

Rue Basse 57 – CP 23
1422 Grandson
<https://www.grandson.ch>

Nathalie Gigandet
nathalie.gigandet@grandson.ch

RECHERCHE D'UN PARTENAIRE POUR L'EXPLOITATION DES CAMPING ET RESTAURANT « LE PECOS » A GRANDSON

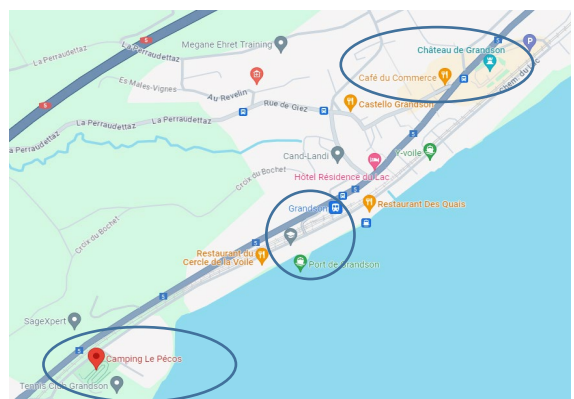
Le camping du Pécós et le restaurant associé se situent sur la commune de Grandson dans le canton de Vaud, au bord du lac de Neuchâtel à proximité d'Yverdon-les-Bains. La commune en est propriétaire et le bail accordé au Camping Club Région Yverdon arrive à expiration le 31 décembre 2026. Afin d'en développer tout le potentiel et de répondre aux enjeux touristiques associés, un appel d'offre pour l'exploitation du camping du Pécós et de son restaurant est ici lancé pour reprendre cette exploitation au 1^{er} janvier 2027, soit sous forme de droit de superficie, avec création d'un droit distinct et permanent (DDP), soit sous forme de location.

1. SITUATION ET CONTEXTE

1.1 Une localisation à haut potentiel touristique

Dans les régions suisses rurales non alpines, l'évolution des nuitées touristiques – selon les statistiques et prévisions pour 2024 de l'ETH Zurich - pointe vers une stabilisation à un niveau de 10% plus élevé qu'avant la période Covid, une hausse portée essentiellement par le tourisme domestique.

La région d'Yverdon-les-Bains attire pour ses paysages, ses activités de détente ou sportives et son offre culturelle et patrimoniale. Elle se démarque au sein du canton de Vaud par une **très forte fidélisation des visiteurs** et par une prédilection pour le tourisme doux, en marge des circuits internationaux. **Le camping du Pécós y détient une situation privilégiée (voir localisation ci-dessous)** : en bord de lac, à 500m de la gare et du port de Grandson, à 3km des Bains thermaux d'Yverdon-les-Bains, à proximité du Jura ou encore de la Ville de Neuchâtel.



La commune de Grandson, qui compte 3'400 habitants, bénéficie d'atouts touristiques de grande qualité. **Le château**, magnifiquement restauré depuis plus d'une décennie par sa fondation propriétaire (SKKG), est l'un des plus grands de Suisse et présentera de nouveaux espaces muséaux dès 2026, à l'occasion des 550 ans de la bataille de Grandson. La nouvelle équipe de direction a pour objectif d'attirer quelque 80'000 visiteurs par année ; l'exposition permanente sera entièrement rénovée et des expositions temporaires dynamiseront l'accueil des publics.

Chaque année au mois d'août, **la Fête médiévale** organisée par les Amis du Château est fréquentée par des milliers de curieux. De plus, grâce à l'église médiévale Saint-Jean-Baptiste, joyau de l'architecture romane se dressant au cœur du bourg, et aux nombreuses richesses historiques de son centre-ville, **Grandson a l'honneur de faire partie de l'association « Les plus beaux Villages de Suisse ».**

Les ruelles secrètes, places cachées et splendides fontaines promettent d'agréables balades. La Commune offre régulièrement des visites guidées gratuites et divers événements ouverts à tous. Les rives permettent de nombreuses activités sportives et nautiques, avec les courts de tennis et de paddle-tennis, la piste de BMX, ses plages et les « petites plages de poche » à découvrir.

Riche en **produits du terroir**, renommée notamment grâce aux vignobles de l'AOC Bonvillars et aux truffes de la 1^{ère} région truffière de Suisse. La région est également un point de départ privilégié pour **les randonnées pédestres ou cyclistes**, étant située sur divers itinéraires balisés. Sainte-Croix et le balcon du Jura sont à 20 min. en voiture.

