

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**Recherche d'un exploitant pour reprendre et développer
des activités économiques au sein de la piscine
Pérochon-Souché**

Commune de Saint-Sauvant

REGLEMENT DE CONSULTATION

CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC



I. PRESENTATION

La commune, son attractivité touristique

La commune de Saint-Sauvant, d'environ 1 300 habitants, est située au Sud-Ouest de la Vienne, à 35 km de Poitiers.

Dotée d'une richesse particulière liée à son patrimoine historique et surtout naturel, la commune bénéficie de nombreux chemins de randonnées praticables à pied, à vélo, à cheval (chemin de Compostelle, GR 655, etc).

Une annexe à ce document décrit l'histoire de la commune, retrace ses activités culturelles, patrimoniales et touristiques.

Les équipements à exploiter

Situés dans un cadre verdoyant et calme, la commune de Saint-Sauvant est propriétaire d'un équipement

Piscine de plein-air dénommée « Pérochon-Souché »

Elle se compose notamment d'un bassin extérieur de 25 mètres.

Elle se situe au lieu-dit Vignes des Grelets, à Saint-Sauvant sur la parcelle cadastrée section AC n° 109 d'une surface d'environ 5 000 m².



Il est proposé à tout-es candidat-es intéressé-es d'exploiter cette piscine pour y développer un projet en lien avec le tourisme local et la population environnante, lequel s'ajoutera aux dynamiques existantes, notamment celles en matière de sport, de nature, etc.

Cet équipement, qui dépend du domaine public de la commune, se situe en zone Us (secteur urbain à vocation d'équipement et service publics, de services et d'hébergements touristiques) du plan local d'urbanisme (PLU).

Un tableau dans le règlement du PLU énumère les activités autorisées et interdites

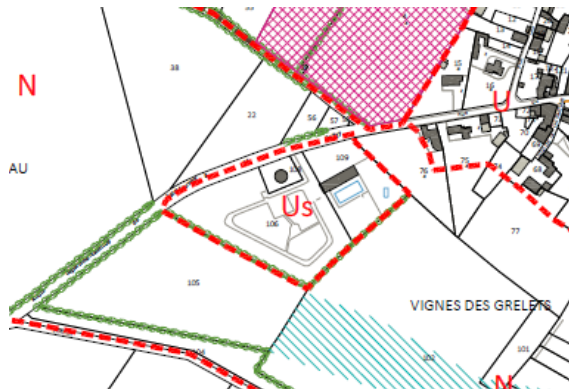
dans cette zone.

Il y a deux servitudes d'utilité publique :

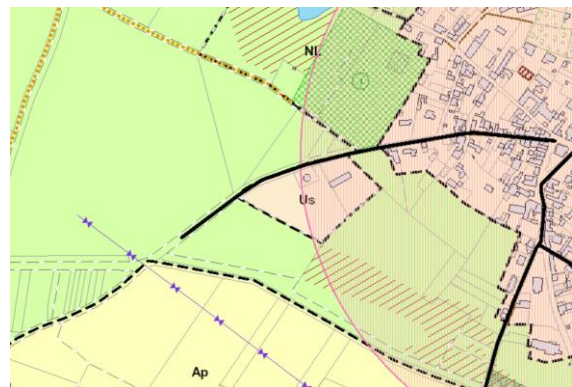
- AC1 : protection autour des monuments historiques (Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour la totalité de la parcelle où se trouve la piscine,
- Alignement EL7 qui jouxte les deux parcelles.

Toutes les informations en matière d'urbanisme, notamment le règlement, sont accessibles directement en cliquant sur le lien ci-après :

[PLU de Saint-Sauvant - Grand Poitiers Communauté urbaine](#)



PLAN DE ZONAGE



SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La procédure de sélection

Objet de la publicité : choisir un occupant/gestionnaire de l'équipement.

A cette fin et conformément à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, une sélection préalable est organisée par la commune pour permettre à un/des candidat-es d'occuper le domaine public en vue d'une exploitation économique.

Cette mise en concurrence n'intervient pas dans le cadre d'un contrat de la commande publique.

Chaque candidat ne pourra présenter qu'une seule offre.

Calendrier prévisionnel

Date limite de réception des offres : 18/08/2024 à 17h00.

La commune se réserve le droit de négocier et / ou de demander des explications complémentaires avec les trois meilleures offres et d'auditionner tout ou partie des candidat-es. Elle se réserve également le droit de n'attribuer aucune autorisation d'occupation du domaine public.

Dans le cas où la présente procédure de sélection se révélerait infructueuse ou demeurerait sans réponse, la commune se réserve le droit d'attribuer une autorisation directement de gré à gré.

