

APPEL A PROJETS

Le Département du Loiret s'engage en faveur du développement touristique du camping de l'Étang de la Vallée à Vitry aux loges (45)



Contexte et enjeux

Le Département du Loiret est en cours d'acquisition auprès de l'Etat du domaine privé du canal d'Orléans, de Combleux à Châlette-sur-Loing, d'une superficie de 700 ha et qui comprend :

- 73 km de voie d'eau et ses abords (berges, chemins de halage, francs bords, digues, ...),
- 27 écluses,
- 140 ouvrages hydrauliques (déversoirs, ponceau, arrivées d'eau, vannages,...),
- 14 étangs d'alimentation,
- 42 km de rigoles d'alimentation,
- 40 immeubles dont 23 maisons éclésières,
- Des terrains divers (de loisirs, bois, prés, ...),
- 2 bases de loisirs avec baignades publiques, campings, restaurants, équipements de loisirs (l'Étang de la Vallée et l'Étang des Bois).

Auparavant, la gestion de cet ensemble immobilier de l'Etat, relevant de son domaine privé depuis un décret de déclassement du 12 novembre 1954, était confiée au Département du Loiret par le biais d'une convention-cadre (1984-2034), lui-même en ayant délégué la gestion et l'entretien courant au Syndicat Mixte de Gestion du Canal d'Orléans, par voie de convention-bail (1985-2019). Ce syndicat a été dissous et le Département est en cours d'acquisition de cette partie du domaine privé de Canal d'Orléans. Il a repris donc la gestion directe de l'ensemble des équipements depuis le 01/01/20.

D'autre part et suite aux importants phénomènes d'inondations que le territoire a connu au printemps 2016, le Département a lancé un programme d'aménagements en 3 axes d'un montant de 25M€ sur la période 2018-2022 portant sur :

- La protection des biens et des personnes (mise en place de clapets sur 4 écluses, mise en place de clapets + restauration des portes pour 3 écluses, curages, amélioration du système d'alerte et outil de gestion de crise,...)
- La restauration du patrimoine (consolidation de berges et d'étangs, restauration d'écluses sans clapets et d'ouvrages hydrauliques, restauration des 2 écluses classées de Coudroy,...)
- Le développement touristique (création d'une véloroute)

Le projet de véloroute, d'une largeur de 2,5m, s'étend de Checy à Châlette-sur-Loing et prévoit d'emprunter quasi-exclusivement le chemin de halage. Des aires de services seront aménagées à proximité des centres-bourgs. L'inauguration de cette voie verte est envisagée pour la saison touristique 2022.

Ce programme de valorisation touristique du canal d'Orléans s'inscrit dans un projet plus large à l'échelle du Département, qui englobe le canal d'Orléans, les canaux du Loing et de Briare et la Loire. L'ambition du Département est de créer un produit touristique fluvestre, qui a été baptisé « le Loiret au fil de l'eau ». Le projet proposé, s'il a vocation à être mené dans l'intérêt commercial propre du porteur de projet, aura aussi vocation à s'inscrire dans l'esprit des valeurs attachées au produit touristique global et devra cohabiter avec ce dernier.



Le Loiret compte 6 sites de baignade publique gratuite sur son territoire, dont 2 font partie du domaine du canal d'Orléans : l'Étang de la Vallée à Combreux et l'Étang des Bois à Vieilles-Maisons-sur-Joudry.

Un appel à projet a été lancé en 2020 en faveur du développement touristique de l'étang des Bois et les modalités de son exploitation future sont en cours de montage.

Concernant l'étang de la vallée, le Département a conclu avec une entreprise privée (H2O) un bail commercial en vue de lui permettre de développer une activité commerciale axée autour de l'animation de la base de loisirs de l'Étang de la Vallée et de la restauration et souhaite désormais, en complémentarité, donner une impulsion nouvelle au développement et à l'attractivité touristique du camping de l'Étang de la Vallée qui se situe à proximité de la base de loisirs, tout en préservant la possibilité d'une fréquentation locale *et résidentielle*.

Présentation du site de l'Étang de la vallée



L'étang de la Vallée de Combreux est un petit coin de paradis au cœur de la forêt d'Orléans.

