

**OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
MISE EN CONCURRENCE PRÉALABLE**

Article L2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques

**Cahier des charges et règlement de la consultation relatifs à
la gestion et l'équipement d'une aire de camping-cars**

ARTICLE 1 : CONDITIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE LA CONSULTATION

1.1 Identification de la personne publique

Commune de Bagnoles de l'Orne Normandie
Château - Hôtel de Ville
Allée Aloïs Monnet
61140 Bagnoles de l'Orne Normandie

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Olivier PETITJEAN
Agissant pour le compte de la régie municipale « Régie Camping de la Vée »

1.2 Objet de la consultation

La présente procédure a pour objet d'attribuer une autorisation d'occupation temporaire du domaine public sous la forme d'une convention, portant sur l'occupation d'une aire de camping-cars sur la commune de Bagnoles de l'Orne Normandie, non encore aménagée mais dont les plans projets figurent dans le présent dossier.

L'occupation est régie par la réglementation applicable au régime des occupations privatives temporaires du domaine public, prévue notamment aux articles L2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et dans le code général des collectivités territoriales.

La convention d'occupation temporaire du domaine public sera attribuée après publicité et mise en concurrence préalables sur la base de critères objectifs et non discriminatoires, dont les conditions de mise en œuvre sont définies dans le présent document.

1.3 Dossier de consultation

Le dossier de consultation contient l'avis de publicité, le présent document valant cahier des charges et règlement de la consultation, ainsi que les plans du projet.

Il est mis à disposition des candidats gratuitement sur la plateforme : <https://demat.centraledesmarches.com>

ainsi que sur le site internet de la commune : <http://www.ville-bagnolesdelorne.com/vie-municipale/marches-publics>

La commune se réserve le droit d'apporter au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la remise des candidatures, des modifications de détail du dossier de consultation ou réparer toute erreur matérielle.

Elle informera dans ce cas les candidats ayant retiré préalablement le dossier et qui auront pris soin de s'être identifiés en laissant des coordonnées détaillées auxquelles il sera possible de les joindre et d'échanger avec eux. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des dossiers de candidature est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

1.4 Dossier de candidature et d'offre

1.4.1 Candidature

Les renseignements concernant le candidat pour l'appréciation de ses capacités à investir sur le domaine public communal (capacités et garanties techniques, financières, économiques et professionnelles) et de son aptitude à assurer la gestion et l'exploitation d'une aire de camping-cars sont les suivants :

1°) Situation juridique du candidat

Le candidat produit, à l'appui de sa candidature, une déclaration sur l'honneur attestant :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession prévue aux articles 39, 42 de l'ordonnance du 29 janvier 2016,
- que les renseignements et documents relatifs à ses capacités économiques, financières et techniques, ci-après demandés sont exacts,
- qu'il respecte l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue à l'article L.5212-2 à L.5212-4 du code du travail, conformément à l'article L.1411-5 du code général des collectivités territoriales.

Pour attester qu'il est à jour de ses déclarations en matières fiscales et sociales et qu'il s'est acquitté des impôts, taxes, contributions et cotisations sociales exigibles, le candidat produit un certificat délivré par les administrations et organismes compétents.

2°) Capacités économiques et financières du candidat

Le candidat doit fournir :

- une déclaration relative au chiffre d'affaire global et au chiffre d'affaire relatif à l'activité concernée par les trois derniers exercices,
- une attestation d'assurances responsabilité civile et responsabilité professionnelle en cours de validité pour l'activité, objet de la convention,
- un bilan ou extraits des bilans des trois derniers exercices

3°) Capacités techniques du candidat

Le candidat doit également fournir :

- un dossier de références sur la gestion et l'exploitation d'aires de camping-cars,
- le cas échéant des certificats de qualification professionnelle et des attestations d'assurance qualité et environnement,
- le cas échéant, tout document complémentaire de présentation au choix du candidat.

La production de l'ensemble des pièces susvisées est exigée, en cas de groupement d'entreprises, pour chacun des membres dudit groupement.

