



APPEL À PROJETS EN FORÊT DOMANIALE DE HANAU

Camping de Hanau

(Domaine privé de l'Etat)

Dossier de Consultation

Date : 13 JANVIER 2025



CONTEXTE DE L'APPEL À PROJETS

Créé en 1964, l'Office national des forêts (ONF) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) disposant d'une autonomie administrative et financière, et placé sous la double tutelle du ministère de l'agriculture et du ministère de l'écologie.

L'ONF est l'un des acteurs majeurs du développement durable en France. Sa mission principale est d'assurer la gestion des forêts publiques qui représentent 1 300 forêts domaniales (appartenant à l'Etat) et 15 600 forêts de collectivités, soit 25% de la forêt française. Les territoires qui lui sont confiés couvrent plus de 10 millions d'hectares (4,7 millions d'hectares en métropole et 6 millions en outre-mer) dont un demi-million d'hectares d'espaces non forestiers : dunes, landes, zones de montagne...

La démarche d'appel à projets

L'ONF organise des appels à projets afin de permettre l'occupation de sites à des tiers ayant su démontrer au préalable l'intérêt patrimonial de leur projet pour l'ONF et leur bonne articulation avec la gestion durable menée par l'ONF.

La démarche de l'ONF s'inscrit dans une politique de mise en valeur du domaine privé forestier de l'Etat dans le respect de l'exercice de ses missions de gestion des forêts.

Dans tous les cas, les projets devront être compatibles avec le document d'aménagement forestier.

ARTICLE 1 - Objet de l'appel à projets

La présente consultation a pour objet l'attribution d'un terrain en vue d'exercer une activité de camping en forêt domaniale de Hanau (Moselle – 57).

Le candidat retenu, à l'issue de la procédure de consultation, sera autorisé à conclure avec l'ONF une **convention d'occupation du site**, pour la réalisation du projet présenté. La convention d'occupation octroie au bénéficiaire un droit temporaire d'occupation à l'issue de l'obtention de toutes les autorisations requises pour la construction et l'exploitation.

ARTICLE 2 - Conditions d'occupation

2.1. Contexte juridique et réglementaire

La présente consultation, visant à attribuer à un opérateur économique l'occupation d'une surface du domaine privé forestier de l'Etat aux fins d'y exercer une activité lucrative en lien avec la mise en valeur du milieu naturel forestier, n'est pas soumise au code de la commande publique.

Elle est exclusivement régie par les règles fixées par le présent « Dossier de Consultation ».

2.2. Réglementation liée à l'activité

Réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)

Réglementation sur les campings

Réglementations sanitaires

2.3. Description de l'occupation autorisée

L'occupant est autorisé à exercer sur le site de l'ONF décrit à l'article 1 du dossier de consultation une activité compatible avec la gestion forestière durable mise en œuvre par l'ONF en application de l'aménagement forestier.

Activité autorisée :	CAMPING
----------------------	----------------

Il est bien rappelé qu'aucun contrat valant autorisation d'occupation du domaine forestier privé de l'Etat par l'ONF ne se substitue aux autorisations requises par la réglementation en vigueur, notamment au titre des autorisations nécessaires à l'activité envisagée.

En remettant une offre, l'occupant s'engage à :

- **Obtenir toutes les autorisations administratives** nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée et de leur renouvellement pendant toute la durée de l'occupation.

- **Accomplir toutes les formalités administratives** nécessaires requises par la réglementation en vigueur, pendant toute la durée de l'occupation ;
- **Respecter la réglementation et les normes en vigueur** pendant la durée de l'occupation ;
- **Respecter les conditions techniques particulières** (annexe 3) du contrat, pendant toute la durée de l'occupation ;
- **Ne pas accorder à un tiers un droit à occuper les lieux**, qu'il s'agisse d'une sous-location, « co-location » ou toute autre situation assimilable à une telle sous-location ou co-location ; les sous concessions n'étant pas autorisées.
- Déposer un dossier pour l'obtention de **l'écolabel européen** ou équivalent.

