



Appel à Manifestation d'intérêt

Exploitation et développement du camping municipal**
« Les Varennes » à Mûrs-Érigné dans le département de
Maine-et-Loire

Lettre d'intention à remettre au plus tard le 15 février 2023 avant 16h
Dossier complet de candidature à remettre au plus tard le 03 avril 2023 avant 16h

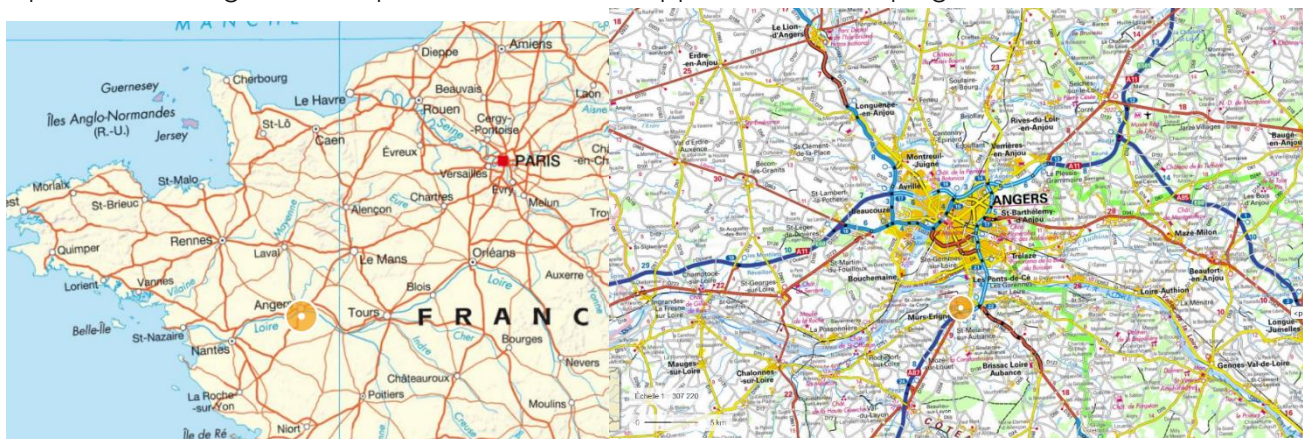
A l'attention de Monsieur FOYER, Maire
Hôtel de Ville
5 chemin de Bellevue CS 80015
49610 MÛRS-ÉRIGNÉ

Contexte et enjeux

La Ville de Mûrs-Erigné (5 743 habitants) se trouve au cœur de l'Anjou, à 20 min au sud du centre-ville d'Angers et à proximité de la Loire inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco.

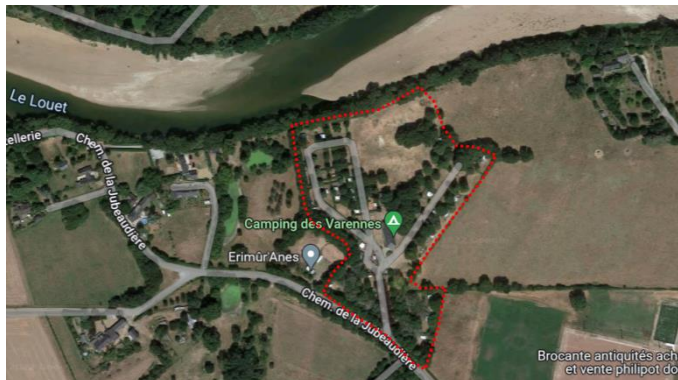
La commune dispose d'un camping actuellement ** de **2.8 ha**, composé de **100 emplacements délimités**, situé dans un environnement de nature au **bord du Louet**. Le camping est géré depuis près de 25 ans par un exploitant privé à travers un contrat de délégation de service public. Ce dernier arrive à échéance fin 2022. Les gestionnaires actuels n'assureront plus l'exploitation du camping puisqu'ils ont décidé de partir à la retraite à l'issue de cette saison.

C'est la raison pour laquelle la collectivité de Mûrs-Erigné recherche désormais un nouvel opérateur pour assurer la gestion, l'exploitation et le développement du camping.



