



Commune
d'Aubure

Commune d'Aubure -68150

Appel à Candidature

Re-création, exploitation et développement du Camping d'Aubure - 68150

Date d'envoi à la publicité : 16 février 2023

Date limite de remise des dossiers : 27 mars 2023 à 17h00

Préambule :

Redessin  et r equip  en 1975, l'historique camping municipal d'Aubure, plus haute commune d'Alsace, a été exploité en régie puis en délégation jusqu'en 2008 sur une surface totale d'environ 2,5 hectares pour une capacité de 75 emplacements, tentes et caravanes, sous une classification « 2 étoiles » . Le camping a abrité jusque 7000 nuitées au milieu des années 90, dont environ 40 % de clientèle étrangère.

Le terrain est nouvellement repris dans le domaine privé de la Commune d'Aubure après sa vente à un particulier qui l'a dédié exclusivement à la location d'hébergements insolites (construction de 4 cabanes perchées et 2 chalets de type « fuste ») pendant une longue période de gestion privée .

Actuellement, le site concerné contient les équipements suivants :

- 2 Chalets tout confort de type « Fustes »,
- 4 cabanes « perchées » , pour couchage uniquement, avec électricité
- 1 atelier clos,
- 2 carports
- Un bureau d'accueil
- Un espace couvert de déjeuner,
- Une aire de jeux pour enfants en plein air (toboggan, balançoire canard...)
- Un unique bloc sanitaire, inutilisable en l'état comprenant :



- 3 bacs à laver Inox eau froide,
- un espace 6 urinoirs,
- 6 WC indépendants,
- un espace sanitaire rénové avec eau chaude, avec 2 douches, 1 WC , 2 vasques et 1 bac lavage,
- un espace opérationnel avec 2 douches, 2 cabines lavabos et 1 lavabo,

Les raccordements techniques assainissement, eau potable, électricité sont opérationnels, mais les réseaux de distribution et les voiries desservant les emplacements sont à remettre en état.

Pour revenir à sa vocation d'origine d'hébergement de plein air, cet emplacement semi-forestier magnifique nécessite donc un investissement important de refonte et mise aux normes.

Cahier des charges :

La Commune d'Aubure souhaite en effet retrouver un terrain de camping familial et sportif, tourné vers l'environnement du massif vosgien et du vignoble alsacien, capable d'accueillir une population de randonneurs et visiteurs pour des séjours touristiques de courtes ou moyennes durées. Il doit devenir l'un des hébergements « verts » recherchés du parcours GR5 et de l'Alsace centrale.

La période d'ouverture souhaitée s'étend du 15 avril au 15 octobre, néanmoins la proximité des marchés de Noël Ribeauvillé/Riquewhir/Kaysersberg représente également une opportunité d'ouverture hivernale.

Afin de mieux intégrer le camping dans la vie sociale du village, l'aire de jeu existante, attenante au camping restera accessible gracieusement aux habitants du village tout au long de l'année.

La gestion d'un camping de montagne à vocation touristique demande des exigences particulières et impose des contraintes liées aux prestations attendues, telles que d'assurer :

- Le fonctionnement du camping, à minima aux périodes touristiques, 7 jours sur 7, l'accueil et les relations avec les usagers français et étrangers, la gestion effective des emplacements y compris les réservations avec une amplitude et une souplesse horaire adaptées.

- La gestion technique, administrative, financière et commerciale de l'ensemble des installations.

- La promotion commerciale du camping (brochures, présence sur les guides et centrales de l'hôtellerie de plein air) et le développement d'outils de communication (internet, réseaux sociaux, géolocalisation ..) .

- L'exécution de l'aménagement et l'entretien du camping, y compris les bâtiments, les emplacements et les voiries internes, de façon à ce que les équipements identifiés soient constamment utilisables et en parfait état de fonctionnement, ceci en respectant les normes d'hygiène et de sécurité applicables.

- La maintenance, l'entretien, le renouvellement et le maintien aux normes et en bon état des différents ouvrages, installations et équipements du camping et de l'aire de jeux.



Il apparaît, par ailleurs, nécessaire de conforter le fonctionnement du camping par de nouveaux investissements tant au niveau des équipements et réseaux actuels que de l'aménagement ou reconstruction des blocs sanitaires, ceci afin de recréer sa fréquentation et relayer et héberger le tourisme sur le village.

