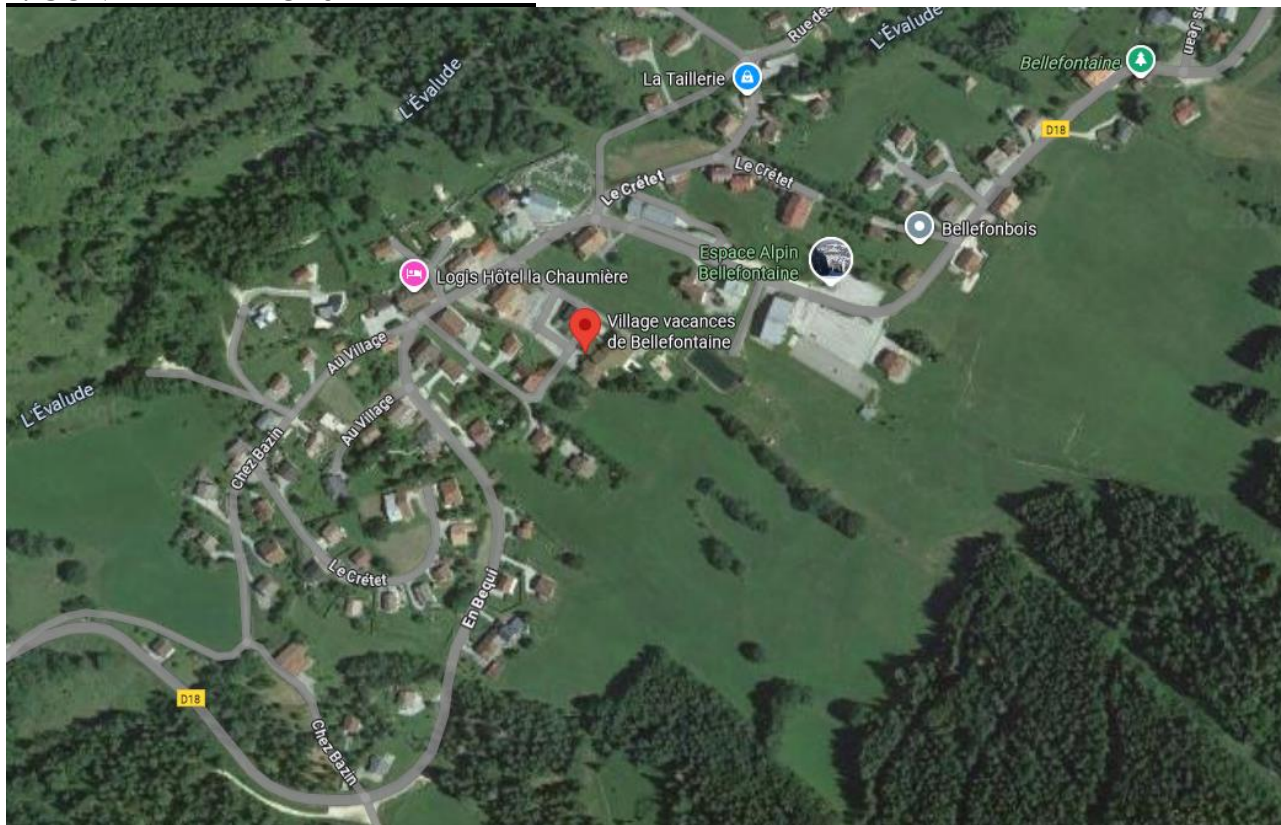


RÈGLEMENT
de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)
« Rénovation et exploitation de la friche Centre Village
Vacances - bâtiment Les Chevreuils »
Commune de Bellefontaine (39400 – JURA)



Date limite de remise des offres initiales : 1^{er} décembre 2025 à 17H

1. CONTEXTE ET OBJET DE L'AMI



Les documents suivants sont annexés à l'AMI :

- Etude complète du bureau d'études EGIS réalisée en 2025 ;
- Diagnostic amiante réalisé en 2019 ;
- Diagnostic énergétique – rendu le 15 septembre 2025.

