



CREATION D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Règlement de l'appel à projet

PARC  OISEAUX
DES

1. Identification de l'organisateur de l'appel à projet

Coordonnées :

PARC DES OISEAUX REGIE DEPARTEMENTALE NATURELAIN

RD 1083

01330 VILLARS-LES-DOBES

Courriel : emmanuel.visentin@parcdesoiseaux.com

Adresse :

Adresse principale : RD 1083 - 01330 VILLARS-LES-DOBES

Site internet : www.parcsoiseaux.com

2. Communication :

Les documents de l'appel à projet sont disponibles gratuitement en accès direct non restreint et complet aux adresses mentionnées au paragraphe 1 ci-dessus.

3. Objet de l'appel à projet

Intitulé : Appel à projet pour la création d'hébergements touristiques.

La présente consultation ne relève pas du Code de la commande publique.

Le présent appel à projet initié par le département de l'Ain et la Régie Départementale NATURELAIN a pour objet de sélectionner un opérateur avec lequel sera conclu un bail emphytéotique administratif (BEA) en vue de la création et de l'exploitation d'hébergements touristiques sur le site du Parc des Oiseaux.



LES OBJECTIFS
DU
PROJET

4. Objectifs du projet

Cet appel à projet fait suite aux premières études et réflexions engagées et notamment l'étude de faisabilité économique de mai 2022 pour la mise en œuvre de cette opération.

Cette nouvelle offre d'hébergements touristiques pourra appuyer son développement et sa croissance sur les clientèles déjà présentes sur le territoire telles les clientèles en séjour d'agrément, les clientèles « affaires » (déplacements professionnels, séminaires, évènements d'entreprise...) ou encore les clientèles groupes (autocaristes, enfants / jeunes pour séjours scolaires, voyages natures...)

Concept et classement :

Le concept d'hébergement devra être en cohérence avec l'environnement naturel du site. L'ensemble devra s'intégrer harmonieusement dans cet environnement préservé qui fait le charme du Parc des Oiseaux.

S'agissant d'un projet à vocation touristique, la conception des hébergements devra permettre l'obtention d'un classement « tourisme » auprès d'Atout France.

Démarche environnementale :

La conception, la construction et l'exploitation des hébergements et des équipements périphériques devront s'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement (limitation des impacts et des consommations énergétiques et eau, isolation...) et du développement durable, en cohérence avec les objectifs du département de l'Ain et de la Régie Départementale NATURELLE pour le site du Parc des Oiseaux qui se situe dans une réserve naturelle et avec la réglementation spécifique au site.

En outre le mode constructif retenu devra permettre un principe de réversibilité qui consistera à retrouver le site dans son état actuel après démolition/démantèlement des équipements projetés.



ORGANISATION
DE LA
PROCEDURE

5. Destinataires de l'appel à projet

L'appel à projet s'adresse à toute personne physique ou morale privée, seule ou en équipe, capable de démontrer sa capacité technique et financière à porter ce projet.

6. Lieu d'exécution

Parc des Oiseaux - Villars-les-Dombes (Ain).

7. Procédure

Type de procédure : Appel à Projet. La présente consultation fait l'objet d'une publicité et d'une procédure de mise en concurrence ad hoc.

Langue : Français.

Déroulement de la procédure :

Le présent appel à projet est organisé en quatre phases :

- Une visite obligatoire du site et une autre facultative en mars et/ou avril 2025 ;
- Une phase de réception des offres ;
- Une phase de négociation, étant précisé que le département de l'Ain et la Régie Départementale NATURELAIN se réservent la possibilité de sélectionner le lauréat sur la base des propositions initiales, sans négociation, courant juin 2025.
- Une phase de remise des propositions finales après négociation le cas échéant.

Date limite de réception des offres : 23 mai 2025.



CRITERES
DE SELECTION
DES OFFRES

Critères de sélection des offres

Critère 1 (pondéré à 40 %) :

- Expérience de créations et d'exploitation d'établissements similaires
- Attractivité du concept global proposé et démarche environnementale envisagée
- Pertinence des intentions architecturales et des principes d'aménagement proposés

Critère 2 (pondéré à 40 %) :

Pertinence économique du projet et capacités financières de l'opérateur, jugées au regard :

- Des résultats économiques de l'entreprise et de sa capacité à financer le projet.
- Des Retombées économiques pour le Parc des Oiseaux (loyer, intéressement, fréquentation supplétive...) et le territoire.

