



# **APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT RELATIF À L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE INSOLITE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MELUN VAL DE SEINE AU BÉNÉFICE DE PORTEURS DE PROJETS PRIVÉS ET PUBLICS**

---

# CHAPITRE 1 : CONTEXTE

## Article 1 : préambule

La Communauté d'agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) est située en Seine-et-Marne, à cinquante kilomètres au sud de Paris. C'est un territoire composé de 20 communes, aussi bien rurales, qu'urbaines. La CAMVS est traversée par la Seine (44 kilomètres de berges, certaines aménagées), et est porte d'entrée de la forêt de Fontainebleau. C'est un territoire d'accueil pour les étudiants (environ 6000) grâce à la présence notamment de l'université Panthéon-Assas. L'agglomération propose à ses habitants et ses touristes une programmation culturelle riche et variée ainsi que des activités sportives pour tous. Le territoire est également marqué par la présence d'industries de renom, comme Safran. Ces entreprises permettent de faire vivre le territoire et d'exporter l'image de la CAMVS au-delà des frontières. En résumé, Melun Val de Seine est un territoire avec un cadre de vie d'exception en Île-de-France, dynamique où il fait bon vivre.

La CAMVS a approuvé en 2022 son projet de territoire « AMBITION 2030 ». Ce document cadre permet de donner les grandes orientations du territoire pour les prochaines années. Ainsi, une politique globale dédiée à l'attractivité et plus particulièrement à l'attractivité touristique a été dessinée. Elle concerne principalement les champs de l'hébergement, de la valorisation patrimoniale, le développement du fluvial et du fluvestre, la promotion de la destination.

L'hébergement touristique est à la fois le cœur de l'activité touristique et le poumon de son économie. La variété des modes d'hébergement proposés et leur originalité sont des facteurs d'attractivité pour la destination de Melun Val de Seine. Or, le territoire n'est pas encore identifié comme une destination touristique à part entière sur laquelle l'on souhaite passer un court séjour. Le parisien éreinté par sa vie citadine peut être tenté de s'exiler le temps d'un week-end s'il en a la possibilité d'expérimenter une manière de s'héberger au calme, au vert. C'est non seulement une expérience relaxante, apaisante mais également une expérience que l'on souhaite partager avec son entourage.

Ainsi, la CAMVS souhaite se rendre davantage attractive, grâce à une offre d'hébergements individuels de charme, de qualité et respectueux de l'environnement.

---

## Article 2 : objectifs de la publication

Ainsi, comme le prévoient le schéma directeur précité et le projet de territoire, la CAMVS est amenée à accompagner les porteurs de projets publics et privés œuvrant pour le développement touristique du territoire et structurer la filière « hébergements individuels » du territoire. Les projets soutenus se voudront être innovants pour le territoire, vertueux et de qualité. Grâce au développement de divers projets insolites ou différenciants, les porteurs de projets et exploitants de ces hébergements seront les relais de la politique touristique globale de la CAMVS.

Les projets recevables concerteront la création d'un hébergement, une extension d'un hébergement existant, le changement d'usage/de destination d'un bâtiment déjà existant etc.

## Article 3 : bénéficiaires

Cette publication s'adresse à tous les porteurs de projets d'hébergement publics ou privés : collectivités, associations, sociétés civiles immobilières constituées de personnes physiques, particuliers.

Si le porteur de projet n'est pas propriétaire du site décrit dans la candidature, une preuve écrite et signée du propriétaire est demandée (attestation sur l'honneur), autorisant le porteur de projet à proposer sa candidature à la CAMVS.

Chaque porteur de projet ne peut présenter qu'une seule candidature par an dans le cadre de cette publication. Il peut toutefois proposer sa candidature dans le cadre des autres AMI dédiés au tourisme que la CAMVS publie.

---

## Article 4 : territoire éligible

Les candidats doivent présenter un projet se situant impérativement dans l'une des 20 communes de la CAMVS<sup>1</sup>.

## Article 5 : contact

**Le dossier de candidature devra être envoyé par voie numérique exclusivement à : Thania BOUTI, Chargée de mission attractivité du territoire au sein de la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine**  
**[thania.bouti@camvs.com](mailto:thania.bouti@camvs.com) ; 01 64 79 25 88**

---

<sup>1</sup> annexe 1

---

# CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ

## Article 1 : éligibilité des dépenses

Seules les dépenses d'investissement liées à la bonne réalisation du projet proposé sont éligibles.