1.4.2 Offre

L'offre devra comporter :

- Une note développant :
 - les motivations du candidat et les conditions générales dans lesquelles il compte mener à bien son activité,
 - les moyens humains, techniques et organisationnels (internes ou en partenariat) pour assurer la mission,
 - le réseau de promotion et de diffusion de l'information.
- Une offre de service comportant :
 - la description des équipements et logiciels envisagés pour le fonctionnement et la gestion de l'aire,
 - un plan d'implantation de ceux-ci,
 - une proposition de calcul des conditions de reversement de la redevance et les éventuelles conditions de révision de celle-ci,
 - une proposition de tarifs à destination des usagers, qui devra être validée par la commune,
 - une proposition de règlement intérieur,
 - les conditions pour une éventuelle mise à disposition de la collectivité, au terme de la convention, des équipements fournis et posés par l'occupant.

1.5 Modalité de remise des plis.

Les candidatures seront transmises uniquement par voie dématérialisée, sur la plateforme : <https://demat.centraledesmarches.com>

La date limite de dépôt est fixée au **15 novembre 2022 à 12h00.**

1.6 Examen des candidatures - Jugement des offres

Toute candidature devra contenir l'ensemble des informations demandées à l'article 1.4.

L'offre du candidat ne sera examinée que si le dossier de candidature et d'offre est complet.

Les propositions seront appréciées en fonction des critères suivants :

- Expérience et motivation du candidat,
- Modalités d'exploitation envisagées,

- Respect du cahier des charges,
- Qualité du service rendu aux usagers,
- Montant de la redevance,
- Adéquation des tarifs avec le prix du marché.

1.7 Négociation

L'autorité habilitée à signer la convention pourra engager librement des négociations avec un ou plusieurs candidats ayant présenté une offre.

1.8 Visite préalable

Une visite du site concerné par le projet d'aménagement pourra être organisée à la demande des candidats par contact préalable pris auprès de :

Monsieur Pascal Arousseau, chargé d'opérations :
02 33 30 73 79 - mairietravaux@bagnolesdelorne.com

La visite du site est fortement conseillée, afin de s'informer au mieux de l'état de l'existant, du périmètre de la convention et de son environnement. Aucun candidat ne pourra arguer du fait de ne pas avoir pu prendre connaissance de l'état du terrain mis à disposition.

1.9 Demandes de renseignements

La commune communiquera l'ensemble des données en sa possession pouvant être nécessaires à l'élaboration du dossier de candidature. Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir leur demande au plus tard 8 jours avant la date de remise des dossiers de candidature par le biais de la plateforme sécurisée afin qu'une réponse soit adressée en temps utile à tous les candidats.

1.10 Litiges

Le tribunal administratif de Caen est la seule instance compétente chargée des procédures de recours. Toute information sur un éventuel recours peut être prise auprès du greffe de ce dernier.

ARTICLE 2 : CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA CONVENTION

2.1 Description des lieux

L'aire pour camping-cars se trouve sur la commune de Bagnoles de l'Orne Normandie, avenue du Château de Couterne, sur les parcelles cadastrées B234 et B181. Le nombre d'emplacements est de 30.

2.2 Durée de la convention

La convention d'occupation temporaire du domaine public est conclue pour une durée de 7 ans à compter de la mise à disposition de l'aire aménagée et équipée, l'autorité territoriale se réservant le droit de mettre fin à la convention, sans droit à indemnité pour l'occupant.

2.3 Prestations attendues

2.3.1 Fourniture et pose des équipements

L'occupant sera chargé de mettre en place les installations suivantes :

- 1 borne de service eau potable / eaux usées,
- 8 bornes électriques,
- système de contrôle d'accès,
- borne de paiement,
- 1 borne entrée + 1 borne sortie
- barrières (entrée + sortie),
- panneaux informatifs en relation avec les activités touristiques et économiques locales en français et en anglais :
 - totem d'accueil double face
 - panneau guide d'entrée
 - vitrine(s) d'affichage (règlement intérieur, tarification, ...)
- hotspot wifi
- dispositif de vidéo-surveillance
- et tout autre équipement que le candidat considèrera comme indispensable pour assurer la gestion de l'aire

2.3.2 Services

L'occupant assurera le fonctionnement, la gestion et l'entretien de ses équipements, notamment une permanence téléphonique 24h/24 et 7j/7, la sécurisation des données bancaires, les réservations et l'usage Wi-fi.

