

**APPEL A CONCURRENCE POUR LA CONCLUSION D'UN BAIL
EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF en vue de l'exploitation économique
et touristique du château Dentomas à Lévignacq (40170)**

Communauté de communes Côte Landes Nature



CAHIER DES CHARGES

**DATE ET HEURE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES :
17/01/2025 à 12h00**

La Communauté de Communes Côte Landes Nature souhaite développer une nouvelle offre économique et touristique sur le site du château Dentomas situé sur la commune de Lévignacq, dont elle est propriétaire.

Elle lance, dans cet objectif, le présent Appel à concurrence, afin de recenser des initiatives privées susceptibles de mettre en exploitation le site pour l'accueil de clientèles touristiques, familiales, et professionnelles.

Cet appel à projets s'effectue dans le cadre juridique prévu par la directive services, l'article 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'article L451-1 du code rural et l'article L2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) qui permet à un opérateur privé d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique. L'autorité publique organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Le présent appel à projets sera à cet effet publié dans un journal d'annonces légales, dans un journal spécialisé dans le domaine du tourisme et sur le site internet de la Communauté de Communes.

Sommaire

1 – Objet de l’appel à concurrence	4
2 – Présentation générale du projet	4
Organisation de l’appel à concurrence	4
Enjeux du projet	4
Présentation et situation du projet	5
Objectifs de l’appel à projets et critères de sélection	6
3 – Présentation du contrat et des missions du titulaire du bail emphytéotique	7
4 – Contenu du dossier à la disposition des candidats	8
5 – Contenu du dossier de candidature et d’offre des candidats.....	9
6 - Modalités de remise des dossiers	11
7 - Critères de sélection	11
Sélection des candidatures	11
Jugement des offres	11
8 - Autres renseignements	12
Confidentialité et délai de validité des offres.....	12
Suite donnée aux offres	12
Primes	12
Recours	12

1 – Objet de l'appel à concurrence

La présente consultation concerne la sélection d'un professionnel ou un groupement de professionnels spécialisés en tant qu'opérateur économique (entreprise ou association), pour la conclusion d'un bail emphytéotique administratif par lequel la Communauté de Communes Côte Landes nature met à disposition le château Dentomas et son terrain attenant en vue de sa gestion et de son exploitation, sur une durée longue.

Il pourra s'agir d'un projet d'aménagement intérieur et extérieur, en partie ou en totalité, en considérant que la Communauté de Communes s'occupera avant la mise à disposition du bien de rénover l'enveloppe du bâtiment pour assurer sa sécurité et sa pérennité.

Le projet proposé par le candidat devra être conforme à l'usage du site : les candidats doivent proposer un concept global de services d'exploitation sans hébergement sur le site du château de Dentomas.

Le professionnel ou groupement de professionnels devra :

- Participer à la mise en œuvre du projet d'aménagement intérieur et extérieur dans les conditions définies ci-après ;
- Proposer dans le cadre du bail les modalités juridiques et financières de mise à disposition, d'exploitation et de fonctionnement les plus appropriées pour cet équipement.

Les candidats au présent appel à concurrence devront prendre en compte les éléments décrits au présent cahier des charges et ses annexes dans la formalisation de leur proposition.

2 – Présentation générale du projet

Organisation de l'appel à concurrence

Ce projet est porté par la Communauté de communes Côte Landes Nature, représentée par son Président M. Philippe MOUHEL. La Communauté de communes est pleinement propriétaire des espaces, des bâtiments et des infrastructures concernées qui relèvent de son domaine privé.

Enjeux du projet

La Communauté de communes est située sur la façade littorale landaise avec une porte d'entrée sur l'axe autoroutier Paris-Madrid (Castets, sortie 12). Elle est composée de 10 communes dont 1 station classée de tourisme (Saint-Julien-en-Born) et 4 communes touristiques (Léon, Vielle-Saint-Girons, Lit-et-Mixe, Linxe). En 2022, on estime à 2.7

millions le nombre de nuitées touristiques sur Côte Landes Nature. La fréquentation est majoritairement française (68%) mais le taux international reste fort malgré tout (32% contre 15% au Pays basque, 40% en Dordogne). La clientèle française est essentiellement familiale et de proximité (Nouvelle Aquitaine / Gironde / + Haute Garonne). Elle est de plus en plus présente sur les ailes de saison.

En rétro littoral (à 12km seulement des plages océanes), Lévignacq se distingue principalement par son riche patrimoine bâti : ses maisons à colombages du XIX^e siècle, son église fortifiée classée aux Monuments Historiques. Ce village de 330 habitants accueille de nombreux excursionnistes en recherche de nature, d'authenticité et de découverte : il est desservi par la voie verte du Vignac, propose des circuits pédestres et un jeu de chasse au trésor (Terra Aventura) très sollicité par les familles.