Elles concerteront les travaux de façades, toitures, aménagements intérieurs et/ou extérieurs, études et diagnostics, maîtrise d'œuvre, etc. hors dépenses de mobilier ou d'équipement. Les dépenses présentées devront être directement liées à l'hébergement en lui-même. Le jury de sélection examinera au cas par cas les dépenses d'investissement présentées dans le dossier de candidature. Les travaux éventuels de mise aux normes doivent faire partie d'un projet global de requalification de l'offre (à justifier dans le dossier de candidature du porteur de projet). Chaque dépense subventionnable présentée dans le dossier doit être accompagnée d'un devis.

Les dépenses devront être externalisées.

Sont exclues les dépenses suivantes :

- Acquisitions foncières ;
- Impôts, baux, taxes, etc. ;
- Mises aux normes et respect des obligations imposées par la loi (accès PMR, normes sanitaires, etc.) ;
- Opérations de communication, certification, labellisation.

---

# CHAPITRE 3 : PROCÉDURE D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION

## Article 1 : pièces à fournir

Il est demandé aux porteurs de projet de constituer un dossier de candidature comprenant :

- Le formulaire joint au présent règlement d'intervention ;
- Un courrier de demande d'aide, adressé au Président de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine ;
- Une note d'intention, décrivant le projet : contexte du projet, enjeux, motivations, conditions du succès, résultats attendus etc. ;
- Un CV du ou des porteurs de projet : activités, réalisations passées ;
- Plusieurs photographies de l'existant (état des lieux). Une simulation de ce qui est envisagé (projection établie par un architecte régulièrement inscrit à l'ordre des architectes) ;
- Un plan de situation (carte IGN 1/25000) ;
- Une étude de faisabilité : les retombées envisagées, la fréquentation envisagée pour les 5 années à venir, etc. ;
- Dernier compte d'exploitation du porteur de projet le cas échéant ;
- Tarification proposée aux touristes après réalisation des travaux ;
- Un plan de financement le plus détaillé possible ; la participation financière d'autres entités, les devis estimatifs correspondants aux postes de dépenses inscrites ;

- Des devis et chiffrages (descriptifs, ratios) non signés permettant de détailler au maximum l'avant-projet présenté à la CAMVS ;
- Un calendrier prévisionnel de la réalisation du projet ;
- Les autorisations délivrées par les autorités compétentes en matière d'urbanisme (PC, DP etc.) ;
- Une attestation du propriétaire des murs / terrain autorisant le porteur de projet à proposer sa candidature ;
- Un RIB ;
- Tout autre document paraissant utile pour la bonne compréhension du projet présenté.

## Article 2 : modalités de sélection

Le ou les projets seront sélectionnés dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle dédiée à cette publication. Les projets reçus seront instruits et notés par les services de la CAMVS et de l'OTMVS puis présentés au jury de la Communauté d'Agglomération.

Le jury sélectionnera le ou les dossiers à soutenir après avoir pris connaissance de la proposition de notation et avoir débattu.

Par insolite, la CAMVS entend des hébergements dont le fonctionnement, le style architectural, l'implantation, détonnent des hébergements touristiques classiques. Ainsi, les hébergements comme<sup>2</sup> les cabanes dans les arbres, les dômes, les tiny-houses, les yourtes, les hébergements sur l'eau, les hébergements autonomes en fluides, les réhabilitations de lieux insolites (c'est-à-dire la conservation des éléments bâtis avec un changement total de la fonction du bâtiment, comme par exemple un hébergement dans un château d'eau), etc. font partie de la catégorie des hébergements insolites. L'enjeu ici est

---

de surprendre les touristes. Il s'agira aussi de faire en sorte que l'hébergement devienne le motif de venue sur le territoire.

L'hébergement insolite contribuera pleinement à l'expérience de visite du touriste sur le territoire de la CAMVS.

