuit et des boutiques.

Des animations et des visites guidées sont organisées pendant les vacances scolaires et lors de la saison estivale. Une billetterie à tarifs préférentiels pour les sites et activités du département est également proposée.

Le plan d'eau de Fleix

La Communauté de Communes du Haut-Poitou est propriétaire d'un ensemble foncier relevant de son domaine public : le plan d'eau de Fleix, situé sur la commune d'Ayron (86190) dans le département de la Vienne, cadastré section B n°1634.

Ce site, affecté au développement d'activités de loisirs et touristiques (pêche, promenade, Terra Aventura, hébergement de plein air), comprend un plan d'eau d'une surface de 18 hectares, alimenté par la rivière la Vendelogne. (Cf annexe 2)

Le site du camping est à 1,5 km à pied des commerces et du centre bourg. Un marché regroupant une dizaine de producteurs a lieu le samedi matin sur la place du centre bourg.

Contexte et présentation du site

L'ensemble foncier se compose de bâtiments et d'espaces construits il y a une vingtaine d'années.

La mise à disposition consentie à l'occupant concerne les espaces suivants :

- Un bâtiment utilisé comme restaurant, d'une surface d'environ 196 m² constitué :
 - o D'une salle de 90 m² ;
 - o D'un espace sanitaire accessible aux personnes à mobilité réduite d'une surface de 8,8 m² ;
 - o D'une salle avec comptoir d'une surface de 30,5 m² ;
 - o D'une cuisine équipée d'une surface de 22,62 m² ;
 - o D'un couloir d'accès à la cuisine et aux réserves d'une surface de 15,57 m² ;
 - o D'une réserve de 15,84 m² ;
 - o D'un vestiaire de 9,6 m² ;
 - o D'un espace sanitaire douche et WC d'une surface de 3,80 m² ;
 - o D'une terrasse (constituée de dalles gravillonnées) d'une surface d'environ 60 m².

- Un camping situé au cœur d'un bois de feuillus. Il comporte 53 emplacements en stabilisé calcaire, entièrement clôturé sur lequel sont installés :
 - o Un espace sanitaire comprenant douches, WC et bacs de lavage ;
 - o Un espace jeux sur le camping (cabane, balançoire, table de ping pong, terrain de pétanque, tape cul et bancs ;
 - o Des bornes électriques pour le raccordement des camping-cars.
- 18 modules de mini-golf et les accessoires nécessaires au jeu. Cet espace, utilisé par les anciens occupants comme une « mini-ferme », nécessitera une remise en état ;
- Des toilettes sèches en contrebas du camping ;
- Une piscine de 15mX5m construite en 2020 comprenant deux espaces : baignade et pataugeoire.
- Un bâtiment de 54 m² constitué de 2 pièces sur un espace clôturé.

Objet des mesures de sélection préalables.

Les présentes mesures de sélection préalables ont pour objet l'étude de propositions d'offre d'occupation du domaine public affecté, sous forme d'hébergements touristique de plein air, ainsi que le développement et la valorisation des bâtiments et infrastructures existants.

L'offre d'hébergement touristique de plein air pourra comporter une offre d'hébergements insolites et novateurs adaptée au site.

Le projet pourra proposer un concept global d'hébergements, de restauration et de prestations de services et prétendre à un classement Atout France 3 étoiles.

Une opération d'intérêt général, relevant de la compétence de la Communauté de communes.

Cette opération d'intérêt général vise à pérenniser et développer l'activité économique et touristique sur ce site.

Le plan d'eau de Fleix constitue un site naturel de valeur sur le territoire, et participe à l'attractivité du territoire.

La Communauté de Communes, propriétaire, souhaite conserver et densifier l'affectation du site par le développement d'une offre d'hébergement novatrice et insolite de qualité, adaptée à l'environnement naturel du site.

Les projets d'occupation domaniale devront apporter une réponse aux enjeux écologiques et environnementaux, ce qui pourra conduire l'occupant à mener les actions suivantes :

- actions en faveur des économies d'énergie ;

- actions pour la gestion raisonnée des ressources (matériaux bio sourcés, eau, productions de déchets) ;
- actions pour la mise en place d'installation de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) ;
- préservation des ressources et espaces naturels (par exemple pas d'utilisation de pesticides) ;
- favoriser la mise en place de circuits courts.

