

COMMUNE DE CHINY

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT VISANT À VENDRE LE CAMPING DE CHINY

Localisation du bien	Pont Saint-Nicolas, 1 6820 Chiny
Propriétaire	Commune de Chiny Rue du Faing, 10 6810 JAMOIGNE
Personnes de contact	Pour la Commune de Chiny : Sébastien Pirlot, Bourgmestre Rue du Faing, 10 6810 JAMOIGNE Pour IDELUX Projets publics, Assistant à maîtrise d'ouvrage : Julie Collin, Chef de projets Drève de l'Arc-en-Ciel, 98 6700 ARLON, T +32(0)492 14 54 74 julie.collin@idelux.be
Date ultime de remise des offres	Le 15 septembre 2023 à 11h

TABLE DES MATIERES

1. CHOIX DE PROCEDURE ET PRINCIPES.....	3
2. OBJET DE LA VENTE / DÉSIGNATION DU BIEN.....	4
2.1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE.....	4
2.2. DESCRIPTION DU BIEN.....	5
2.3. PLAN CADASTRAL DU SITE.....	6
2.4. SERVITUDES ET CONDITIONS ADDITIONNELLES.....	6
2.5. DESCRIPTION DU SITE FAISANT L’OBJET DE LA PROCÉDURE	7
2.6. POTENTIEL DU SITE.....	9
3. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	10
3.1. PLAN DE SECTEUR.....	10
3.2. ZONE D’ALEA D’INONDATION	10
3.3. ZONE NATURA 2000	11
3.4. DIVERS	11
4. PROCÉDURE DE SÉLECTION DES PROJETS.....	12
4.1. CALENDRIER.....	12
4.2. CONDITIONS D’ÉLIGIBILITÉ DES CANDIDATURES	12
4.3. CRITÈRES DE SÉLECTION DU CANDIDAT ET DU PROJET	13
4.4. PHASE DE NEGOCIATION.....	14
4.5. RENONCIATION A LA PROCEDURE D’APPEL A MANIFESTATION D’INTERET.....	14
4.6. MODALITÉS DE DÉPÔTS DES CANDIDATURES	14
4.7. COMMUNICATION EN COURS DE PROCEDURE.....	15

ANNEXES

Formulaire d’offre

Convention d’emphytéose du 14 décembre 2007 et son avenant

1. CHOIX DE PROCEDURE ET PRINCIPES

Par cet appel à manifestation d'intérêt, la Commune de Chiny souhaite procéder à la vente du Camping « Le Canada » à un opérateur touristique professionnel capable d'y assurer un développement immobilier de loisirs de qualité, attractif et pérenne.

La présente procédure vise à réaliser une opération immobilière de vente du camping et n'est donc pas une procédure de marché public, les pouvoirs publics ne payant pas de prix aux candidats et ne déterminant pas de besoins précis. La Commune n'exerce aucune influence sur les caractéristiques du projet et sur l'activité en tant que telle, assumés aux seuls risques de l'acquéreur. Les législations européenne et belge relatives aux marchés publics ne sont dès lors pas applicables.

Cette procédure reste cependant soumise aux principes généraux de droit administratif relatifs à la publicité, à la transparence et à l'égalité de traitement entre les candidats. Dans le respect de ces principes, notamment repris dans la circulaire du Ministre Furlan du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux, le présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt a donc pour objet d'organiser la publicité et la mise en concurrence adéquate et nécessaire.

L'objectif visé au terme de cette procédure est de déterminer le candidat avec lequel la Commune de Chiny poursuivra et finalisera les négociations, étant entendu que le candidat sélectionné restera tenu par les engagements présentés dans son offre.

Dans le cadre de la gestion de la présente procédure, la Commune de Chiny est accompagnée d'IDELUX Projets publics, en qualité d'assistant à la maîtrise d'ouvrage.