L'ONF ne sera en aucun cas responsable de tout éventuel refus d'octroi ou de refus de renouvellement des autorisations nécessaires à l'activité de camping

2.4. Durée de l'occupation

La convention d'occupation conférant un droit privatif en forêt domaniale est conclue à compter de la signature du contrat par les parties et pour une durée définie ainsi :	15 (quinze) années Du 01/11/2025 au 31/10/2040
--	---

2.5. Conditions financières de l'occupation

Le terrain est mis à disposition moyennant le versement d'une contrepartie financière constituée des frais de dossier, des frais de déboisement le cas échéant, d'une redevance pour l'occupation du terrain et d'un intéressement sur le volume d'activité réalisée.

♦ Les frais de dossier et de déboisement

Les frais de dossier correspondent au temps passé par les services pour l'instruction du dossier. Les frais de déboisement correspondent au prix des arbres coupés calculés par l'ONF selon la valeur actuelle et selon la valeur à venir ;

Frais de dossier	1 000 € HT (mille euros hors taxe) soit 1 200 € TTC (mille deux-cents euros toutes taxes comprises)
Frais pour déboisement (Estimation de calcul transmis séparément)	Sans objet

♦ La redevance pour l'occupation du terrain mis à disposition

La redevance est fixée par les services VALPAT sur la base des valeurs locatives locales pour des terrains similaires lorsqu'elles sont connues, ou d'une valeur fixée en fonction des caractéristiques du terrain mis à disposition prenant en compte son emplacement, la pression foncière et sa rareté. Cette redevance fait l'objet d'une facturation au 1^{er} janvier pour l'année civile à venir (condition financière « à échoir »).

Redevance annuelle (hors champ de TVA)	30 000€ (trente mille euros) pour une surface de 11 ha 52 a
---	---

♦ L'intéressement

L'intéressement est fixé par le candidat : il se compose d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé l'année n-1 avec un montant minimum garanti à l'ONF quel que soit le résultat financier réalisé.

Pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé l'année n-1	A renseigner par le candidat en Annexe 4c Le candidat proposera au minimum 2%
Montant minimum garanti (TVA 20 %), quel que soit le chiffre d'affaires réalisé	A renseigner par le candidat en Annexe 4c

2.6. Garantie financière

Un dépôt de garantie équivalent à 1 an de la redevance annuelle fixe hors taxes sera versé à l'ONF à la signature de la convention d'occupation.

2.7. Impôts et taxes

L'occupant sera redevable de tous les impôts et taxes prévus à l'article 13.8 des conditions générales du contrat.

2.8. Travaux d'aménagements

Le bénéficiaire s'engage à respecter les prescriptions du cahier national des prescriptions des travaux et services forestiers (CNPTSF) disponible sur www.onf.fr.

Aucune construction, ni aménagement du site ne sera autorisé pendant la durée du contrat d'occupation temporaire.

Les travaux d'aménagement du site pourront être mis en œuvre après la conclusion de la convention d'occupation et seront à la charge exclusive de l'occupant. La caractère naturel et forestier du site devront impérativement être conservés par l'occupant ; les aménagements ne pourront en aucun cas conduire à une artificialisation du sol ou des emplacements. Ces éléments de contexte sont précisés dans la fiche descriptive du site (ANNEXE 2) et dans le projet de contrat d'occupation temporaire (ANNEXE 6)

L'occupant fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations préalables, émanant des administrations ou des tiers, nécessaires à la réalisation de ces travaux.

2.9. Présentation sommaire

Une description précise du site figure dans la fiche descriptive (ANNEXE 2).