Critère 3 (pondéré à 20 %) :

- Capacités techniques, jugées par la pertinence des moyens humains et matériels engagés pour la réalisation du projet comme pour l'exploitation de celui-ci.



PRESENTATION
DE
L'OFFRE

8. Présentation de l'offre

Une description du projet présentant :

- Une présentation du concept envisagé :
 - > Positionnement marketing
 - > Stratégie de commercialisation et communication envisagée
 - > Types d'hébergements touristiques envisagés / capacité.
 - > Nature et capacité des éventuels équipements touristiques complémentaires prévus.
- Des croquis / esquisses d'aménagement (intentions architecturales).
- Des précisions sur la faisabilité technique de l'opération et sur le respect de la réglementation.
- Le montant estimatif des investissements envisagés : hébergements et équipements périphériques, équipements et matériel.
- Les moyens humains mobilisés sur le projet : la présentation portera sur les profils, l'expérience et les fonctions des différents acteurs dans le projet présenté (pour la réalisation comme pour l'exploitation)
- Une proposition financière pour la location des terrains et bâtiments mis à disposition de l'opérateur.
- Une proposition pour la durée du B.E.A.
- Une évaluation de la faisabilité économique du projet par la réalisation de comptes d'exploitations prévisionnel de résultat pluriannuels (5 ans minimum).
- Le plan de financement de l'opération et les modalités d'exploitation de l'opération.
- Le planning prévisionnel de l'opération et le cas échéant des différentes phases

8. Présentation de l'offre (suite)

Une description détaillée du candidat présentant :

- Une lettre de candidature datée et signée permettant l'identification du candidat.
- Toute information permettant d'apprécier ses capacités techniques et professionnelles, (références comparables à celles du projet ou autres références pertinentes) accompagnée de pièces justificatives (ex C.V. des porteurs de projet faisant mention de leurs compétences et expériences, notamment dans le domaine de l'activité projetée...).
- Extraits des bilans et comptes de résultats pour les 3 derniers exercices clos disponibles, ou tout autre document reprenant les mêmes données concernant l'ensemble de l'activité du candidat et sur le domaine d'activité du projet qu'il compte soumettre.
- Les attestations du candidat justifiant qu'il est en règle concernant ses obligations fiscales et sociales.
- Un extrait Kbis (ou tout autre document équivalent selon la nature juridique du ou des porteurs de projets).
- Des indications sur l'actionnariat des sociétés candidates à la réalisation et / ou l'exploitation du projet.
- Une déclaration sur l'honneur datée et signée attestant que le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, redressement judiciaire, ou procédure équivalente régie par un droit étranger.



AUTRES
INFORMATIONS

9. Précisions complémentaires :

Renseignements concernant la situation juridique du candidat : Le candidat produit l'ensemble des documents sollicités dans le règlement de l'appel à projet pour renseigner sa situation juridique.

Renseignements concernant la capacité économique et financière du candidat : Le candidat produit l'ensemble des documents sollicités dans le règlement de l'appel à projet (art. 8) pour renseigner sa capacité économique et financière.

Renseignements concernant la capacité technique et professionnelle du candidat : Le candidat produit l'ensemble des documents sollicités dans le règlement de l'appel à projet (art. 8) pour renseigner sa capacité technique et professionnelle.

Délai minimal pendant lequel le soumissionnaire est tenu de maintenir son offre : 12 mois à compter de la date limite de réception des offres finales.

Négociation : Oui. Le département de l'Ain et la Régie Départementale NATUREN se réservent néanmoins la possibilité de sélectionner le lauréat, sans négociation, sur la base des offres initiales.

10. Informations complémentaires

Le dossier de l'appel à projet comprend :

- Le présent règlement de l'appel à projet
- Un document de Présentation du contexte comprenant :
 - > Une présentation du site, ses accès et son environnement touristique.
 - > Une présentation des terrains réservés à l'implantation du projet.
 - > Une note sur le marché et les zones de chalandise
- Les plans topographiques des terrains et du bâtiment
- La délibération du Département de l'Ain.

Les documents suivants sont à la disposition des candidats sur demande :

- Etude de faisabilité économique
- Diagnostics du bâtiment « Grange Neuve ».

APPEL A PROJET

CREATION
D'HÉBERGEMENTS
TOURISTIQUES



CONTACT :

Emmanuel VISENTIN

Directeur du Parc des Oiseaux

06 24 43 42 34

emmanuel.visentin@parcdesoiseaux.com