



Appel à Manifestation d'intérêt

Exploitation et développement touristique et de loisirs du site le « Champs du Bois » à Chalonnnes-sur-Loire

-Camping Municipal Les Portes de la Loire

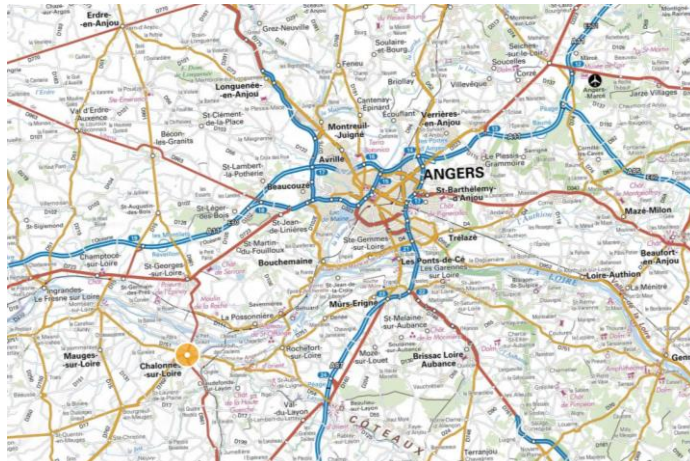
- Aire camping-car

- Guinguette

- Activités de loisirs

Contexte et enjeux

La Ville de Chalonnes-sur-Loire (6 500 habitants) se trouve au cœur de l'Anjou, à 26 km sud-ouest d'Angers. Elle est située en bord de Loire dans le périmètre du Val de Loire classé au Patrimoine mondial de l'UNESCO dont la corniche angevine constitue la limite occidentale.



La commune dispose d'un vaste terrain en bord de Loire composé

- d'un camping municipal de 110 emplacements,
- d'une aire d'accueil de camping-car gérée par la société Only Camp,
- d'une base de canoë-Kayak et d'une guinguette gérées par la société Louet Evasion.

En 2015, la collectivité a effectué de nombreux travaux pour moderniser le camping afin de faire de ce site un lieu de rayonnement touristique attractif pour le territoire.



Le site possède en effet un certain nombre d'atouts indéniables :

- Le camping de Chalonnes est sur un site qui cadre avec l'esprit de la Loire, en confluence du Louet et du Layon, ce qui apporte un charme supplémentaire grâce à ce nœud de rivières.
- Il est sur une surface plane, facile à travailler ;
- Il offre une vue magnifique sur le fleuve et ses rivières
- Il permet le départ d'activités nautiques et cyclistes (proche de l'itinéraire de la Loire à vélo)
- Il est situé à quelques encablures de la ville ainsi que sur les routes touristiques de la Loire et des vins.

Pour assurer la gestion du camping, la collectivité a mis en place en 2013 une Délégation de Service Public de type « affermage ». Cette gestion est assurée par la société Only Camp. **Le contrat de gestion arrive à son terme à la fin de la saison 2022.**

La base de canoë-Kayak ainsi que la guinguette sont gérées par la société Louet Evasion. Un bail précaire a été signé par la collectivité et la société Louet Evasion pour l'occupation du domaine public. **Ce bail précaire arrive également à échéance en fin d'année 2022.**

Face aux mutations du secteur du tourisme qui s'accroissent (professionnalisation accrue, évolution des modes de vie et des attentes des touristes, montée en gamme des infrastructures...), la Municipalité souhaite poursuivre la valorisation et le développement de ce site, ainsi que son rayonnement touristique à travers la gestion par **un opérateur privé unique**.

Dans ce cadre, en 2021, la Ville a sollicité un diagnostic du camping et de son environnement auprès de l'Agence Départementale du Tourisme pour l'accompagner dans cette démarche.