Le site possède de nombreux atouts :

- Un camping à moins de 20 minutes du centre-ville d'Angers et de ses nombreux sites touristiques et culturels (**accessible en bus**).
- Une situation également centrale en Anjou pour rayonner vers les différents sites du département et de son vignoble.
- Un camping labellisé « **Accueil Vélo** » permettant d'attirer la clientèle cyclotouristique de la **Loire à Vélo** et de la Vélo Francette.
- Une situation idéale **au bord du GR3 et du GRP des Coteaux du Layon** pour capter des randonneurs itinérants, y compris VTT et cavaliers.
- Une offre de service complète et adaptée pour accueillir des **camping-caristes et Van lifers** dans un environnement naturel au bord de l'eau et sécurisé
- Un bassin de population et un contexte démographique et économique qui représentent des atouts indéniables pour le développement de l'activité touristique et répondre à une demande en logement, notamment en hors saison : **travailleurs saisonniers – ouvriers – étudiants...**
- Un environnement au calme et arboré au bord de l'eau pour satisfaire **une clientèle en séjour**.



Face aux mutations du secteur du tourisme qui s'accélèrent (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.

Dans ce cadre, en 2022, 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

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt permettra à la Ville de Mûrs-Érigné d'identifier des candidats gestionnaires intéressés par le développement touristique et des loisirs de ce vaste ensemble au bord du Louet, en mesure de gérer et redonner un nouveau souffle au camping municipal « Les Varennes », ainsi que de favoriser le développement de services touristiques : guinguette et potentiellement d'autres activités touristiques et de loisirs.

Il s'agit d'un appel ouvert aux opérateurs qui :

- ont une expérience reconnue et/ou des compétences avérées 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).
- et qui respectent les objectifs et les attentes du cahier des charges**.

Le cadre de cet appel 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 et vaut règlement. 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 camping municipal 2 étoiles « Les Varennes »

> Synthèse des infrastructures

- **Le camping 2 étoiles est situé en bord du Louet et à 20 min en vélo de la Loire.**
- **Jusqu'à maintenant, le camping possède** 100 emplacements délimités comprenant 91 emplacements nus et 7 locatifs appartenant aux anciens gestionnaires (3 mobil-homes – 2 chalets – 2 bungalows toilés), sur une surface totale de 2.8 ha.
- Un bâtiment **incluant un bloc sanitaire, un local accueil** et un **logement de fonction**
- Un bar / guinguette avec terrasse aménagée (Licence 2)
- Espace de jeux pour enfants
- Salle de jeux couverte avec table de ping-pong
- Un local pour ranger du matériel (tondeuse – lave-linge etc.)
- Aire de vidange pour camping-car

> Synthèse des prestations de services et de loisirs jusqu'à ce jour

- ouverture saisonnière (du 1^{er} avril au 31 octobre)- zone inondable
- Plage en été sur les bords du Louet (mais baignade interdite)
- 8 terrains de pétanque
- Ventes de glaces et frites en été
- Des produits régionaux et dépôt de pain sur demande.
- Animations estivales en juillet et en août
- Balade en âne avec l'opérateur « Erimur'ânes »



Photos du camping

A noter toutefois quelques points de vigilances à prendre en compte :

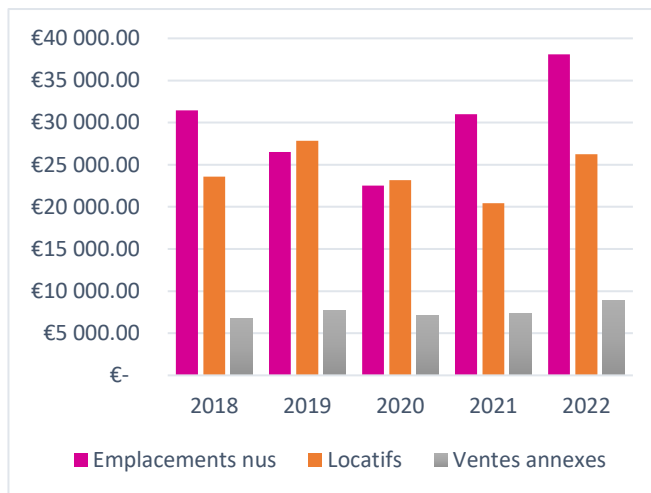
- Le terrain est inondable et **soumis à un PPRI**.

