



**Appel à Manifestation d'Intérêt  
Cahier des charges**

**Recherche d'un exploitant pour la reprise et le développement de la  
Guinguette et du Camping**

Date et heure limites de réception des candidatures et des offres : **Lundi 26 Février à 12h30**

## **Sommaire**

<b>I. Les données essentielles de la consultation .....</b>	<b>3</b>
Objet de la consultation	
Le projet de développement porté par les élus	
Les orientations souhaitées	
Le montage juridique	
<b>II. Les données détaillées relatives au site .....</b>	<b>5</b>
Description du site et des équipements	
Descriptif du fonctionnement et des résultats	
<b>III. Les modalités de consultation et de sélection des projets .....</b>	<b>10</b>
Organisation de la consultation	
Contenu du dossier à présenter	
Critères de jugement des projets	
Conditions d'envoi ou de remise des dossiers	
Renseignements complémentaires et visite sur site	

### **Listes des annexes**

Extraits Etude de développement de la base. MLV Conseil – Décembre 2016

# I. Les données essentielles de la consultation

## Objet de la consultation :

La présente consultation est un appel à manifestation d'intérêt permettant à la commune Les Bois d'Anjou (49) d'identifier des candidats gestionnaires, en capacité de gérer et de développer l'offre « Guinguette et Camping ».

Il s'agit d'une consultation ouverte aux opérateurs ayant acquis une expérience reconnue en matière de gestion d'équipement touristique notamment de restauration, qui dispose d'une capacité financière (achats de matériels et mobiliers) et qui respecte les objectifs et les attendus du cahier des charges.

Le cadre de la consultation est de fait très ouvert et tous les projets en phase avec les attentes de la collectivité (définies ci-après « les orientations souhaitées ») seront étudiés.

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

## Le projet de développement porté par les élus :

Dans le cadre de son développement touristique, la Commune Les Bois d'Anjou a pris l'engagement de valoriser l'offre de la base de loisirs. Une étude a été menée en 2017 par MLV Conseil. Les principales conclusions sont les suivantes :

### ***Le projet de développement :***

Créer une offre de loisirs renouvelée et qualitative

S'appuyant fortement sur **le produit Guinguette et les animations développées**

Avec un camping simple remis à niveau

Dans un cadre naturel « plage » agréable

Le positionnement est celui d'un espace animé : « ***il s'y passe toujours quelque chose*** ».

En articulation avec la dynamique de la commune et du territoire : Circuits courts, Nouveau Théâtre Populaire, Cabaret Equestre ....

Le site doit s'inscrire dans la politique culturelle du territoire et de Bugeois Vallée pour l'accueil de manifestations.

***Avec des investissements ciblés sur « ce qui va permettre de changer le produit » ceci afin de réamorcer le dynamisme du produit  
Et dans un cadre d'une gestion unique « Guinguette-Camping » confiée à un opérateur privé.***

Le programme de réinvestissements intègre une :

- Optimisation de la Guinguette : construction d'une cuisine/stockage, reprise des terrasses, cheminements et accès
- Optimisation du Camping : repris du sanitaire, installation d'une nouvelle offre jeux, remplacements des anciens locatifs, reprise des cheminements et signalétique
- Optimisation de la Plage : installation d'une nouvelle offre jeux, reprise et agrandissement des sanitaires, signalétique et nouveau parking en entrée, traitement des cheminements piétons

C'est ainsi un programme volontariste que les élus des Bois d'Anjou s'engage à mettre en œuvre sur le site pour un programme de 200 K€ pouvant s'étendre à 300 K€ avec de nouveaux locatifs pour le camping. Le plan de financement est en cours.

*En annexe les intentions du programme d'aménagement (extraits étude MLV Conseil – 2017)*

## Les orientations souhaitées par les élus :

Il s'agit d'apporter une réponse aux attentes des usagers de la base de loisirs et du Camping par la mise en disposition d'une offre de services de qualité et dynamique (animations au sein de la Guinguette).

Les projets présentés devront nécessairement :

- développer une offre Guinguette avec une restauration midi et soir et un programme d'animation. La Guinguette devra à minima être ouverte 5 mois. L'offre de restauration sera simple de préférence privilégiant les produits locaux
- développer le camping sur une ouverture d'au moins 5 mois avec un travail de mise en marché permettant de capter de nouvelles clientèles. Un travail de communication est attendu.