2. OBJET DE LA VENTE / DÉSIGNATION DU BIEN

2.1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Chiny est une commune de Gaume en Belgique. Cette commune paisible et charmante, entourée de verdure et de paysages pittoresques est un excellent point de départ pour de nombreuses randonnées. Les 200km de balades balisées qui parcourent la commune et ses alentours offrent des points de vue remarquables et permettent de longer la Semois et la Vierre.

A pied, à vélo ou en kayak, il est possible de découvrir à Chiny une nature authentique et sauvage suscitant l'émerveillement. Pour les amateurs d'histoire et d'architecture, le Château du Faing reconstruit au XX^{ème} siècle sur le modèle du château du XII et XIII^{ème} siècle qu'il remplace a été restauré par la commune récemment et constitue un magnifique témoin de l'histoire de la région.

Découvrez-en plus via les capsules vidéos de VISIT GAUME: [ici](#) et [ici](#).



Pont Saint-Nicolas



Kayak Le Batifol



Rocher du Hat (©So&Ba)



Château du Faing

Le camping « Le Canada », propriété de la Commune, implanté au cœur de la forêt et en bordure de la Semois joue un rôle important dans l'accueil des touristes à Chiny. Pour assurer la pérennité et le développement de l'offre d'hébergement de loisirs sur son territoire, la Commune souhaite céder le camping à un opérateur privé capable d'en assurer une gestion professionnelle optimale et d'y investir pour que le camping continue de correspondre aux standards actuels de l'hébergement de plein air.

2.2. DESCRIPTION DU BIEN

Le site concerné est localisé Pont Saint-Nicolas, 1 à 6820 Chiny.

Les parcelles 90A (sous déduction de la voirie), 105M et 94C sont actuellement grevées d'un droit d'emphytéose qui court jusqu'au 24 novembre 2031, octroyé à la société à responsabilité limitée CAMPING ET GITES dont le siège est établi 6820 Florenville, rue du Monty, 5 représentée par Monsieur David LAVIGNE actuel exploitant du site.

Le site couvre une superficie d'environ 3ha 37a et reprend les parcelles énumérées dans le tableau ci-dessous (le tableau identifie les parcelles concernées par le bail emphytéotique) :

Division cadastrale	Numéro	Bail emphytéotique	Surface (m ²)
Commune de Chiny/1 ^{ère} division / section D	105N	Non	1.450
Commune de Chiny/1 ^{ère} division / section D	105M	Oui	5.622
Commune de Chiny/1 ^{ère} division / section D	105L	Non	8.200
Commune de Chiny/1 ^{ère} division / section D	94C (y compris station d'épuration)	Oui	9.265
Commune de Chiny/1 ^{ère} division / section D	94D	Non	1.045
Commune de Chiny/1 ^{ère} division / section D	105P (pour partie)	Non	2.260
Commune de Chiny/1 ^{ère} division / section D	90A	Oui	5.100
Chemin à déclasser du domaine public (procédure en cours)	Non cadastré	Oui	790
			33.732

Remarque : les superficies par parcelles indiquées ci-avant sont données à titre purement indicatif. Elles ne peuvent en aucun cas servir de base contractuelle. Au besoin, le candidat acquéreur pourra faire procéder à un plan de mesurage à ses frais. Les parcelles sont également indiquées sous réserve du contrôle des origines de propriétés par le Notaire instrumentant.

Il convient de noter que la parcelle Commune de Chiny/1^{ère} division/section D/98 B, intégrée au périmètre d'exploitation actuelle du camping, ne fait pas partie de la propriété communale et n'est donc pas reprise dans le présent appel à manifestation d'intérêt.

La station d'épuration localisée sur la parcelle 94C deviendra propriété pleine et entière de l'acquéreur. L'entretien, la gestion et l'alimentation énergétique de la station d'épuration et de la station de désinfection seront à charge de l'acquéreur dès la signature de l'acte authentique de vente (soit avant le terme du bail emphytéotique).