1.1 Contexte territorial : le tourisme 4 saisons

Bellefontaine, situé dans le département du Jura (39) est un village au pied des pistes de ski, dans un environnement rural de moyenne montagne au coeur du Parc naturel régional et Pays du HAUT-JURA et membre de la Communauté de Communes Haut-Jura ARCADE.

Dans le contexte de réchauffement climatique, le Jura et notamment les communes du Haut-Jura font face à une nécessaire adaptation de l'offre touristique et de loisirs vers un tourisme 4 saisons.

A cet effet, la commune de Bellefontaine a été accompagnée par la Fabrique des transitions afin d'élaborer une réflexion relative à la co-construction d'un projet touristique à l'horizon 2030. Lors de cette étude, l'ancien centre vacances « Villages vacances et résidence de vacances » (bâtiment Les Chevreuils) a été ciblé comme pouvant devenir un lieu structurant, permettant de contribuer à l'attractivité du territoire et à l'évolution de la station de ski vers un tourisme 4 saisons. De son côté, la communauté de communes Arcade a initié une réflexion à l'échelle de son territoire pour développer une offre touristique qui lui permette de s'affranchir progressivement des conditions d'enneigement. Cette démarche propose de valoriser et mettre plus largement en réseau les différents sites touristiques en s'appuyant sur l'offre de mobilité douce, les activités de pleine nature et les ressources du territoire :

- Mobilité douce : réalisation d'un plan vélo, aménagement et signalisation d'itinéraires cyclables, produits touristiques en lien avec la ligne des Hirondelles
- Activités de pleine nature : organisation et promotion des activités de randonnée pédestre et VTT, itinérance (Grande traversée du Jura, échappée Jurassienne, tour du pays du Haut-Jura), via ferrata (Morez) et sites d'escalade (les trois commères),

- Ressources du territoire : patrimoine naturel (mise en valeur de sites touristiques, aménagement belvédères, sentiers thématiques), savoir-faire (musée de la Lunette, maison de l'émail, maison de la flore, visite ateliers d'artisans), gastronomie (galerie de visite fromagerie, sentier thématique sur le Morbier).

Elle vise également à élargir les périodes d'utilisation des équipements (ex : téléskis) en diversifiant leurs usages.

Le bâtiment Les Chevreuils s'inscrit plus largement dans l'offre d'hébergements touristiques des Montagnes du Jura et du Parc Naturel Régional du Haut-Jura : les Grandes Traversées du Jura (été et hiver) et l'échappée jurassienne passent à proximité et l'hébergement peut constituer une étape pour les randonneurs en itinérance. D'autant que plusieurs sites naturels de grande qualité se situent à proximité (forêt du Risoux, lacs de Bellefontaine et des Mortes, gorges de la Bienne...). L'offre touristique patrimoniale est riche et diversifiée notamment autour des savoir-faire techniques (musée de la lunette à Morez, atelier d'artisans ; métiers du bois, horlogerie...) et du patrimoine ferroviaire (ligne des Hirondelles). De plus, de nombreuses activités de pleine nature sont développées sur ce territoire (VTT, randonnée, site d'escalade, via ferrata, ski de fond et alpin, raquette à neige, ...)

La commune, lauréate du dispositif « Villages d'Avenir » porté par l'ANCT a bénéficié d'une étude pré-programmatique complète (scenarii programmatique, juridique, financier) réalisée sur le bâtiment par le bureau d'études EGIS. Les études seront annexées à l'AMI.

Suite aux réflexions et études conduites dans le cadre de village d'avenir, la commune de Bellefontaine souhaite, proposer une exploitation de longue durée du village de vacances pour permettre la réalisation d'investissements et leurs amortissements, la rentabilité du projet, ainsi que le développement de l'activité et de la notoriété du site.

Ce bâtiment, idéalement placé, fait partie intégrante du village. La commune y est très attachée et souhaite maintenir une bonne dynamique touristique autour de celui-ci et des différents socio-professionnels qui gravitent autour.