Suite aux préconisations proposées dans le diagnostic et afin d'atteindre les objectifs de valorisation et de développement de l'ensemble du site, la Ville souhaite ouvrir la réflexion et la démarche à des partenaires dotés de compétences spécifiques et d'expériences significatives dans le secteur de l'hôtellerie de plein air, des loisirs et de la restauration actuellement en plein essor.

Elle lance, dans ce cadre, **un Appel à Manifestations d'Intérêt**.

Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

La présente consultation est un Appel à Manifestation d'Intérêt permettant à la Ville de Chalonnes-sur-Loire d'identifier des candidats gestionnaires intéressés par le développement touristique et des loisirs de ce vaste ensemble en bord de Loire, en mesure de gérer et redonner un nouveau souffle au camping municipal « Les Portes de la Loire », ainsi que de favoriser le développement de services touristiques et d'activités de loisirs : canoë, guinguette, etc.

Il s'agit d'une consultation ouverte aux opérateurs qui :

- **ont une expérience reconnue en matière de gestion d'équipement touristique**, notamment en hôtellerie de plein air, d'activités de loisirs, de restauration...
- **disposent d'une capacité financière suffisante** (notamment pour l'achat de matériels, mobiliers, aménagements éventuels du site).
- **qui respectent les objectifs et les attentes du cahier des charges**.

Le cadre de la consultation est ouvert. Tous les projets en phase avec les attentes de la collectivité (cf. ci-dessous les critères et orientations souhaitées) seront étudiés.

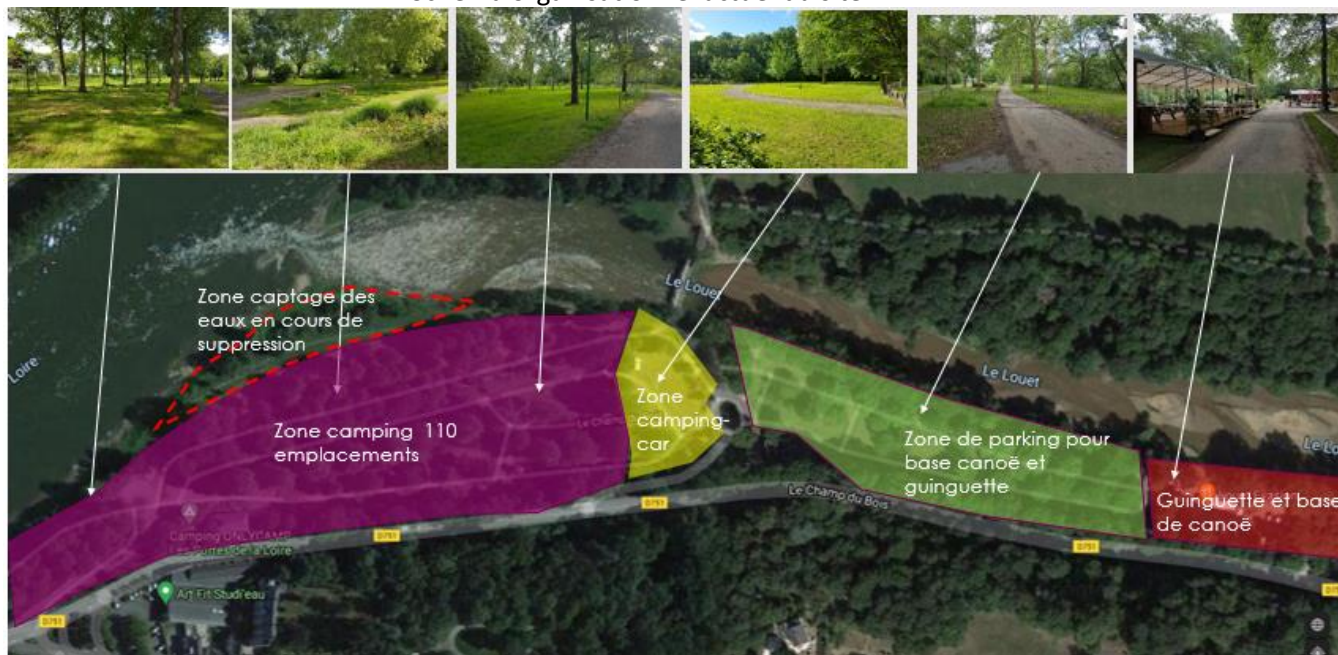
Le présent document constitue le cahier des charges. Il apporte les informations techniques, juridiques et administratives relatives au projet, précise les attentes de la collectivité, et indique les modalités de consultation.

