



Appel à Manifestation d'Intérêt

Recherche d'un exploitant pour la reprise et le développement du camping municipal du Clos Imbert à Thouars

Convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public

Cahier des Charges

Décembre 2023

Le cahier des charges présente les caractéristiques attendues sur les plans techniques et fonctionnels.

Objet de la consultation

Le présent appel à manifestation d'intérêt est passé en application des articles L 2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques. Il ne relève pas de la réglementation des marchés publics.

Dans le cadre de son développement touristique, la Commune de Thouars souhaite valoriser le site du camping municipal du Clos Imbert, jusqu'ici géré en régie.

Situé dans la Vallée du Thouet, au bord de la rivière à quelques pas du centre-ville, ce camping dispose de 44 emplacements. Labellisé "Accueil vélo", le camping est une étape incontournable de la Vélo Francette. Il dispose d'accès pour les personnes à mobilité réduite et offre des loisirs à proximité : pêche, canoë-kayak, randonnées pédestres et cyclos, pôle Aquatique « les bassins du Thouet », golf, équitation...

Afin de valoriser ce bien et de promouvoir l'attrait touristique du territoire, la Collectivité souhaite confier la gestion et l'exploitation du camping à partir de la saison 2024 à un exploitant qui saura présenter un projet de qualité avec une démarche ambitieuse de développement durable. La présente consultation a pour objet de permettre à la Collectivité de choisir l'exploitant le mieux à même de gérer et d'exploiter l'activité du camping du Clos Imbert.

Dossier de candidature

Le dossier de candidature sera composé des pièces suivantes :

- Un courrier accompagnant la candidature, adressé au Maire de Thouars
- Une description du projet d'exploitation et de gestion présentant les prestations de services proposés, les investissements prévus, le type de clientèles ciblées et le positionnement commercial
- Les moyens humains projetés
- Le budget prévisionnel avec le plan de financement
- L'échéancier de réalisation des aménagements et la date prévisionnelle d'ouverture

Visite du site et dépôt des candidatures

Une visite des lieux est obligatoire. Le candidat prendra contact avec la Maison du Thouarsais pour l'organisation de cette visite :

contact@maisonduthouarsais.com

05 49 66 17 65

Les candidatures sont à transmettre par mail à l'adresse ci-dessous :

cabinet.du.maire@thouars.fr

Calendrier prévisionnel

Date limite de réception des candidatures et des offres : 2 février 2024

Audition des candidats : à partir du 19 février 2024

Signature de la convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public avec la commune de Thouars : mars 2024

Ouverture de la saison du camping : avril ou mai 2024

I. Cadre règlementaire- Foncier

1.1. Cadre juridique

Le camping du Clos Imbert fait partie du domaine public. Du fait de son appartenance au domaine public, cet établissement ne constitue pas un fonds de commerce et échappe notamment aux règles relatives à la propriété commerciale.

En application de l'article L 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques, la Collectivité souhaite proposer une exploitation de longue durée 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. Le candidat retenu se verra proposer une convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public établie en vertu du régime des occupations temporaires du domaine public défini aux articles L2121-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Le candidat doit être en mesure de déterminer la durée d'occupation nécessaire à assurer la viabilité du projet qu'il propose mais également de la justifier auprès de la Collectivité. Toutefois, la durée proposée de la convention ne pourra excéder 7 années et devra être justifiée au regard des investissements proposés à la charge de l'exploitant.

L'exploitant devra veiller à l'entretien du site et des bâtiments dont il a la charge, dans le respect de l'affectation domaniale, tel que le prévoit l'article L 2121-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

L'exploitant s'engage à exploiter personnellement l'établissement, ce qui interdit toute sous-location ou toute délégation d'exploitation.

Dans le cadre de cette convention, le bénéficiaire assurera l'exploitation du camping du Clos Imbert à ses risques et périls.

1.2. Foncier mis à disposition

La convention porte sur l'ensemble des biens nécessaires à l'exercice de la gestion du Camping du Clos Imbert et dont le périmètre est précisé en annexe ainsi que l'ensemble des droits et obligations qui y sont rattachés.

