



APPEL À PROJETS EN FORÊT DOMANIALE

*Site de la Maison Forestière Sainte-Barbe, son
ancienne pisciculture, et son terrain* (Domaine privé de l'Etat)

Dossier de Consultation

Date : 7 septembre 2026

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 de leur projet 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.

La démarche vise ainsi à faire émerger et à identifier des projets de qualité susceptibles de valoriser des sites aujourd'hui non valorisés ou ne présentant pas les critères suffisants pour entrer en l'état dans l'action de préservation de la biodiversité, d'accueil des publics ou de sylviculture.

Dans tous les cas, les projets devront être compatibles avec les aménagements forestiers et, d'une manière générale, avec la gestion forestière durable mise en œuvre par l'ONF.

ARTICLE 1 - Objet de l'appel à projets

La présente consultation a pour objet l'attribution d'un site en forêt domaniale en vue de son exploitation.

La Maison Forestière de Sainte-Barbe, sa pisciculture et son terrain sont portés à l'appel à projets et feront l'objet d'une convention d'occupation.

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 pour l'exploitation sur le périmètre géographique précité et ceci 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 une portion 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, est étrangère aux dispositions de l'ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique, au décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du code de la commande publique et à l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concessions.

Cette consultation, tout en respectant les principes de liberté d'accès des candidats et d'impartialité dans le choix de l'opérateur, est une procédure de droit privé exclusivement régie par les principes posés par le présent « Dossier de Consultation ».

2.2. Réglementation liée à l'activité

Autorisation d'accueil du public ERP / IOP
Réglementation sanitaire
ICPE
Etc...

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 :	Accueil de public Agriculture – Commercial – Sport tourisme
----------------------	--

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

Autorisation 1	<i>Permis de construire et documents de conformités pour l'ouverture aux publics</i>
Autorisation 2	<i>Arrêté préfectoral autorisant l'activité, ou l'exploitation</i>
Autorisation 3	<i>Assurances pour l'exploitation, pour l'activité</i>
Autorisation 4	

Par ailleurs, le présent appel à projet ne préjuge pas de l'avis réglementaire au dossier définitif des installations situées en forêts domaniales et déposé par le bénéficiaire auprès des autres services de l'Etat.

La convention d'occupation ne confère aucune autorisation foncière relative aux propriétés hors forêts domaniales.

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 ;

A titre d'information, l'ONF fournira au candidat retenu, le jour de la signature du contrat, un état des risques naturels et technologiques auxquels le site est exposé.

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 qu'il envisage.

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 années
--	-----------

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	400 €
Frais pour déboisement (Estimation de calcul transmis séparément)	Selon expertise ONF si déboisement

◆ 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) 1 000 €

◆ **L'intéressement**

L'intéressement est fixé par le candidat : il se compose d'un pourcentage sur le chiffre d'affaire 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'affaire réalisé l'année n-1

0% si sans objet

Montant minimum garanti (TVA 20 %), quel que soit le chiffre d'affaire réalisé

1 000 €

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 15 des clauses 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 de réservation.

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.

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. Assurances

L'occupant doit être assuré selon les conditions prévues à l'article 6 de la convention d'occupation .

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, tout en s'inscrivant dans la démarche de gouvernance locale initiée par l'ONF (label « Forêt d'exception » notamment).

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 en application des articles L. 2224-32 et L. 2224-33 du code général des collectivités territoriales.

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 2 – Fiche descriptive du site ;
 - 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 ;
- **La convention d'occupation temporaire (le cas échéant le contrat de réservation) et ses annexes**, à compléter par le candidat, qui sera signé et constitue la pièce majeure de l'offre ;
 - o Annexe 1 – Les clauses générales applicables aux baux, conventions et autorisations d'occupation ;
 - o Annexe 2 – Description du site ;
 - o Annexe 3 – Conditions techniques particulières liées aux terrains occupés ;
 - o Annexe 4 – Etat des lieux d'entrée et de sortie ;
 - o Annexe 5 – Autorisations administratives nécessaires à l'activité ;
 - o Annexe 6 – Description des travaux envisagés.

ARTICLE 4 - Visite obligatoire du site

Le candidat affirme qu'il a pris connaissance des lieux, et a pris la mesure de ses contraintes directes ou indirectes et des différentes réglementations.

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.

Dans l'hypothèse selon laquelle le candidat présente des projets pour plusieurs sites, il devra présenter un dossier d'offre par site.

Un candidat ne peut présenter qu'un dossier par site.

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 indiquées dans l'annexe 4a, 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 (le cas échéant le contrat de réservation) et ses annexes**, à compléter par le candidat, dûment datée et signée
3. **L'annexe 4b – Description du projet**
4. **L'annexe 4c – Synthèse financière**
5. **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 :
 - o Un plan de masse prévisionnel permettant de situer l'implantation des installations ainsi que la superficie nécessaire à l'emprise des installations autorisées ;
 - o Une description des travaux d'aménagement et installations nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée ;
 - o Une description technique de la mise en œuvre des travaux et installations nécessaires à l'exercice de l'activité ;
 - Un dossier décrivant l'impact environnemental du projet sur le site et son environnement
 - o 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
 - o **Plan d'affaire type par site**
 - o Progression du chiffre d'affaire

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** sous la référence : « XXX ».

Tout renseignement fait l'objet d'une demande via la plateforme www.marches-publics.gouv.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.	lundi 7 septembre 2026, à 12h
--	-------------------------------

PROCÉDURE DE SÉLECTION DES DOSSIERS D'OFFRES

ARTICLE 8 - Critères de sélection

Les offres seront évaluées selon les critères suivants :

Financier : - intéressement sur le chiffre d'affaires (%) : 20 points - montant minimum garanti : 25 points - garanties financières, cohérence du business plan : 5 points	50 points
Valorisation des biens - programme d'entretien des installations existantes : 20 points - programme d'investissement de nouvelles installations si autorisées : 5 points	25 points
Qualité environnementale - compatibilité du programme d'accueil et d'animation avec la quiétude et la naturalité du site et les objectifs de gestion forestière de l'ONF : 10 points - qualité environnementale et paysagère des nouvelles installations envisagées si autorisées : 10 points - plan gestion durable (gestion des déchets, place des modes de circulation douce, actions favorables à la biodiversité, bilan énergétique du projet) : 5 points	25 points

8.1. 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'affaire 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.

ARTICLE 9 - Appréciation des offres

L'ONF dispose d'un large pouvoir d'appréciation des offres au travers des critères précités.

L'ONF attribuera le contrat aux offres apportant la réponse la plus qualitative et la plus conforme à l'objet de la consultation et la plus respectueuse de la réglementation de l'ONF.

9.1. Barème de notation de la qualité environnementale

Pour les deux critères de qualité technique et sociétale et de la qualité environnementale, l'attribution des notes est être réalisée selon le barème de notation suivant :

Chaque item ou sous-critère se voit attribuer une note entre 0 et 4 correspondant aux appréciations suivantes :

- 0 : absence de réponse
- 1 : offre insuffisante
- 2 : offre moyennement satisfaisante
- 3 : offre satisfaisante
- 4 : offre très satisfaisante

Des ½ points pourront être utilisés dans la notation afin d'apporter des nuances et mettre en évidence des écarts entre les réponses des candidats ;

Les notes brutes établies entre 0 et 4 sont ramenées par règle de proportionnalité à la pondération de l'item ;

La note globale est obtenue par addition des valeurs de chaque item.

ARTICLE 10 - Phase d'audition des candidats

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, d'où l'intérêt pour les candidats de fournir leur meilleure offre dès la remise de leur offre initiale.

Les conditions du déroulement de la phase d'audition seront communiquées aux candidats par courrier ou par la plateforme dématérialisée www.marches-publics.gouv.fr

ARTICLE 11 - Négociation des offres

Après un premier classement des offres, l'ONF se réserve la possibilité de procéder à des négociations avec les 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, d'où l'intérêt pour les candidats de fournir leur meilleure offre dès la remise de leur offre initiale.

Dans ce cas, les candidats recevront une convocation par courriel, leur indiquant précisément les modalités de cette audition (date, heure, durée, lieu, contenu).

Les candidats peuvent également être interrogés par courriel ou via le profil acheteur de l'ONF et doivent répondre dans les conditions de forme et de délai fixés par les documents de consultation.

Dans les deux cas, les candidats devront confirmer impérativement leurs nouvelles propositions par écrit, dans le délai fixé par l'ONF, sous peine d'être déclarés défaillant au titre de la consultation.

En cas d'acceptation par l'ONF des résultats de la négociation, les candidats sont invités à compléter dans les meilleurs délais leur offre en fonction des éléments de négociation.

ARTICLE 12 - 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 les critères comportant les taux de pondération les plus élevés.

ARTICLE 13 - Notification aux candidats

L'ONF informera le candidat retenu par la plateforme dématérialisée www.marches-publics.gouv.fr

ASPECTS JURIDIQUES DE L'APPEL À PROJETS

ARTICLE 14 - 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 communications, institutionnelles et auprès du public, relatives à leur projet sans mettre en cause l'ONF.

ARTICLE 15 - 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 16 - 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 17 - 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.
- La responsabilité de l'ONF ne pourra être engagée pour quelques motifs que ce soient, y compris relatifs au contenu du Dossier de consultation et ses annexes.
- Les activités envisagées (thématique de l'appel à projet) sur la sélection des sites de cet appel à projet ne constituent 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 la collectivité.

ARTICLE 18 - Appel à projets sans suite

L'ONF se réserve le droit de ne pas donner suite à l'appel à projet ou de déclarer l'appel à projet sans suite, 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 tout es les pages, mention manuscrite « lu et approuvé »

Pour le candidat

Pour l'ONF

Termes et définitions

Autorisation Environnementale	Autorisation mentionnée au I de l'article L. 181-1 du code de l'environnement.
Candidat	Personne physique ou morale désignée par le formulaire d'identification
Exploitant	La personne titulaire de l'autorisation d'exploiter mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'énergie.