Date des dernières inondations : en juin 2016 eau présente de façon très limitée au niveau de la plaine de jeux pour enfants, et route d'accès hors d'eau, et préalablement en 1998, en dehors de 1982, pas d'eau au niveau des locatifs (depuis réhaussement de la voie et digue en bord de Louet)

Les résultats du camping

	Emplacements nus	Locatifs	Ventes annexes	Total
2018	31 465,00 €	23 577,00 €	6 700,00 €	61 742,00 €
2019	26 519,00 €	27 828,00 €	7 700,00 €	62 047,00 €
2020*	22 512,00 €	23 189,00 €	7 100,00 €	52 801,00 €
2021*	31 000,00 €	20 452,00 €	7 350,00 €	58 802,00 €
2022	38 095,00 €	26 265,00€	8 918,58€	73 278,58 €

*années COVID



MOIS	TOTAL
Français	5784
Total étrangers	1139
Grande Bretagne	67
Allemagne	60
Pays-Bas	389
Belgique	52
Suisse	19
Espagne	1
Europe Est	42
Autres	65
TOTAL	8797

Sans compter la saison 2020-21 (Covid), le chiffre d'affaires est en constante augmentation ces dernières années.

Les orientations souhaitées par les élus

Pour assurer la gestion, l'exploitation et le développement du camping, la collectivité recherche un opérateur privé ayant de véritables compétences, des documents justificatifs pourront être exigés par la municipalité.

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 et d'éventuelles activités de loisirs...

À travers cette démarche, la Ville souhaite renforcer l'attractivité de son camping 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)
 - Le développement de locatifs légers intégrés à l'environnement
- ✓ Développer une offre « guinguette » sur toute la saison estivale avec une restauration midi et / ou soir et un programme d'animation. L'offre de restauration devra être simple et complémentaire de l'offre existante sur la commune, avec une préférence pour des 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 la municipalité sera particulièrement sensible à la prise en compte des critères de développement durable : recours aux circuits courts pour la restauration, éco-gestion (tri des déchets, économie des fluides, inscription du camping dans une démarche environnementale de type Clé Verte).

Par ailleurs, l'implantation de nouveaux équipements et les matériaux utilisés devront se fondre parfaitement au sein de l'environnement (ex : hébergements 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 les conditions d'exploitation.

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

- Être qualitatif
- Prendre en charge **certaines investissements pour accompagner le développement du camping** (implantation de locatifs notamment) ;
- **Prendre en charge les investissements de matériel et mobilier d'exploitation de la guinguette et d'éventuelles 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...) avec une rémunération liée aux résultats de l'exploitation.

A noter que pour donner un 2nd souffle au camping, la ville de Mûrs-Erigné envisage dès 2023 de réaliser les travaux de modernisation suivants sur le camping :

- recalibrage de la station d'assainissement autonome
- mise aux normes des accès PMR
- travaux dans les sanitaires

** Les autres travaux ou investissements seront à la charge du futur opérateur exploitant et à programmer dans le prévisionnel d'investissement.*

Critères de sélection :

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

- Qualité et pertinence du projet proposé (concept / positionnement).
- Capacité à développer une activité d'hôtellerie de plein air (assurer le fonctionnement de la structure, la continuité du service et son développement) et de la restauration de type « guinguette ».
- Expérience et/ou compétences reconnues 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, avec rémunération du propriétaire, liée en partie aux résultats de son exploitation).