Le camping de Hanau comprend actuellement :

NOMBRE D'EMPLACEMENTS ACTUELS	295
Dont emplacements nus non équipés en eau et électricité	295
BIENS IMMOBILIERS BATIS	Emprises au sol
Maison de la forêt (hors emprise du camping mais à proximité immédiate de l'entrée), sert actuellement de local de stockage (bâtiment 1)	120m ²
Accueil/réception (bâtiment 2)	105 m ²
Bloc sanitaire 1 (bâtiment 3)	195 m2
Espace de stockage - ancien bâtiment CRS (bâtiment 4)	12 m2
Local atelier technique (bâtiment 5)	80 m2
Embarcadère (bâtiment 6)	23 m2
Poste de secours (bâtiment 7)	20 m2
Bloc sanitaire de plage (bâtiment 8)	42 m2
Bloc sanitaire 2 (bâtiment 9)	185 m2
Ancienne Epicerie (bâtiment 10) servant actuellement de local de stockage	80 m2
Restaurant animation épicerie (bâtiment 11)	600 m ²
Ancienne station de pompage, servant actuellement de local poubelles (bâtiment 12)	9 m ²
Bloc sanitaire 3 (bâtiment 13)	148 m2
Bloc sanitaire 4 (bâtiment 14)	235m ²
RESAUX	Linéaires
Eau	Cf. plan fiche descriptive
Assainissement	Cf. plan fiche descriptive
Electrique	Cf. plan fiche descriptive

2.10. Classement Atout France

Le camping ne fait pas actuellement l'objet d'un classement ATOUT France.

2.11. Assurances

L'occupant doit être assuré selon les conditions prévues à l'article 12 des conditions générales du contrat.

Conditions de remise des offres

ARTICLE 3 - Principes généraux de l'appel à projets

La démarche d'appel à projets a pour objectif de valoriser des sites (terrains) situés en forêt domaniale.

Cette valorisation sera assurée par des opérateurs privés ou publics dont les projets sont compatibles avec la gestion forestière durable assurée par l'ONF et présentant un intérêt pour la société.

L'ONF assure la présente procédure de consultation, au nom et pour le compte de l'Etat, dans le respect des principes de transparence et d'égalité de traitement des candidats.

Peuvent participer à cet appel à projets, tous candidats ayant retiré le présent dossier de consultation. Les communes et les établissements publics de coopération peuvent participer à cet appel à projets.

Les candidats devront remettre toutes les informations et documents requis dans le cadre de la présente consultation.

Il est précisé à ce titre que le dossier de consultation comporte les pièces suivantes :

- **Le règlement de la consultation** fixant les conditions et modalités de l'appel à projets et ses annexes :
 - o Annexe 1 – Calendrier de la consultation ;
 - o Annexe 2a – Fiche descriptive du site
 - o Annexe 2b – Constat d'huissier
 - o Annexe 2c – Diagnostic immobilier
 - o Annexe 3 – Certificat de visite du site ;
 - o Annexe 4a – Formulaire de présentation de la candidature ;
 - o Annexe 4b – Présentation synthétique du projet par le candidat ;
 - o Annexe 4c – Synthèse de l'offre ;
 - o Annexe 5 – Plan d'affaires
- **La convention d'occupation temporaire et ses annexes**, à compléter par le candidat, qui sera signé et constitue la pièce majeure de l'offre ;
 - o Annexe 1 - Les conditions générales applicables aux conventions d'occupation temporaire (COT) ;
 - o Annexe 2 - Description du site - plans
 - o Annexe 3 - Conditions techniques particulières liées aux terrains occupés ;
 - o Annexe 4 – Etat des lieux
 - o Annexe 5 - Autorisations administratives nécessaires à l'activité ;
 - o Annexe 6 – Cahier des charges et Plan de gestion durable du camping
 - o Annexe 7 – Pénalités
 - o Annexe 8 – Diagnostic immobilier (synthèse)

ARTICLE 4 - Visite obligatoire du site

Une visite des lieux devra être effectuée en présence du technicien forestier local en charge du site, accompagné d'un représentant du service Valorisation du Patrimoine de la direction territoriale. Cette visite, commune à tous les candidats en ayant fait la demande, aura lieu de **le 5 mars 2025 de 10h à 13 h**.

