



# **HOTELLERIE DE PLEIN AIR**

## **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

**Règlement de l'appel à manifestation d'intérêt**

**Remise des offres : 01/07/2024 – 17h**

# Sommaire

---

<b><u>I.</u></b>	<b><u>Contexte et objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt</u></b> ..	<b>2</b>
a)	<u>Contexte</u> .....	2
b)	<u>Caractéristiques du site</u> .....	4
c)	<u>Objectifs de la Communauté urbaine du Grand Reims</u> .....	5
<b><u>II.</u></b>	<b><u>Engagement des parties</u></b> .....	<b>6</b>
a)	<u>Engagements du Grand Reims</u> .....	6
b)	<u>Engagements du preneur</u> .....	6
c)	<u>Financement</u> .....	7
d)	<u>Durée et conditions d'occupation :</u> .....	7
<b><u>III.</u></b>	<b><u>Modalités et conditions de participation</u></b> .....	<b>7</b>
a)	<u>Composition du dossier à remettre au Grand Reims</u> .....	7
b)	<u>Critères de choix des projets</u> .....	8
c)	<u>Calendrier prévisionnel de la consultation</u> .....	8
d)	<u>Contact</u> .....	9
e)	<u>Conditions de participation</u> .....	9
<b><u>IV.</u></b>	<b><u>Annexes</u></b> .....	<b>11</b>

# 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 dont l'objet est la réalisation et l'exploitation d'une hôtellerie de plein air (HPA).

Cet AMI vise à favoriser la concurrence 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 aux modalités de gestion du Camping communautaire existant situé sur la commune de Val de Vesle.

L'hôtellerie de plein air constitue la première offre d'hébergement touristique en France et en Europe. Or, il n'existe pas sur le territoire de la Communauté Urbaine du Grand Reims (CUGR) un équipement attractif, qualitatif et ambitieux. Le potentiel touristique du Grand Reims ne pourrait être que renforcé par l'existence d'un établissement d'hôtellerie de plein air en milieu urbain.

Afin de combler ce déficit dans l'offre d'hébergement touristique, la Communauté Urbaine du Grand Reims (CUGR) souhaite ainsi que soit créée sur son territoire une nouvelle offre d'hôtellerie de plein air.

Elle permettrait de diversifier l'offre d'hébergement marchand, d'élargir les cibles de clientèle (séjours courts ou moyens, touristes en étape, de passage, itinérants, avec ou sans caravanes, camping caristes) et de renforcer l'attractivité et la réputation de la destination rémoise. Destination qui a accueilli 5 millions de touristes en 2022 pour un peu plus de 1,6 millions de nuitées marchandes.

Un terrain communautaire situé sur la commune de Saint Brice Courcelles, d'une superficie de 6,8 hectares, permet l'accueil de ce type d'équipement. Situé à proximité du centre-ville de Reims (5 km), par ailleurs principale zone touristique du Grand Reims, il est connecté aux transports urbains.

Il se présente sous la forme d'un terrain plat à proximité du parc d'activités de La Malle (en plein développement) d'un centre équestre, de la Via Francigena (GR 145), de la voie de Vézelay (GR 654), de la Coulée verte et du canal.

