

Aménagement du camping
Maitrise d'œuvre

DOSSIER DE CONSULTATION

DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES : Lundi 6 mars 2017 - 17 h 00

PREMIERE PARTIE : REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Article 1 - Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement du camping de la Ville de Falaise, hors bâtiment d'accueil.

Article 2 - Organisation générale de la consultation

La présente consultation est régie par une procédure adaptée relative aux marchés de services sociaux et spécifiques conformément aux articles 27 et 59 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.

La collectivité lance un appel à candidature et retiendra entre 3 et 4 candidats sur la base des éléments suivants :

- références pour des prestations similaires ;
- moyens proposés pour la mise en œuvre du présent marché ;
- chiffre d'affaires du candidat.

La collectivité adressera ensuite à chacun des candidats retenus le présent règlement ainsi que les annexes.

Après examen des offres, le Maire de Falaise entamera des négociations avec les candidats de son choix. A l'issue des négociations, il choisira l'offre la mieux disante sur la base des critères cités ci-après.

Article 3 - Dossier de consultation

Le dossier de la consultation sera fourni à chaque candidat admis à présenter une offre. Ce dossier se compose :

- du présent règlement de la consultation,
- du cahier des charges.
- des annexes : l'étude qui a été menée par un cabinet extérieur ainsi que des plans

Article 4 - Variantes et solutions alternatives

Les candidats devront présenter une proposition répondant aux exigences du règlement de consultation. Les candidats pourront présenter une proposition alternatives sous réserve que celle-ci et toutes leurs incidences (techniques-financières, etc.) soient clairement identifiées, définies et chiffrées.

Article 5 - Modifications de détail au dossier de consultation

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'apporter au plus tard 5 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres, des modifications de détail au dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Article 6 - Renseignements complémentaires

Les candidats peuvent envoyer des questions écrites relatives au dossier. Toute demande envoyée au plus tard 3 jours avant la date de remise des candidatures sera traitée.

Les questions écrites devront de préférence être formulées par courrier électronique. Le pouvoir adjudicateur s'engage à répondre à chaque question dans le délai de deux jours suivant sa réception.

Elles pourront également être formulées par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Falaise - Place Guillaume le Conquérant - 14700 FALAISE, ou par télécopie au 02.31.90.25.55.

Visite du site :

Tous les candidats intéressés devront effectuer une visite du site avant de remettre leur offre. Cette visite revêt un caractère obligatoire. Pour ce faire, les candidats devront prendre rendez-vous auprès du secrétariat de la Direction Générale de la ville au 02.31.41.61 65

Article 7 - Contenu des offres

Les candidats intéressés devront présenter leur dossier selon le plan suivant:

- 1 - Une note générale de présentation du candidat ;
- 2 – Une proposition technique et financière.

Article 8- Conditions de remises des offres

Les offres des candidats devront être établies en 2 exemplaires complets. Elles seront placées sous enveloppe cachetée portant la mention:

« Camping de Falaise – Maitrise d’œuvre »

Adressées à:

**Monsieur Le Maire de Falaise,
Hôtel de Ville
Place Guillaume le Conquérant
BP 54
14700 FALAISE**

Les plis doivent parvenir à cette adresse, sous pli postal recommandé avec accusé de réception, ou être déposés contre reçu précisant la date et l’heure de dépôt avant **le lundi 6 mars 2017, 17 heures.**

Les offres remises ou parvenues hors délai seront refusées.

Article 9 - Critères de jugement des offres

Le pouvoir adjudicateur choisit librement l'offre qu'il jugera la plus intéressante. Les critères de choix sont définis comme suit:

- Prix de la prestation / 20
- Délais de réalisation / 20
- Qualité et la clarté de l'offre / 20
- Moyens mis en œuvre/ compétences / 20
- Qualité des prestations proposées /20

DEUXIEME PARTIE : CAHIER DES CHARGES

Attention : *Le présent cahier des charges constitue une base de travail ouverte à la discussion à partir de laquelle seront menées les négociations avec les candidats potentiels qui auront retenu l’attention de la commission d’appel d’offres.*

Au terme de ces négociations, un contrat définitif sera rédigé par la Ville de Falaise avec le prestataire retenu.

1. PRESENTATION GENERALE

1.1 La Ville de Falaise

La Ville de Falaise abrite environ 8 400 habitants et se situe à environ 35 km au sud de Caen. Ville à l’histoire millénaire, Falaise est principalement connue pour être le lieu de naissance de Guillaume-le-Conquérant.