Etant donné l'existence du bail emphytéotique en cours jusqu'au 24 novembre 2031, le candidat acquéreur ne bénéficiera de la pleine jouissance du bien qu'au terme du bail précité.

Le candidat acquéreur est informé du fait que le droit d'emphytéose du 14 décembre 2007 a été consenti contre le paiement d'un canon annuel d'un montant de :

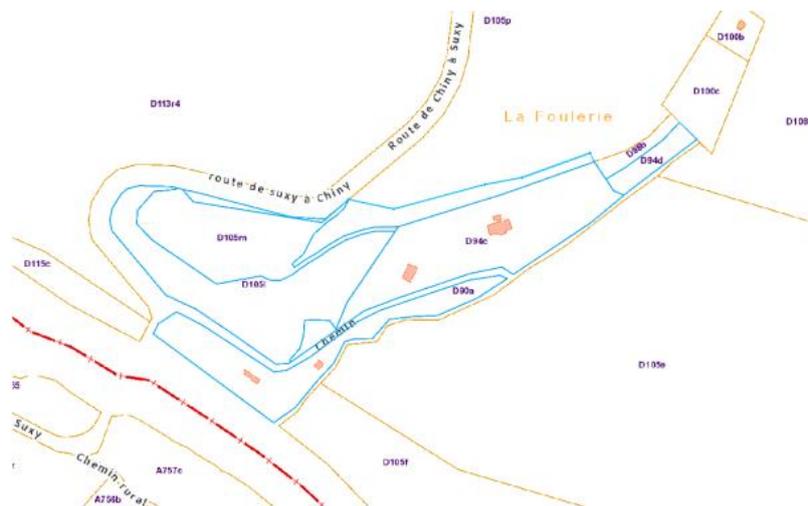
- 6.000 EUR/an pour les 9 premières années ;
- 9.600 EUR/an pour les 9 années suivantes ;
- 13.200 EUR/an pour les 9 dernières années du bail.

L'avenant à la convention d'emphytéose relatif à un complément d'emphytéose prévoit un canon complémentaire annuel de 630 EUR.

Pour information, GEOXIM, géomètre expert, en date du 3 avril 2023, a estimé la valeur vénale de la totalité des biens en pleine propriété à 228.000 €.

2.3. PLAN CADASTRAL DU SITE

Les parcelles concernées par l'opération sont reprises sur le plan ci-après :



Ce plan ne peut en aucun cas servir de base contractuelle. Il est fourni à titre indicatif et sous réserve du contrôle des origines de propriétés par le Notaire instrumentant.

Aucun plan, ni relevé topographique n'existe pour ce site. L'acquéreur sera libre de faire réaliser à ses frais tout relevé ou mesurage nécessaire.

2.4. SERVITUDES ET CONDITIONS ADDITIONNELLES

Des servitudes et conditions additionnelles seront intégrées à l'acte authentique de vente du bien. Ces éléments sont non négociables et seront stipulés comme étant des conditions et servitudes grevant les biens de manière illimitée dans le temps.

Les servitudes liées à la parcelle D90A sont les suivantes :

- l'accès à la plage sera maintenu en tout temps sans condition et gratuitement au profit du public ;
- une servitude de passage, à titre gratuit, visant à garantir l'accès des véhicules motorisés à la parcelle 105E et au chemin bordant le camping.