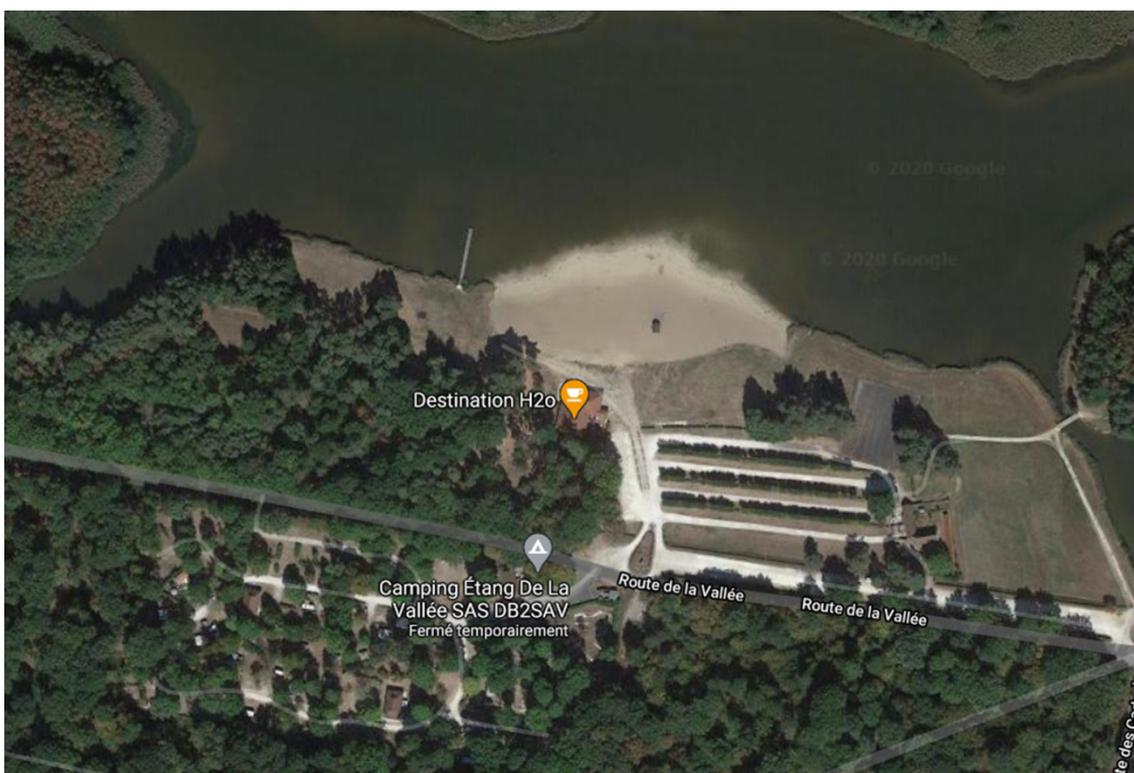
Le site offre une plage de sable et une étendue d'herbe, des aires de pique-nique aménagées, des parcours « vélo » et pédestres et des espaces de pêche. La baignade est aménagée et surveillée en été (pendant la période de vacances scolaires) du 4 juillet au 30 août tous les jours de 12h à 19h par des maîtres-nageurs.

Des activités sont proposées toute l'année avec son propre matériel : pêche, planche à voile, canoës, barques, sentiers pédestres, circuits VTT et VTC.

Le bâtiment de l'ex restaurant et d'une partie du terrain arborée présent sur le site sont exploités par la société Destination H2O (via un bail commercial conclu en juin 2019) qui propose la location de canoës et des paddles ainsi qu'une offre de petite restauration.

A 200m de la base de loisirs, le « parcours sensoriel des Carnutes » (accessible à tous) évoque la forêt des druides Gaulois qui habitaient la forêt des Carnutes.

Le camping 3* jouxte l'étang et sa base de loisirs.



Le Camping de l'Étang de la vallée



Le camping est situé à Vitry aux Loges.

Il a été confié en gestion et exploité jusqu'au 31 décembre 2020 par une société privée et le Département a décidé de récupérer la gestion directe de cet équipement le 1^{er} janvier 2021.