Description du site et des équipements

Le site « Le champ du bois » est organisé à ce jour de la manière suivante-:

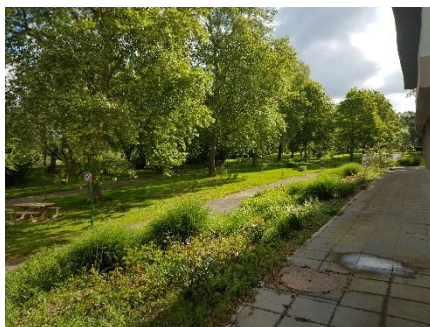
- Une zone « camping municipal » avec un bloc sanitaire et un accueil.
- Une aire d'accueil camping-car
- Une zone guinguette
- Une base de canoë Kayac

Schéma organisationnel actuel du site



1. Le camping municipal 3 étoiles « Les Portes de la Loire »

- Le camping 3 étoiles est situé en confluence du Louet, du Layon et de la Loire;
- Jusqu'à maintenant, le camping possède 110 emplacements comprenant 105 emplacements nus et 5 locatifs (petites tentes trek) appartenant à la société Only Camp sur une surface totale de 2,7 ha ;
- Il dispose d'un bloc sanitaire et d'un accueil ;
- Il est situé à proximité de l'itinéraire de la Loire à vélo et de la boucle Loire Layon Aubance propices à attirer une clientèle itinérante à vélo ainsi que la « Route de la Loire » et des « Routes des vins » favorables notamment pour accueillir des camping-caristes;
- Il dispose d'un environnement naturel agréable et boisé;
- La surface du site est plane, facile à travailler et dominée par la corniche ce qui apporte en même temps un certain relief ;
- Il possède des sanitaires en bon état de fonctionnement qui ont été rénovés par la collectivité;
- La collectivité en lien avec l'opérateur existant ont obtenu le label « Camping Qualité » et « Qualité Tourisme »;
- Le camping est proche des sites touristiques d'Angers et au carrefour de destinations touristiques attractives pour partir en excursion à la journée (- d'1h) (ex : Puy-du-fou – les sites touristiques de Saumur – Angers – le vignoble angevin.);
- La gare SNCF située à 600 mètres permet de rejoindre le centre-ville d'Angers en 15 minutes et celui de Cholet en 30 minutes ;
- Il est à proximité du centre-ville et de ses commerces qui sont accessibles facilement à pied (une dizaine de minutes) ;
- L'Office de tourisme, situé en centre-ville, est donc à proximité immédiate pour donner tous renseignements utiles et proposer un circuit en Petit Train Touristique pour visiter le vignoble local et des bords de Loire ;
- La piscine municipale est également à proximité immédiate du camping ;



Photos du camping

A noter toutefois quelques points de vigilance à prendre en compte sur le terrain qui est

- Inondable et **soumis à un Plan de Prévention des Risques Inondation** et conc non compatible avec l'implantation de locatifs à l'année)
- Situé au bord de la RD 751;
- Contient une zone protégée de captage d'eau potable dont il sera mis fin à l'exploitation à terme et offre une perspective intéressante pour le développement du futur site.