Les candidats intéressés devront s'inscrire avant le **3 mars 2025 à 12h** par mail auprès de l'ONF par mail à foncier.ge-est@onf.fr

En remettant une offre, le candidat reconnaît qu'il a pris connaissance des lieux, et a pris la mesure de ses contraintes directes ou indirectes et des différentes réglementations applicables.

Il ne pourra en aucun cas se retourner contre l'ONF.

L'annexe 3 « Certificat de visite » fait partie des pièces du dossier remis par le candidat.

Modalités de présentation des candidatures et des offres

Le candidat remet un dossier composé des pièces indiquées ci-après.

ARTICLE 5 - Contenu du dossier à remettre

5.1. Les documents relatifs à la candidature

Chaque candidat aura à produire un dossier de candidature complet comprenant toutes les pièces identifiées à l'article 5.2 du présent règlement, datées et signées par la personne habilitée à engager l'opérateur économique. Ces éléments permettront d'apprécier les capacités juridiques, financières et techniques du candidat. Elle permet en outre d'apprécier l'expérience du candidat.

Les candidatures qui ne comporteront pas les documents précités relatifs à la candidature seront rejetées. Toutefois, certaines erreurs, omissions ou incomplétudes de la candidature pourront faire l'objet d'une demande de régularisation à la demande de l'ONF. Cette demande de régularisation constitue une faculté de l'ONF. Le candidat devra y répondre dans le délai imparti par l'ONF.

Seuls les candidats sélectionnés à l'issue de l'analyse des candidatures pourront voir leurs offres analysées selon les modalités prévues à l'article 8 du dossier de consultation.

5.2. Les documents relatifs à l'offre

Les offres des candidats sont rédigées en langue française ainsi que tous les documents de présentation associés.

Tous les éléments financiers doivent être exprimés en euros et toutes taxes comprises.

Les candidats remettront à l'appui de leur offre les documents suivants :

1. **Une lettre de motivation** dûment signée du candidat indiquant ses intentions et sa motivation ;
2. **La convention d'occupation temporaire et ses annexes**, à compléter par le candidat, dûment datée et signée
3. **L'annexe 4a – Formulaire de candidature**
4. **L'annexe 4b – Description du projet**
5. **L'annexe 4c – Synthèse financière**
 - L'offre du candidat
6. **Tous éléments permettant la bonne compréhension du projet d'un point de vue technique, environnemental et financier :**
 - Un dossier détaillé de présentation du projet avec :
 - Un plan de masse prévisionnel pour les constructions nouvelles, permettant de situer l'implantation des installations ainsi que la superficie nécessaire à l'emprise des installations autorisées ;
 - Une description des travaux d'aménagement et installations nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée
 - Une description technique de la mise en œuvre des travaux et installations nécessaires à l'exercice de l'activité ;
 - Le plan de gestion durable (annexé au contrat d'occupation)
 - Un dossier décrivant l'impact environnemental du projet sur le site et son environnement
 - Une note comprenant les solutions proposées pour permettre la protection et la mise en valeur de l'environnement et répondre aux contraintes environnementales énoncées aux conditions techniques particulières.
 - Un dossier décrivant le parcours financier du projet et ses investissements
 - **Le business plan** prévisionnel détaillé sur les 5 premières années du contrat, présentant le compte de résultat prévisionnel comprenant :
 - Le montant détaillé du chiffre d'affaires brut annuel prévisionnel ;
 - Le montant des investissements et amortissements prévisionnels ;
 - Les modalités de financement (fonds propres, prêts bancaires) ;
 - Le montant de la redevance et de l'intéressement conformément à l'article 2.5 du dossier de consultation
 - Un dossier décrivant le projet d'accueil et d'animation

5.3. Durée de validité du dossier d'offre

L'offre est irrévocable et engage les candidats pendant une durée de 120 jours à compter de la date limite de réception de leur dossier d'offres.