Le projet est soutenu techniquement par plusieurs partenaires, cela pourrait faciliter les pistes de financements et leur octroi.

1.2. Présentation et description du bâtiment Les Chevreuils, objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

A la création de la Station de ski, la commune a décidé de construire un bâtiment touristique afin de proposer une offre d'hébergements aux skieurs. Celui-ci a toujours été exploité jusqu'en fin 2021, date d'arrêt de l'activité des anciens exploitants lié à la crise sanitaire et à une opportunité professionnelle. Durant son exploitation, il a fait l'objet de travaux d'entretien et de rénovation afin d'apporter un niveau de confort aux clients (piscine ascenseur, 2 chambres PMR...).

Ce bâtiment dispose d'une vue imprenable sur les pistes, d'un espace extérieur avec piscine et de volumes intérieurs intéressants (750 m²). Il se situe au centre du village à l'interface des différents espaces publics et à proximité du front de neige. Le cadre paysager environnant demeure préservé et les vues portent sur le grand paysage environnant. Le bâtiment nécessite des travaux de rénovation énergétique. Lors de l'étude EGIS, un audit bâtimentaire a été réalisé.

PRÉSENTATION DU BÂTIMENT

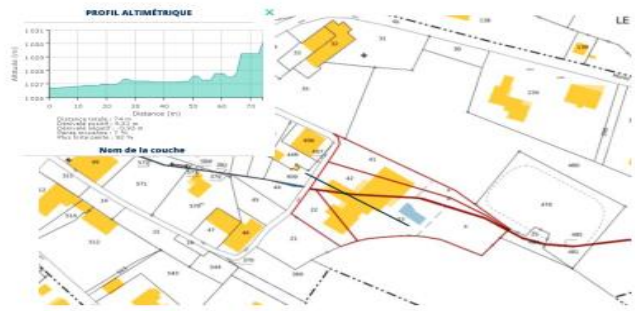
Généralités

Terrain et cadastre

Le bâtiment est implanté sur la parcelle AI 41, 42, 22, 23 de 3708m² (emprise à confirmer). Dont la topographie présente une butte en partie sud sur laquelle est en partie installé le bâtiment.

Le bâtiment occupe une emprise d'environ 750m² soit 20% du terrain.

Le reste du site est occupé sur sa façade Nord Ouest par un aménagement à entretenir (parkings et terrain de pétanque) et d'espaces verts clos, et, sur sa façade ouest par des espaces extérieurs aménagés (piscine) et un talus fleuri donnant sur le grand paysage sur lequel a été posé une terrasse extérieure en bois.



PRESENTATION DU BATIMENT

Organisation générale

Présentation du bâtiment

Il s'agit d'un bâtiment des années 1980, organisé en 2 ensembles connectés, le principal se développant sur 3 niveaux + 1 niveau de combles et l'autre, implanté sur la butte, se développant sur 2 niveaux (RDC bas en semi-enterré et un RDC haut).