Elle est actuellement la ville centre de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Depuis de nombreuses années, les élus du Pays de Falaise ont fait du Tourisme l'une de leurs priorités. Le territoire dispose de nombreux atouts touristiques et l'offre est actuellement structurée autour de trois thèmes majeurs :

- **le patrimoine architectural** : avec 8 % des édifices protégés (au titre des MH) du Calvados, le Pays de Falaise bénéficie d'une richesse patrimoniale importante dont le fer de lance est le château Guillaume-le-Conquérant qui a attiré plus de 78 000 visiteurs en 2016.
- **les loisirs de pleine nature** : dominés par la Suisse Normande à l'ouest du territoire et la base de plein air de Pont d'Ouilly dont les activités rassemblent près de 30 000 visiteurs chaque année. Parallèlement le territoire propose plus de 800 km de sentiers de randonnées adaptés aux différents types de pratique (pédestre, équestre, cycliste).
- le prisme de la Bataille de Normandie et l'appellation de « **Poche de Falaise-Chambois** » avec la construction en 2016 du Mémorial des Victimes Civiles avec pour objectif l'accueil de 50 000 visiteurs chaque année.

Avec la modernisation de l'offre d'hébergement de plein air, l'ambition de Falaise et de son Pays est de se positionner comme le principal pôle touristique de l'arrière-pays bas-normand.

1.2 Le camping municipal de Falaise

1.2.1 Contexte

Le camping municipal de Falaise a été créé dans les années 1950 en même temps que l'ancienne piscine municipale (aujourd'hui détruite) afin de redynamiser un secteur presque entièrement détruit par les bombardements de juin 1944.

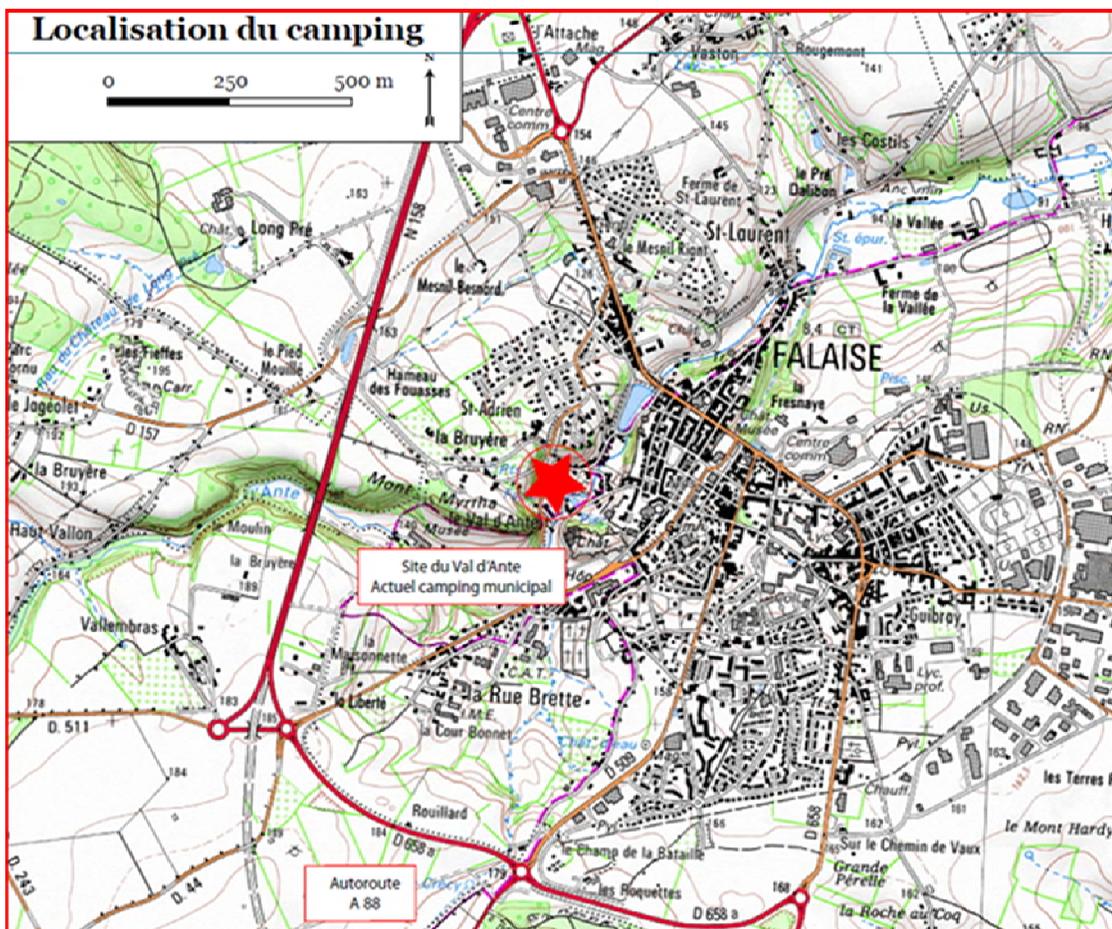
Il bénéficie d'un environnement architectural et paysager exceptionnel puisqu'il a été aménagé dans l'ancien quartier artisanal du Val d'Ante au pied du château Guillaume-le-Conquérant, monument historique de renommée nationale voire internationale (plus de 75 000 visiteurs), et du Mont Myrrha, site naturel protégé.