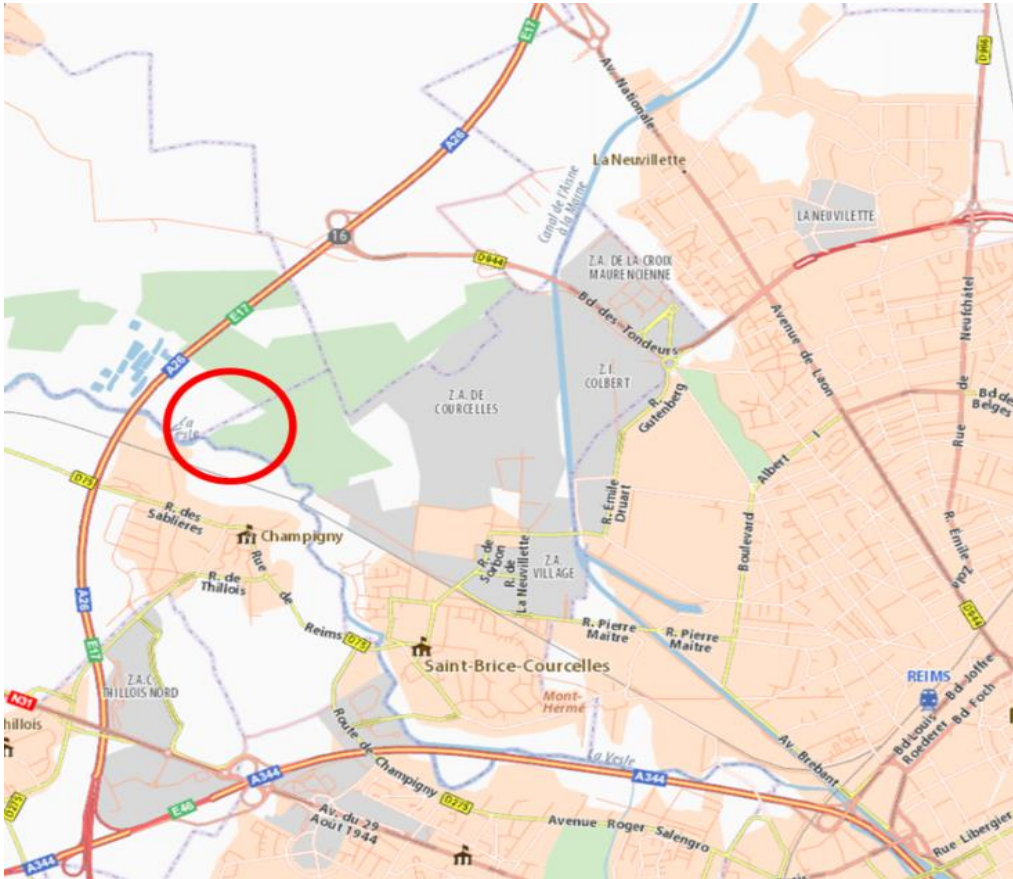
Il a l'avantage d'offrir une maîtrise foncière immédiate, puisqu'il s'agit du domaine privé du Grand Reims.

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



## b) Caractéristiques du site

- **Etat de la parcelle**

La parcelle est actuellement à usage agricole.

Le site est loué à titre précaire en terre agricole et sera libéré à la signature du bail emphytéotique

- **Le PLU de la commune**

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

- **Les réseaux**

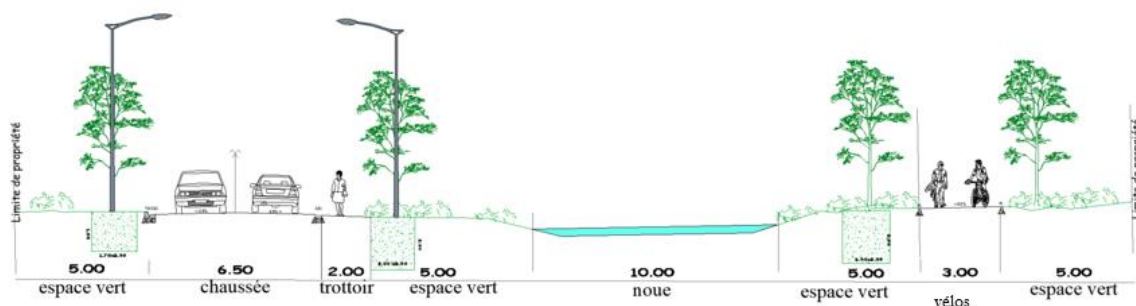
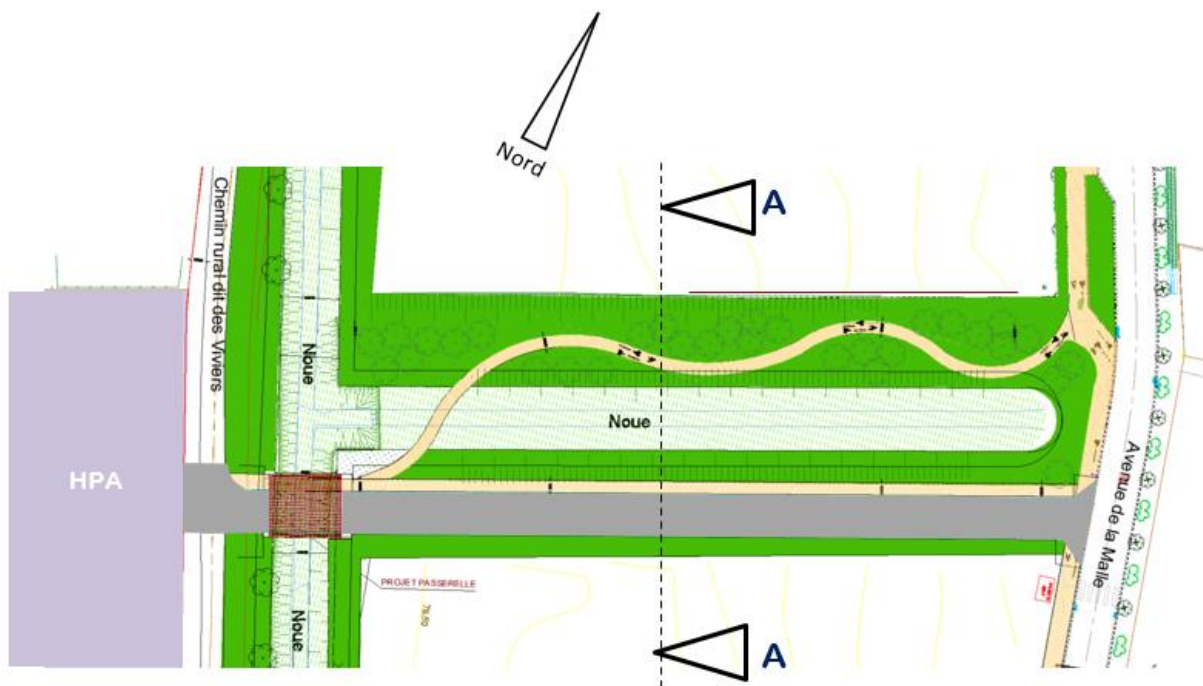
Le site n'est pas directement desservi en réseaux actuellement.