Les constructions érigées sur le site font partie des biens immobiliers mis à disposition.

Il appartient aux candidats de visiter le site pour apprécier en toute connaissance de cause la situation et les limites.

1.3. Installations et mobiliers

Il est mis à la disposition de l'exploitant un terrain clôturé de 1,5 hectare environ sur une partie de la parcelle cadastrée BO 102, un bâtiment principal comprenant un bureau d'accueil avec un local de stockage et deux blocs sanitaires.

Des matériels liés au fonctionnement du camping viennent en complément dont l'inventaire détaillé figurera dans l'AOT.

Il appartiendra au bénéficiaire de procéder aux investissements nécessaires au bon entretien de ces biens et aux éventuels compléments rendus nécessaires par l'évolution de l'activité et / ou des normes de sécurité.

Enfin de convention, s'ils n'ont pas été sortis de l'inventaire par une décision commune, ils seront remis à la Collectivité sans formalité dans le cadre des biens de retour.

II. Cadrage du projet

2.1. Attentes générales de la Collectivité

L'exploitant devra :

- Maintenir la qualité et l'agencement du site et les prestations rattachées en vue de répondre aux attentes actuelles et futures des touristes et visiteurs accueillis sur le territoire.
- Confirmer la place de cet équipement touristique comme un élément significatif de l'offre touristique locale ;
- Accueillir les personnes en situation de handicap ;
- Veiller à la mixité sociale des publics accueillis en matière de politique tarifaire et de conditions d'accueil ;
- S'engager, à travers des actions de commercialisation, de promotion et de communication à développer le chiffre d'affaires et l'activité.
- Cibler, dans toute sa diversité, une clientèle régionale, nationale et internationale de passage sur le territoire pour des courts, moyens ou longs séjours.
- Mettre à disposition des usagers les documents et supports promotionnels touristiques correspondant.
- S'engager à obtenir le niveau de classement de camping en minimum 1 étoile et conserver le label « accueil vélo »
- Privilégier des partenariats avec les socio-professionnels présents sur la Commune ;

Par ailleurs, le territoire du Thouarsais porte l'ambition d'être le territoire de référence en matière d'énergie positive et de respect de l'environnement. Les candidats devront mettre en œuvre des actions de réduction des consommations énergétiques, de préservation des ressources en eaux et de limitation de l'usage d'entrants chimiques.

2.2. Activités autorisées

L'exploitation du camping constitue l'activité principale mais il est précisé que, sur proposition du futur bénéficiaire, des activités annexes pourront être mises en place (location d'hébergements, location de vélos, petite restauration, alimentation et produits de nécessité à destination des résidents du camping, vente de pains et viennoiseries...).

Toute création d'un nouveau service, et en général toute évolution du service, devra faire l'objet d'un accord de la Collectivité afin de veiller à leur bonne complémentarité avec les activités d'ores et déjà présentes sur le site et ses alentours.

III. Objectifs commerciaux

Obligation d'actions et communication commerciales

Une politique commerciale dynamique devra être mise en place. La communication devra comprendre au moins :

- Une documentation écrite complète.
- Un site Internet dédié, reprenant au moins les mêmes informations que la documentation écrite.

Le bénéficiaire devra effectuer toutes les démarches nécessaires afin de bénéficier d'un référencement dans les guides campings français et étrangers.

Le bénéficiaire devra entretenir des liens étroits avec les services du tourisme (local, départemental et régional) et les associations locales. Il s'engage à participer aux réunions qui pourraient être organisées quant à la coordination des activités touristiques locales.

Il devra par ailleurs présenter dans l'accueil ou dans un espace spécifique toutes les informations sur les ressources touristiques et manifestations locales.

Le bénéficiaire s'engage à communiquer dans les délais usuels toutes les informations demandées par les instances du tourisme, pour l'établissement de guides locaux, départementaux ou régionaux de campings et de locatifs.

IV. Contraintes fonctionnelles

4.1. Période d'ouverture

Les dates d'ouverture du camping seront indiquées annuellement à la Collectivité.