Le Camping 3 étoiles est situé en face de l'étang. Il est entièrement clôturé, Il propose actuellement 122 emplacements sur 32 192 m² (3,2 hectares) pour tentes, caravanes ou camping-cars, locations d'hébergements et locations annuelles d'emplacements, dans un cadre paisible et serein.

Le camping actuel offre le confort et la qualité de service suivante :

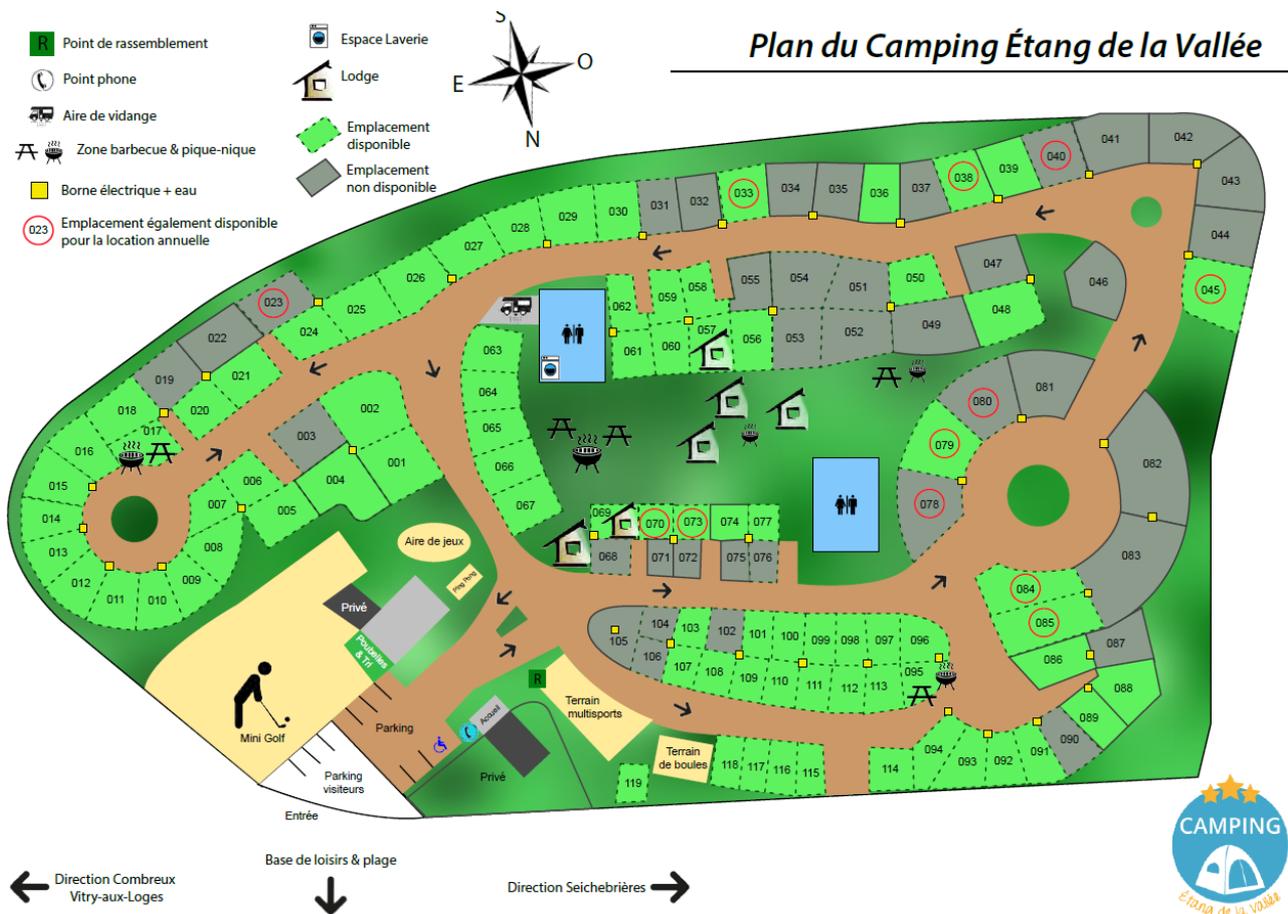
- Un espace d'accueil (10m² environ) mitoyen à un logement de fonction (superficie totale de 90M²).
- Un espace de rencontre et d'animation abrité
- 2 blocs sanitaires en très bon état avec lavabos individuels, douches, bacs à vaisselle, bacs à linges non chauffés,
- Une aire de vidange pour camping-car
- Un espace laverie,
- Une aire de jeux enfants,
- Un terrain multisports,
- une table de ping-pong,

- un terrain de pétanque
- un mini-golf
- des barbecues collectifs
- la proximité de l'Étang de la Vallée avec pêche, plage et baignade (surveillée en juillet et août) et de nombreux sentiers de balades.