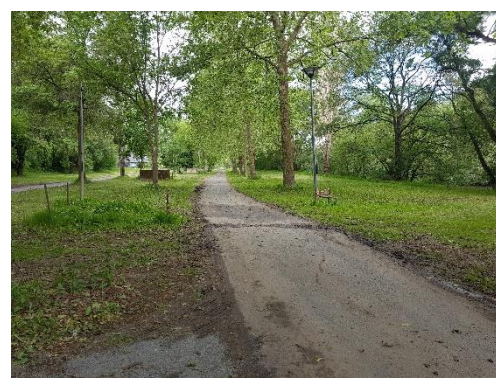
Un pont sur le Louet est installé chaque année sur une période qui peut aller du 1^{er} juin au 31 octobre. Les dates d'installation sont fonction de la hauteur du cours d'eau et des conditions météorologiques. Son accès se situe dans le périmètre du site.

2. Aire d'accueil « camping-car »

- Elle comporte 20 emplacements et est actuellement automatisée par la société Only Camp (paiement en carte bancaire);
- Accessible par une entrée indépendante du camping
- Située en bordure de Loire, jouxtant le camping, l'aire de camping-car propose : vidange WC, vidange eaux usées, accès à l'eau potable.

3. La zone guinguette et base de canoë

L'extrémité Est est occupée par la base de canoë et la guinguette gérées par l'opérateur Louet Evasion.



Photos de la zone guinguette et base canoë

Les résultats du camping

1. Taux d'occupation 2019

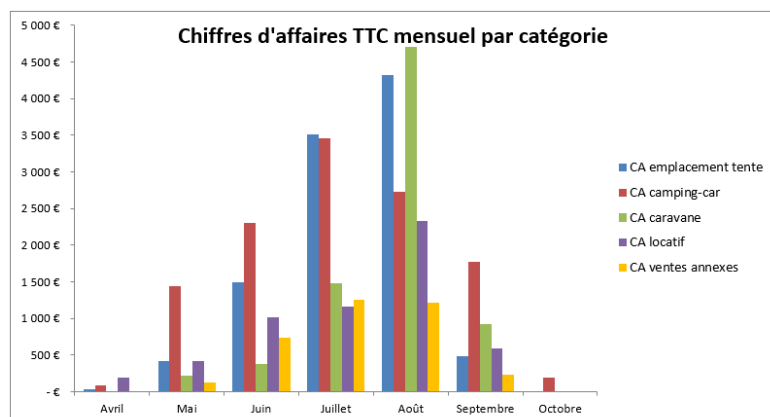
	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	TOTAL
Emplacements	1,02%	2,43%	5,79%	14,34%	15,90%	5,85%	8,87%
Tentes Trek 2 places	10,00%	10,00%	25,52%	20,00%	37,33%	33,33%	24,30%
Taux d'occupation global	1,38%	2,73%	6,57%	14,57%	16,75%	6,94%	9,48%

2. Evolution et répartition mensuelle des nuitées de 2015 à 2019

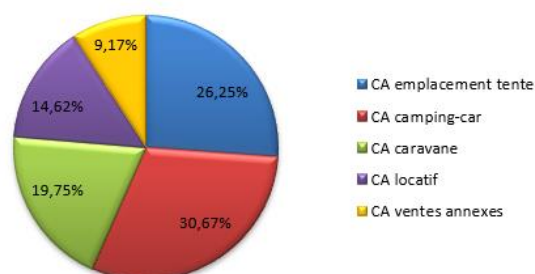
Nombre total de nuitées par mois	2015	2016	2017	2018	2019
Avril	-	-	-	28	18
Mai	154	252	338	329	193
Juin	392	-	491	330	466
Juillet	1584	1257	1349	849	857
Août	1872	1469	1531	1121	1460
Septembre	281	343	231	301	337
TOTAL :	4 283	3 321	3 940	2 958	3 331
Variation N-2		-22,46%	18,64%	-24,92%	12,61%
Variation N-1		-	-8,01%	-10,93%	-15,46%