La gestion et l'exploitation de ces équipements entraînent a minima les missions suivantes :

- le développement des relations avec les acteurs locaux du tourisme,
- la promotion du service auprès des usagers potentiels (page web, application mobile, newsletter périodique ...),
- la relation avec les utilisateurs,
- la gestion des réclamations (service client multilingue),
- l'optimisation de la fréquentation de l'aire sur l'année entière,

- le fonctionnement et exploitation du service,
- la maintenance et entretien de l'ensemble du site et de ses installations,
- la sécurisation et surveillance de l'équipement,
- le contrôle de la sécurité de l'équipement conformément aux règles en vigueur,
- la perception des droits d'entrée, de services et de séjour auprès des usagers conformément aux tarifs fixés,
- la perception de la taxe de séjour conformément aux tarifs fixés annuellement par la commune de Bagnoles de l'Orne Normandie soit, pour l'année 2023, 0,60 € par tranche de 24 heures et par personne. Cette taxe fera l'objet d'une déclaration et d'un reversement auprès de la commune,
- la gestion, comptabilité, facturation.

Cette liste n'est pas exhaustive, à charge du candidat d'en lister et décrire l'éventuel complément.

2.3.3 Prestations exclues

Ne sont pas à la charge de l'occupant les prestations suivantes :

- la propreté du site
- l'entretien des espaces verts
- les opérations de viabilité hivernale
- l'entretien du matériel, hors équipements fournis par l'occupant
- les abonnements et consommations (eau, électricité, télécom)
- l'ADSL
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- les impôts fonciers
- le rechargement en papier thermique (fourni par l'occupant)
- la gestion des déchets

2.4 Caractéristiques de la prestation - Délai d'exécution

La commune souhaitant une utilisation optimale de l'équipement, l'exploitation de l'aire d'accueil de camping-cars sera annuelle.

Un rapport annuel d'activité sera présenté par l'occupant au cours du 4e trimestre de chaque année (bilans de fréquentations, relevé d'incidents ...). Un exemple de rapport peut être communiqué par le candidat dans son offre.

L'équipement devra impérativement être mis en service au plus tard 2 semaines après l'achèvement des travaux de génie civil permettant la mise en place de celui-ci ; la gestion commerciale, financière et technique de l'aire de camping-car devant débuter dès la mise en service de celle-ci jusqu'à la fin de la convention.

2.5 Engagement des parties

Avant le début de l'occupation et en vue de mettre le terrain à disposition :

La collectivité s'engage à :

- viabiliser, stabiliser et paysager le terrain ;
- délimiter les emplacements ;
- réaliser les plots/massifs béton nécessaires à la pose des équipements ;

- réaliser les VRD et le génie civil nécessaires aux installations,
- mentionner la présence de cet équipement dans sa communication.

L'occupant :

- déclare parfaitement connaître les lieux. Il déclare à cet effet reconnaître leur bon état ;
- s'engage à s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité des lieux mis à sa disposition ou nuire à leur bonne tenue ;
- s'engage à prendre à sa charge tous les encarts publicitaires, promotionnels présents dans les guides et tout autre support (page web, newsletters...) ;
- s'engage à prendre à sa charge la création des supports tarifaires et réglementaires de l'aire, y compris à chaque modification ou évolution ;
- s'engage à prendre à sa charge la gestion commerciale de l'espace de stationnement et les espaces de service, la gestion technique des entrées et sorties, 7 jours sur 7, 24h/24 ;
- s'engage à respecter les règles relatives à l'exercice de sa profession ;
- s'engage à prendre soin et à jouir paisiblement des lieux mis à disposition. A cet égard, il effectuera tous les travaux d'entretien, de maintenance, les contrôles réglementaires relevant de sa responsabilité ;
- déclare que les lieux mis à disposition ne seront pas utilisés à d'autres fins que celles concourant directement à la réalisation des missions d'utilité publique de la société, sans l'accord préalable de la collectivité ;
- devra jouir des lieux sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage et devra respecter la bonne tenue des lieux. Il s'engage à respecter en toutes circonstances les lois et règlements en vigueur se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité exercée ;
- s'engage à ce qu'aucune transformation, amélioration ou emprise au sol sur les lieux ne puisse être décidée ou réalisée par l'occupant sans l'accord écrit de la collectivité. L'occupant pourra être tenu en fin de convention de faire démolir ses constructions et installations lesquelles resteront sans indemnité la propriété de la collectivité ;
- s'engage à aviser sans délai la collectivité de toute dégradation qu'il constaterait sur les lieux mis à disposition et qui nécessiteraient des réparations à la charge de la collectivité. Au cas où il manquerait à cet engagement, l'occupant ne pourrait réclamer aucune indemnité pour le préjudice qui résulterait pour lui, de la prolongation du dommage au-delà de la date où il l'a constaté et il serait responsable envers la collectivité de toute aggravation de ce dommage survenu après cette date ;
- s'engage à laisser aux représentants de la collectivité l'accès aux lieux chaque fois qu'ils le jugeront utile et notamment en cas de travaux ;
- s'engage à faire fonctionner l'aire toute l'année, sauf dans les cas particuliers suivants :
 - Fermeture pour travaux programmés par la collectivité. La collectivité devra informer au minimum 2 mois à l'avance la période de travaux. Les travaux ne devront pas dépasser une période cumulée maximale de 2 semaines. Au-delà, des indemnités au prorata du préjudice financier pourront être réclamées par l'occupant
 - Évacuation de l'aire pour événements exceptionnels non prévisibles : inondations, incendies, catastrophes naturelles, attentats, pandémie... Du