La gare CFF permet de rallier Lausanne en 30 minutes, ainsi que Neuchâtel. Côté lac, le débarcadère de la LNM propose des navettes ou courses sur le Haut-lac et au-delà. L'accès en transports publics est facilité grâce aux lignes principales reliant Yverdon à la frontière Neuchâteloise.

Grandson tête de ligne du RER Vaud permet un départ toutes les 30 min. en direction d'Yverdon-les-Bains et Lausanne. Trois lignes de CarPostal passent par la gare de Grandson pour rallier l'arrière-pays et les villages des flancs du Jura jusqu'à la frontière neuchâteloise.

1.2 Présentation du camping et du restaurant

Le terrain fait environ **20'800 m²** (voir plan ci-dessous).

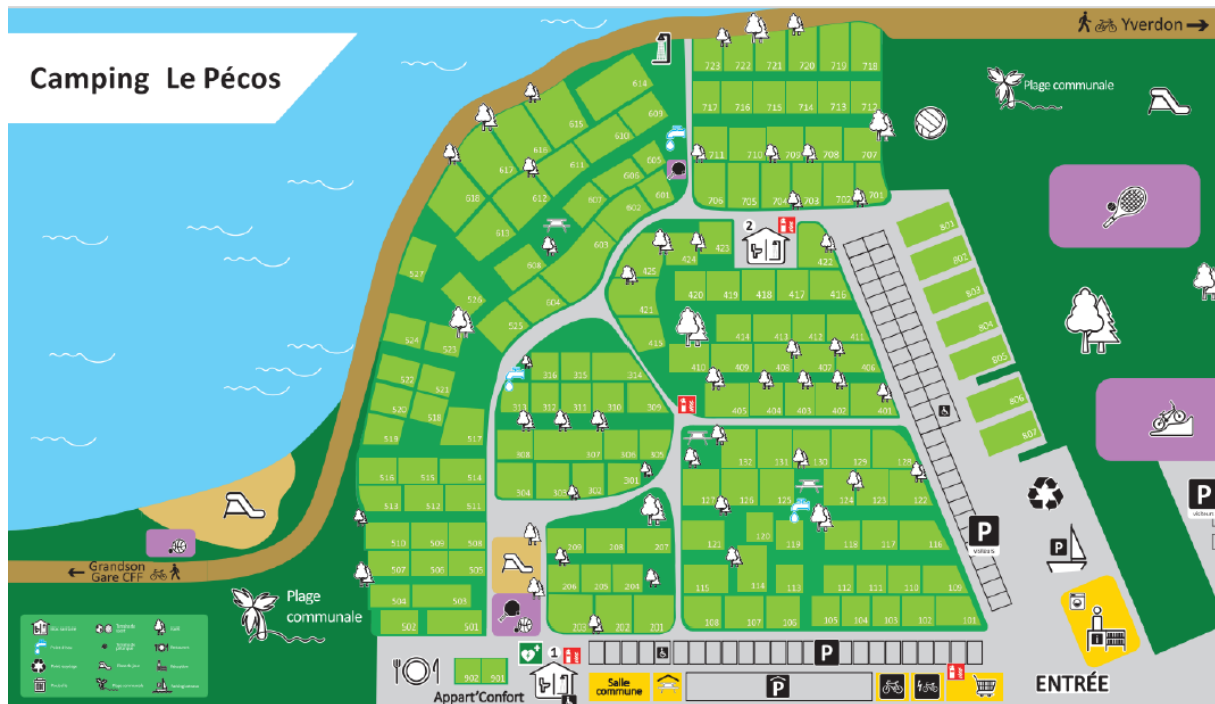
Le camping comporte actuellement :

- 110 emplacements résidents ;
- 50 emplacements touristiques ;
- 2 appartements.

En 2022, seulement 5'411 nuitées touristiques ont été réalisées sur la saison, de mars à octobre.

Outre les constructions en place (restaurant, deux blocs sanitaires), on y trouve **les installations suivantes** : structure de jeux en bois et toboggan ; tables de ping-pong ; passerelle débarcadère ; couvert à caravanes et voitures, avec son réduit ; pavillon à l'usage de bureau d'accueil et de logement pour le gardien ; couvert de la buvette.

Un chemin piétonnier public longe le camping, très fréquenté, il permet l'accès au lac et la baignade y est autorisée.