3. Chiffres d'affaires TTC 2019

	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	TOTAL
CA emplacement tente	32 €	413 €	1 492 €	3 507 €	4 316 €	491 €	- €	10 251 €
CA camping-car	92 €	1 442 €	2 302 €	3 452 €	2 722 €	1 770 €	194 €	11 974 €
CA caravane	- €	223 €	379 €	1 484 €	4 705 €	922 €	- €	7 713 €
CA locatif	189 €	425 €	1 011 €	1 164 €	2 330 €	589 €	- €	5 708 €
CA ventes annexes	- €	130 €	734 €	1 260 €	1 221 €	235 €	- €	3 580 €
Remboursement camping	- €	- €	- €	- €	- €	-182 €	- €	-182 €
Sous-total CA	313 €	2 633 €	5 918 €	10 867 €	15 294 €	3 825 €	194 €	39 044 €
Taxe de séjour	7 €	77 €	186 €	290 €	527 €	135 €	- €	1 222 €
Total CA	320 €	2 710 €	6 104 €	11 157 €	15 821 €	3 960 €	194 €	40 266 €



Répartition du CA TTC par catégorie de avril à novembre 2019



* Les chiffres présentés sont ceux de 2019 car ils sont plus représentatifs de l'activité du camping (hors période COVID)

Les orientations souhaitées par les élus

Ces dernières années, la ville de Chalonnes-sur-Loire a réalisé de nombreux travaux de modernisation des équipements du camping (sanitaires notamment) et accompagné l'opérateur dans la professionnalisation du camping afin d'obtenir le label « Camping Qualité » et « Qualité Tourisme ».

Aujourd'hui, la collectivité souhaite renforcer l'attractivité de l'ensemble du site (camping – guinguette – activités de loisirs – aire de camping-car...) et recherche un **opérateur unique** pour en assurer la **gestion, l'exploitation et son développement**.

Elle est en effet convaincue que l'attractivité du site dépendra d'un **positionnement clair** et d'une stratégie de couples « produits / marchés » créant de véritables synergies entre les différents services et activités présents sur le site : hébergement, restauration, activités de loisirs...

À travers cette démarche, la Ville souhaite renforcer l'attractivité de son camping, développer l'offre en activités et services touristiques et ainsi favoriser des retombées économiques directes et indirectes sur le territoire communal.

Cela implique notamment de :

- ✓ Poursuivre et renforcer le développement de l'activité du camping, avec une approche permettant de capter de nouvelles clientèles, à travers notamment :
 - **Un renforcement de la prospection commerciale, de la communication et la stratégie tarifaire** (mise en place par exemple d'une démarche dite de « yield management » pour optimiser les réservations sur une plus large période).
 - Élargissement de la période d'ouverture du camping (sous réserve des conditions climatiques et surtout fluviales).
 - Le développement de locatifs légers intégrés à l'environnement et démontables (en raison des risques d'inondations).
- ✓ Poursuivre le développement d'activités de loisirs sur le site pour le rendre attractif y compris sur les ailes de saisons (canoé – paddle, activités terrestres...) ;
- ✓ Développer, comme c'est le cas actuellement, une offre « guinguette » sur toute la saison estivale avec une restauration midi et soir, privilégiant les produits locaux ;
- ✓ Créer une véritable synergie entre toutes les prestations proposées sur le site pour créer un produit d'appel attractif pour le territoire (hébergement, restauration, activités...).

A noter que les élus seront particulièrement sensibles à la prise en compte des critères de développement durable : recours aux circuits courts pour la restauration, éco-gestion (tri des déchets, économe des fluides), inscription du camping dans une démarche environnementale de type Clé Verte.

L'opérateur devra s'engager à poursuivre les démarches effectuées sur le camping pour obtenir les labels « Qualité Tourisme », « Camping Qualité » et « Tourisme & Handicap » (en cours d'acquisition en 2022).

Par ailleurs, l'implantation de nouveaux équipements devra se fondre parfaitement au sein de l'environnement (ex : hébergement légers de loisirs – guinguette etc.).

L'appel à manifestation d'intérêt est volontairement ouvert à tout projet de valorisation. L'opérateur peut proposer des activités complémentaires (loisirs, culturels) permettant de valoriser le site.