Dans leur stratégie touristique (2024-2026), les élus communautaires affirment leur volonté de développer les ailes de saison, de valoriser les villages de l'intérieur et leurs équipements en ciblant leurs offres et services. Ils souhaitent également contribuer à la dynamique touristique du territoire en trouvant une nouvelle vie à des bâtiments publics non occupés.

Le présent Appel à concurrence s'inscrit dans ce contexte.

Présentation et situation du projet

Le Château Dentomas se trouve en entrée du village dans un emplacement paysager exceptionnel. Le terrain est actuellement constitué d'un paysage arboré. Le site profite d'une vue panoramique de 360°. Le nouveau projet devra s'ancrer dans la topographie de la colline en jouant sur des implantations en lisière pour mieux se fondre dans la faune et la flore du site.

Le site se trouve sur les parcelles AB 157, 158, 166,167, 170, 321, 325, 327 et 379 pour une surface totale d'environ 6.57 hectares.

Le château Dentomas a été construit en 1850 sur un site de 18 ha composé de métairies, d'arbres, de vignes et de jardins. D'une superficie de 1 000 m², il est composé de 22 pièces sur 4 niveaux (dont sous-sol et garage). On y retrouve un hall d'entrée avec 2 salons en parquet massif, une salle de réception, 13 chambres avec 7 salles de bains.

A cette époque, le village comptait une population de 1.200 habitants et de riches notables.

La famille Dentomas-Darmentieu, propriétaire du château agrandit sa notoriété par un mariage avec la famille Boucau. Albert Boucau hérite de la propriété. Il est alors notaire et Maire de Lévignacq, député des Landes (1871/1889). Après diverses déconvenues sociales, les Boucau vendent et de nombreux propriétaires se succèdent. Face aux difficultés financières des derniers occupants, la commune de Lévignacq préempte et achète l'ensemble (parc + château) avec le concours de l'EPFL le 22 avril 2009. N'ayant

pas les moyens d'investir, les élus municipaux proposent à la Communauté de communes Côte Landes Nature de racheter. L'acte de vente est passé devant notaire en 2024.

Le bâtiment est aujourd'hui en mauvais état avec des problèmes de vétusté dus à des étanchéités défectueuses engendrant des dégâts structurels et une aggravation de l'état des finitions intérieures. Les équipements techniques ne sont plus adaptés aux exigences d'un produit touristique de qualité. Les services techniques de la Communauté de Communes ont réalisé un état des lieux avec un bureau d'études structure et des travaux de rénovation seront réalisés avant la mise en exploitation du site de sorte à faciliter la mise en place du projet. La Communauté de Communes ne réalisera que la mise en sécurité et la rénovation de « l'enveloppe » du bâtiment pour laisser à l'exploitant la liberté d'aménager selon ses volontés.

Le bâtiment principal présente une organisation fonctionnelle et des qualités permettant d'envisager sa rénovation notamment grâce à ses surfaces, sa structure et son fonctionnement.

Objectifs de l'appel à projets et critères de sélection

Les élus de la Communauté de communes Côte Landes Nature souhaitent que le projet s'inscrive dans le respect des critères prioritaires ci-dessous qui serviront de base à l'analyse des projets des candidats.

La volonté de la collectivité est que l'espace confié :

- Participe au dynamisme touristique du territoire ;
- Contribue à la qualité de vie locale en offrant une offre d'activités aussi bien à la population qu'aux clientèles touristiques du territoire ;
- Puisse s'inscrire comme un véritable pôle d'attraction touristique structurant des sites en retro littoral de la Communauté de communes ;
- Privilégie les aspects « Nature », « Ecologie » et « Développement durable ».

Les critères de sélection seront les suivants :

- Solidité du modèle économique potentiellement générateur d'emplois directs et indirects ;
- Expérience du candidat sur des activités similaires ;
- Complétude de l'offre touristique en termes de services à la clientèle et cohérence de l'offre avec les services déjà proposés au sein de la Commune de Lévignacq (notamment restauration, commerces de proximité...);
- Offre destinée à un public cible le plus ouvert possible, tout en restant compatible avec les valeurs de l'écotourisme et cohérente avec l'offre touristique départementale et intercommunale ;

- Capacité à proposer une offre touristique compatible avec la tranquillité et la qualité paysagère du site en cohérence avec les usages locaux des voisins du site et habitants de la Commune ;
- 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).