Surfaces

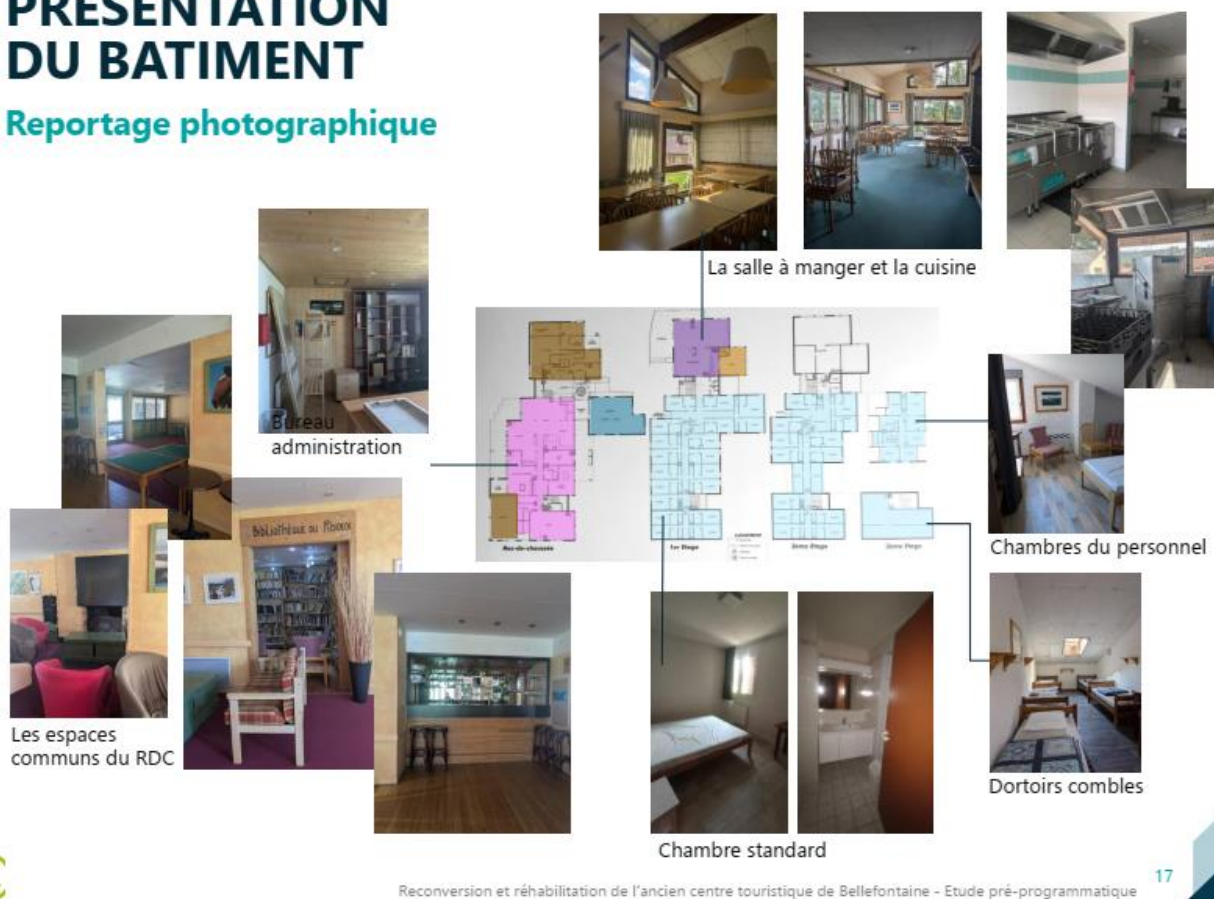
L'ensemble bâtementaire se développe sur 1850m² SDP env. répartis de la façon suivante par niveau.

| Niveaux | Surfaces |
|----------------------|----------------------------|
| Niveau 2 (combles) | 140 m ² |
| Niveau 1 | 390 m ² |
| RDC haut | 600 m ² |
| RDC bas | 717 m ² |
| Total général | 1 847 m² |



PRESENTATION DU BATIMENT

Reportage photographique



Le bâtiment se situe proche :

* Du front de neige qui inclut :

- deux magasins de sport et de location,
- un restaurant « L'Épicéa » d'environ 60 couverts en cours de reprise (réouverture prévue en décembre 2025) par le biais d'un bail commercial,
- des résidences touristiques (parc locatif varié).

* Du front de village qui inclut :

- un restaurant et hôtel « La Chaumière » en activité depuis les années 1980,
- plusieurs savoir-faire locaux (une taillerie, une fabrication d'horloges comtoises et une fromagerie).

1.3. Enjeux et vision de la reprise de l'activité du CEVEO à la suite de sa requalification

Programme :

Au regard de l'étude réalisée par EGIS, la collectivité souhaite laisser ouvert le choix entre :

- un programme 100 % hébergements touristiques marchands (hôtel, gîte d'étape, etc)
- un programme mixte hôtel/logements (saisonniers, autres...)
- un usage mixte (une partie hébergement touristique, une partie usage partagée : espace coworking, café associatif, atelier partagé, salle exposition et ou concert, multiservice ...)