Les dates d'ouverture du camping sont fixées à minima du 1^{er} mai au 30 septembre.

Ces dates pourraient être réévaluées conjointement dans le cadre de discussion avec la Collectivité.

4.2. Commerces

La création de nouveaux commerces, en plus de ceux contractuellement autorisés, devra faire l'objet d'un accord préalable de la Collectivité. Cette condition est applicable aux commerces ambulants ponctuels. Le bénéficiaire doit exploiter directement ces activités et ne peut les confier à un tiers sans l'agrément de la Collectivité.

4.3. Tarifs

Le candidat proposera une fourchette indicative de grilles tarifaires pour le camping et pour la saison 2024.

Après négociation, les grilles tarifaires seront annexées à la convention à titre informatif.

Le bénéficiaire proposera une méthode de principe d'évolution des tarifs à partir de 2025.

Elle figurera dans la convention comme élément contractuel. Toute évolution induisant un tarif supérieur à celui prévu par ce mode de calcul devra faire l'objet d'un accord formel de la Collectivité.

4.4. Personnel

Conformément à l'art. L. 1224-1. du Code du travail, le Bénéficiaire a l'obligation de reprendre le personnel affecté à l'exploitation des installations mais il est précisé ici qu'il n'y a pas de personnel à reprendre.

Concernant les éventuels emplois saisonniers, à compétence et motivation égale, une priorité de recrutement sera réservée aux actifs du territoire et de proximité.

Le Bénéficiaire procédera aux opérations de recrutement conformément aux lois, règlements et conventions, notamment la convention collective en vigueur. Le Bénéficiaire fixera la rémunération et les avantages du personnel en conformité avec les textes en vigueur et les usages de la profession.

En toute hypothèse, le Bénéficiaire devra se conformer à la législation sur le travail et aux obligations en matière de Sécurité Sociale. Tout manquement à ce principe sera sanctionné selon les dispositions de l'article L. 8222-6 du Code du travail.

V. Régime des investissements

5.1. Investissements

Le bénéficiaire dispose des installations et équipements tels que décrit dans les points 1.2 et 1.3.

Le bénéficiaire est toutefois en mesure de proposer à la Collectivité un programme d'investissement correspondant à des aménagements qui lui permettrait d'exploiter le camping dans des conditions de meilleure rentabilité et de plus grande performance en termes de taux d'occupation et de fréquentation.

Le bénéficiaire a toute latitude pour formuler des propositions concernant l'aménagement général et l'installation d'hébergements :

- Amélioration de la configuration actuelle du camping sur le plan paysager en veillant à maintenir une harmonie sur l'intégralité de l'équipement ;
- Mise en place et développement d'une offre locative de qualité respectant l'identité du territoire. Cette offre locative pourra comprendre des équipements « toute saisons » type HLL et des équipements démontables type « Lodge », « toilé-meublé » ou insolite pour les saisons été et intermédiaires.

Dans cette hypothèse, le bénéficiaire s'engage à :

- Obtenir l'accord formel et préalable de la Collectivité et des autorités en charge de la gestion du site naturel classé (Architecte des bâtiments de France, DREAL, DDTM, etc...).
- Se soumettre aux autorisations exigées par la réglementation en vigueur comprenant les dispositions du plan local d'urbanisme.
- Préciser le montant des aménagements/petits travaux envisagés : une estimation précise des investissements envisagés devra être intégrée au dossier de candidature.

5.2. Travaux d'entretien et travaux complémentaires

5.2.1 Travaux d'entretien général

Le Bénéficiaire prendra en charge les lieux ainsi que les équipements accessoires dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. La Collectivité s'engage à réaliser l'ensemble des travaux d'entretien en début de saison (élagage, tonte, ramassage de feuille, nettoyage des équipements...)

Le Bénéficiaire aura à sa seule charge les travaux d'entretien des biens confiés. La Collectivité conserve à sa charge la rénovation et les grosses réparations des bâtiments et installation du terrain de camping.