La Communauté de communes attire l'attention des opérateurs sur le fait qu'il ne s'agit ici que d'orientations générales de projets résultant d'études diligentées en amont. Les candidats ont la possibilité de proposer d'autres initiatives dès lors toutefois qu'elles respectent l'esprit des préconisations demandées.

3 – Présentation du contrat et des missions du titulaire du bail emphytéotique

La Communauté de communes souhaite conclure un bail emphytéotique administratif.

La Communauté de communes mettra à disposition du titulaire le site Le château Dentomas, défini à l'article précédent, afin que celui-ci y exerce une activité d'exploitation économique et touristique.

Le titulaire du bail doit assurer les missions suivantes :

- La conception, le financement et la réalisation des actions visant à mettre en exploitation le château Dentomas,
- La fourniture et la pose des équipements et des mobiliers nécessaires à son activité d'exploitation,
- La gestion et l'exploitation de son activité d'exploitation du site,
- L'entretien-maintenance des bâtiments.

Les candidats définiront, dans leur offre, les caractéristiques principales du projet de bail emphytéotique administratif qu'ils envisagent. La Communauté de communes et l'opérateur ou le groupement d'opérateurs retenu rédigeront, d'un commun accord, le bail emphytéotique administratif. Le bail emphytéotique entrera en vigueur à compter de sa notification à son titulaire.

La durée du bail sera au minimum de 18 ans. La durée du contrat sera proposée par le candidat.

La Communauté de communes souhaite l'ouverture des activités sur le site, dans un délai n'excédant pas 12 mois après la notification du bail. De même, le projet

d'exploitation devra viser à proposer une exploitation la plus étendue possible sur l'année.

Il appartient aux candidats de proposer à la Communauté de communes les modalités qui leur semblent les plus opportunes pour les deux parties compte tenu des données fournies dans le présent cahier de charges ainsi que lors de la visite du site.

Toutes les propositions formulées par les candidats devront être argumentées et concilier les intérêts poursuivis par chacune des parties prenantes, en particulier pour la Communauté de communes : pouvoir pérenniser et préserver son patrimoine immobilier et naturel exceptionnel en favorisant son évolutivité sans ruptures importantes.

4 – Contenu du dossier à la disposition des candidats

Le dossier remis aux candidats comprend les documents suivants :

- Le présent cahier des charges

La Communauté de communes se réserve la faculté de modifier et/ou de compléter le présent dossier, par envoi d'un message aux candidats, au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des offres.

Les candidats sont autorisés à demander tous renseignements d'ordre administratif et technique à la Communauté de communes relatifs à la consultation.

Leurs questions devront être adressées par écrit, avec accusé de réception, au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite de remise des offres à l'adresse suivante : eco@cc-cln.fr

Afin de respecter le principe d'égalité entre les opérateurs et sauf si la question posée et la réponse qui lui est apportée sont susceptibles de renseigner les concurrents sur le contenu des propositions de l'auteur de la question, les questions des candidats et les réponses de la Communauté de communes aux questions posées seront adressées, à l'ensemble des candidats. Aucun accusé réception ne sera demandé. En respect du cadre juridique de la protection des données personnelles, le nom de l'auteur de la question restera toutefois confidentiel.

Les candidats peuvent visiter le site dans le cadre de l'élaboration de leur(s) offre(s) sur simple demande de rendez-vous au 06 34 69 51 65.

Ils sont réputés connaître le site et l'avoir visité.

La visite est obligatoire.

En conséquence, aucune réclamation ou demande d'indemnisation ultérieure ne pourra être formée sur le fondement d'une méconnaissance alléguée des lieux et de ses contraintes techniques.

5 – Contenu du dossier de candidature et d'offre des candidats

Chaque candidat doit remettre un dossier, composé d'un volet candidature et d'un volet offre, comprenant les documents suivants :

- Un courrier motivé adressé à Monsieur le Président de la Communauté de communes indiquant le souhait de candidater ;
- **Le dossier de candidature :**
 - Une Lettre de candidature (formulaire DC 1 ou équivalent) et pouvoir de la personne habilitée à engager le candidat,
 - Une Déclaration DC 2 ou attestation sur l'honneur du candidat précisant qu'il ne fait pas l'objet d'une interdiction de concourir et qu'il satisfait aux obligations de l'article L. 5212-1 à 4 du Code du Travail concernant les travailleurs handicapés ; (ou DUME en remplacement des DC1 et DC2)
 - Une plaquette de présentation du candidat mentionnant, notamment, ses activités, les références du candidat sur ce type d'exploitation de site touristique, sa forme juridique, Les 3 derniers bilans de la société, ses dirigeants, son actionnariat, ses participations, ses moyens humains et matériels, son chiffre d'affaires, le bilan, le compte de résultats et les annexes des trois derniers exercices,
 - Une Attestation d'assurance civile professionnelle et civile décennale en cours de validité,
 - Un extrait KBis du registre du commerce et des sociétés ou documents équivalents de moins de trois mois,
 - Liste exhaustive des entreprises qui sont liées au candidat.