MODALITES DE TRANSMISSION DES DOSSIERS D'OFFRE

ARTICLE 6 - Renseignements

Le dossier de consultation est publié sur www.marches-publics.gouv.fr

Tout renseignement fait l'objet d'une demande via la plateforme www.marches-publics.gouv.fr

Toute demande de renseignement est également à adresser à : foncier.ge-est@onf.fr

ARTICLE 7 - Format et transmission des dossiers d'offre

Les dossiers doivent être communiqués à l'ONF par voie électronique, à l'adresse suivante : www.marches-publics.gouv.fr

Les dossiers doivent être déposés au plus tard à la date indiquée dans le calendrier de l'appel à projets.	Vendredi 9 mai 2025 à 12h
--	----------------------------------

PROCÉDURE DE SÉLECTION DES DOSSIERS D'OFFRES

ARTICLE 8 - Critères de sélection

Les offres seront évaluées selon les critères suivants :

Critère	Description détaillée	Note
Financier	Montant de l'intéressement constituant l'offre, en conformité avec l'article 2.5 du dossier de consultation <ul style="list-style-type: none"> - % du chiffre d'affaires. 30 points - Garanties financières, cohérence du business plan. 10 points 	/ 40
Qualité et insertion environnementale du projet	Qualité architecturale et paysagère, préservation du caractère naturel et forestier du site. 15 points Qualité du plan de gestion durable. 10 points Compatibilité du projet d'accueil et d'animation avec la quiétude et la naturalité du site. 15 points	/ 40
Valorisation des biens	Qualité et importance des investissements proposés. 20 points	/ 20
TOTAL		/ 100

8.1. L'analyse du critère financier

L'analyse du critère financier prend en compte uniquement l'intéressement offert à l'ONF. L'intéressement est déterminé par un pourcentage sur le chiffre d'affaires avec un engagement d'un montant minimum garanti par le candidat quel que soit le bilan économique de l'exploitation. Le candidat offrant le meilleur intéressement obtient le maximum de points. Les sous-critères suivants sont examinés :

- Le **pourcentage du chiffre d'affaires**.
- Le **montant minimum garanti**.
- Les **garanties financières**, et la cohérence du business plan.

8.2. L'analyse du critère de la qualité et de l'insertion environnementale du projet

L'analyse de la qualité et de l'insertion environnementale du projet traduit l'impact positif ou négatif du projet sur la trajectoire environnementale du site. A ce titre sont examinés, les sous-critères suivants :

- La qualité architecturale et paysagère, ainsi que la préservation du caractère naturel et forestier du site :**
 Est examiné le respect de la naturalité des lieux, notamment dans :
 - L'intégration paysagère des équipements et infrastructures.
 - La lutte contre l'artificialisation des sols.
 - Les aménagements envisagés et leurs modalités d'entretien.
 - Le choix des matériaux utilisés et le recours à des filières locales.
 - Le dimensionnement du projet, l'emprise physique sur le site et son impact en matière de visibilité interne et externe.
- La qualité du plan de gestion durable :**
 - Adéquation du projet avec les orientations sylvicoles de l'aménagement à l'intérieur et, le cas échéant, à l'extérieur du site.
 - Respect du cahier des charges.
 - Prise en compte des enjeux environnementaux du site (voire du massif) et de ses abords.
 - La réalisation d'actions favorables à la biodiversité forestière
- La compatibilité du projet d'accueil et d'animation avec la quiétude et la naturalité du site :**

- Sont examinées le respect de la quiétude et de la naturalité du site dans :
- Les activités proposées.
 - La gestion des déchets.
 - La gestion des risques naturels (notamment le risque incendie).
 - Les conditions d'ouverture du site chaque année, comme un lieu librement accessible à tous.

8.3. L'analyse du critère de la valorisation des biens

L'analyse du critère de la valorisation des biens porte sur la qualité et l'importance des investissements proposés sur les biens immobiliers bâtis existants, en privilégiant

- La durabilité des travaux proposés et des matériaux utilisés
- La participation du projet à la valorisation des biens, notamment :
 - La performance du bilan énergétique du projet, le plus économe possible.
 - Le bilan carbone du projet sur toute la durée d'installation, le moins impactant possible.