Après réflexion et débats des différentes solutions présentées par la Municipalité, la mise en place d'une location du terrain des parcelles concernées sous bail emphytéotique de longue durée a été retenue par le Conseil Municipal, qui a délibéré le 15 février 2023 pour demander à Madame la Maire de procéder à un appel à candidature afin de contracter avec un professionnel expérimenté dans le secteur de l'hébergement hôtelier de plein air, et ayant une activité déjà affirmée pour un profil de clientèle familiale, Sport & Nature.

Dans ce but, le Conseil Municipal a décidé d'avoir recours à une consultation en vue de la signature d'un contrat de location de longue durée sous bail emphytéotique avec un opérateur privé:

- qui dispose des compétences de nature à garantir un développement du produit dans le contexte concurrentiel, de préférence déjà exploitant avec succès d'activités similaires dans un rayon de moins de 100 kilomètres, permettant ainsi la mise en place d'une synergie ou d'un partage de moyens humains, techniques ou marketing.
- qui s'engage sur un programme financier détaillé d'investissement et de développement des structures du camping, afin de permettre une ouverture dès la saison 2024 et de retrouver rapidement une classification à minima 2**.
- qui intègre dans son projet une interaction permanente dans la vie du village, par exemple en concertation avec les associations locales par un programme d'actions ou de services ouverts à la population voisine.

Considérant les investissements importants à la charge du preneur, la durée du bail sera fixée avec le candidat retenu en fonction du plan financier présenté, et pour une durée minimale de 30 ans.

En contrepartie, une redevance versée annuellement à la commune sera proposée par le candidat, composée d'une partie fixe et d'une part variable indexée sur l'activité de l'exercice précédent, et ne pouvant être inférieure à 6000 € /an (indexation sur inflation).

Le bail contiendra obligatoirement une clause résolutoire permettant la résiliation unilatérale en cas d'arrêt en cours de bail de l'activité camping telle que définie pour ce projet.

Un règlement de consultation est joint à ce cahier des charges. Le bail sera rédigé à l'issue de la procédure d'étude des projets par la commission constituée à cet effet.

*Pour tout complément d'information ou visite sur rendez-vous,
contact : par email lionel.raffalli@aubure.fr ou par tél 06 71 25 79 97*



RÈGLEMENT

Les opérateurs intéressés devront présenter un dossier unique composé des pièces suivantes :

- Lettre de candidature :
 - présenter le candidat : nom ou dénomination, adresse du siège social, forme juridique, identité du représentant habilité ;
 - une description détaillée de son organisation: moyens en personnel, organisation interne, activités principales et accessoires,
 - les références du candidat en matière d'exploitation et de gestion pour des activités similaires à la présente sur les 3 dernières années
 - une vision de l'exploitation des 3 derniers exercices permettant d'évaluer les capacités financières du candidat
- Descriptif du projet (concept, gamme de prestations proposées et positionnement tarifaire,, détail des activités complémentaires proposées, amplitude d'ouverture ...)
- Plan d'investissement sur 5 ans,
- Mémoire technique intégrant notamment la présentation détaillée des aménagements, équipements et moyens humains et matériels en vue de l'exploitation de l'activité,
 - Proposition de redevance prévue au titre du bail emphytéotique, mode de calcul et montant,
- Attestation sur l'honneur justifiant que le candidat et ses salariés n'ont pas fait l'objet d'une condamnation judiciaire relevant de l'article 131-39 du code pénal

Les dossiers devront impérativement être complets.

La Commune se réserve néanmoins le droit de demander des compléments d'information aux candidats ayant présenté candidature. En l'absence de complément le dossier ne sera pas examiné.

La commission désignée par le Conseil Municipal rendra sa décision sur la base de la qualité du dossier présenté, et son jugement porté sur :

- les compétences présentées par l'opérateur de préférence déjà exploitant avec succès d'activités similaires dans un rayon de moins de 100 kilomètres,
- la solidité du programme financier détaillé prévu d'investissement et de développement des structures du camping, afin de permettre et de retrouver rapidement une classification à minima 2**, ainsi que les moyens humains déployés pour son fonctionnement,
- l'ouverture dès la saison 2024 intégrant une interaction permanente dans la vie du village, et le programme d'actions, animations ou de services, ainsi que la redevance proposée à la commune.

Les dossiers devront être déposés en Mairie d'Aubure-68150 avant le 27 mars 2023 à 17h00 contre récépissé.

***Pour une visite préalable du site, sur rdv contact :
Lionel Raffalli, au 06 71 25 79 97.***