Pour les entreprises existantes, 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'art L.5212-1 et suivants du code du travail ;
 - A satisfait à ses obligations sociales et fiscales pour les 3 dernières années.
 - En cas de création d'entreprise, l'extrait kbis sera à transmettre avant la signature du contrat d'exploitation.
- **Le dossier d'offre :**

- 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 détaillé de l'offre ;
 - Un descriptif détaillé de l'étendue des services et activités proposés à la clientèle et leur période de fonctionnement ;
 - Les périodes d'ouverture envisagées (jours, horaires) ;
 - Les tarifs envisagés ;
 - Un budget prévisionnel,
 - Une proposition d'investissement financier ;
 - Les caractéristiques principales du futur bail emphytéotique (objet, durée, droit et obligations des parties, régime financier allant jusqu'à la réalisation d'un compte d'exploitation prévisionnel simplifié sur la durée du contrat, sort des biens en fin de bail, une description des moyens humains et matériels qui seraient mis en œuvre pour l'entretien et l'exploitation du site) ;
 - Un descriptif des besoins en espaces extérieurs sollicités et les éventuelles collaborations sur le site proposées ; Une attention particulière sera apportée par les candidats pour proposer une offre d'éco pâturage sur une zone précisée en lien avec les acteurs locaux ;
 - Toute autre information ou orientation que le candidat estimera devoir fournir allant dans le sens de la réussite du projet.

6 - Modalités de remise des dossiers

Les dossiers d'offres doivent parvenir au plus tard le :

17/01/2024 à 12h00

A l'adresse suivante par lettre recommandée avec accusé de réception : Communauté de Communes Côte Landes Nature ou par voie dématérialisée à l'adresse suivante eco@cc-cln.fr

Les candidatures et les offres seront entièrement rédigées en langue française et en unité monétaire en euro. Il est rappelé aux candidats de remettre impérativement les documents selon les formats modifiables usuels. Les candidats remettront également une version au format imprimable PDF de l'ensemble des documents remis.

7 - Critères de sélection

Sélection des candidatures

Au vu des éléments produits au titre de la candidature, tel qu'exposé à l'article précédent, seront éliminés les candidats qui n'auront pas fourni les pièces exigées ou ne disposant pas des capacités professionnelles, techniques ou financières pour exécuter le bail.

Les candidatures incomplètes, ne comprenant pas tous les documents exigés, seront déclarées recevables, sous réserve d'une régularisation par l'envoi des pièces manquantes, à la demande par la Communauté de Communes.

Jugement des offres

La Communauté de communes Côte Landes Nature choisira librement l'opérateur en fonction des offres reçues au vu notamment des critères suivants, sur une note totale de 100 points :

1. Capacités techniques et financières du candidat : **20 points**
2. Qualité technique de l'offre : Prise en compte du programme développé démontrant la compréhension des enjeux du site, Qualité de l'approche environnementale et du respect de l'environnement, qualité de l'offre proposée, durée d'ouverture du site : **25 points**
3. Redevances d'occupation proposées : **30 points**
4. Développement de l'économie locale et intégration du site dans le tissu local : estimation du nombre d'emplois à temps plein et à temps partiel, approvisionnement du site par au moins 60% des commerçants et artisans du territoire, développement d'animations/visites/randonnées pour permettre la découverte du patrimoine, éco-pâturages, rencontre avec des artisans/producteurs de produits du terroir, ... : **25 points**

8 - Autres renseignements

Confidentialité et délai de validité des offres

La Communauté de communes s'engage à une réserve morale et à une discrétion totale concernant les documents ou informations qui lui seront remis par les candidats. Le délai de validité des offres est de 180 jours à compter de la date limite fixée en page de garde du présent règlement de consultation

Suite donnée aux offres

Si aucune offre n'est remise ou jugée satisfaisante, la procédure sera déclarée infructueuse.

L'Autorité concédante informe les candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à la consultation pour tout motif d'intérêt général. Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

L'Autorité concédante se réserve, en tout état de cause, la possibilité de ne pas attribuer le contrat. Dans cette hypothèse, elle en informera les candidats par lettre recommandée avec accusé de réception.

Primes

Aucune indemnisation ne sera due au titre des études et prestations effectuées par les candidats, que ce soit pour la remise des offres ou dans le cadre de la négociation ultérieure de ces offres.

Recours

Tout recours devra être introduit devant le Tribunal administratif de Pau.