La collectivité sera particulièrement attentive au modèle économique mis en place et à l'évaluation du projet au regard du montage juridique et des conditions d'exploitation.

En tout état de cause, les projets susceptibles d'intéresser la commune devront :

- Être qualitatifs ;
- Prendre en charge certains investissements pour moderniser et développer le camping (implantation de locatifs légers notamment) ;
- Prendre en charge les investissements de matériel et mobilier d'exploitation de la Guinguette et des activités de loisirs sur place ;
- Assumer le fonctionnement, la continuité et la qualité du service ;
- Assumer l'ensemble des charges de fonctionnement (fluides, assurances, salaires...) des différents éléments mis à disposition.

Les frais de grosses réparations relatives aux réseaux, desserte de voirie et aux bâtiments de l'accueil et des sanitaires sont à la charge de la ville.

Critères de sélection :

La ville de Chalonnes sur Loire proposera un bail commercial.

Les projets susceptibles d'intéresser la commune devront répondre aux critères suivants :

- Qualité et pertinence du projet proposé (concept / positionnement) ;
- Capacité à développer une activité d'hôtellerie de plein air, une activité de loisirs et de restauration de type « Guinguette ». (assurer le fonctionnement de la structure, la continuité du service et son développement) ;
- Capacité du projet à renforcer l'attractivité du territoire et moyens proposés pour y parvenir.
- Expérience reconnue dans ce domaine ;
- Capacité à mener financièrement ce projet (solidité du modèle économique pour la prise en charge de la gestion de l'infrastructure, des charges de fonctionnement, des aménagements et équipements nécessaires) ;
- Ambition environnementale, en cohérence avec la démarche communale de respect et protection de l'environnement, du cadre de vie (compatible avec les valeurs de l'écotourisme et du slow-tourisme) ;
- Volonté de poursuivre les démarches qualités « engagées » : Camping Qualité, Qualité Tourisme, engagement dans un label « durable »...
- Capacité à proposer une offre touristique compatible avec la qualité paysagère du site situé en bord de Loire et du Louet ;
- Synergie avec les projets touristiques environnants et ceux des acteurs du territoire communal (commune, associations, commerces...) ;
- Proposition de montant de loyer qui sera reversé à la commune ;
- Montant des investissements prévus à court, moyen et long terme avec précision du modèle économique (emprunts, fonds propres...) ;

A noter : un schéma d'organisation devra être transmis définissant le zonage des activités proposé sur le site : zone camping – zone camping-car – zone restauration - zones activités... Ce schéma devra intégrer la vision à court terme mais aussi moyen et long terme au regard des possibilités offertes liées la fermeture à terme de la zone de captage d'eau potable.

La Ville auditionnera les candidats dont elle jugera les offres recevables.

Comment candidater ?

Dans un premier temps, l'opérateur transmettra une lettre d'intention à Madame la Maire de Chalonnes sur Loire manifestant son intérêt à présenter une offre. Cette lettre sera accompagnée du Kbis de la société ou tout autre document équivalent correspondant à l'activité.

Cette lettre d'intention peut être déposée **dès ce jour**. La date limite de dépôt de cette lettre d'intention est fixée au **Lundi 4 avril 2022 à 14h00**

Dans un second temps, l'opérateur transmettra à Madame la Maire de Chalonnes sur Loire un dossier complet présentant son projet détaillé et son adéquation avec le cahier des charges.

La date limite de dépôt du dossier de présentation détaillée est fixée au **lundi 16 mai 2022 à 14h00**.