Les élus seront sensibles à la prise en compte des critères de développement durable : recours aux circuits courts pour la restauration, éco-gestion (tri des déchets, gestion économe des fluides.. ;).

L'appel à projet est volontairement ouvert laissant la place aux initiatives des opérateurs.

La commune Les Bois d'Anjou est ouverte à tout projet de valorisation. L'opérateur peut proposer des activités complémentaires.

La Commune 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 :

- \*Etre qualitatif
- \*Prendre en charge les investissements de matériel et mobilier d'exploitation de la Guinguette
- \*Assurer le fonctionnement et la continuité du service
- \* Assumer l'ensemble des charges de fonctionnement (fluides, assurances...) avec une rémunération du gestionnaire liée aux résultats de son exploitation des différents éléments mis à sa disposition.

## Le montage juridique :

Le montage juridique et financier sera défini par exploitant.

La collectivité est ouverte à toutes propositions : convention d'occupation temporaire, bail commercial, contrat de concession, autres...

Le montage juridique proposé par les candidats devra être argumenté et concilier les intérêts poursuivis par chacune des parties.

Il appartient donc aux candidats de proposer à la Commune des Bois d'Anjou, outre un projet global et cohérent (note d'intention, activités et prestations, nature des animations ...) le montage juridique et financier qui leur semble le plus opportun (forme juridique, montant des investissements prévus, modèle économique : fonds propre/emprunts...), compte tenu des données fournies par la commune dans le présent cahier des charges.

## II. Les données détaillées relatives au site

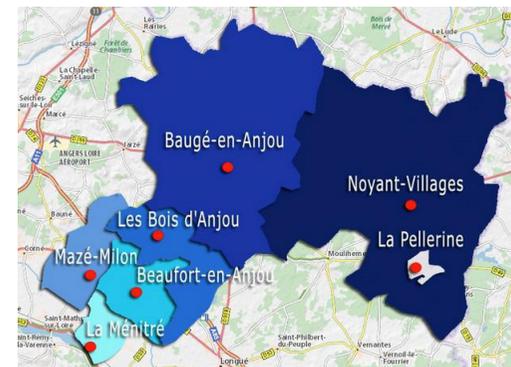
### Descriptif du site et des équipements

La commune Les Bois d'Anjou bénéficie :

- d'une très bonne desserte autoroutière depuis A 85 et la RN 137 qui donne accès à la Loire
- d'une situation à mi-chemin entre Angers et Saumur
- d'une proximité de Baugé (attractivité en augmentation) et du Baugeois (offre forêt distinctive).

L'ensemble immobilier mis à disposition dispose d'une situation intéressante :

- en proximité du centre bourg : un village agréable : joli patrimoine bâti, commerces ouverts
- un événementiel « Le Nouveau Théâtre Populaire » : 12 000 entrées en 2017. 2 semaines de représentations et des besoins en hébergement
- à proximité d'un plan d'eau et de sa baignade.
- une végétation à maturité
- la proximité d'une salle des fêtes qui génère des nuitées (we de printemps pour un CA de 10 000 €). *Nota : un limiteur de son a été installé par la commune dans la salle permettant de gérer au mieux les nuisances sonores.*





Des espaces de stationnements sont disponibles et vont faire l'objet de réaménagement par la commune pour faciliter les stationnements proches pour la Guinguette.

La Guinguette présente une jolie implantation avec vue sur l'eau. Elle dispose d'une grande terrasse couverte et d'un espace intérieur agréable. La capacité d'accueil est bonne : environ 80 couverts avec la terrasse (dont 30 en intérieur)



Le camping est développé sur un foncier de 3 ha. Il est classé 3 \*(jusqu'en juillet 2017) pour 39 emplacements

Une signalétique est en place depuis la sortie d'autoroute

Il n'y a pas de contrainte d'urbanisme et le zonage Ue est adapté pour cette activité

Le foncier est arboré avec des arbres de belle maturité

Du stationnement est disponible en zone entrée

Des emplacements sont qualitatifs : bien délimités, ombragés, organisation en îlots

La voirie bien dessinée (création d'îlots) et en bon état

Le camping est clôturé.