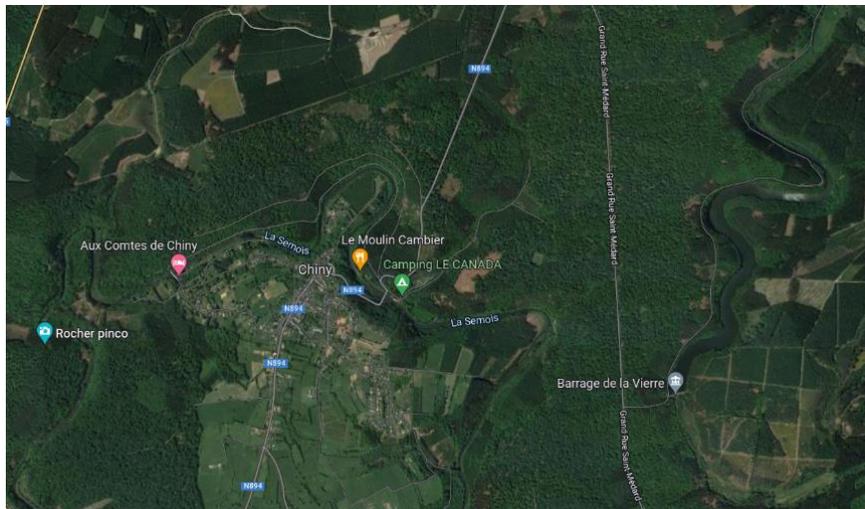
De plus, les conditions additionnelles suivantes sont à prendre en compte :

- la station d'épuration localisée sur la parcelle 94C deviendra propriété pleine et entière de l'acquéreur. L'entretien, la gestion et l'alimentation énergétique de la station d'épuration et de la station de désinfection seront à charge de l'acquéreur dès la signature de l'acte authentique de vente (et donc, avant le terme du bail emphytéotique) ;
- interdiction d'entreposage, d'embarquement et débarquement de kayaks et de tout autre type d'embarcation sur la parcelle D90A ;

- afin d'éviter la dénaturation du site, toute coupe de bois sur les parcelles faisant l'objet de la présente vente sera soumise à l'autorisation préalable et écrite de la Ville de Chiny et de l'emphytéote sauf pour raisons sanitaires et/ou de sécurité ;
- en cas de revente des biens, la plus-value issue de cette revente sera transférée à la Commune, à concurrence de 10%.

2.5. DESCRIPTION DU SITE FAISANT L'OBJET DE LA PROCÉDURE

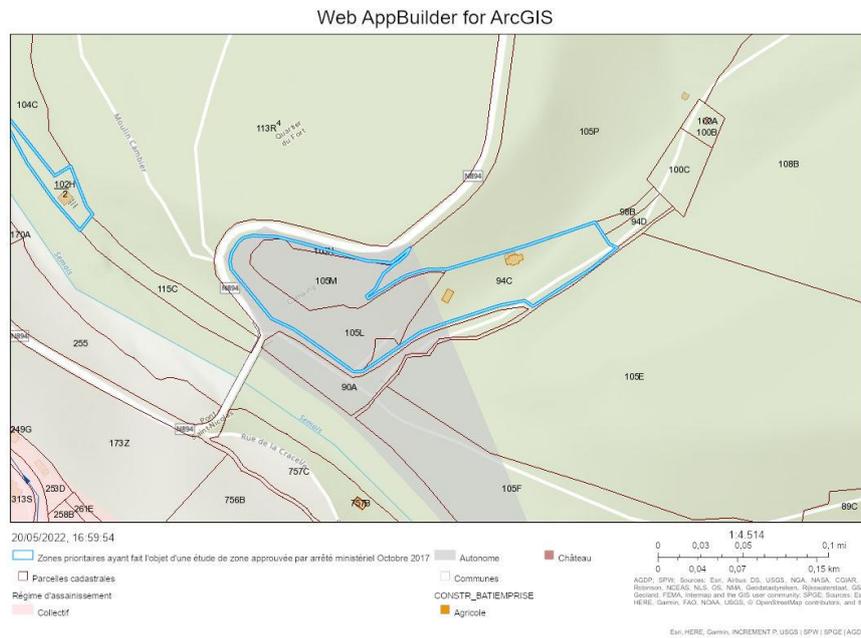
Le camping « Le Canada » est idéalement localisé au cœur de la forêt et en bordure de la Semois. Il s'est parfaitement intégré à l'environnement très boisé et au relief relativement important dans lequel il a pris place. Deux accès sont possibles pour les véhicules, l'un via la rue du camping de la Foulerie et le second via la N894. Un chalet de réception est installé à l'entrée du site et l'accès est limité par une barrière de sécurité électrique.