Il peut être envisagé la création d'un projet mixte alliant tourisme et construction de logements dans l'unique objectif d'assurer une rentabilité à l'exploitant. Les modalités de location devront faire l'objet de négociations avec la collectivité.

Objectifs :

- Réaménager un front neige/nature connecté au village (la commune s'engage à participer aux aménagements extérieurs rendus nécessaires pour la bonne opérationnalité, attractivité du projet – déterminés dans l'étude)
- Revitaliser l'attractivité du village
- Le fait que le bâtiment puisse également bénéficier aux habitants de la commune serait considéré comme une plus-value dans le projet

Usages :

- Positionnement de modèle touristique (hébergement et restauration) spécifiquement orienté vers une offre d'hébergement touristique marchand, le bivouac et les publics jeunes, sportifs et itinérants. Les candidats peuvent proposer des usages touristiques variant des usages définis (hébergements permettant une montée en gamme...)
- Il sera possible de proposer des services de première nécessité si souhaités par les candidats (ex. épicerie)
- La piscine sera destinée exclusivement à l'activité du repreneur (le forfait de remise en état sera à sa charge s'il souhaite la conserver)

Modalités juridiques et opérationnelles :

- Prioritairement la commune souhaite que le repreneur s'engage par un bail à réhabilitation ou un bail commercial dans le cadre d'un programme 100 % hébergements touristiques marchands (hôtel, gîte d'étape, etc)
 - **Cession classique peut être envisagée en cas d'hébergement touristique exclusivement. La commune refuse que les logements soient exclusivement du domaine privé.**
- Il devra être indiqué les modalités souhaitées relatives au bail à réhabilitation dans l'offre.

1.4. Invariants et pistes de négociations possibles

1.4.1. Négociations possibles

De façon à accompagner l'investisseur dans son projet et permettre à l'activité de dégager une rentabilité, la commune consent à une certaine souplesse sur les modalités suivantes non exhaustives, d'autres pistes de négociation pourront être abordées par les candidats :

- modèle économique et juridique

* la commune peut être ouverte (sur une période à définir) **à/ou** :

- ne demander aucun loyer, aucune redevance pour un exploitant hôtelier qui supporterait les coûts de la rénovation énergétique ;
- soutenir le candidat sur les charges énergétiques du bâtiment ; cette mention sera à affiner après la deuxième phase des candidatures et en fonction des demandes des candidats et du modèle économique projeté.
- prendre en charge des travaux d'aménagements d'espaces publics rendus nécessaires pour l'attractivité et la pérennité de l'activité. Ils ont été chiffrés à dans l'étude (page 20 – document tranche complémentaire janvier 2025).

Le candidat devra, dans son offre, détailler les aménagements qui lui semblent nécessaires.

- souplesse sur les usages initiaux et sur la diversification des usages permettant au repreneur d'aboutir à un équilibre financier
- souplesse sur l'exploitation de toute ou partie du bâtiment et par conséquent la conservation/exploitation d'une partie par la commune (exemple : logements)
- souplesse sur la proposition d'une mixité tourisme/hébergement locatif.

1.4.2. Invariants

La commune ne souhaite pas que le bien fasse l'objet de logements privés ; s'il est nécessaire de procéder à la mise en location de logements afin de permettre au repreneur d'assurer une viabilité économique, les modalités devront être vues et validées avec la commune (logements saisonniers, etc).

La rénovation doit valoriser les bois du Massif du Jura.

Le bâtiment doit impérativement répondre aux exigences de réduction de la consommation énergétique (chauffage, lumière..) de pression sur l'eau.

Le traitement des déchets inhérents au chantier de rénovation sera détaillé dans la proposition du candidat.

Ces éléments seront étudiés dans l'analyse des offres « capacité du candidat à projeter les travaux nécessaires(...) ».

2. RÈGLES ENCADRANT L'APPEL A MANIFESTATION

2.1. Organisation générale et planning

2.1.1 Visite de site préalable

Une visite de site préalable est imposée par la collectivité.