Le restaurant fait actuellement partie du camping et du bail principal, il est sous-loué à la société privée "Restaurant du Pécos Sàrl".

Planifié de plain-pied, le Restaurant Le Pécos comporte pour l'accueil des clients :

- Une salle de 50 places (203m²) ;
- Une véranda de 60 places non chauffée et non isolée (68m²) ;
- Une terrasse côté lac et une autre côté camping pour un total de 88 places (200m²).

Une terrasse dite "herbeuse" de 80 places (172 m²) fait actuellement l'objet d'un contrat séparé entre le gérant et la Commune, à l'extrémité de laquelle se trouve une place de jeux.

➔ La clientèle est essentiellement externe au camping, mais profite du lac et des diverses activités offertes par le site.

1.3 Contexte et enjeux

Sous l'impulsion de la commune, le camping a augmenté ces dernières années le nombre d'emplacements touristiques, **mais conserve une forte dominante résidentielle**, avec un esprit de club ou les membres sont résidents à la saison. Les envies et les besoins des résidents à la saison diffèrent par nature de ceux des touristes, cela crée donc un frein actuel au changement et à la flexibilité dans l'exploitation du camping. Les infrastructures du camping comme du restaurant peuvent par ailleurs être qualifiées de vieillissantes.

Avec un potentiel touristique confirmé, la commune souhaite donner la priorité aux nuitées touristiques afin de maximiser les retombées économiques sur la commune. Réaliser cette transformation requiert une nouvelle vision pour le camping, avec des investissements et une gestion adaptée.

➔ Il est donc ici proposé de soumettre un projet en DDP, tout en évaluant l'alternative du bail.

L'évolution souhaitée fera du camping et restaurant un « **point d'entrée stratégique** » important pour le **tourisme sur la commune**, il est donc attendu de l'exploitant qu'il tienne compte des conflits d'usages potentiels entre visiteurs et habitants, et intègre dans sa stratégie et sa gestion la prise en compte des attentes et des besoins de chaque public-cible (visiteurs, touristes, habitants).

2. LE PROJET

2.1 L'appel d'offre

A ce stade, deux possibilités restent ouvertes. La commune de Grandson recherche soit :

- **un investisseur** pour reprendre le camping du Pécros et restaurant, avec son terrain et bâtiments, en droit de superficie sous forme de droit distinct et permanent (ci-après DDP) d'une durée de 40 ans en principe, et pour exploiter le camping durant cette période ;
- **un locataire** pour assurer cette exploitation.

Dans les deux cas, **l'exploitant choisi devra faire évoluer le camping pour en maximiser le potentiel touristique.**

Pour un projet sous forme de droit de superficie, l'investisseur devra réaliser les investissements adéquats sur les bâtiments existants et le terrain, en construisant si besoin de nouvelles installations. Les bâtiments et installations reviendront à la commune de Grandson à l'échéance du DDP, sans indemnisation de la part de la commune. Demeure réservée une prolongation du DDP d'entente entre les parties.

Pour un projet sous forme de location, la commune de Grandson réalisera les investissements nécessaires au projet choisi et en restera propriétaire.

- ⇒ **La commune de Grandson laisse le choix aux candidats** de déposer soit une offre en droit de superficie sous forme de DDP, soit de déposer une offre sous forme de location, soit de proposer les deux variantes. Il est toutefois précisé que l'offre sous forme de location sera examinée et évaluée par la commune en relation avec ses propres capacités d'investissement.

2.2 Objectifs et attentes de la commune

L'investisseur devra intégrer les objectifs prioritaires suivants :

- Prévoir l'augmentation du nombre d'emplacements touristiques et développer un modèle d'exploitation économiquement viable ;
- Pour ce faire, informer, inciter et organiser le départ de tout ou partie des résidents actuels, dans un respect mutuel ;
- Développer et entretenir une infrastructure de qualité, restaurant compris, avec une démarche environnementale (gestion de l'énergie, préservation de la nature, plantations indigènes et constructions écologiques) ;
- Proposer une offre de services attractive ;
- Attirer et fidéliser par ses efforts commerciaux et marketing une clientèle sur l'ensemble de la saison d'avril à octobre, de touristes mais aussi d'excursionnistes notamment sur les périodes creuses ;
- Jouer le rôle de point d'information touristique en collaboration avec les autres acteurs touristiques de la commune.