1.2.2 Description générale

Le camping occupe actuellement une parcelle de 19 377 m² (AE 312) pouvant être divisée en plusieurs zones :

- Une partie « privée » comprenant une maison ancienne datant au moins du XVIII^e siècle et qui abrite trois logements
- Une partie « loisirs » composée des infrastructures de divertissement : jeux pour les enfants, 2 tables de tennis de table et 2 terrains de tennis
- Une partie « hôtelière » destinée à l'accueil des résidents avec, d'un côté, les emplacements et de l'autre le bâtiment abritant sanitaires et bureaux
- Un espace libre en herbe où se trouvent 2 anciens bassins autrefois utilisés pour la tannerie, ainsi qu'un terrain de pétanque

Depuis l'arrêté du 28 septembre 2012, le camping municipal de Falaise est classé 2 étoiles tourisme selon les nouvelles normes.



1.2.3 Activité

Actuellement, le camping est géré en régie par la commune de Falaise. Sa gestion et son entretien sont dévolues à un agent municipal employé à temps plein toute l'année. Ce dernier est ponctuellement appuyé par les services techniques de la Ville de Falaise pour l'entretien du site, et par un(e) employé(e) saisonnier(e) en été pour assurer la continuité du service.

Avec 2 nuitées de durée de séjour moyenne, le camping municipal est fréquenté principalement par une clientèle de passage et de court séjour. Il se distingue par une forte proportion de clients étrangers (plus de 60%) avec une majorité de britanniques.

Malgré une certaine inadéquation des services par rapport aux attentes des clientèles actuelles et une commercialisation limitée, le camping municipal de Falaise a maintenu une activité respectable ces dernières années avec une moyenne de 6 000 nuitées par an.

L'équipement bénéficie en effet de nombreux atouts qui méritent d'être développés tels que la qualité du service, le caractère exceptionnel du site, ou encore la renommée du château Guillaume-le-Conquérant notamment auprès des visiteurs britanniques. En outre, grâce à la localisation avantageuse de Falaise et de son Pays, le camping municipal de Falaise fait partie des étapes importantes pour les touristes étrangers se rendant vers le littoral Atlantique ou le sud-ouest de la France.

Cette attractivité du site est telle qu'il bénéficie d'un bon référencement dans les guides étrangers spécialisés tels que ANWB (3 étoiles), ASCI (8,1 / 10), Alan Rogers ...

Le camping municipal de Falaise constitue donc un équipement à fort potentiel de développement mais qui nécessite l'élaboration d'une stratégie adaptée autour d'un tourisme « différent ».

1.2.4 Contraintes urbanistiques

Deux réglementations sont à prendre en considération :

- La réglementation liée au Monuments Historiques : l'emprise du camping étant située à moins de 500 m et en covisibilité directe avec le château Guillaume-le-Conquérant (classé Monument Historique) et l'enceinte urbaine (inscrite Monument Historique), les constructions et notamment l'agrandissement potentiel du camping municipal sont soumis à autorisation d'aménager et à autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Le Plan Local d'Urbanisme : les parcelles composant le camping municipal sont situées en zone NUi. Cette catégorie correspond aux secteurs pouvant accueillir des activités touristiques mais qui sont situés en zones inondables.

Ces deux dispositifs sont complémentaires. Le PLU voté par la municipalité s'inscrit dans cette volonté forte de permettre la création d'équipements touristiques tout en préservant au maximum la qualité paysagère des sites majeurs de la Ville qui en justifient l'attractivité touristique.

2. OBJET DE LA CONSULTATION

Afin de définir les grands principes d'aménagement, la ville de Falaise a fait appel à un cabinet spécialisé afin de déterminer une stratégie de développement, évaluer les coûts d'investissements nécessaires puis les coûts de fonctionnement en fonction des différentes solutions proposées.