fait d'une fermeture non imputable à l'occupant, le montant de la redevance versée à la collectivité sera calculé en fonction du préjudice subi et justifié

2.6 Règlement et affichage

L'occupant sera tenu d'élaborer un règlement intérieur régissant le lieu objet de la convention, qui sera affiché à l'entrée de l'aire. La proposition de règlement intérieur sera jointe à l'offre. Toute modification ultérieure devra avoir reçu l'accord préalable de la commune.

Un affichage spécial des tarifs en vigueur sera effectué de manière à être accessible et clairement lisible par les usagers.

2.7 Assurances et responsabilités

Le candidat retenu devra fournir à la commune la preuve qu'il possède les contrats d'assurance civile nécessaires afin que la responsabilité de la commune ne puisse être engagée du fait des activités du candidat ou des dommages éventuels causés par le matériel en place.

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la commune ne peut être recherchée à ce titre. L'occupant est seul responsable vis à vis des tiers de tout accident, dégâts et dommages de quelque nature qu'ils soient, résultant de son exploitation. Il lui appartient de souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, les garanties qui couvrent ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type d'exploitation. Les polices assurant, à concurrence de la valeur actuelle, les immeubles et les équipements devront porter sur tous les risques : locatifs, de voisinage, eau, électricité, foudre, incendie et explosion, et pertes d'exploitation.

La commune peut, en outre, à tout moment, exiger de l'occupant la justification du paiement régulier des primes d'assurance. Toutefois, cette communication n'engage en rien la responsabilité de la commune pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

Les contrôles de sécurité relatifs aux modalités d'exploitation et aux biens affectés à celle-ci sont à la charge exclusive de l'occupant.

2.8 Redevance

L'occupant percevra toutes les recettes

Trimestriellement, il reversera :

- à la commune : la totalité de la taxe de séjour perçue sur la période considérée ;
- à la Régie du Camping de la Vée (ou à la commune selon décision de la collectivité) : le montant de la redevance telle que définie par l'occupant en accord avec la collectivité.

2.9 Propriété commerciale

L'occupant, comme tout titulaire d'autorisation d'exploitation, ne pourra se prévaloir d'un droit à la propriété commerciale au sens de la législation sur les baux commerciaux.

2.10 Biens immobiliers et matériels d'exploitation

La commune met à disposition l'aire aménagée. L'occupant est en charge de la mise en place, de la gestion et de l'entretien des équipements sous sa responsabilité et a minima ceux précisés à l'article 2.3.1.

Toute sous-location totale ou partielle des installations mises à sa disposition est interdite. L'occupant ne peut utiliser les installations mis à disposition pour toutes autres fins que celles prévues dans la convention.

La commune est maître d'ouvrage pour tous les travaux de renforcement ou d'extension entraînant un accroissement du patrimoine immobilier. L'occupant devra subir sans indemnité tous les travaux qu'elle peut entreprendre sur les lieux.

2.11 État des lieux

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent et acceptés à sa mise à disposition par la collectivité. Il déclare, en outre, bien les connaître.