Ce projet devra notamment préciser :

- Le descriptif détaillé des orientations générales retenues, de l'offre d'hébergement et des services et activités de loisirs proposés à dimensionner et caractériser
- Un descriptif des principes de fonctionnement et modalités de gestion envisagées (effectifs, types d'emplois prévus, périodes et horaires de fonctionnement, démarches de commercialisation...)
- Le classement administratif envisagé et l'adhésion éventuelle à de nouveaux labels
- Les éléments programmatiques envisagés à court, moyen et long terme (aménagements et équipements notamment avec description, estimation des montants d'investissements, et présentation d'un schéma organisationnel des espaces...)
- Le montage juridique et le mode de gestion envisagés (nom, raison sociale, forme juridique de la société, siège social, montage juridique proposé, type de contractualisation proposé...) avec une présentation de la société, des références détaillées et expériences du candidat dans le domaine du tourisme et de l'hôtellerie de plein air
- Le montage économique et financier proposé (modèle économique retenu, budget prévisionnel en investissement, en fonctionnement et exploitation, plan de financement envisagé, fréquentation annuelle attendue à court, moyen et plus long terme, principaux postes de recettes/dépenses, proposition de loyers et durée d'engagement contractuel...). Le candidat devra être en mesure de justifier de la solidité de sa structure financière et de ses capacités techniques (comptes de résultat et bilans des 3 dernières années par exemple).
- Un échéancier de mise en œuvre et mise en service du projet intégrant les phases d'études, d'autorisation et de travaux éventuels.
- Le présent cahier des charges accepté et signé.

Calendrier prévisionnel

Le Comité de sélection composé d'élus, de techniciens, d'un représentant de l'Agence départementale du Tourisme examinera les dossiers reçus et auditera les candidats, pour une décision attendue en octobre au plus tard.

L'opérateur sélectionné aura ensuite 3 mois minimum à partir de la décision du Comité de sélection pour finaliser l'écriture du projet, contractualiser le projet avec la commune et assurer sa mise en oeuvre opérationnelle. Le projet devra être lancé et ouvert au printemps 2023.

Un point d'étape à mi-parcours sera fait avec les services de la Ville entre la décision et la contractualisation.

Des éléments complémentaires pourront être demandés lors de l'étude du dossier par la Ville.

Dates clés de la procédure :

- Envoi à la publication de l'appel à manifestation d'intérêt : vendredi 4 mars 2022
- Dépôt des lettres d'intention : entre le lundi 7 mars et le lundi 4 avril 2022 14h00
- Dépôt des dossiers : entre l'accusé de réception de la lettre d'intention et le lundi 16 mai 14h00
- Entretien avec les candidats : entre le 8 et le 27 juin 2022
- Décision du Conseil Municipal : 19 septembre 2022 au plus tard
- Contractualisation du projet : 31 décembre au plus tard
- Ouverture du projet : printemps 2023

Conditions d'envoi ou de remise des dossiers

Transmission sous support papier

Les candidats transmettent leur offre sous pli cacheté portant les mentions :

Offre pour : Appel à Manifestation d'Intérêt pour projet de « Camping – guinguette et activités» NE PAS OUVRIR
--

Ce pli doit contenir dans une seule enveloppe, les pièces définies dans le présent document et devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination avant limites de réception des offres indiquées sur la page de garde du présent document et ce, à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville Chalonnes-sur-Loire

Place de l'hôtel de ville

BP 40088

49290 Chalonnes-sur-Loire

Le pli qui serait remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne sera pas retenu.

Transmission électronique

Le pouvoir adjudicateur préconise la transmission des documents par voie papier mais accepte les plis adressés par voie électronique à l'adresse suivante : mairie@chalonnes-sur-loire.fr ou sur un support physique électronique (CD-ROM, clé USB...).

Le choix du mode de transmission est irréversible. Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à tous les documents transmis au pouvoir adjudicateur.

Les conditions de présentation des plis électroniques sont similaires à celles exigées pour les réponses sur support papier (fichiers distincts dont l'un comporte les pièces de la candidature et l'autre, les pièces de l'offre, dans le cas d'une seule enveloppe). Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique.

Contact au sein de la collectivité

Madame Anne LEROUX, directrice aux affaires générales
02.41.74.10.89