La présente consultation concerne la mise en œuvre de la solution retenue (avec l'option de conserver ou non un terrain de tennis).

2.1. Le programme extrait de l'étude MLV conseil de mai 20016

Le foncier :

Il est recommandé d'étendre le foncier du camping en intégrant une partie de la parcelle n°116 (avec ou sans l'ancien terrain de tennis)

L'objectif est d'aller vers une extension du camping à 100 emplacements

C'est sur cette base que les besoins en sanitaires ont été évalués

Le choix du classement :

Il est retenu un classement 3 étoiles.

Ce classement rassurera les clientèles françaises et étrangères sur la qualité du camping.

L'entrée du camping :

- 1) Accroître la convivialité de cet espace « entrée/accueil » et en améliorer la fluidité.
- 2) La zone Entrée du camping doit répondre à un triple impératif :
 - avoir une esthétique intrinsèque, donner envie d'aller plus loin.
 - Prévoir un aménagement des surfaces en appui sur un traitement paysager
 - être d'une grande fonctionnalité avec :
 - un espace spécifique "nouveaux arrivants", s'arrêtant sur un "stop" à proximité de l'accueil,
 - la possibilité de repartir de cet espace sans faire demi-tour, et sans pénétrer dans le terrain,
 - un parking "visiteurs" - pouvant être limité à quelques places,
 - Un accès aux espaces camping devant être protégé par des barrières automatiques
 - **des stationnements camping-cars** (autorisés à hauteur de 10 % des emplacements).
 -
- 3) Mettre en place dans cet espace le point de gestion des ordures ménagères et permettre l'accès des camions depuis la voirie publique.

Les services :

Accueil de qualité, disponible sur une tranche horaire élargie.

Point information tourisme. Laverie.

WIFI sur l'ensemble du camping.

Vente de pain et viennoiseries sur commande la veille, léger dépannage alimentaire en liaison avec des commerçants locaux.

+ Ouverture à la réservation préalable d'emplacements

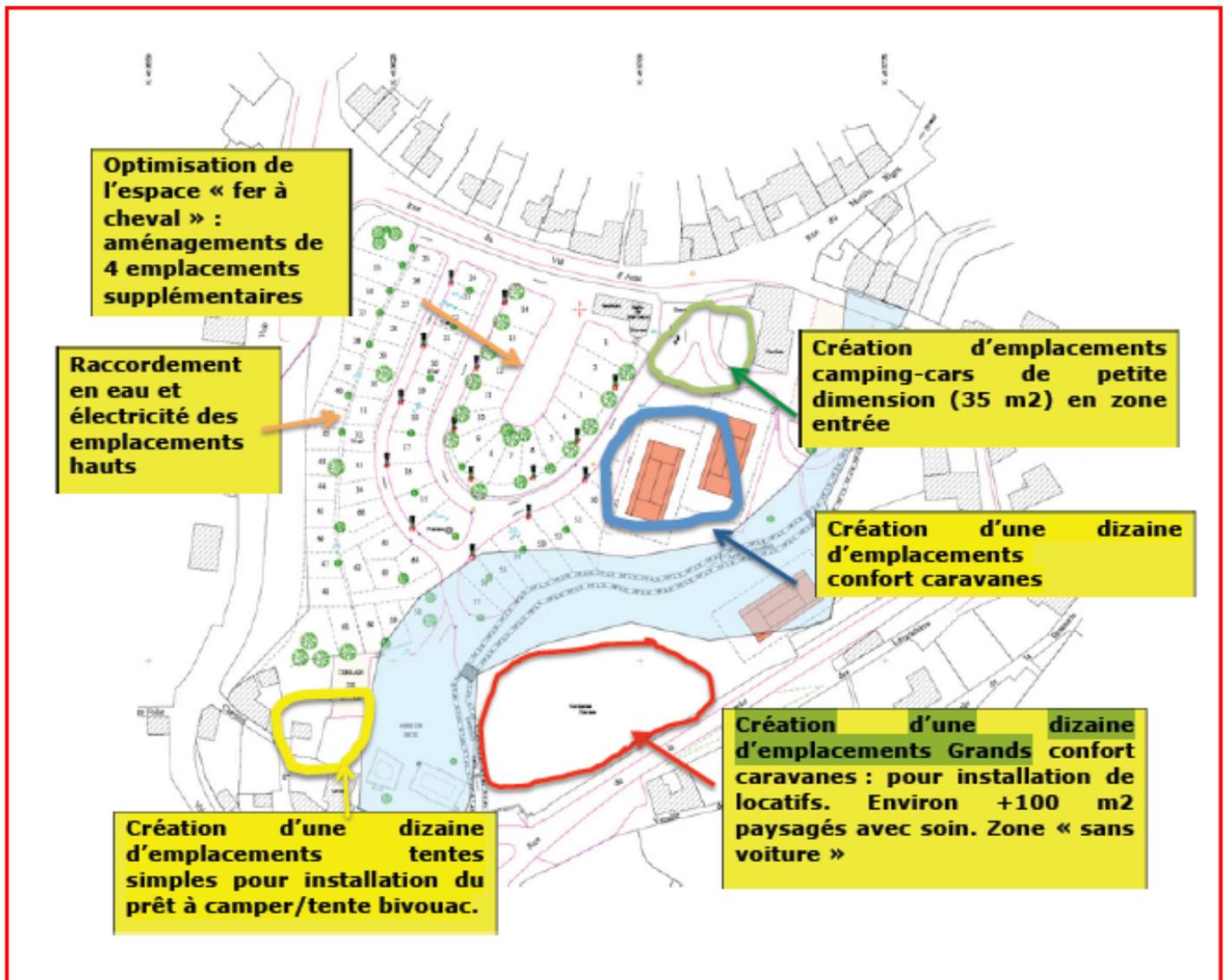
Le principe d'aménagement :