Le camping est fortement équipé en locatifs (24 sur 39 emplacements) avec une partie de l'offre locative en très bon état : 4 mobil home de 5 ans + 10 Mobil homes anciens + 10 chalets bois  
Le camping et les locatifs sont bien entretenus



## Descriptif du fonctionnement et des résultats

### Le fonctionnement de la Guinguette

En 2017, elle était gérée par une SARL « La Guinguette à Riton » dans le cadre d'un bail dérogatoire (18 mois)

Une petite programmation musicale : 4 dates/mois

Un CA annoncé de 70 K€ en 2016. Proche des 90 K€ en 2017 (sur déclaratif)

### Le fonctionnement du camping

A partir de 2014 le camping a été confié en DSP au Groupe RECREA. Depuis 2016 le camping est géré en régie avec 1 salarié sur 5 mois et du personnel vacataire pour gros entretien en ré-ouverture et entretien des extérieurs en saison.

Le camping est ouvert du 15 Avril au 15 octobre

Les tarifs sont conformes à la réalité du produit.

#### Tarifs camping. Evolutions sur 3 ans

	2015		2016		2017	
	HS	BS	HS	BS	HS	BS
Forfait emplacement 2 pers + véhicule+ électricité	12 €	10 €	12 €			
Forfait 2 personnes + véhicule	9 €	7 €	9 €	10 €	12 €	
Forfait randonneur 1 personne	8,8 €	6 €	8 €	6 €	8 €	
Forfait saisonnier		2,8 €		2,8 €		
Forfait camping-car	20,5 €	10 €	12 €	10 €	12 €	
Electricité 10 A	4,4 €	3 €	3 €	3 €	3 €	
Personne supplémentaire	4,4 €	3 €	5 €	3 €	5 €	
Enfant - 12 ans supplémentaire	3,2 € (Gratuit - 2 ans)	Gratuit	Gratuit	2 €	3,5 €	
Garage mort	4,40 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	

#### Tarifs Locatifs 2016

	1 nuit		3 nuits	Semaine	
	BS	HS	BS	BS	HS
MH 6 pers	70 €	80 €	170 €	250 €	300 €
MH 4 pers (sans sanitaire)	25 €	35 €	100 €	150 €	170 €
MH confort 6 pers	80 €	90 €	210 €	300 €	350 €
Chalet 5 pers	60 €	70 €	140 €	200 €	250 €

Le camping est communiqué par la mairie, l'office de tourisme de Baugé, Grand Saumur.

Un flyer simple qui présente l'ensemble de l'offre de la commune est disponible.

Un site internet (récent), un compte facebook existent : ils seront mis à disposition du gestionnaire

En 2017, le camping était commercialisé via « le bon coin »

**Le nombre de nuitées est estimé à 2 200 (données 2015).**

Les clientèles sont pour l'essentiel françaises originaires des Pays de la Loire et des départements limitrophes : Bretagne, Normandie.  
Les clientèles étrangères sont originaires du Pays-Bas et de Belgique

Les clientèles sont :

- Des regroupements famille en lien avec la réservation de la salle (1 à 2 nuits) et aussi sans liens avec la salle (réservation de 2 à 3 chalets)
- Des vacanciers qui découvrent la région (visite du Zoo, bords de Loire..)
- Des habitués du festival NTP
- Des vacanciers habitués ayant souvent un lien avec le territoire (famille)
- Des sportifs venus pour des événements dans la région (courses vélo Longué)
- De l'itinérance : halte une nuit sur la route des vacances (caravaniers, camping-cars)

**Les retours clients :** Une enquête de satisfaction a été mise en place en 2017, les points de satisfaction sont :

- L'accueil
- Proximité du plan d'eau
- Les petits prix
- Proximité avec la salle
- L'état de certains mobil home
- L'entretien du camping en général

**Le CA du camping (2017) a été de 45 300 € HT**

Les recettes issues de la salle représentent **10 500 € soit l'équivalent de 20% du CA**

Les charges fluides du camping sont de 4 270 € dont 3 200 € d'électricité, 445 € d'eau et 627 € de gaz

Les charges fluides du restaurant de 1 800 € dont 900 € d'électricité.

***Le chiffre d'affaires consolidé « Guinguette et camping » est estimé entre 120 et 130 000 €/an.***

### III. Les modalités de consultation et de sélection des opérateurs

#### Organisation de la consultation

Le dossier d'appel à manifestation d'intérêt est remis gratuitement à chaque candidat en faisant la demande par courrier ou par mail.

Il est disponible à l'adresse électronique suivante : [jbonnier.cn.boisdanjou@gmail.com](mailto:jbonnier.cn.boisdanjou@gmail.com)

Il se compose du présent cahier des charges intégrant le règlement de consultation et complété par les annexes.