Le camping « Le Canada » comprend au total 62 emplacements :

- 31 emplacements saisonniers
- 31 emplacements de passage.

Le site ne dispose pas d'un assainissement de type collectif. Il dispose d'une station d'épuration dédiée, dont les charges d'entretien et d'exploitation seront à prendre en charge par le candidat repreneur.



En termes d'équipements, le camping dispose de points d'eau et de points de raccordement électrique. Un bâtiment d'environ 95m² comprend une partie sanitaire et une partie conciergerie. Cette dernière partie nécessite d'importantes rénovations.



Un autre bâtiment est également présent avec une superficie d'environ 70m² et sert de zone de stockage.

En bordure de Semois, une zone communale comprend une plaine de jeux, une plage et un snack avec terrasse en bois. Le snack est un container mobile aménagé qui ne fait pas partie de la vente.

Les éléments mobiliers, qui ne sont pas incorporés au site, ainsi que les caravanes et le snack qui ne sont pas propriétés de la Commune ne seront pas inclus dans la vente.

La vente portera sur tout le site reprenant les infrastructures énumérées ci-dessus et sur base des parcelles cadastrales reprises au point 2.2, moyennant vérification de l'origine de propriété.

La Commune tient également à préciser qu'aucune domiciliation n'a été autorisée sur le site et ne sera autorisée dans le futur.

2.6. POTENTIEL DU SITE

Au vu de l'occupation actuelle du site et de son affectation au plan de secteur, l'activité d'hébergement touristique devra nécessairement être maintenue.

La commune n'a pas d'attente quant à une orientation spécifique du site, et tient à préciser que les besoins du marché portent principalement sur de l'hébergement déplaçable et de passage.

Compte tenu des caractéristiques du site, la commune privilégiera tout projet qui tendra à préserver le caractère naturel du site, à améliorer les infrastructures et la qualité de l'offre en hébergements touristiques, à développer un produit en adéquation avec les nouveaux standards de la clientèle en matière d'hébergement déplaçable et de passage, et à proposer une exploitation professionnelle de l'établissement dans la durée.

Aussi, ce projet devra s'inscrire dans le contexte touristique de Chiny et devra maximiser les interactions avec le centre-ville. Effectivement, localisé à un jet de pierre du centre, l'établissement devra être ouvert vers les activités extérieures et ne devra donc pas fonctionner en vase clos.

3. CADRE RÉGLEMENTAIRE

3.1. PLAN DE SECTEUR

Le Camping « Le Canada » est situé pour partie en zone de loisirs (1.5 ha environ en orange) et en zone forestière (1.3 ha environ en vert).



Tous les (ré)aménagements du site devront respecter les prescriptions des zones au plan de secteur, ainsi que les conditions d'établissement spécifiques selon le type d'établissement touristique envisagé, telles que prévues dans le code du développement territorial, le code de l'environnement et le code du tourisme.

3.2. ZONE D'ALEA D'INONDATION

Le camping est couvert par une zone d'aléa d'inondation faible de +- 9400 m² due à la présence du ruisseau de la Foulerie qui longe la propriété.



4. PROCÉDURE DE SÉLECTION DES PROJETS

4.1. CALENDRIER

01/07/23 : lancement de l'appel à manifestation d'intérêt.

15/09/23 : date limite de dépôt des dossiers de candidature.

