



St-Pourçain Sioule Limagne
Communauté de Communes

Communauté de communes Saint-Pourçain Sioule Limagne

APPEL A PROJETS

**RECHERCHE D'OPÉRATEUR(S), EXPLOITANT & INVESTISSEUR POUR L'EXPLOITATION D'UN
ÉTABLISSEMENT TOURISTIQUE D'HÉBERGEMENT ET DE RESTAURATION :
LE CHÂTEAU DE LA MOTTE A LOUCHY MONTFAND (03)**

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 – OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets a pour objet de trouver un professionnel ou un groupement professionnel spécialisé, à même d'exploiter le château de la Motte (restauration, hébergement) et en proposant un concept attractif pour le territoire.

L'exploitation de l'équipement s'effectuera dans le cadre d'un bail commercial notarié.

ARTICLE 2 - PRESENTATION GENERALE DU PROJET

2.1 - ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

Maître d'ouvrage du projet :

Ce projet est porté par la Communauté de communes Saint-Pourçain Sioule Limagne et représentée par sa Présidente, Madame Véronique POUZADOUX.

La Communauté de communes est pleinement propriétaire du château, de son parc et de ses dépendances. Le château est actuellement exploité par la Communauté de communes dans le cadre de locations par parties.

ATTENTION : dans le parc du château se situent les bâtiments de l'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) communautaire. Il fonctionne en journée (08h00-18h00) durant les vacances scolaires et les mercredis.

La Communauté de communes prendra ses dispositions pour délimiter physiquement les deux équipements.

Modalités et critères de sélection :

Les modalités d'organisation de cet appel à projets ainsi que les modalités et critères de sélection de l'exploitant du futur établissement figurent dans le règlement de consultation de l'appel à projets.

2.2 - PRÉSENTATION & SITUATION DU SITE DU PROJET

La Communauté de communes Saint-Pourçain Sioule Limagne est le 4^{ème} pôle économique du Département. Elle regroupe 60 communes et compte 34 500 habitants. Elle se situe au centre du Département de l'Allier, à 20 minutes de l'A71 et à proximité de la RN7 et de la RCEA.

Le Château de la Motte est situé dans un vaste parc de 5 ha qui héberge également l'accueil de loisirs communautaire.

Le château de la Motte est actuellement exploité directement par la Communauté de communes avec l'appui de l'office de tourisme comme commercialisateur.

L'exploitation du château repose sur des locations de salles pour des évènements ou manifestations. Vous pourrez trouver en annexe la grille tarifaire actuellement pratiquée ainsi que l'activité de location du château pour 2018 et 2019.

2.3 - ENJEUX DU PROJET

La Communauté de communes s'est résolument engagée pour le développement économique et touristique de son territoire.

Consciente que l'exploitation du château de la Motte n'est actuellement pas optimisée, la Communauté de communes cherche un partenaire qui sera à même de valoriser cet équipement pour l'ensemble du territoire.

Le projet de confier l'exploitation du Château de la Motte à un opérateur privé répond à plusieurs enjeux :

- Développer une offre d'hébergement classique complémentaire à l'offre déjà existante sur le territoire, voire à la compléter d'une offre nouvelle et novatrice ;
- Développer une offre clés en mains pour des manifestations (cousinades, mariages, séminaires, etc) ;
- Optimiser le site sur toute l'année et pas uniquement les week-ends comme c'est le cas aujourd'hui ;
- Permettre une meilleure utilisation des propriétés & équipements publics existants récemment renouvelés ou réhabilités ;
- Contribuer au développement économique de la commune et du territoire en accueillant une nouvelle entreprise, capable de s'appuyer sur la dynamique déjà engagée (produits de terroir, gastronomie et patrimoine), et permettant d'offrir des débouchés aux acteurs locaux
- Optimiser la valorisation du patrimoine communautaire.

2.4 - OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJETS

La Communauté de commune souhaite un partenaire qui :

- Répondra au mieux aux attentes des clientèles affaires, villégiature, thermale et de proximité
- Offrira aux touristes une offre de séjours, un accueil et des services en positionnant l'hébergement et l'offre de restauration sur un niveau de grande qualité
- Développera l'économie et le tourisme sur son territoire. Le projet s'inscrit dans la continuité des investissements réalisés par la Communauté de communes sur le château.