Les critères :

- Prise en compte du respect de l'environnement : intégration paysagère du projet, utilisation de matériaux bio-sourcés, implication d'entreprises locales etc. ;
- La mise en réseau (partenariats) d'acteurs de la chaîne touristique locale ;
- L'inclusion des publics dits spécifiques (ex. handicaps) ;
- Le caractère innovant au vu de ce qui existe déjà dans l'offre d'hébergement de la CAMVS ;
- L'impact positif du projet sur le territoire : échelle de captation de la clientèle (départementale, régionale, supra régionale ?) ;
- Description des publics cibles du projet ; objectifs en termes de fréquentation annuelle ;
- Création d'1 à 2 animation(s) par an ;
- Caractère professionnel du porteur de projet et de son projet. La cohérence du projet proposé avec la réalité territoriale, faisabilité du projet décrite de manière précise (projections visuelles, tarification etc.) sera évaluée ;
- Complétude du dossier.

Les candidats présentant dans leur note d'intention la volonté d'obtenir un classement/label de leur hébergement à la suite des opérations envisagées seront valorisés dans la notation du dossier.

Critères	Eléments présents dans le dossier	Notes obtenues	Remarque(s) éventuelle(s)
Proposition innovante		/30 (20%)	
Respect de l'environnement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration paysagère</li> <li>- Utilisation de matériaux biosourcés</li> </ul>		/30 (20%)	
Prix présenté		/25 (env 16.6%)	
Mise en réseau de la chaîne touristique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loisirs</li> <li>- Culture</li> <li>- Restauration</li> </ul>		/20 (env 13.3%)	
Description des publics cibles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cohérence avec les touristes déjà captés</li> <li>- Inclusion des publics spécifiques (handicaps)</li> <li>- Focus sur les touristes itinérants (plaisanciers, cyclotouristes etc.)</li> </ul>		/15 (10%)	

Impacts positifs attendus :		/15 (10%)	
- Rayonnement et attractivité (à quelle(s) échelle(s) ?) - En matière de retombées économiques			
Caractère professionnel / innovant du projet présenté		/10 (env 6.6%)	
Complétude du dossier		/5 (env 3.3%)	
Bonus : labellisation attendue		/3	
<b>NOTE TOTALE</b>		<b>/150</b>	

A titre d'exemple, la CAMVS sera vigilante quant aux diagnostics énergétiques des logements présentés ; le but étant de ne pas subventionner les passoires thermiques. L'isolation thermique d'un bâtiment sera également appréciée (ravalement de façade, réfection de toiture etc.). La CAMVS souhaite également favoriser les porteurs de projets qui mettent en place des systèmes préservant les ressources en eau (récupérateurs d'eaux pluviales, toilettes sèches par exemple), le tri des déchets, l'aménagement des extérieurs préservant la biodiversité locale etc.

En résumé, les projets présentés devront viser des « niveaux de performances énergétiques ambitieux et s'inscrire dans des démarches de qualité environnementale d'excellence (économies d'énergie, réduction des impacts environnementaux, amélioration des conditions de confort des usagers notamment le confort d'été) ». L'exploitant de l'hébergement touristique peut également créer des outils de médiation pour sensibiliser les occupants à une consommation raisonnable des énergies, à une bonne gestion des déchets.

Le non-respect de ces critères en cas d'obtention de la subvention donnera le droit à la CAMVS de ne pas verser la totalité de la subvention qui aurait été attribuée au porteur de projet. La CAMVS se réserve la possibilité d'organiser une audition des candidats avec le jury afin de mieux apprécier le projet proposé.

---

# CHAPITRE 4 : MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

## Article 1 : montants d'intervention

Dans le cas de porteurs de projets privés, le taux de participation de la CAMVS ne pourra pas dépasser 50% du coût prévisionnel global HT du projet, dans la limite de 25 000 € HT.

La part d'autofinancement doit être de 20% minimum du coût global du projet. Le porteur de projet est autorisé à cumuler d'autres aides financières (publiques et privées) pouvant permettre la réalisation du projet proposé. La part de l'aide publique dans le projet proposé ne doit pas dépasser les 80%.

Le montant minimal des dépenses doit être de 10 000 € HT.

Dans le cas d'un porteur de projet public (Commune), le montant d'intervention de la CAMVS est établi suivant les dispositions applicables aux fonds de concours telles que prévues par les articles L.1111-10- III et L.5216-5-VI du Code Général des Collectivités Territoriales.