4.2. CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DES CANDIDATURES

Le candidat qui souhaite répondre au présent appel à manifestation d'intérêt déposera un dossier de candidature rédigé en français, signé par la personne munie de l'habilitation nécessaire, comprenant au minimum tous les éléments suivants :

- Le **formulaire de candidature** repris en annexe du présent règlement d'appel à manifestation d'intérêt et obligatoirement signé par la personne munie de l'habilitation nécessaire ;
- Un **dossier de candidature de maximum 30 pages** contenant au minimum :
 - o Une **description du projet et un plan masse**, en ce compris la vision sur le long terme, le parti pris d'aménagement, la prise en compte du contexte environnemental et l'intégration du concept dans une vision de développement durable, ainsi qu'une représentation graphique des aménagements proposés en ce compris un schéma d'implantation.
 - o La description des **modalités d'acquisition** dont le prix d'achat. Le candidat précisera les éventuelles autres modalités de l'opération proposée.
 - o Les **éléments d'organisation** : nombre d'emplois créés, mise en œuvre du projet, délais pour la mise en exploitation, etc. ;
 - o les **modalités d'investissement du projet et le phasage éventuel** : montant global, détail du financement (fonds propres, fonds empruntés, subsides), etc. ;
- Une **note démontrant la capacité technique et financière du candidat** (dans le cas du candidat personne morale, notamment les bilans et les chiffres d'affaires des trois derniers exercices).

Et, si le candidat est une personne physique :

- une copie de la carte d'identité du candidat personne physique ;

ou, si le candidat est une personne morale :

- les bilans et chiffres d'affaires publiés des trois derniers exercices ;
- une copie des statuts (copie de l'acte constitutif et des actes modificatifs, ou des statuts coordonnés) et des cartes d'identité de ses administrateurs avec la publication de leurs pouvoirs au Moniteur belge.

Pourra être jugée non acceptable et être rejetée l'offre qui ne comportera pas les documents requis ci-avant.

Chaque candidat, dont l'offre sera jugée régulière, restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de sélection.

Si une offre est déposée par plusieurs candidats personnes physiques et/ou morales, tous les candidats signataires seront tenus solidairement et indivisiblement par cet engagement, lequel subsistera même à l'égard de toute société qu'ils constitueraient ensuite entre eux et à qui ils cèderaient leurs droits. Par ailleurs, en cas de dépôt d'une offre par une société en formation, il sera indispensable de mentionner cette disposition dans l'offre afin de pouvoir substituer les soumissionnaires qui se sont portés fort pour cette société en formation lorsqu'elle sera effectivement créée (par exemple, lors de la signature de l'acte authentique).

L'offre est réputée irrévocable. Le vendeur attire l'attention du candidat sur le fait que la seule condition suspensive acceptée pour qu'une offre soit recevable porte sur l'octroi du crédit auprès d'un organisme agréé FSMA. Toute offre contenant d'autres conditions suspensives, en ce compris une condition liée à l'octroi d'autorisation urbanistique sera considérée comme non recevable.

4.3. CRITÈRES DE SÉLECTION DU CANDIDAT ET DU PROJET

Après réception des dossiers de candidatures, il sera procédé à l'examen de ceux-ci. Le rapport d'analyse sera établi sur base des critères d'appréciation décrits ci-après et tiendra compte, pour ce faire, des documents qui seront fournis par les candidats :

A. Critère 1 : le prix d'achat 55 points

Le premier critère porte sur le prix d'achat proposé par le candidat pour disposer de la totalité du bien décrit ci-avant. L'offre la plus élevée recevra le maximum des points sur 55. La cotation des autres offres se fera selon la formule suivante : prix de l'offre divisée par le prix de l'offre la plus haute multipliée par le nombre de points.

Ce prix ne doit pas comprendre tous les frais généralement quelconques lié à la vente d'un bien (droits d'enregistrement, frais de notaire, frais de mesurage, etc.). Ces montants supplémentaires seront à la charge exclusive du candidat.

Le montant sera dû à la date de signature de l'acte authentique de vente.