2.5 - PERIMETRE ET DONNEES DU PROJET

Le périmètre du présent appel à projets se situe au cœur de la commune de Louchy Montfand.

Il s'étend sur un parc clos de 4ha dont près de 2ha seront intégrés dans le cadre du bail commercial.

Réglementation applicable sur le site :

- Le site et les bâtiments ne sont ni inscrits, ni classés au titre des Monuments Historiques
- Le site présente aujourd'hui les caractéristiques suivantes :
 - Un cachet et un caractère préservé
 - Un bon état de préservation grâce aux travaux d'entretien réalisés par la communauté de communes (rénovation totale de la toiture notamment).

2.6- PRINCIPES GENERAUX DU PROJET

Types de prestations attendues

L'objectif est l'exploitation du château en hébergement hôtelier ou para hôtelier (équivalent 3 étoiles) et un restaurant de qualité.

Les annexes du château pourront accueillir activités et services connexes. Les frais d'aménagements des annexes seront à la charge de l'exploitant.

Le projet d'exploitation proposé par le candidat doit être en adéquation avec le classement et la qualité attendus.

Démarrage de l'activité

La Communauté de communes souhaite engager le projet dès le choix du futur exploitant et souhaite l'ouverture des activités d'hébergement et de restauration au 1^{er} janvier 2020.

Equipements communs prévus mis à disposition pour leur exploitation

Il est à noter que les équipements communs (exemple : parking), propriétés de la collectivité, ne pourront être utilisés à titre exclusif par l'exploitant. Néanmoins une convention d'utilisation pourra être établie afin que l'exploitant puisse en disposer dans les meilleures conditions.

Financement du projet

La Communauté de communes met à disposition le château de la Motte et l'ensemble de ses équipements immobiliers et mobiliers à l'exploitant dans le cadre d'un bail commercial sous forme notarié.

Un inventaire précis sera réalisé et donnera lieu à un état des lieux préalable et contradictoire.

Il est convenu que les équipements et aménagements mis à disposition dans le cadre du bail commercial permettent, à minima, l'exploitation et le bon fonctionnement de l'hébergement et de la restauration.

La maintenance, l'entretien et le renouvellement des équipements mobiliers ou immobiliers, ainsi que l'ensemble des taxes ou fluides, sont intégralement à la charge de l'exploitant (réaménagement et rééquipement des chambres et du restaurant, mobilier, vaisselle, équipement des cuisines).

Cette donnée devra donc être intégrée dans l'offre des candidats.

ARTICLE 3 - LE CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER DU PROJET

La Communauté de communes souhaite que l'exploitation du Château de la Motte fasse l'objet d'un bail commercial.

Les candidats pourront proposer dans leur réponse un montage juridique et financier plus approprié au projet. Le montage proposé par les candidats devra être argumenté et concilié les intérêts poursuivis par chacune des parties. Dans ce cadre, il est précisé que la communauté de communes, souhaite, en confiant l'exploitation de cet équipement à un professionnel, réduire ses dépenses publiques.

Le montage proposé doit également intégrer le fait qu'une redevance d'occupation (ou loyer selon le montage retenu), sera versée par l'exploitant à la communauté de communes en contrepartie de la mise à disposition du site.

ARTICLE 4 – LES MISSIONS CONFIEES A L'EXPLOITANT

Les missions de l'exploitant retenu seront arrêtées dans le bail commercial qui sera conclu avec ce dernier à l'issue de la présente procédure d'appel à projets.

L'exploitant aura une mission générale de gestion et d'exploitation des équipements mis à sa disposition par la Communauté de communes dans les conditions qui seront arrêtées d'un commun accord.

Il devra également proposer un véritable projet d'exploitation pour le château et les équipements communs mis à disposition (accueil, sécurité, visites, promotion, communication, commercialisation, etc).

L'ensemble des travaux d'aménagement nécessaires au développement de son exploitation seront à la charge de l'exploitant.

Liste des annexes :

Le cahier des charges de la consultation et ses annexes, à savoir :

Annexe n°1 : activités locatives 2018 et 2019

Annexe n°2 : description du site

Annexe n°3 : plans du site

Annexe n°4 : inventaire