Le développement du site pourra également conduire l'occupant à accentuer les aspects suivants :

- Une recherche accrue d'insolite et de rencontre humaine (slow tourisme, circuits courts).
- La consolidation de l'économie numérique (e-tourisme et m-tourisme, hyperpersonnalisation de l'offre touristique, influenceurs, blogs).
- Une « gamification » ou « ludification » de la société (apprendre et travailler par le jeu).
- La clientèle locale et de proximité et des attentes nouvelles en termes de sécurité sanitaire et de flexibilité commerciale.

Bénéficiaires

Les mesures de sélection préalables s'adressent aux professionnels qui ont une expérience reconnue en matière de gestion d'équipement touristique et notamment en hôtellerie de plein air, disposent d'une capacité de mise en marché et de promotion, et d'une capacité financière et d'investissement suffisante.

Cadre juridique

Le présent appel à projets est passé en application des articles L 2122 – 1 – 1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Il ne relève pas de la réglementation des marchés publics.

En application de l'article L 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques, la Communauté de Communes du Haut-Poitou souhaite, dans le cadre d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence, proposer une exploitation de longue durée pour permettre la réalisation d'investissements et leurs amortissements, la rentabilité du projet, ainsi que le développement de l'activité et de la notoriété du site.

Le candidat doit être en mesure d'identifier la durée d'occupation nécessaire à assurer la viabilité du projet qu'il propose mais également de la justifier auprès de la Communauté de Communes.

L'exploitant devra veiller à l'entretien du site et des bâtiments dont il a la charge, dans le respect de l'affectation domaniale, tel que le prévoit l'article L 2121-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

En application de l'article L 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques, toute occupation privative du domaine public est soumise au paiement d'une redevance.

Cette dernière doit, en application de l'article L 2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques, tenir compte de tous les avantages procurés à l'occupant, du fait de l'occupation domaniale.

C'est la raison pour laquelle l'occupation du domaine sera consentie moyennant le versement d'une redevance mensuelle comprenant une part fixe et une part variable.

Le budget prévisionnel d'exploitation du projet devra faire apparaître la proposition d'une redevance mensuelle (part fixe et variable).

À l'issue des mesures de sélection préalables, il sera proposé à l'occupant retenu une convention d'occupation domaniale, qui pourra prendre la forme soit d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels de l'article L 1311 – 5 du code général des collectivités territoriales, soit d'un bail emphytéotique administratif consenti en application de l'article L 1311-2 du même code.

Des droits réels administratifs seront ainsi cédés à l'occupant, pour assurer une pleine sécurité de l'occupation.

Ils pourront faire l'objet de garanties bancaires liés à des emprunts, en application de l'article L 1311 – 3 2° du code général des collectivités territoriales.

Dossier de candidature

Le dossier de candidature sera composé des pièces suivantes :

- un courrier accompagnant la candidature, adressée au Président de la Communauté de Communes du Haut-Poitou,
- un mémoire descriptif du projet présentant l'emprise foncière, les investissements prévus, les prestations de services, le type de clientèles ciblées,
- la présentation des moyens humains projetés,
- le budget prévisionnel,
- le plan de financement prévisionnel du projet,
- l'échéancier de réalisation des aménagements et la date prévisionnelle d'ouverture du site.

Visites du site et dépôt des candidatures

Une visite des lieux est obligatoire. Les candidatures présentées sans une visite préalable du site ne seront pas étudiées.

Le candidat prendra contact avec la Communauté de Communes pour l'organisation de cette visite.

Les candidatures sont à transmettre par mail à l'adresse ci-dessous. Chaque transmission d'offre électronique fera l'objet d'un accusé réception électronique.

Contact : Clémence BONNET – Service Tourisme – c.bonnet@cc-hautpoitou.fr - Tel : 05 49 51 93 07

Analyse des propositions d'occupation

La Communauté de Communes fera son choix sur les offres présentées au regard des critères suivants :

- 1- Les capacités d'investissement, jugées au regard du chiffre d'affaires, des fonds propres, des garanties financières et du modèle économique ;
- 2- La qualité et la pertinence du projet global, jugé notamment au regard des aménagements prévus ;
- 3- Les capacités professionnelles, jugées par la qualité des références ;
- 4- Les capacités techniques, jugées par la pertinence des moyens humains et matériels.

Ces critères ne font pas l'objet d'une pondération.

Auditions

À l'issue de l'analyse des projets, les candidats sélectionnés seront reçus en audition par le Comité de Sélection.

Calendrier prévisionnel

Réception des offres : le vendredi 29 décembre 2023