Signature de la convention d'occuper le domaine public à compter du 01/10/2024 pour un début d'activité à cette même date par l'exploitant

Les critères de sélection

Les candidatures seront classées au regard des critères pondérés suivants :

- conditions d'ouverture de la piscine (public visé, amplitude horaire, période d'ouverture du/des lieu.x pendant la baignade et hors baignade, etc) : 20 %
- modalités d'exploitation du lieu et types d'activités envisagés (activités nautiques, leçons de natation, autres évènements proposés, public visé en prenant en compte l'aspect multigénérationnel, politique tarifaire et mixité sociale, proposition d'une durée de convention souhaitée en fonction des investissements, etc) : 20 %
- précision sur les moyens humains (expérience, motivation, équipe, intervention de professionnel qualifié, etc) : 20%
- précision sur les moyens matériels (travaux envisagés pour l'exploitation du lieu et leurs coûts, mobilier, actions de communication mises en œuvre et partenariats à mener, équipements en lien avec les activités envisagées, prise en compte des enjeux de développement durable, etc) : 30%
- redevance proposée pour l'occupation des biens avec deux parts (fixe et variable) : 10 %

Une note sur 4 sera attribuée pour chaque critère, selon le barème suivant :

1 Point	2 points	3 points	4 points
Offre à peine acceptable, remplit de manière lacunaire les exigences qualitatives et quantitatives	Niveau passable, remplit de manière normale les exigences qualitatives et quantitatives, avec quelques réserves et incertitudes d'appréciation	Remplit de manière satisfaisante les exigences qualitatives et quantitatives	Niveau très élevé de réponse, remplit les exigences au-delà des attentes et sans sur-qualité, aucune réserve

II. CAHIER DES CHARGES

Le/La titulaire de la convention ne disposera d'aucun fonds de commerce, même s'il s'agit d'un(e) occupant(e) commerçant(e). Elle/Il n'aura pas la propriété commerciale de l'activité qui y sera exercée.

Le statut des baux commerciaux définit aux articles L. 415-1 du Code de Commerce ne sera pas applicable.

Descriptif des biens mis à disposition

La commune mettra à la disposition d'un/une candidat.e la parcelle sur laquelle se trouve l'équipement :

- une piscine extérieure (bassin de 25m),
 - un bâtiment d'accueil (vestiaires, douches, locaux techniques, etc.),
 - une pataugeoire,
 - une aire de jeux avec terrain de volley-ball et table de ping-pong,
 - un espace vert attenant,
- Le tout clôturé.

Il est indiqué que le/la candidat.e prendra cet équipement en l'état, lequel nécessite à moyen terme des travaux de réfection. La commune ne réalisera aucun travaux mais sur demande du/de la candidat.e, la commune pourra lui fournir l'étude qui avait été menée à ce sujet.

Un camping est présent à proximité immédiate de la piscine. A titre d'information, 969 nuitées ont été réalisées lors de la saison estivale 2023.

Conditions d'exploitation

- ✓ Le/La candidat.e (futur occupant) devra proposer à la commune une durée d'occupation en fonction des investissements projetés
- ✓ Le/La candidat.e (futur occupant) devra proposer à la commune une redevance comprenant deux parts (une annuelle fixe, une variable sur le pourcentage de chiffre d'affaires annuel réalisé). La part fixe de la redevance sera indexable annuellement en fonction de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) ;
- ✓ Les impôts fonciers demeurent à la charge de la commune ;
- ✓ Le/La candidat.e (futur occupant) effectuera l'ensemble des travaux (gros et petits, bâtiments, espaces verts, etc) et l'ensemble de la maintenance technique du/des lieu.x mis à sa disposition (piscine) pour permettre la bonne exploitation des lieux

- ✓ Le/La candidat.e (futur occupant) prendra à sa charge l'ensemble des compteurs (énergie-fluides), les abonnements et les consommations
- ✓ Le/La candidat.e (futur occupant) versera un dépôt de garantie basé sur un mois de redevance fixe (proratisée si cette dernière est annuelle)
- ✓ Les biens mis à disposition ne pourront faire l'objet d'une cession ou sous-location
- ✓ Le/La candidat.e (futur occupant) aura l'obligation de s'assurer (responsabilité civile et assurance locataire)
- ✓ Une clause résolutoire figurera dans la convention d'occupation (tout manquement par l'occupant à ses droits et obligations pourra entraîner la résiliation de sa convention : non-paiement de la redevance, etc) ;

Un changement ou ajout d'activités en cours de convention fera l'objet d'un accord préalable et par écrit de la commune.