Les capacités du camping :

- Camping classé 3 étoiles Tourisme
- 122 emplacements classés délimités
- Une superficie de 3 hectares
- Des bornes électriques fournissant une intensité de 16 ampères

33 emplacements sont occupés par des résidents permanents avec un contrat de bail annuel pour emplacement de mobil home ou de caravane. Le Département est favorable au maintien d'une offre de résidence à l'année dans des proportions qui restent à définir et qui seront compatibles avec les objectifs du projet de valorisation.









Objet de la consultation et critères de sélection

Le présent appel à projets a pour objet de stimuler l'initiative privée en vue d'identifier et de retenir un opérateur économique (ou un groupement d'opérateurs présentant un projet concerté) proposant, dans son intérêt propre, un projet commercial de développement touristique du **camping de l'Étang de la Vallée. Il est attendu que la nouvelle exploitation commerciale du camping débute à compter de la saison touristique 2022.**

Les modalités contractuelles seront à définir ultérieurement.

Il est formellement spécifié que cette consultation ne constitue pas un marché public

Le Département du Loiret affirme sa volonté que l'offre touristique du camping qui sera proposée devra reposer sur les principes suivants :

- un tourisme de proximité, avec une attention particulière pour les Loirétains qui constituent historiquement une fréquentation habituelle en moyenne et haute saison,
- une offre économiquement accessible à une mixité de public,
- Une complémentarité avec la société H2O qui propose des animations et une restauration à l'étang de la vallée,
- Une intégration dans l'écosystème éducatif, culturel et environnemental local,
- La recherche d'un équilibre entre l'existant (résidents, foncier, bâtiments) et des créations nouvelles simples et peu-coûteuses.

Le contrat envisagé avec l'opérateur ou le groupement retenu devra permettre le déploiement d'une activité économique dynamique et attractive aussi bien pour les Loirétains que pour les touristes.

Il est à noter que certains équipements pourraient nécessiter des travaux de réhabilitation et mise aux normes, qui pourront être assurés par le Département.

Tous autres travaux d'agencement, d'embellissement ou même de construction d'équipements nouveaux nécessaires au projet proposé, ainsi que les investissements en hébergements ou équipements (de loisirs, de restauration pour les campeurs, ...), seront à la charge de l'opérateur retenu.

La répartition de la charge des investissements à réaliser pourra faire l'objet d'une négociation et sera déterminée en fonction de la nature du montage contractuel retenu.

A noter que la baignade dans l'étang en haute saison sera aménagée et surveillée par le Département, avec un accès libre et gratuit.

Les critères de sélection du projet retenu seront les suivants :

- Solidité du modèle économique potentiellement générateur d'emplois directs et indirects
- Capacité à développer une activité d'hébergement de loisir notamment adaptée à la clientèle cyclotouristique de la future véloroute,
- Complétude de l'offre touristique en termes de services à la clientèle
- Capacité à privilégier les produits locaux et de saison pour la restauration qui sera proposée aux campeurs (il est rappelé ici que la restauration du site est confiée à Destination H2O)
- Offre destinée à un public cible le plus ouvert possible, tout en restant compatible avec les valeurs de l'écotourisme et du slow-tourisme et cohérente avec l'offre touristique départementale,
- Capacité à développer et garantir une fréquentation et une accessibilité économique du camping à des populations diversifiées, aussi bien locales que d'origine plus lointaine.
- Capacité à intégrer la présence de résidents à l'année,
- Capacité à proposer une offre touristique compatible avec la tranquillité et la qualité paysagère du site,
- Capacité du projet à renforcer l'attractivité du territoire et moyens proposés pour y parvenir

- Capacité à s'intégrer dans l'écosystème local (récréatif, culturel, éducatif, environnemental).