Il devra également prendre en compte les enjeux suivants :

- Mettre en place une organisation socialement responsable (reprise éventuelle du personnel en place, ...);
- Anticiper les difficultés de stationnement et de circulation pour le camping, le restaurant et les abords proches qui peuvent être impactés par l'activité ;
- Faciliter la cohabitation avec les habitants de Grandson et excursionnistes, notamment au travers de l'accès au bord du lac et aux services ;
- Garantir un ombrage adapté sur les emplacements compte-tenu de l'évolution climatique.

3. CANDIDATURE

3.1 Contenu de l'offre

Le dossier devra être présenté en français, en deux exemplaires papier, et sous forme électronique sur une clef USB.

Il sera accompagné d'une lettre de motivation signée des personnes autorisées à représenter le candidat.

Les dossiers déposés devront contenir les éléments suivants :

POUR L'OFFRE :

- Concept d'aménagement et d'exploitation/gestion détaillés du camping répondant aux objectifs et enjeux de la commune (mentionnés plus haut) ;
- Concept d'exploitation du restaurant ;
- Business plan, détaillant notamment le plan de financement et l'offre financière :
 - o en contrat DDP (reprise des bâtiments, rente de superficie, éventuelle participation au chiffre d'affaires) et/ou
 - o alternative en contrat de bail (loyer avec éventuelle participation au chiffre d'affaires, avec montant estimatif de l'investissement nécessaire évalué de manière professionnelle)

Des variantes peuvent être proposées dans les concepts et l'offre financière (par exemple en fonction d'une éventuelle durée plus longue du DDP, dans ce cas, une offre sur une durée de 40 ans doit aussi être proposée, ou selon le mode d'exploitation du restaurant, ou encore selon le montant total de l'investissement).

POUR L'INVESTISSEUR :

- Expériences et références ;
- Preuve de la solidité financière et des capacités d'investissement en relation avec le(s) projet(s) proposé(s).

3.2 Contact et modalités d'envoi

Les questions sont à adresser uniquement par écrit à la commune de Grandson à l'adresse suivante : **greffe@grandson.ch**

Les réponses aux questions portant sur des précisions générales pourront ainsi être envoyées à tous les candidats potentiels.

Les offres sont à adresser par voie postale recommandée jusqu'au 31/07/2024 à l'adresse suivante :

Commune de Grandson
Nathalie Gigandet
Rue Basse 57 – CP 23
1422 Grandson

Ou remise au guichet de l'administration communale selon les horaires d'ouverture.

4. Evaluation des offres

4.1 Généralités

Le présent processus n'est pas soumis à la législation sur les marchés publics.

Aucun recours juridique n'est ouvert. La Commune de Grandson est libre de choisir un exploitant ou d'y renoncer. Elle n'est pas tenue de communiquer les raisons du refus d'un projet.

Le dépôt d'une proposition ne donne droit à aucune indemnisation.

Toute suspicion ou identification d'incompatibilité ou de conflit d'intérêts entrainera immédiatement l'exclusion pure et simple de l'offre de l'investisseur potentiel.

Les offres seront évaluées par la commune qui s'est entourée d'un groupe de travail constitué de spécialistes dans les domaines du tourisme, des aspects juridiques et de partenaires territoriaux. La Commune de Grandson veillera à ce que ces spécialistes soient indépendants de tous les candidats potentiels.

La décision finale sera prise par la Municipalité.

4.2 Critères et éléments d'appréciation

Dans son évaluation des offres en vue de trouver un futur exploitant pour le camping, la Commune de Grandson prendra principalement en compte les éléments suivants :

<p>Qualité du concept commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capacité du projet à répondre aux objectifs et enjeux soulevés - Attractivité de l'offre du point de vue touristique <p>Qualité du dossier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarté et exhaustivité des éléments - Business plan détaillé et argumenté
<p>Offre financière vis-à-vis de la commune</p>
<p>Capacités du porteur de projet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Expérience & références de l'entreprise, démontrant : <ul style="list-style-type: none"> > La capacité à développer et/ou transformer un camping ; > La capacité à exploiter un camping (et restaurant) ; > La stratégie marketing et commerciale pour attirer la clientèle ; > Capacité à financer le projet ;

Ces éléments devront donc être présentés dans le dossier des candidats.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Mai 2024 : publication de l'appel d'offre
- 31 juillet 2024 : remise des dossiers
- Été 2024 : sélection et auditions des candidats retenus
- Automne 2024 : choix du candidat