Les dates proposées sur deux semaines : du 3 au 14 novembre 2025

Merci de prendre attache avec le secrétariat par mail à secretariat@bellefontainejura.fr pour la planification de la visite.

Cette dernière permettra la présentation du projet et des études par la collectivité.

Les demandes de précisions, par les candidats, seront possibles 15 jours calendaires avant la remise de l'offre initiale fixée au **1^{er} décembre 2025**, par mail à secretariat@bellefontaine.fr.

2.1.2 Remise d'une offre initiale

Les candidats devront remettre leur offre initiale avant la date limite visée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le **1^{er} décembre 2025**.

La commune, par le biais de son comité de sélection, analysera les offres conformément aux critères énumérés à l'article 2.4.2.

La collectivité s'autorise la possibilité de demander des compléments et des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse ou pour bien appréhender l'offre.

2.1.3 Négociations

Cette étape fait suite à la remise d'une offre initiale. Les candidats retenus après la première phase d'évaluation de la phase initiale seront reçus, de manière individuelle, pour réaliser une première étape de négociation.

La commune se réserve le droit de ne procéder à cette étape de négociation qu'avec les candidats pour lesquels les offres paraissent mesurées et raisonnables par rapport aux besoins/attentes de la collectivité. La commune engagera librement des discussions avec les candidats. Elle pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont le projet/programme répond le mieux aux critères fixés à l'article 2.4.2.

La commune se réserve la possibilité de procéder à une ou plusieurs réunions individuelles de négociation, avec toute ou partie des candidats.

Les candidats peuvent demander à bénéficier de temps d'échanges supplémentaires, ces réunions devront être réalisées 10 J avant la fin du délai de dépôt de l'offre consolidée qui aura été indiqué à la suite de la première réunion de négociation.

Les offres seront évaluées en fonction des critères de pondération énumérés à l'article 2.4.2 du présent document :

- une première fois avant l'étape des négociations
- une seconde fois après l'étape des négociations

A la suite de cette seconde évaluation, le comité de sélection choisira les candidats les mieux notés au classement pour les inviter à proposer une offre consolidée. Ils seront informés par messagerie numérique.

2.3.3 Remise d'une offre consolidée

A la suite de la première réunion de négociation, la collectivité informera les candidats du délai de dépôt de l'offre consolidée.

A la suite de la réception des offres consolidées, la collectivité finalise son choix par le biais de son comité de sélection. La collectivité s'autorise la possibilité de demander des compléments et des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse ou pour bien appréhender l'offre.

Pour rappel, la collectivité n'est pas dans l'obligation de finaliser l'AMI et peut le déclarer sans suite.

2.3. Condition de remise des offres par les candidats

2.3.1. Conditions globales

Lors de l'étude réalisée par le bureau d'études EGIS, des ateliers de concertation ont été réalisés et ont mené aux usages ciblés. A cet égard, il est demandé aux candidats de se rapprocher des usages définis et/ou de présenter des variantes qui paraissent réalistes et cohérentes avec les modalités/besoins de la collectivité.

Possibilité de groupements de plusieurs candidats.

2.3.2. Contenu du dossier de la phase 1

Le candidat devra faire parvenir des éléments administratifs permettant de s'assurer de sa fiabilité (présentation de la structure, KBIS, preuve de la capacité financière (chiffre d'affaires et liasses fiscales des 3 dernières années), CV de l'équipe et effectif des 3 dernières années...)

Le candidat devra détailler, par le biais d'une note méthodologique, les éléments suivants :

- Lettre de motivation intégrant notamment le programme et les usages privilégiés, un développement sur le projet touristique envisagé (étude de marché clientèle visée, le concept...)
- Les modalités juridiques et opérationnelles (périodes d'ouvertures et taux prévisionnel d'occupation par périodes) envisagées ;
- Une ébauche de budget prévisionnel sur 3 ans faisant apparaître les charges de fonctionnement et la planification des investissements (gros postes de charges, emprunt, apport, les subventions associées, la redevance envisagée, les travaux pris en compte par le candidat, délai d'amortissement...)
- Les grandes lignes de travaux envisagées par le candidat (et si possible les ambitions environnementales, écologiques, etc) ;
- Références et illustrations, le cas échéant ;
- ;
- Les souplesses demandées à la collectivité (aménagement extérieurs...).