B. Critère 2 : la qualité du projet et du dossier de candidature 45 points

La Commune analysera la qualité du projet du candidat sur base des documents fournis pour établir le dossier de candidature (complétude, niveau de détails et pertinence de la proposition).

L'analyse de ce critère sera dès lors décomposé de la manière suivante :

- Description du projet / plan masse et intégration du projet dans son contexte (réglementaire, urbanistique, développement durable,...) – complétude du dossier, niveau de détails et pertinence de la proposition : 25 points
- Eléments d'organisation, phasage et modalités d'investissement – niveau de détails et pertinence de la proposition : 20 points

4.4. PHASE DE NEGOCIATION

Dans le cadre de l'analyse des candidatures, IDELUX Projets publics et la Commune pourront demander des précisions, informations ou documents complémentaires, et entamer des négociations. Au terme du rapport d'analyse, un candidat sera sélectionné, le choix opéré et motivé sera communiqué à l'ensemble des candidats. Le candidat sélectionné sera ensuite invité à poursuivre et finaliser les négociations et/ou préciser les dernières conditions de la vente en vue de la signature d'un compromis de vente.

La Commune se réserve le droit de demander au candidat de présenter son projet devant un comité composé d'une partie ou de l'ensemble des membres du conseil communal avant l'attribution.

La signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans les 4 mois de la réalisation de l'éventuelle condition suspensive.

Chaque candidat restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de choix décrite ci-avant et plus particulièrement jusqu'à la notification faite aux différents candidats de la décision prise de poursuivre et de finaliser la négociation avec l'un d'entre eux. Le candidat retenu sera, quant à lui, tenu par son offre jusqu'à la signature du compromis de vente.

La commune ne sera en aucun cas tenue d'accepter des évolutions du projet, de quelque nature que ce soit, qui lui seraient proposées par le candidat sélectionné entre la notification de sa sélection et la signature de l'acte authentique de vente.

4.5. RENONCIATION A LA PROCEDURE D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Tant que le compromis de vente n'est pas signé par les deux parties, le vendeur se réserve le droit de ne pas retenir de candidat et d'annuler la présente procédure à tout moment et à quelque stade que ce soit, et ce sans que le candidat ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité.

4.6. MODALITÉS DE DÉPÔTS DES CANDIDATURES

Le dossier de candidature devra être envoyé dans le délai imparti sur support papier par la poste ou tout autre organisme de courrier, et support électronique (format .pdf) aux adresses physique et électronique suivantes :

Deux exemplaires papier à l'adresse suivante, ainsi qu'une version électronique :

IDELUX Projets publics
A l'attention de Madame Julie COLLIN
Drève de l'Arc-en-Ciel 98
6700 ARLON
julie.collin@idelux.be

Le dossier de candidature devra parvenir à ces adresses pour le **vendredi 15 septembre 2023 à 11h** au plus tard. Le candidat prend toute disposition utile pour que son offre soit reçue dans ce délai. Seuls les dossiers qui réunissent l'ensemble des conditions d'éligibilité des candidatures, qui sont rédigés en français, qui sont signés par la personne munie des habilitations nécessaires et qui ont été adressés dans le délai imparti seront déclarés recevables et analysés.

4.7. COMMUNICATION EN COURS DE PROCEDURE

Afin d'assurer le bon déroulement de la procédure, toute communication médiatique relative au déroulement en cours de la procédure de sélection ne pourra être réalisée qu'avec l'accord préalable et écrit de toutes les parties.

La Commune et IDELUX Projets publics conviennent de ne pas divulguer unilatéralement d'informations au sujet du contenu des offres ou de leur analyse à des tiers pendant toute la durée de la procédure, sans accord préalable et écrit de toutes les parties.

ANNEXES :

- Annexe 1 – Formulaire de candidature
- Annexe 2 – Convention d'emphytéose du 14 décembre 2007 et son avenant