## Article 2 : modalités de paiement

Un acompte pourra être versé sur demande, à hauteur de 20% de la subvention attribuée par notification. Le versement d'un acompte sera toutefois fixé au cas par cas par voie de convention en fonction des besoins réels de l'opération. Le solde sera versé une fois l'ensemble des factures acquittées envoyées à la CAMVS par le porteur de projet. Une visite de l'hébergement sera effectuée par les services de la CAMVS et de l'OTMVS pour constater la cohérence du résultat avec le projet présenté lors de la candidature.

# CHAPITRE 5 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

Une convention sera signée entre la CAMVS et le porteur de projet, dans laquelle seront retranscrits les engagements des deux parties.

## Article 1 : engagements des bénéficiaires

Les bénéficiaires accepteront de figurer dans la campagne de communication ayant pour objectif principal la valorisation des projets soutenus. Ils devront également faire apparaître le soutien de la CAMVS dans leurs communications. Les bénéficiaires auront 24 mois après la signature de la convention notifiant l'attribution de la subvention pour réaliser l'entièreté du projet, éventuellement prorogeables de 12 mois supplémentaires sur justification.

Un bilan sera à réaliser par le porteur de projet : photographies, factures, bilan financier.

Le bénéficiaire s'engage à ne pas revendre son hébergement subventionné avant 3 ans après la fin de la réalisation de son opération.

Le bénéficiaire s'engage à ouvrir son établissement au moins 6 mois par an durant les 3 années suivant l'octroi de la subvention.

## Article 2 : engagements de la CAMVS

La CAMVS s'engage à réaliser les versements d'acomptes et de soldes dans un délai de 1 mois après la demande par le bénéficiaire, sous réserve d'avoir reçu les pièces justificatives (factures).

---

## CHAPITRE 6 : RÉSILIATION

S'il est constaté une utilisation de la subvention attribuée par la CAMVS non conforme au projet validé ou aux dispositions du présent règlement, celle-ci procèdera à la résiliation, sans indemnités, de la convention autorisant le versement de la subvention au porteur de projet et engagera, le cas échéant, les actions nécessaires à la restitution des sommes qui auront été éventuellement versées.

## CHAPITRE 7 : LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher et à privilégier une solution amiable en cas de litige lié à l'interprétation ou à l'application du présent règlement, dont les dispositions seront transposées dans les conventions d'attribution des subventions signées entre la CAMVS et les porteurs de projet.