Calendrier

Les dossiers de candidature sont à déposer en format dématérialisé à l'adresse charlotte.durand@loiret.fr avant le **26/02/21**.

Candidatures

Les dossiers de candidature comprendront :

1/ Un rapport de présentation du projet exposant les motivations du candidat, les grandes orientations du projet, le concept du projet et son positionnement touristique, la stratégie commerciale, les clientèles visées, etc. Ce rapport précisera notamment :

- Un descriptif de l'offre d'hébergement proposée à dimensionner et à caractériser
- Un descriptif détaillé de l'étendue des services proposés à la clientèle et leur période de fonctionnement ;
- Le classement administratif envisagé et l'adhésion éventuelle à des labels ;
- La nature de l'offre de restauration proposée aux campeurs ;
- Les activités de loisirs proposées aux campeurs ;
- Les éléments programmatiques pour les constructions et implantations envisagées (esquisses, insertions paysagères, grands principes architecturaux, etc.) et l'organisation spatiale du projet (implantation des hébergements et des équipements, etc.) ;
- Un échéancier de mise en œuvre du projet et de mise en service, intégrant les phases d'études, d'autorisations et de travaux ;
- Toute autre information ou orientation que le candidat estimera devoir fournir allant dans le sens de la réussite du projet.

2/ Une note de présentation de l'entreprise ou du groupement d'entreprises, exposant notamment les références détaillées des opérations et expériences touristiques du candidat, ses expériences dans le domaine d'activité proposé et de l'hébergement, ses expériences en matière de gestion, le futur organigramme, les bilans et comptes de résultats des 3 derniers exercices ainsi que la justification de ses capacités d'investissement.

Le candidat devra être en capacité de justifier de la solidité de sa structure financière. Un extrait Kbis de la société sera joint à cette note, ainsi qu'une déclaration sur l'honneur datée et signée attestant que le candidat :

- n'est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire sans habilitation à poursuivre son activité ;
- respecte l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévus à l'article L.5212-1 et suivants du code du travail ;
- a satisfait à ses obligations sociales et fiscales pour les 3 dernières années.

3/ Une note sur le montage juridique, économique et financier comprenant notamment :

- Le budget prévisionnel d'investissement et un plan de développement à 5 ans ;
- Le plan de financement envisagé ;
- Le budget prévisionnel de fonctionnement et d'exploitation annuel ;
- La forme juridique de la société ;
- La fréquentation annuelle attendue sur les 3 premières années ;
- Une présentation des principes de fonctionnement et les modalités de gestion envisagées : effectifs et types d'emplois prévus, périodes et horaires d'ouverture, positionnement commercial et grands axes de communication/commercialisation, etc ;
- Une proposition de loyer annuel HT et de durée d'engagement contractuel, étant entendu que le mode contractuel n'est pour le moment pas fixé et sera à étudier au regard du projet. Le candidat a toutefois la possibilité de proposer le statut d'occupation qu'il estime le plus adapté à la réussite de son projet ;
- Toute autre information concourant à la lisibilité et à l'attractivité de l'offre déposée.

Instruction

Les projets seront étudiés et instruits par un comité de sélection comprenant les services départementaux compétents, Tourisme Loiret, des représentants de la communauté de communes des Loges, des communes de Vitry aux Loges et de Combreux.

Ils évalueront la conformité et la pertinence du projet au regard des critères de sélection listés ci-dessus et procéderont à une présélection des dossiers de candidature.

Si besoin, les services instructeurs se réservent le droit de solliciter les porteurs de projets afin d'obtenir des renseignements complémentaires.

Les candidats présélectionnés seront ensuite auditionnés par des représentants du département au cours d'un entretien à l'hôtel du Département à Orléans courant avril / mai 2021, sauf changement lié aux effets de la crise sanitaire en cours.

A l'issue de l'instruction, les dossiers seront présentés à l'assemblée délibérante.

Sélection

L'assemblée départementale statuera sur le projet retenu

Spécification

Des visites du site pourront être organisées sur demande. Toutes demandes de précisions complémentaires ou de rendez-vous pour une visite du site sont à adresser à Madame Valérie TISSIER, Conseil départemental du Loiret (valerie.tissier@loiret.fr ; 02 38 25 42 43).

Plan du camping de la Vallée.