Il s'agit de redonner une cohérence au camping en distinguant bien le foncier du camping et les espaces publics liés aux activités sportives. Pour cela une reconfiguration du camping est prévue. Cette reconfiguration permet

- de Créer en zone entrée du camping

- de délimiter un espace « camping » et de garantir un camping clôturé (obligatoire)
- de différencier et de gérer les flux et les stationnements issus du camping et ceux issus des usages publics (habitants, loisirs, club de tennis...)
- d'augmenter la surface du camping en intégrant en entrée le foncier des 2 terrains de tennis et en partie sud le foncier de l'ancienne piscine. Concernant les terrains de tennis nous proposons d'en relocaliser en partie sud sur l'ancien terrain de tennis.
- de conforter l'espace public jeux par des accès et des stationnements dédiés afin de proposer une offre accessible et sécurisée.
- d'Aménager une circulation « privative » pour les habitants de la « maison du gardien »
- de Créer d'un cheminement piéton depuis le parking de nuit vers l'entrée du camping avec portillon d'accès contrôlé.
- d'Aménager un parking dédié aux locatifs de la partie sud « zone sans voiture ».
- d'Installer une station camping-cars
- d'ouvrir un accès rue du Val d'ante : ouverture du mur du terrain de boules

Ci-après le plan de principe d'aménagement du camping en fonction des choix évoqués :



2.2. Variante et/ou options

Dans ce volet, Il conviendra de déterminer d'autres choix possibles (produits classiques ou atypiques), les équipements associés (aire de jeu, point d'eau, ...), leurs coûts d'investissement, puis de proposer éventuellement différentes options en terme de nombre d'hébergement et de tranches de réalisation.

Attentes de la collectivité

La collectivité souhaite disposer d'un équipement qui puisse répondre aux besoins des clientèles actuelles et à venir en matière d'hébergement de plein air.

In fine, la collectivité souhaite que les moyens proposés par les candidats permettent d'atteindre les objectifs suivants :

- Augmentation générale de l'activité du camping (volume de nuitées, taux d'occupation, chiffre d'affaires...)
- Proposer une offre d'hébergement supplémentaire/complémentaire à celle de Falaise et du Pays de Falaise
- Augmentation de la capacité d'accueil du camping
- Augmentation de la durée moyenne de séjour

Le projet proposé par les candidats devra mettre en avant un positionnement et un concept identitaire de l'équipement qui devront être adaptés aux objectifs de la collectivité et tenir compte impérativement de l'environnement architectural et paysager du site.

Nota : L'installation des réseaux eau et électricité sur la partie existante et la création de 4 emplacements supplémentaires ne fait pas partie de la mission (réalisation en régie en 2017)

3. ENVELOPPE DE L'OPERATION ET DELAIS

L'enveloppe dédiée à l'opération (hors bâtiment) est évaluée à 300 000 € HT maximum, maîtrise d'œuvre comprise.

L'opération est envisagée en deux phases :

- 1) Aménagement extension du bâtiment : fin 2017-début 2018
- 2) Aménagement des espaces : Fin 2018 – début 2019.