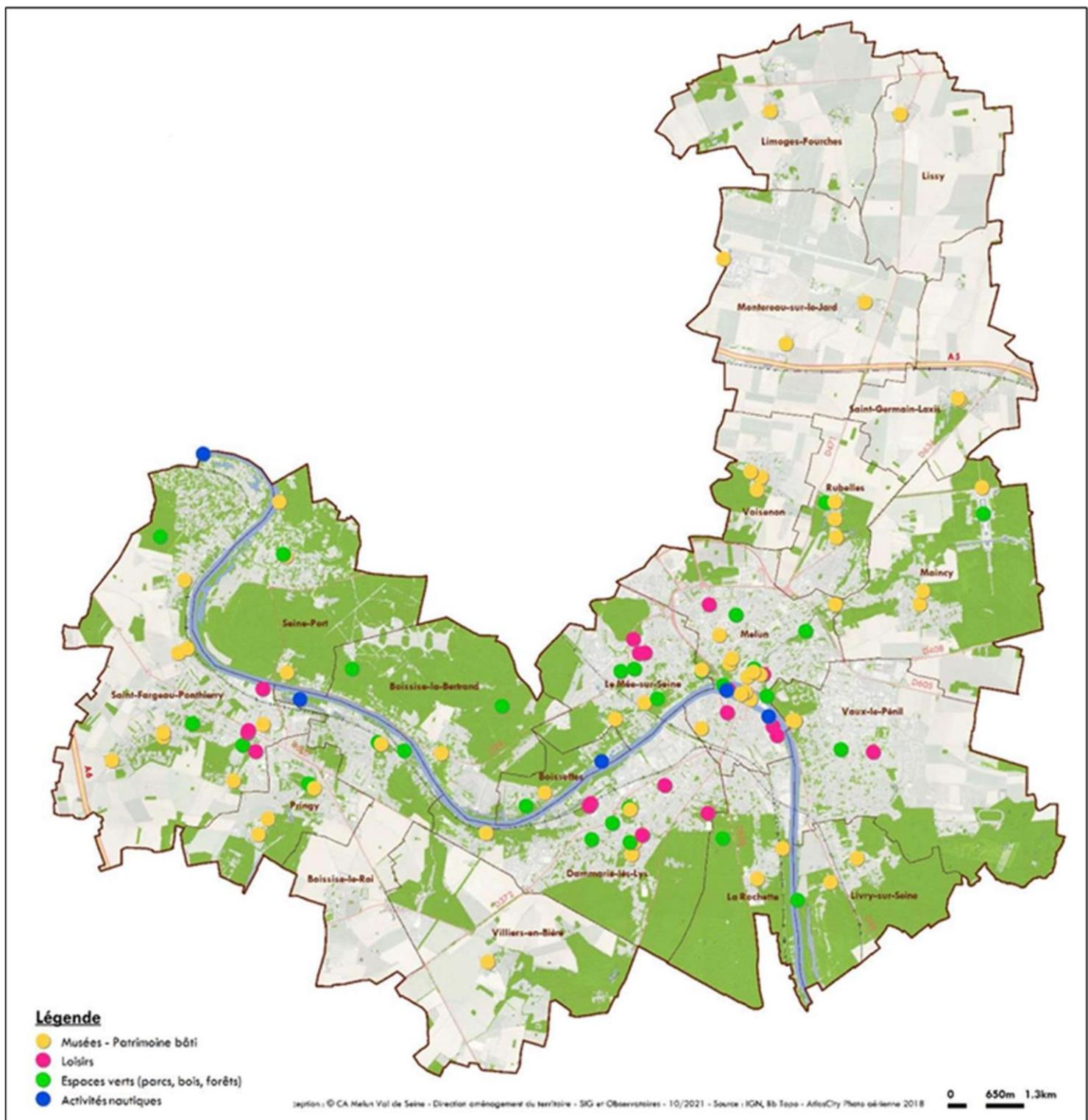
A défaut, l'appréciation et le règlement dudit litige relèvera du Tribunal Administratif de Melun.

## CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'instruction du dossier ne pourra débuter que si le dossier est réputé complet. La conformité du projet aux critères d'éligibilité n'entraîne en aucun cas l'attribution automatique d'une subvention. La CAMVS conserve un pouvoir d'appréciation fondé sur l'adéquation du projet avec ses politiques publiques, avec l'intérêt communautaire du projet. L'attribution de la subvention se fait également en fonction de la disponibilité des crédits et de niveau de consommation de l'enveloppe budgétaire dédiée à cette opération.

Les projets sont instruits au fil de l'eau, dans l'ordre de leur arrivée, jusqu'à la consommation totale des crédits.

## Annexe 1 : le territoire de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine



### Légende

- Yellow circle: Musées - Patrimoine bâti
- Pink circle: Loisirs
- Green circle: Espaces verts (parcs, bois, forêts)
- Blue circle: Activités nautiques

Création : © CA Melun Val de Seine - Direction aménagement du territoire - SIG et Observatoires - 10/2021 - Source : IGN, BD Topo - AtlasCity Photo © Seine 2018

0 650m 1,3km

---

## Annexe 2 : quelques exemples d'hébergements existants pouvant être qualifiés d'insolites

Source : [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)

*L'opérateur numérique Airbnb a créé une typologie des hébergements mis à disposition des touristes sur sa plateforme de réservation*

### Cabanes perchées

Notre-dame-de-Boisset, France



---

Wow

Offranville, France



Austin, Etats-Unis



---

Brush Prairie, Etats-Unis



### Tiny-houses

Livet-sur-Authou, France



---

## Dômes

Lugaignac, France



## Bateaux

Longuenée-en-Anjou, France



---

## Sur l'eau

Crac'h, France



## Maisons organiques

Noyers-sur-Cher, France

*Grotte*



---

Neuhof, Autriche



Chalets, tipi

Seja, Lettonie



---

## Conteneurs maritimes

Orderville, Etats-Unis



## Cabanes de bergers

East Sussex, Angleterre