- Capacité du projet à renforcer l'attractivité du territoire et moyens proposés pour y parvenir.
- 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 » (ex : Accueil Vélo) et d'aller vers un label environnemental (ex : Clé Verte – Eco-label-environnemental...)
- Capacité à proposer une offre touristique compatible avec la qualité environnementale et paysagère du site (Espace Naturel Sensible) situé en bord du Louet et des contraintes réglementaires (PPRi et PLU).
- Synergie avec les acteurs touristiques environnants et ceux des acteurs du territoire communal (associations, commerces, communes...), notamment envisager la poursuite et/ou le développement du partenariat avec l'association Erimur'Anes (activités équestres de plein air attenante).
- Proposition de montant de redevance/loyer/intéressement qui sera reversé à la commune en fonction du mode de gestion et d'exploitation envisagé.
- Montant des investissements prévus à court, moyen et long terme avec précision du modèle économique (emprunts, fonds propres...).
- Proposition du montage juridique : celui-ci sera proposé par le candidat, la collectivité est ouverte à toutes propositions : bail commercial, contrat de concession (DSP)...

A noter : un schéma d'organisation devra être transmis définissant le zonage des activités proposées 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.

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

Comment candidater ?

L'opérateur fera part de son intention de répondre à l'AMI par le biais d'une lettre d'intention à remettre au Maire d'ici le 15 février 2023 avant 16h. Ce document aura pour objectif d'identifier les opérateurs volontaires et leur fournir si nécessaire un appui au montage du dossier.

Dans un second temps, un dossier réponse, rédigé en langue française, sera à remettre au plus tard le 03 avril 2023 avant 16h. Il exposera le projet détaillé et son adéquation avec le présent cahier des charges.

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 (aménagement 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.
- les repreneurs décriront les actions visant à l'obtention d'un label type ecolabel européen ou clé verte, possible condition au renouvellement du contrat
- Le présent cahier des charges accepté et signé.

Calendrier prévisionnel

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) est ouvert du 16/01/23 au 02/05/23.

Les opérateurs signaleront leur intention de candidater à l'AMI avant le 15 février 2023 avant 16h au Maire de Mûrs-Erigné.

La date limite pour la remise du dossier de candidature complet est le 03 avril 2023 avant 16h

Le Comité de sélection composé d'élus, de techniciens (commune +ALM), d'un représentant de l'Agence départementale du Tourisme examinera ensuite les dossiers reçus, pour une décision attendue le 18 avril 2023.

L'opérateur sélectionné aura ensuite 1 1/2 mois 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 œuvre opérationnelle. Le projet devra être lancé et ouvert en juin 2023.

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

Dates clés de la procédure :

- Lancement de l'AMI : 16 janvier 2023
- Lettre d'intention : 15 février 2023 avant 16h
- Date butoir de remise du dossier : 03 avril 2023 avant 16h
- Sélection : 18 avril 2023
- Décision du Conseil Municipal : 02 mai 2023
- Contractualisation du projet : 15 mai 2023

Rédigé par l'Agence Départementale du tourisme de l'Anjou
en partenariat avec la ville de Mûrs-Erigné

□ Ouverture du projet : 1er juin 2023

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

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»
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 la date et l'heure limites de réception des offres indiquées ci-dessus et ce, à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville Mûrs-Erigné
5 Chem. de Bellevue CS 80015,
49610 Mûrs-Erigné

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 déposés par voie dématérialisée sur la plateforme des marchés : marches-securises.fr

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 selon fonctionnement de la plateforme.

Contact au sein de la collectivité

Contact administratif :

Lucille NAUDIN
Chargée des Assemblées et de la Commande publique
Hôtel de Ville
5 chemin de Bellevue
CS 80015
49610 MÛRS-ÉRIGNÉ
Tél. 02 41 79 51 04 - Fax : 02 41 45 95 08
Mail : administration.generale@ville-murs-erigne.fr
Site : www.murs-erigne.fr

Chargée de projet écotourisme :

Emmanuelle FOUGEROUX

Pôle Aménagement du Territoire

Chargée de Projets Environnement & Paysage

Hôtel de Ville

5 chemin de Bellevue

CS 80015

49610 MÛRS-ÉRIGNÉ

Tél. 02 41 79 78 73 – Port. 06 12 83 80 39 Fax : 02 41 45 95 08

Mail : nature-adt@ville-murs-erigne.fr

Site : www.murs-erigne.fr