2.3.3. Contenu du dossier de la phase 2

Le candidat devra consolider, par le biais d'une note méthodologique, et à la suite des phases de négociations, les éléments suivants :

- Le programme et les usages, une consolidation du projet/concept touristique (agencement envisagé du lieu- ambiance recherchée, mobilier) ;
- Les modalités juridiques et opérationnelles ;
- La finalisation des grandes lignes de travaux envisagées par le candidat (et les ambitions environnementales, écologiques, etc) ;
- Un budget prévisionnel consolidé sur 3 ans ;
- Les aspects partenariaux envisagés (une liste des fournisseurs envisagés dans le cadre de l'exploitation – partenariat de restauration, etc) ;
- Tout autre éléments influençant la qualité du projet (tarifs, animations envisagées, services annexes, gestion des déchets,...)
- Les souplesses validées avec la collectivité.

2.4. Analyse des Manifestations d'Intérêts

2.4.1. Critères et modalités d'analyse des offres

| | |
|--------------------------------|---|
| PROJET (50%) | |
| | <ul style="list-style-type: none">- Viabilité du projet (financière, période d'ouverture des services, étude de marché de clientèle) (20%)- Concept et attractivité du projet touristique (qualité et maturité du projet) (20%)- Capacité du candidat à projeter les travaux nécessaires et ambitions énergétiques, écologiques, etc (10%) |
| PORTEUR DE PROJET (50%) | |
| | <ul style="list-style-type: none">- Capacité financière du candidat (15%)- Forme du partenariat et relations envisagées avec la collectivité (modalités contractuelles proposées : durée et modalité bail) (15%)- Références illustrant les capacités et compétences du candidat (10%)- Motivation du candidat (10%) |

2.4.2. Organisation du/des tours des négociations

Les candidats retenus pour les tours de négociations seront informés par messagerie numérique, 10 J avant la date fixée.

2.4.3. Organisation du comité de sélection

Les partenaires impérativement présents au comité de sélection :

- Représentants de la commune de Bellefontaine
- Représentants de la Communauté de Communes Haut Jura ^{Arcade}
- Représentants de la Direction Départementale des Territoires
- CCI

Les partenaires invités qui pourront être excusés si nécessaire :

- Représentants du Commissariat de Massif
- Représentants de GTJ/ENJ
- Représentants du CDT Jura Tourisme
- Représentants de la Région Bourgogne Franche Comté
- Représentants du Parc Naturel Régional du Haut-Jura

2.5. Engagements et principes contractuels :

2.5.1. Confidentialité

Dans le cadre de la présente consultation, la confidentialité des offres sera strictement préservée. L'ensemble des documents et informations transmis par les candidats seront traités avec la plus grande discrétion afin de garantir l'équité et la transparence du processus.

2.5.2. Modifications de l'appel à manifestation d'intérêt

La commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour leur offre initiale et/ou consolidée.

2.5.3. Absence de suite à la consultation / candidats non retenus

Il est précisé que la commune conserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation. Cette prérogative ne pourra pas faire l'objet d'une quelconque indemnisation auprès des candidats.

Les candidats non retenus lors des différentes phases ne bénéficieront pas d'indemnités.

2.6. Planning prévisionnel

Publication/diffusion : 27 octobre 2025

Créneaux de visite : du 3 au 14 novembre 2025

Fin de publication et de remise des offres : 1^{er} décembre 2025

Rencontre des candidats : semaine du 12 au 16 janvier 2026

- Janvier/février 2026 : Analyse des offres en fonction de la rencontre de la totalité des candidats
- Avril 2026 : Démarrage de la négociation/échanges avec les 3 candidats restants (?)
- Mai 2026 : Délai de réception de l'offre consolidée
- Analyse des offres consolidées
- Acte d'engagement