En aucun cas, le bénéficiaire ne pourra se retourner vers la Collectivité pour la réalisation de travaux et il est expressément convenu que tous les travaux seront à charge techniquement et financièrement du bénéficiaire.

Globalement, les biens confiés doivent être maintenus en parfait état de propreté, répondre aux obligations et normes en vigueur ou à venir dans le cadre de l'exploitation de l'établissement et des activités annexes.

Dans les hébergements locatifs mis en place par l'exploitant, ce dernier est tenu de faire les réparations dites locatives, et doit procéder, à ses frais, aux réparations nécessitées par des dégradations provenant du fait de la clientèle et des usagers, qu'elle qu'en soit la nature.

De même, il devra signaler sans délai à la Collectivité tout événement qui pourrait mettre en péril la sécurité ou la santé des usagers.

Si la responsabilité de la collectivité devait être mise en cause du fait de la carence de l'exploitant, la Collectivité pourrait l'appeler en garantie de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre.

5.2.2 Entretien des espaces verts et fleurissement

Une attention particulière devra être portée à l'entretien des espaces verts et au fleurissement de la structure.

Ces travaux seront à la charge du Preneur et devront être réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur (en particulier l'interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires).

Le candidat devra proposer un tableau de répartition des travaux pris en charge par le bénéficiaire ou par la Collectivité.

5.2.3 Travaux complémentaires

Toute construction nouvelle et intervention sur les espaces verts autre que les travaux d'entretien et ceux prévus dans le cadre de la convention à conclure, sera soumise à l'accord préalable de la Collectivité et aux autorisations exigées par la réglementation en vigueur, comprenant notamment les dispositions du plan local d'urbanisme.

Le Bénéficiaire pourra réaliser à ses frais, après accord de la Collectivité, les travaux d'amélioration et de confortement qui lui apparaîtraient nécessaires.

Ces nouveaux travaux d'amélioration et de confortement, comme les constructions ainsi réalisées, resteront acquis sans indemnité à la Collectivité, propriétaire des équipements en fin de convention.

5.3. Mobilier et matériel d'exploitation

Le matériel d'exploitation est par destination meuble et est à charge du bénéficiaire.

L'aménagement mobilier est à considérer au sens large et peut comprendre :

- les aménagements semi fixes des locaux,
- la bureautique et éventuelle informatique,
- le matériel de secours de sécurité (pharmacie, acquisition des moyens de lutte contre l'incendie),
- le matériel d'entretien.

Il est attendu, pour les services existants ou à créer, la mise en place d'équipements de qualité, non dépareillés.

A la fin de la durée contractuelle de la convention, ce matériel sera intégré dans les biens de reprises.

VI. Contrats – Responsabilité

Le candidat proposera les modalités de portage des contrats nécessaires à l'exploitation du camping (fluides, télécommunication...) et plus généralement de la répartition des charges inerrantes aux assurances et obligations de contrôle de sécurité.

VII. Conditions financières

7.1. Versement d'une redevance annuelle

Le bénéficiaire versera à la Collectivité une redevance pour l'occupation du domaine et des installations immobilières.

Son montant sera fixé dans le cadre de la négociation avec les candidats.

La redevance pourra comprendre :

- une part fixe - revalorisée à chaque date anniversaire à partir du coût de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)

Et/ou

- une part variable liée au chiffre d'affaires réalisé.

Il appartient au candidat d'en proposer le montant et/ou le taux, ainsi que le calendrier de règlement.

7.2. Charges, impôts et taxes

En sus de la redevance, le bénéficiaire devra supporter les impôts, tant directs qu'indirects. Les charges engagées par la Collectivité pour le compte du bénéficiaire devront être remboursées par ce dernier sur première demande.

Les impôts fonciers demeurent à charge de la Collectivité.

Le bénéficiaire aura à sa charge l'encaissement et le reversement de la taxe de séjour selon procédure en vigueur sur le territoire.

Annexes

1. Plaquette 2022 de présentation du camping avec périmètre et PPRI
2. Tarifs 2023 du camping