Les réseaux sont disponibles avenue de la Malle et seront amenés en bordure du terrain par le Grand Reims.

- **Les accès au site**

L'accès piétons et véhicules se fera par l'avenue de la Malle à travers la parcelle cadastrée section AC numéro 319 qui sera aménagée par le Grand Reims.





Coupe A-A

### c) Objectifs de la Communauté urbaine du Grand Reims

1°) Sous la maîtrise d'ouvrage du preneur à bail, il s'agit de créer ex nihilo un équipement d'hôtellerie de plein air dans un cadre agréable

Les ouvrages à construire pourraient être les suivants :

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

L'exploitation et la commercialisation de cette hôtellerie de plein air par le preneur, seront entièrement sous sa responsabilité.

Il s'agirait à titre indicatif :

- De développer une hôtellerie de plein air, confortable avec de nombreuses activités et services, de standard élevé.
- De déterminer un positionnement cohérent avec l'image du territoire.

- De s'inscrire dans une démarche de développement durable.
- 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 (Tours opérateurs, agences de voyages en ligne, boites cadeaux).

## 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 dont les conditions seront proposées dans l'offre et validées par ses soins ainsi que par le service du Domaine de l'Etat.
- Le Grand Reims s'engage à aménager une voirie d'accès depuis l'avenue de la Malle sur la parcelle cadastrée section AC numéro 319, ainsi qu'à amener les réseaux en bordure du terrain objet du présent AMI.

### 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 type HPA.
- 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 assujetti ;
- Délimiter physiquement et sécuriser le terrain mis à disposition par la collectivité ;
- Assurer et financer les 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 l'HPA 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 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 réalisation, exploitation et commercialisation de l'HPA justifiant la durée du bail projetée. Plusieurs variantes pourront être proposées.
- Le descriptif détaillé d'exploitation, comprenant notamment :
  - Les périodes d'ouverture ;
  - La stratégie générale de développement du site envisagée ;
  - Les investissements projetés et leur plan de financement (détaillant les années de réalisation prévisionnelles) ;
  - Les clientèles ciblées ;
  - Les éventuelles thématiques proposées ;
  - Les modes de commercialisation ;
  - Les effectifs de la structure chargée de l'exploitation (compétences et références notamment du ou des gestionnaires) ;
  - 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 HPA », 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 :

Direction du développement économique  
COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS  
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](mailto: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 hébergements et des prestations 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 : 20/03/2024
- 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](mailto: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 entre le lauréat et le Grand Reims, après validation par le Bureau Communautaire du Grand Reims.