ARTICLE 9 - Phase d'audition des candidats et de négociation

Après un premier classement des offres, l'ONF se réserve la possibilité de procéder à des négociations avec les 2 candidats les mieux classés au stade de l'analyse initiale.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que l'ONF peut choisir de ne pas procéder à des négociations.

Les conditions du déroulement de la phase d'audition seront communiquées aux candidats par mail leur indiquant précisément les modalités de cette audition (date, heure, durée, lieu, contenu).

Les candidats peuvent être interrogés par courriel ou via le profil acheteur de l'ONF. Ils doivent répondre par parallélisme, soit par mail s'ils ont été interrogés par mail, soit via le profil acheteur de l'ONF s'ils ont été interrogé via la plateforme www.marches-publics.gouv.fr.

Dans les deux cas, les candidats devront répondre dans le délai fixé par l'ONF, sous peine d'être exclus de la consultation.

ARTICLE 10 - Classement des offres

Les offres des candidats seront notées et classées en fonction des critères d'analyse des offres prévus à l'article 8 du présent dossier de consultation.

Les offres ayant obtenu le même nombre de points seront départagées en fonction du plus grand nombre de points obtenus sur le critère « Qualité et insertion environnementale du projet ». Si le nombre de points obtenus pour ce critère est identique, les offres seront départagées en fonction du plus grand nombre de points obtenus sur le critère financier.

ARTICLE 11 - Notification aux candidats

L'ONF informera le candidat retenu par une notification publiée sur www.marches-publics.gouv.fr.

ASPECTS JURIDIQUES DE L'APPEL À PROJETS

ARTICLE 12 - Engagement des candidats

Les candidats s'engagent à :

- Présenter des dossiers d'offre de façon exhaustive et sincère ;
- Répondre promptement à toutes éventuelles demandes complémentaires de l'ONF relatives à leur offre ;
- En cas d'acceptation de leur offre, participer à d'éventuelles opérations de communication interne ou externe relatives à leur projet. Le porteur de projet ne pourra toutefois être cité nommément dans une communication externe qu'avec son accord exprès et préalable ;
- En cas d'acceptation de leur offre, porter toutes les opérations de communication, institutionnelles et auprès du public, relatives à leur projet sans mettre en cause l'ONF.

ARTICLE 13 - Confidentialité

- L'ONF s'engage à préserver la confidentialité des informations communiquées par les candidats dans le cadre du présent appel à projets.
- Les candidats s'engagent à préserver la confidentialité des informations concernant le fonctionnement interne de l'ONF dont ils pourraient avoir connaissance dans le cadre de la procédure.

ARTICLE 14 - Frais de participation et rémunération

- La participation à l'appel à projets est gratuite : aucun frais de participation n'est dû.
- Tous les frais engendrés par la candidature des porteurs de projet (frais de déplacement, de constitution de dossier, etc...) restent à leur charge.
- En aucun cas, l'ONF ne dédommagera le candidat notamment pour les déplacements ou les expertises mobilisées.

ARTICLE 15 - Responsabilités et engagements de l'ONF

- L'ONF est libre de modifier à tout moment le calendrier et/ou le déroulement des différentes étapes de la procédure. Dans cette hypothèse, les candidats en sont informés.
- L'activité envisagée sur le site de cet appel à projets ne constitue qu'une première indication d'utilisation, fondée sur la seule expérience de l'ONF. Cet avis d'opportunité ne pourrait engager l'ONF ni sur l'aboutissement des autorisations tierces nécessaires pour la réalisation des activités, ni sur l'acceptation du projet par le public.

ARTICLE 16 - Appel à projets sans suite

L'ONF se réserve le droit de ne pas donner suite à l'appel à projets, sans avoir à en justifier.

Dans le cas où l'ONF ne sélectionnerait aucun projet parmi les offres déposées, aucune indemnité ni aucun remboursement des frais engagés ne pourra être réclamé par les candidats.

--oOo--

Paraphe sur toutes les pages, mention manuscrite « lu et approuvé »

Mention manuscrite : « lu et approuvé »

Date, Signature et tampon du candidat