



## CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION

Pour l'exploitation économique du Camping Municipal du Lac et de ses annexes

Commune de Neuvic (Corrèze)

### I. OBJET DE LA CONSULTATION

La Commune de Neuvic lance une consultation en vue de délivrer une **Convention d'Occupation Temporaire (COT)** du domaine public pour l'exploitation, la gestion et l'animation d'un ensemble touristique composé de quatre sites.

Il ne s'agit ni d'un bail commercial, ni d'un marché public, ni d'une délégation de service public, mais d'une autorisation d'occupation du domaine public à vocation économique (art. L.2122-1-1 du CG3P).

### II. DESCRIPTION DES BIENS MIS À DISPOSITION

Le périmètre de la convention couvre les quatre sites suivants, situés à Neuvic (19160) :

#### 1. Le Camping du Lac (Site principal)

Situé en bordure du Lac de la Triouzoune, il comprend :

- **Hébergement de plein air** : 60 emplacements nus.
- **Hébergement locatif** : 13 chalets équipés.
- **Hébergement des résidents propriétaires**
- **Bâtiments et infrastructures** :
  - Un bâtiment d'accueil / réception.
  - Un logement de service (destiné à l'exploitant ou au gardien).
  - Une salle de jeux / convivialité.
  - Un bloc sanitaire complet (douches, WC, bacs à vaisselle/linge).

#### 2. Les Gîtes d'Ursanges

- Ensemble immobilier composé de **15 chalets** indépendants, destinés à la location touristique.

#### 3. L'Aire Naturelle du Champ Pigeonnier

- Terrain aménagé pour le camping "nature" (tentes principalement), offrant une expérience plus rustique et calme.

#### 4. L'Aire de Camping-Cars

- Zone dédiée au stationnement et aux services pour les véhicules de loisirs (vidange, eau, électricité).

### III. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour une durée de **3 ans**.

- **Date de prise d'effet proposée** : 1<sup>er</sup> mai 2026
- **Date de fin** : 1<sup>er</sup> mai 2029

Cette durée est ferme et non renouvelable par tacite reconduction. Une nouvelle procédure de mise en concurrence devra être organisée à l'échéance.

### IV. MODALITÉS FINANCIÈRES (REDEVANCE)

En contrepartie de l'occupation du domaine public et de l'exploitation des biens, l'occupant versera à la Commune une redevance composée de deux parts :

### 1. Une part fixe (Minimum Garanti)

- Montant forfaitaire annuel proposé par le candidat.
- *À titre indicatif, la commune attend une offre minimale de 50 000 € / an.*

### 2. Une part variable (Intéressement)

- Calculée sur le Chiffre d'Affaires (CA) annuel Hors Taxes (HT) réalisé par l'exploitant sur l'ensemble des activités (hébergement, ventes annexes, services).
- Le candidat proposera un pourcentage (ex: 3%, 5%, etc.) applicable au CA.

## V. OBLIGATIONS DU GESTIONNAIRE (L'OCCUPANT)

### 1. Exploitation et Ouverture

- Assurer l'ouverture au public *a minima* du 1er avril au 30 septembre pour le camping, et potentiellement une période élargie pour les gîtes et l'aire de camping-cars.
- Assurer l'accueil physique et téléphonique, la gestion des réservations et l'encaissement des séjours.
- Mettre en place une politique d'animation adaptée à la clientèle familiale et touristique du lac.

### 2. Entretien et Maintenance

- **À charge de l'occupant** : Entretien courant, petites réparations, maintien en état de propreté des espaces verts (tonte, taille courante), nettoyage des sanitaires et des locaux, maintenance des équipements légers (ampoules, joints, petits équipements).
- **À charge de la Commune** : Grosses réparations (clos et couvert, réseaux enterrés) et renouvellement des gros équipements structurels, sauf dégradation due à l'exploitant.

### 3. Charges de fonctionnement

- L'occupant assume toutes les charges liées à l'exploitation : fluides (eau, électricité, gaz) via des compteurs indépendants ou refacturation, abonnements internet/téléphone, assurances exploitation, impôts et taxes liés à l'activité commerciale.

### 4. Personnel

- L'occupant fait son affaire personnelle du recrutement, de la rémunération et de la gestion du personnel nécessaire au bon fonctionnement des sites.

## VI. CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats devront fournir un dossier comprenant :

### 1. Dossier Administratif :

- Présentation du candidat (CV, expériences similaires en gestion de camping/tourisme).
- K-bis de moins de 3 mois (ou projet de statuts).
- Attestations fiscales et sociales à jour.

### 2. Offre Technique (Mémoire) :

- **Projet d'exploitation** : Vision stratégique pour les 4 sites, politique tarifaire envisagée, plan de communication/commercialisation.
- **Moyens humains** : Organisation de l'équipe, présence sur site.

- **Entretien** : Plan de maintenance et de nettoyage.

### 3. Offre Financière :

- Compte prévisionnel d'exploitation sur 3 ans.
- **Montant proposé pour la redevance fixe.**
- **Pourcentage proposé pour la redevance variable.**

## VII. CRITÈRES DE SÉLECTION

Les offres seront jugées selon les critères suivants (pondération indicative) :

1. **Qualité du projet d'exploitation (40%)** : Pertinence de l'animation, stratégie commerciale, cohérence avec l'image touristique de Neuvic.
2. **Solidité financière et garanties professionnelles (30%)** : Expérience du candidat, réalisme du budget prévisionnel.
3. **Montant de la redevance proposée (30%)** : Niveau de la part fixe et du pourcentage variable.

## VIII. CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

- **Date limite de réception des offres** : 5 mars 2026 à 12h00
- **Visite des sites (obligatoire)** : contacter la Directrice Générale des Services [dora.chudeau@neuvic19.fr](mailto:dora.chudeau@neuvic19.fr)
- **Audition des candidats** : mars 2026
- **Choix du lauréat** : courant avril

---

## IX. RENSEIGNEMENTS ET DÉPÔT DES OFFRES

Les dossiers doivent être envoyés par voie dématérialisée ou par pli recommandé à :

Dora CHUDEAU, Directrice Générale des Services

Mairie de Neuvic

Place de la Mairie

19160 NEUVIC

[Dora.chudeau@neuvic19.fr](mailto:Dora.chudeau@neuvic19.fr)