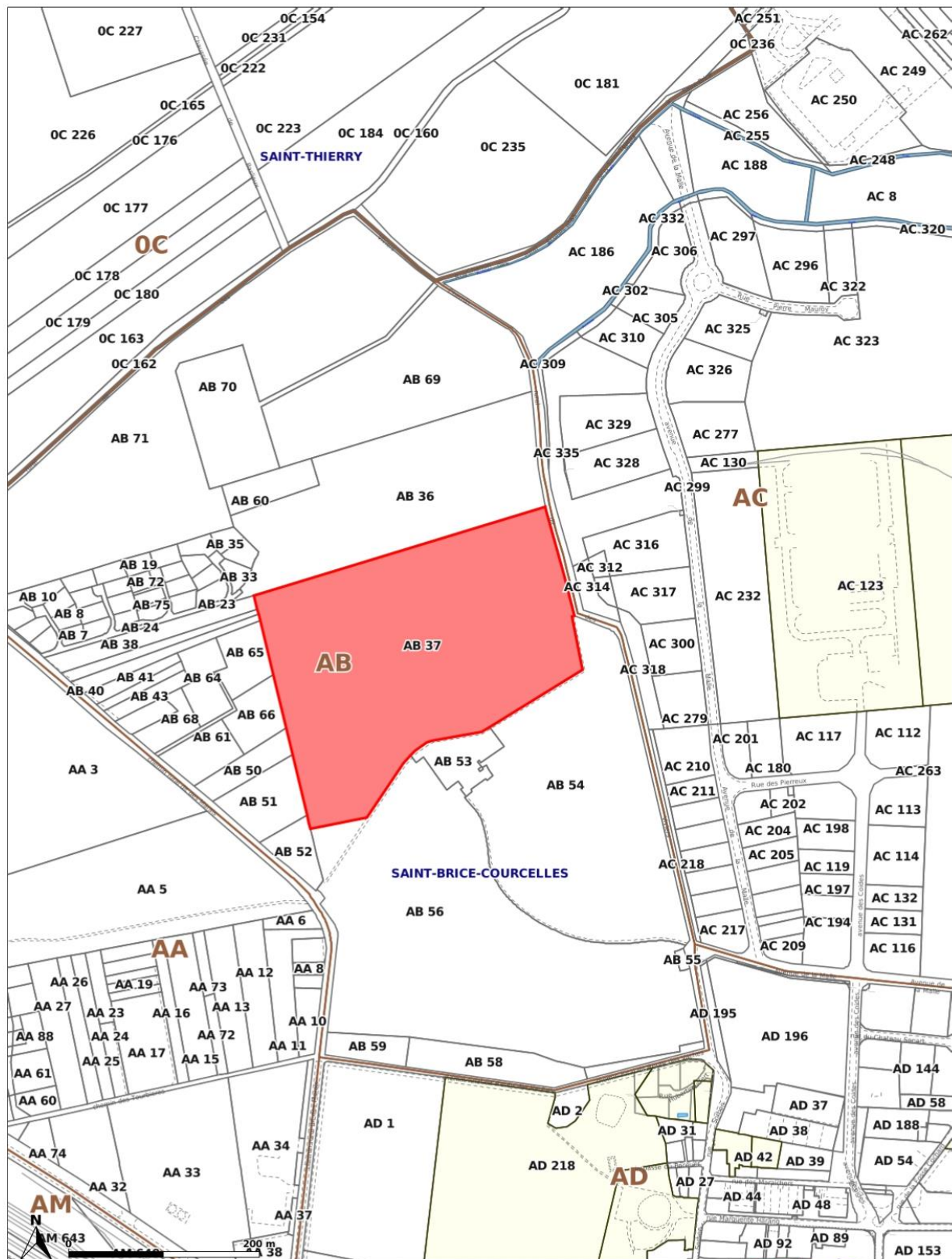
## IV. Annexes

**Annexe 1 : Schéma de l'hébergement marchand sur le territoire du Grand Reims - In Extenso (2022)**

<https://www.calameo.com/accounts/7623083>

Annexe 2 : Plan de cadastre (2023)

Parcelle HPA Saint-Brice-Courcelles



Origine des données : PSU - SRIG. Date d'édition : 18/03/2024

**GRAND REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE