



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET EXPLOITATION DU GITE AU CLAIR DE LA LYS

La Communauté de communes Flandre Lys (CCFL) est propriétaire de plusieurs hébergements touristiques parmi lesquels le gîte Au clair de la Lys situé sur la commune d'Haverskerque (59).

Dans un contexte de forte croissance touristique dans le Nord-Pas-de-Calais, la communauté de communes a la volonté de voir ce site participer à l'animation du village et du territoire.

1. Contexte et objectif de l'AMI

1.1 Contexte

Située en bordure de la Lys, à la frontière du Pas de Calais, Haverskerque est une commune du département du Nord dont l'activité touristique s'est développée au fil des années. En effet, sur la commune d'Haverskerque se situe un port de plaisance et une base nautique ouverte d'avril à septembre et qui propose croisières en bateaux, activités nautiques, activités terrestres telles que le tir à l'arc ou la location de vélos. La commune est traversée par la Lys et se situe en bordure de la forêt de Nieppe. Plusieurs parcours vélos, ainsi que des chemins de randonnées permettent de profiter des lieux de nature et du patrimoine architectural de la commune. A Haverskerque, il est également possible de pratiquer du kart en chiens de traîneaux et de visiter des jardins. La commune accueille deux restaurants. Dans les communes voisines, se trouvent d'autres activités tels que des visites à la ferme, des activités aéronautiques et plusieurs restaurants traditionnels de type estaminets.

Depuis Haverskerque, il est également possible de rayonner sur le Nord et le Pas-de-Calais pour découvrir à moins d'une heure de route les richesses touristiques de la région avec les monts de Flandre et la ville de Cassel, le marais audomarois et la ville de Saint-Omer, le musée du Louvre Lens et le bassin minier, les façades Art Déco de Béthune, les plages de la côte d'Opale ainsi que la métropole lilloise et ses nombreux musées. La commune est également située à moins de 20 min de l'autoroute A26 à Lillers.

1.2 Présentation du gîte

Le gîte au Clair de la Lys est un gîte de groupe non ERP aménagé dans une ancienne école. D'une surface de 180m², il peut accueillir 12 à 14 personnes.

Le gîte se situe sur l'axe Hazebrouck – Béthune et à l'entrée de la commune d'Haverskerque (164 rue du 11 novembre, 59660 Haverskerque). Sur la commune on trouve différentes activités touristiques que

sont : des randonnées pédestres, randonnées à vélo, visites de jardins, un port de plaisances, la forêt de Nieppe et des restaurants.



Le gîte se compose des éléments suivants :

Rez-de-chaussée : Cuisine équipée, salon avec baby-foot, TV et jeux anciens, WC, 1 chambre PMR avec 1 lit en 140x200 et salle d'eau accessible aux personnes à mobilité réduite (douche italienne, vasque, WC).

1er étage : 1 WC indépendant, 1 chambre avec 1 lit en 180x200 (ou 2 lits en 90x200) avec salle d'eau (lavabo, douche), 1 chambre avec 1 lit 180x200 et 1 lit 90x200 (ou 3 lits en 90x200), avec salle d'eau (lavabo, douche). Buanderie avec lave-linge et sèche-linge.

2ème étage : 1 WC indépendant, 1 chambre avec 1 lit en 160x200 avec salle d'eau (lavabo, douche), 1 chambre avec 1 lit en 160x200 et 1 lit en 90x200 avec salle d'eau (lavabo, vasque, douche).

Chauffage central gaz. Wifi (débit fibre), local vélos, parking 7 places, salon de jardin, barbecue. Stade multi-activités (foot, tennis, basket, jeux enfants), salle des fêtes à proximité. Le gîte est équipé d'un chenil.

Jusqu'à fin 2023, la CCFL gérait en régie directe l'hébergement. Elle proposait le gîte à la location de manière directe, mais aussi via Gîte de France et AirBnB, aux tarifs suivants* :

	Haute Saison H.T. / T.T.C.	Vacances scolaires H.T. / T.T.C.	Moyenne Saison H.T. / T.T.C.	Basse saison H.T. / T.T.C.
Semaine (7 nuits)	909,10/1000 (10,20€/pers./nuit)	863,64/950 (9,69€/pers./nuit)	863,64/950 (9,69€/pers./nuit)	818,19/900 (9,18€/pers./nuit)
Mid week (4 nuits)	772,73/850 (15,18€/pers./nuit)	727,28/800 (14,29€/pers./nuit)	727,28/800 (14,29€/pers./nuit)	681,82/750 (13,39€/pers./nuit)
Week end (2 nuits)	681,82/750 (26,79€/pers./nuit)	636,37/700 (25,00€/pers./nuit)	636,37/700 (25,00€/pers./nuit)	545,46/600 (21,43€/pers./nuit)
Week end (3 nuits)	727,28/800 (19,05€/pers./nuit)	681,82/750 (17,86€/pers./nuit)	681,82/750 (17,86€/pers./nuit)	636,37/700 (16,67€/pers./nuit)

* fourniture du linge de lit, linge de toilette et linge de maison compris.

En 2022, le gîte a enregistré 133 nuitées (191 en 2021) pour des recettes s'élevant à 37 504 €.

Fin 2023, il a été décidé de confier le gîte en gestion via un premier appel à manifestation d'intérêt à l'association Lys sans Frontières.

En 2024, 55 nuitées ont été enregistrées de janvier à octobre pour un chiffre d'affaires net de 27 690,77€.

Ci-après, le détail des tarifs appliqués en 2024 :

TARIFS	SEMAINE		WEEK-END		MID-WEEK
2024	Prix TTC		PRIX TTC		PRIX TTC
du 06/01 au 13/01 (286,66 € / nuit)	1 720,00 €	Du 05/01 au 07/01 (585€ / nuit)	1 170,00 €	Du 08/01 au 12/01 (355€ / nuit)	1 420,00 €
du 13/01 au 20/01	1 720,00 €	Du 12/01 au 14/01	1 170,00 €	Du 15/01 au 19/01	1 420,00 €
du 20/01 au 27/01	1 720,00 €	Du 19/01 au 21/01	1 170,00 €	Du 22/01 au 26/01	1 420,00 €
du 27/01 au 03/2	1 720,00 €	Du 26 /01 au 28/01	1 170,00 €	Du 29/02 au 02/02	1 420,00 €
du 03/2 au 10/2	1 720,00 €	Du 02/02 au 04/02	1 170,00 €	Du 05/02 au 09/02	1 420,00 €
du 10/02 au 17/02	1 720,00 €	Du 09/02 au 11/02	1 170,00 €	Du 12/02 au 16/02 (367,5€/nuit)	1 470,00 €
du 17/2 au 24/02	1 720,00 €	Du 16/02 au 18/02	1 170,00 €	Du 19/02 au 23/02	1 470,00 €
du 24/02 au 2/03	1 720,00 €	Du 23/02 au 25/02	1 220,00 €	Du 26/02 au 01/03	1 470,00 €
Du 2/03 au 09/03	1 720,00 €	Du 01/03 au 03/03	1 220,00 €	Du 04/03 au 08/03	1 470,00 €
Du 09/03 au 16/03	1 720,00 €	Du 08/03 au 10/03	1 220,00 €	Du 11/03 au 15/03	1 420,00 €
Du 16/03 au 23/03	1 720,00 €	Du 15/03 au 17/03	1 170,00 €	Du 18/03 au 22/03	1 420,00 €
Du 23/03 au 30/03	1 720,00 €	Du 22/03 au 24/03	1 170,00 €	Du 25/03 au 29/03	1 420,00 €
du 30/03 au 06/04	1 720,00 €	Du 29/03 au 31/03	1 220,00 €	Du 01/04 au 05/04	1 470,00 €
du 06/04 au 13/04	2 020,00 €	Du 05/04 au 07/04	1 220,00 €	Du 08/04 au 12/04	1 420,00 €
Du 13/04 au 20/04 (288,57€/nuit)	2 020,00 €	Du 12/04 au 14/04 (610€ / nuit)	1 220,00 €	Du 15/04 au 19/04	1 470,00 €
Du 20/04 au 27/04	2 020,00 €	Du 19/04 au 21/04	1 220,00 €	Du 22/04 au 26/04	1 470,00 €
Du 27/04 au 04/05	2 020,00 €	Du 26/04 au 28/04	1 220,00 €	Du 29/04 au 03/05	1 470,00 €
Du 04/05 au 11/05	2 020,00 €	Du 03/05 au 05/05	1 220,00 €	Du 06/05 au 10/05	1 470,00 €
Du 11/05 au 18/05	1 720,00 €	Du 10/05 au 12/05	1 220,00 €	Du 13/05 au 17/05	1 420,00 €
du 18/05 au 25/05	1 720,00 €	Du 17/05 au 19/05	1 220,00 €	Du 20/05 au 24/05	1 470,00 €
Du 25/05 au 01/06	1 720,00 €	Du 24/05 au 26/05	1 220,00 €	Du 27/05 au 31/05	1 420,00 €
Du 01/06 au 08/06	1 720,00 €	Du 31/05 au 02/06	1 220,00 €	Du 03/06 au 07/06	1 420,00 €
Du 08/06 au 15/06	1 720,00 €	Du 07/06 au 09/06	1 220,00 €	Du 10/06 au 14/06	1 420,00 €
Du 15/06 au 22/06	1 720,00 €	Du 14/06 au 16/06	1 220,00 €	Du 17/06 au 21/09	1 420,00 €
Du 22/06 au 29/06	1 720,00 €	Du 21/06 au 23/06	1 220,00 €	Du 24/06 au 28/06	1 420,00 €
Du 29/06 au 06/07	1 720,00 €	Du 28/06 au 30/06	1 220,00 €	Du 01/07 au 05/07	1 420,00 €
Du 06/07 au 13/07	2 020,00 €	Du 05/07 au 07/07 (670€ / nuit)	1 340,00 €	Du 08/07 au 12/07 (367,5€ /nuit)	1 470,00 €
Du 13/07 au 20/07	2 020,00 €	Du 12/07 au 14/07	1 340,00 €	Du 15/07 au 19/07	1 470,00 €
Du 20/07 au 27/07	2 020,00 €	Du 19/07 au 21/07	1 340,00 €	Du 22/07 au 26/07	1 470,00 €
Du 27/07 au 03/08	2 020,00 €	Du 26/07 au 28/07	1 340,00 €	Du 29/07 au 02/08	1 470,00 €
Du 03/08 au 10/08	2 020,00 €	Du 02/08 au 04/08	1 340,00 €	Du 05/08 au 09/08	1 470,00 €
Du 10/08 au 17/08	2 020,00 €	Du 09/08 au 11/08	1 340,00 €	Du 12/08 au 16/08	1 470,00 €

Du 24/08 au 31/08	2 020,00 €	Du 16/08 au 18/08	1 340,00 €	Du 19/08 au 23/08	1 470,00 €
Du 31/08 au 07/09	2 020,00 €	Du 23/08 au 25/08	1 340,00 €	Du 26/08 au 30/08	1 470,00 €
Du 07/09 au 14/09	1 720,00 €	Du 30/08 au 01/09	1 340,00 €	Du 02/09 au 06/09	1 420,00 €
Du 14/09 au 21/09	1 720,00 €	Du 06/09 au 09/09	1 220,00 €	Du 09/09 au 13/09	1 420,00 €
Du 21/09 au 28/09	1 720,00 €	Du 13/09 au 15/09	1 220,00 €	Du 16/09 au 20/09	1 420,00 €
Du 28/09 au 05/10	1 720,00 €	Du 20/09 au 22/09	1 220,00 €	Du 23/09 au 27/09	1 420,00 €
Du 05/10 au 12/10	1 720,00 €	Du 27/09 au 29/09	1 220,00 €	Du 30/09 au 04/10	1 420,00 €
Du 12/10 au 19/10	1 720,00 €	Du 04/10 au 06/10	1 220,00 €	Du 07/10 au 11/10	1 420,00 €
Du 19/10 au 26/10	2 020,00 €	Du 11/10 au 13/10	1 220,00 €	Du 14/10 au 18/10	1 420,00 €
Du 26/10 au 02/11	2 020,00 €	Du 18/10 au 20/10	1 340,00 €	Du 21/10 au 25/10	1 470,00 €
Du 02/11 au 09/11	1 720,00 €	Du 25/10 au 27/10	1 340,00 €	Du 28/10 au 01/11	1 470,00 €
Du 09/11 au 16/11	1 720,00 €	Du 01/11 au 03/11	1 340,00 €	Du 04/11 au 08/11	1 420,00 €
Du 16/11 au 23/11	1 720,00 €	Du 08/11 au 10/11	1 220,00 €	Du 11/11 au 15/11	1 420,00 €
Du 23/11 au 30/11	1 720,00 €	Du 15/11 au 17/11	1 220,00 €	Du 18/11 au 22/11	1 420,00 €
Du 30/11 au 07/12	1 720,00 €	Du 22/11 au 24/11	1 220,00 €	Du 25/11 au 29/11	1 420,00 €
Du 07/12 au 14/12	1 720,00 €	Du 29/11 au 01/12	1 220,00 €	Du 02/12 au 06/12	1 420,00 €
Du 14/12 au 21/12	1 720,00 €	Du 06/12 au 08/12	1 220,00 €	Du 09/12 au 13/12	1 420,00 €
Du 21/12 au 28/12	2 020,00 €	Du 13/12 au 15/12	1 220,00 €	Du 16/12 au 20/12	1 420,00 €
Du 28/12 au 04/01	2 020,00 €	Du 20/12 au 22/12	1 340,00 €	Du 23/12 au 27/12	1 720,00 €
		Du 27/12 au 29/12	1 340,00 €	Du 30/12 au 04/01	1 720,00 €
		Du 03/01 au 05/01	1 340,00 €		

L'association cessant ses activités en fin d'année, un nouvel AMI est lancé.

1.3 Objectif de l'appel à manifestation d'intérêt

Dans le cadre de son projet de développement économique et touristique, la CCFL s'est fixée pour objectif de trouver un porteur de projet capable de mettre en œuvre une stratégie de développement innovante et viable pour dynamiser et exploiter ce site toute l'année.

Désireuse de ne plus assurer la régie directe de l'établissement, elle souhaite confier à un tiers l'exploitation de ces équipements afin de rationaliser les coûts de fonctionnement de ce service.

L'AMI vise à court terme à identifier des gestionnaires potentiels puis de sélectionner des projets susceptibles de concourir au développement touristique et à l'animation du site. Lors de cette première étape, les candidats sont appelés à se faire connaître et à formuler leur proposition. Sur cette base, la communauté de communes sélectionnera les candidats qui feront l'objet d'une audition par le comité de pilotage.

Le partenariat entre la CCFL et l'exploitant de l'hébergement touristique fera l'objet d'une convention d'occupation du domaine public.

Dans le cadre de son activité de gestion et de conciergerie, l'exploitant retenu aura notamment à sa charge :

- la recherche des locataires et la gestion des annonces sur les différentes plateformes.
- la rédaction des contrats de location
- l'état des lieux d'entrée et de sortie, tout en veillant au maintien en très bon état du bien mis à disposition,
- l'assistance aux locataires durant le séjour,
- la collecte de la taxe de séjour et son reversement à la CCFL
- l'assurance de l'hébergement

Dans le cadre de son projet, il appartiendra à l'exploitant de proposer s'il le souhaite des services annexes tels que la gestion des draps, linge de toilettes et linge de maison, la gestion du ménage, la location de vélos, la fourniture de petits-déjeuners, etc.

La communauté de communes Flandre Lys prendra en charge les dépenses d'eau, d'électricité, de gaz et d'internet et conservera à sa charge l'entretien des espaces verts, la maintenance des hébergements (petites réparations), les travaux de rafraîchissement éventuels. Dès la constatation de désordres, l'exploitant s'engage à signaler à la CCFL tout dysfonctionnements éventuels du gîte (plomberie, électricité, etc) afin qu'elle puisse intervenir pour y remédier.

L'exploitant n'aura pas la possibilité d'effectuer de modifications sur le bien immobilier et son ameublement sans autorisation écrite de la CCFL. Il ne pourra pas autoriser un locataire à sous louer le gîte.

Les candidats sont informés que l'exploitant retenu s'engage à laisser gracieusement le gîte à la disposition de la CCFL, sous réserve de disponibilité de l'hébergement, 2 jours consécutifs par an hors période de vacances scolaires (zone B). La CCFL informera l'exploitant à minima 14 jours avant l'utilisation du gîte des dates souhaitées. La CCFL se chargera du ménage et de la blanchisserie nécessaire à l'utilisation du gîte par ses soins.

2. Caractéristiques de l'appel à manifestation d'intérêt

2.1 Cadre juridique et durée

Le présent appel à manifestation d'intérêt ne relève pas de la réglementation des marchés publics.

Il est rappelé aux candidats que, en application des articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'occupation du domaine public ne peut être que temporaire et que l'autorisation délivrée présentera obligatoirement un caractère précaire et révocable.

Le partenariat entre la CCFL et l'exploitant de l'hébergement touristique fera l'objet d'une convention d'occupation du domaine public. Celle-ci entrera en vigueur à compter du 04 janvier 2025 (ou de la date de sa notification si elle est postérieure) jusqu'au 31 décembre 2025. La convention sera ensuite reconduite pour une durée d'un an, renouvelable tacitement au maximum 2 fois pour la même durée. La durée totale de la convention ne pourra donc, en aucun cas, excéder 48 mois.

L'exploitant aura la possibilité d'ouvrir les calendriers de réservation dès la signature de la convention d'occupation du domaine public lui confiant la gestion de l'hébergement afin de pouvoir proposer des disponibilités à compter du 04 janvier 2025.

2.2 Rémunération de l'exploitant et redevance

2.2.1 Rémunération de l'exploitation

L'exploitant se rémunérera par les recettes liées à la location du gîte et aux recettes générées par des prestations annexes éventuelles.

L'exploitant du gîte fixera lui-même le montant de ses tarifs de locations.

Il pourra également proposer à la commercialisation tout service annexe à la location du gîte.

L'exploitant informera la CCFL des prestations et tarifs proposés.

2.2.2 Redevance

Conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques, l'occupation donnera lieu au paiement d'une redevance qui sera ici composée d'une part fixe et d'une part variable :

- le montant de la part fixe de redevance est de 1 000 € (mille euros) par année d'exploitation,
- la part variable de redevance sera assise sur le chiffre d'affaires hors taxes réalisé sur les locations du site mis à la disposition du futur occupant, suivant un pourcentage qui sera proposé par le candidat. Le candidat proposera un pourcentage de part variable qui ne pourra pas être inférieur à 3% du chiffre d'affaires hors taxe relatif aux locations du gîte.

3. Contenu des offres et critères de sélection

L'appel à manifestation d'intérêt s'adresse aux candidats :

- ayant une expérience reconnue en matière de gestion d'équipement touristique,
- ayant une capacité de mise en marché et de promotion,
- disposant d'une capacité financière suffisante,
- respectant les objectifs et les attentes du présent cahier des charges.

3.1 Contenu des offres

Le candidat fournira à la CCFL au moment du dépôt de sa candidature :

Pour les sociétés :

- un extrait K-bis ou tout autre document équivalent de moins de trois mois correspondant à l'activité ;
- les statuts de la société ;
- l'identité des dirigeants ;
- le compte de résultat et le bilan des trois derniers exercices ou pour les entreprises nouvellement créées ne pouvant produire le bilan sur les trois derniers exercices : une copie certifiée du récépissé de dépôt du centre de formalités des entreprises et le montant de leur capital social,
- un compte prévisionnel d'exploitation sur la durée de la convention ;
- une attestation d'assurance en cours de validité ;
- les certificats fiscaux et sociaux de moins de 6 mois ;
- un RIB au nom et adresse du siège social.

Pour les associations :

- la parution de création au Journal Officiel ;
- le récépissé préfecture de création ;
- le dernier récépissé délivré par la préfecture ;
- la composition des dirigeants en exercice ;
- les statuts en vigueur ;
- le compte de résultat et le bilan des trois derniers exercices ou pour les associations nouvellement créées ne pouvant produire le bilan sur les trois derniers exercices la liste des différentes ressources dont elles bénéficient (cotisations, subventions, dons, legs, etc.) ;
- un compte prévisionnel d'exploitation sur la durée de la convention ;
- une attestation d'assurance en cours de validité ;
- les certificats fiscaux et sociaux de moins de 6 mois ;
- un rib au nom et adresse du siège social.

Pour tous les candidats :

- un courrier manifestant l'intérêt du candidat à présenter sa candidature ;
- Les références relatives à son expérience en matière de gestion locative ;
- Les ressources humaines et moyens matériels prévus pour assurer les prestations faisant l'objet du présent cahier des charges, les services proposés en complément de l'hébergement ou tout autre élément permettant d'évaluer la qualité du projet d'exploitation du candidat ;
- Une note explicative détaillant la manière dont l'exploitant envisage l'exploitation de l'hébergement (prestations, tarifs, proposition de pourcentage de la part variable de la redevance, organisation, valorisation, ...) ;
- Les garanties qu'il apporte en cas de litige avec un client.

3.2 Visites du site et questions complémentaires

Chaque candidat devra solliciter la visite de l'hébergement auprès de la CCFL. Les visites seront organisées sur rendez-vous sollicité par mail à l'adresse contact@cc-flandrelys.fr

3.3 Dépôts des candidatures

La date limite de réception des candidatures est fixée au **vendredi 08 novembre 2024 à 12h00**. Les offres remises après la date et l'heure limites, ne seront pas retenues. Il est précisé que, pour tout envoi papier ou électronique, tout dossier incomplet ne sera pas étudié.

- *Transmission sur support papier :*

Les dossiers sont rédigés en français et seront adressés, par voie postale sous pli recommandé avec avis de réception, ou remis en main propre contre récépissé, au siège de la Communauté de communes Flandre Lys, 500 rue de la Lys à La Gorgue (59253).

Les candidats transmettent leur offre sous pli cacheté portant la mention :

« Appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation du gîte Au clair de la Lys »

- *Transmission par voie électronique :*

La Communauté de communes préconise la transmission des documents par voie papier mais autorise la transmission des plis par voie électronique à l'adresse suivante : contact@cc-flandrelys.fr
Chaque transmission d'offre électronique fera l'objet d'un accusé de réception électronique.

Le courriel contenant les documents devra indiquer en objet la mention suivante :

« Appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation du gîte Au clair de la Lys »

3.4 Sélection des candidats

L'exploitant sera évalué en fonction de critères définis ci-après :

Critères	Pondération
Qualité et adéquation de l'offre financière avec le projet présenté : <ul style="list-style-type: none">- Tarifs proposés :- Redevance proposée (part variable)	35 points répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none">○ 5○ 30
Organisation matérielle et humaine pour l'exploitation de l'hébergement (modalités d'ouverture, de réservation, gestion du site internet, réseaux sociaux, formation du personnel et expérience du personnel, etc)	40 points
Projet d'exploitation et présentation des activités et services annexes proposés (services, valorisation, etc)	25 points

A l'issue de l'analyse des offres, seront reçus en audition par le comité de pilotage les 3 candidats ayant présenté les meilleurs projets.

Contact et coordonnées :

Toutes les questions formulées sur le présent cahier des charges de l'AMI doivent être adressées à contact@cc-flandrelys.fr