Lors de la mise à disposition et à la sortie des lieux, il sera réalisé un état des lieux entrant et un état des lieux sortant.

A la fin de la convention, l'occupant déposera ses équipements et remettra les lieux à leur état d'origine. Si des dégradations sont constatées lors de l'état des lieux sortant, il devra procéder à leurs réparations à ses frais. À défaut, la commune effectuera elle-même les travaux et en demandera le remboursement à l'occupant, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet sous 1 mois.

De même, en cas de refus de l'occupant de procéder à l'état des lieux de sortie ou d'absence de réponse aux sollicitations de la commune en vue de l'accomplissement d'une telle formalité, l'occupant sera réputé avoir accepté le contenu de l'état des lieux dressé unilatéralement par la commune après son départ. Il ne pourra s'opposer aux travaux de remise en état des dégradations constatées et sera tenu de rembourser à la commune le coût des travaux en résultant.

2.12 Entretien et réparations

La commune assurera les travaux liés au sol et à la voirie, dont elle est propriétaire, dans la mesure où la responsabilité de l'occupant n'est pas engagée.

Dans le cadre des installations et matériels d'exploitation installés par l'occupant, dont il est propriétaire, l'entretien et les réparations sont à sa charge exclusive.

L'occupant devra répondre des dégradations qui lui seraient imputables pendant l'application de la présente convention quand bien même il ne les aurait pas causées directement. En effet, les dégradations causées par les personnes accueillies ou le personnel de l'occupant lui seront imputables.

En dehors des entretiens locatifs, un accord préalable écrit de la commune devra être obtenu par l'occupant avant tous nouveaux travaux ou avant toute modification qu'il souhaiterait apporter aux lieux mis à disposition. Si des travaux ou modification étaient réalisés sans l'accord de la commune, celle-ci serait en droit d'exiger la remise en état antérieur dans les plus brefs délais et aux frais de l'occupant.

2.13 Personnel de l'occupant

L'occupant affectera à la bonne marche du service, le personnel qualifié, afin de lui permettre de remplir les missions qui lui sont dévolues par la convention.

2.14 Tarification des droits d'usage de l'aire

Les tarifs des droits d'entrée devront être en adéquation avec les conditions du marché et les prestations proposées et incluront la TVA au taux légal en vigueur. L'occupant ne peut en aucun cas percevoir des sommes différentes du tarif autre que ceux annexés à la convention.

Des modifications tarifaires pourront être proposées par l'occupant pendant la durée de la convention. Le cas échéant, les nouveaux tarifs feront l'objet d'un avenant à la convention.

2.15 Impôts et taxes

Tous les impôts, taxes et redevances non pris en charge par la collectivité seront à la charge de l'occupant.

2.16 Cessibilité de l'occupation

La présente autorisation est consentie à titre personnel. Toutefois, un simple changement de raison sociale ne met pas fin à celle-ci, si ce changement est porté préalablement par lettre recommandée avec avis de réception à la connaissance de la collectivité

La présente autorisation n'est ni cessible, ni transmissible, directement ou indirectement, à un tiers, sauf accord écrit par recommandé et accusé de réception de la collectivité.

L'occupant peut, avec l'agrément de la collectivité, sous-traiter tout ou partie de l'exploitation, de la gestion, de l'entretien, de la maintenance de tout ou partie des installations, mais demeure personnellement responsable envers la collectivité et les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la présente.

2.17 Résiliation

La commune pourra résilier la convention de plein droit en cas de :

- liquidation judiciaire de l'occupant,
- cessation par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire, par l'occupant,
- condamnation pénale de l'occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux mis à disposition après mise en demeure restée sans effet,
- non-paiement de la redevance aux échéances convenues, après réception par l'occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet pendant un délai de 1 mois,

- inexécution ou manquement de l'occupant à l'une des obligations prévues dans la convention, après réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet pendant un délai de 1 mois,
- nécessité pour des raisons de service public ou d'intérêt général.

La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avec effet 1 mois après réception de la lettre recommandée avec accusé de réception. Dans tous les cas visés ci-dessus, la redevance payée d'avance par l'occupant restera acquise à la commune, sans préjudice de droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes pouvant lui être dues. L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.