- ✓ Le/La candidat.e ne pourra pas modifier la dénomination de la piscine ;
- ✓ Le/la candidat.e devra proposer l'amplitude horaire des activités, ainsi que les périodes d'ouverture dans l'année,
- ✓ Le/la candidat.e pourra proposer tous types d'activités qu'il/elle souhaite proposer en plus de celles existantes, en lien avec le cadre paysager existant ;
- ✓ Le/la candidat.e s'engage à appliquer une tarification raisonnable et adaptée ou adaptable au public. Le/la candidat.e devra obligatoirement transmettre à la commune les tarifs qu'il/elle souhaite appliquer et qu'il devra ensuite respecter ;
- ✓ Le/La candidat.e sera responsable de la propreté, de l'entretien quotidien et la maintenance des biens mis à sa disposition, il ne devra pas utiliser de produits phytosanitaires ;
- ✓ Le/la candidat.e sera responsable vis-à-vis de l'administration et des tiers des accidents de toute nature qui résulteraient de son activité, de ses salariés s'il/elle en a ;
- ✓ Aucune licence pour les débits de boissons n'est rattachée au lieu ;
- ✓ Le/la futur.e occupant.e fera son affaire personnelle du stockage des denrées alimentaires s'il y en a à ses risques et périls ;
- ✓ Dans l'hypothèse où du personnel serait employé, il devra être en situation régulière au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- ✓ Le/La candidat.e devra être respectueux/euse du lieu, il/elle se conformera à la réglementation, à la législation notamment en matière d'urbanisme, Règlement de publicité intercommunal, sécurité applicable (ERP, baignade, activités sportives, etc.), sans pouvoir engager à ce sujet la responsabilité de la commune ; il fournira à la collectivité tous les documents qui s'imposent ;
- ✓ Le/la futur.e occupant.e sera seul responsable de la conception, réalisation des équipements nécessaires à l'activité et des travaux qu'il entend mener.

Une rencontre pourra être organisée avec la commune tous les ans, pour faire le bilan de l'activité exercée.

III. REMISE DE L'OFFRE PAR LES CANDIDAT-ES

Afin de pouvoir remettre son offre, le/la candidat-e prendra connaissance de l'ensemble des éléments du présent document.

Composition du dossier de candidature

Son offre sera constituée, à minima, d'un descriptif détaillé de sa proposition, explicitant les éléments suivants :

- ✓ un courrier de présentation du candidat
- ✓ une présentation du projet qu'il entend réaliser, dans le respect des conditions exposées dans la présente consultation (dossier commercial, dossier financier moyens humains, description des travaux et chiffrage, etc)
- ✓ une présentation des mesures et autres moyens qu'il sollicitera pour réaliser le projet (horaires, accès, moyens humains, matériels, etc)
- ✓ un prévisionnel d'activités sur les 3 prochaines années
- ✓ un calendrier de réalisation des travaux – aménagements et la date prévisionnelle d'ouverture
- ✓ un extrait Kbis du candidat ou tout autre document équivalent.
- ✓ une attestation d'assurance en responsabilité civile

La candidature devra être claire, notamment sur les points suivants :

- quel sera le public cible des activités pratiquées ?
- y'aura-t-il un tarif spécifique pour les habitants de la commune ?
- quelles seront les périodes d'exploitation ?
- y'aura-t-il des événements ponctuels (culturels, loisirs, etc) réalisés ?
- sera-t-il possible de prendre des leçons de natation (ou activités de bien être, etc) ?
- y'aura-t-il une proposition d'activité hors baignade ?

Visite des équipements

Le/la candidat-e pourra visiter les deux équipements. Il devra effectuer sa demande directement auprès de la commune.

Pour tout renseignement complémentaire, le candidat peut prendre contact, avant remise de l'offre, avec la Commune de Saint-Sauvant :

- soit par mail : contact@saint-sauvant.fr ;
- soit par téléphone : 05 49 59 77 40.

Dépôt des candidatures

Le/les candidat-es intéressés devront faire parvenir leur offre **au plus tard le 18 août 2024 à 17h00**, selon l'une des modalités suivantes :

- en recommandé avec avis de réception (ou remise contre récépissé) à l'adresse : Commune de Saint-Sauvant, 1 Place de la Mairie, 86600 SAINT-SAUVANT,
- ou par courriel : contact@saint-sauvant.fr

Le candidat retenu sera informé de l'acceptation de son offre par courrier et/ou courriel.

Le bénéficiaire de la convention d'occupation du domaine public se conformera à l'ensemble des stipulations contractuelles (convention d'occupation du domaine public, ses annexes, le présent cahier des charges).

Tout dossier incomplet (voir ci-dessous « remise de l'offre par le candidat ») pourra entraîner le rejet de la candidature.

Annexes

- ✓ Présentation de la commune
- ✓ Plan de situation / plan cadastral
- ✓ Vue aérienne - périmètre de la piscine
- ✓ Projet de convention d'occupation temporaire