La présente consultation ouverte est organisée en une phase unique.

**Les opérateurs doivent présenter simultanément leur candidature et leur offre.**

Le dossier des candidats sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

#### Contenu du dossier

L'opérateur devra remettre un dossier en un exemplaire.

L'enveloppe d'acheminement de l'offre devra contenir deux plis fermés.

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes, datées et signées par lui :

##### Un pli contenant les pièces relatives à la candidature.

Le dossier de candidature comprendra :

- Une lettre de candidature signée par une (des) personne (s) habilitée (s) à engager le candidat ou chacun des membres du groupement (avec mention des nom, prénom, fonction, numéro de téléphone, adresse email du candidat ou des membres du groupement). Les candidats peuvent utiliser les formulaires DC1 (lettre de candidature) et DC2 (déclaration du candidat) pour présenter leur candidature. Ces documents sont disponibles gratuitement sur le site [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr).

- Les renseignements concernant la situation juridique de l'entreprise si existante (ou à créer) : Noms, raison sociale, forme juridique, siège social, activités, effectifs, coordonnées ;

- Les renseignements concernant la capacité économique et financière du candidat :

- Les comptes de résultats et bilans des 3 dernières années (ou revenus des trois dernières années pour les personnes physiques)

- Les renseignements concernant les références professionnelles et la capacité technique de l'entreprise :

- Le présent cahier des charges accepté et signé par le candidat ou les membres du groupement.

S'il s'agit d'un groupement, ces éléments seront fournis pour chaque membre du groupement.

### **Un pli contenant les pièces relatives à l'offre :**

La formalisation et le contenu du dossier à remettre par les candidats seront laissés à leur libre appréciation.

Toutefois le dossier de présentation devra comporter au minimum :

- une note de cadrage explicitant de manière précise indiquant les orientations retenues pour la gestion et l'exploitation de la Guinguette (type de restauration proposée, gamme de prix) et du camping, les moyens humains et matériels mis en place, la commercialisation envisagée.
- Une note sur les investissements prévus pour la mise en place des activités (descriptifs et chiffrage matériels et mobiliers)
- Les principes de fonctionnement et les modalités de gestion envisagées : effectifs et types d'emplois prévus, périodes et horaires d'ouverture, démarche de commercialisation.
- Une note sur le montage économique, juridique et financier envisagé pour la réalisation du projet (investissements, plan de financement, principaux postes de dépenses et de recettes de l'activité).

### **Critères de jugement des propositions de projets :**

Les dossiers devront impérativement être complets.

La Commune Les Bois d'Anjou se réserve le droit de demander des compléments d'information aux candidats ayant présenté une offre.

En l'absence de compléments le dossier ne sera pas examiné.

De manière générale, la Commune Les Bois d'Anjou évaluera les qualités du candidat et de son projet ainsi que le respect des objectifs fixés.

Le choix du (des) projet (s) lauréat (s) s'effectuera également sur la base des critères suivants :

- Motivations du porteur de projet
- Expérience dans la gestion d'une offre touristique et notamment de restauration
- Expérience en matière de gestion
- Capacités à commercialiser
- Capacité d'investissement.
- Pertinence du budget d'exploitation
- Proposition juridique et montant de la redevance/loyer

La Commune Les Bois d'Anjou auditionnera les candidats dont elle jugera les offres recevables.

Les auditions se dérouleront le **Mercredi 7 Mars 2018 (semaine 10)**. La commune se réserve le droit d'organiser avec un ou plusieurs candidats retenus pour la qualité de leur projet, autant de réunions de négociation que nécessaire afin d'approfondir sa compréhension du projet des candidats.

La Commune Les Bois d'Anjou se réserve le droit, à tout moment, d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le présent « Appel à Manifestation d'Intérêt » et se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres reçues ; les candidats s'interdisant toute réclamation ou demande de dédommagement.

## 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 projet « Guinguette et Camping »  
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 sur la page de garde du présent document et ce, à l'adresse suivante :

**Hôtel de Ville Les Bois d'Anjou  
11 rue de la Mairie – Fontaine-Guérin  
49 250 Les Bois d'Anjou**

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 : [jbonnier.cn.boisdanjou@gmail.com](mailto:jbonnier.cn.boisdanjou@gmail.com) 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.

## Renseignements et visite sur site

### Demande de renseignements :

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours du montage de leur dossier, les candidats devront faire parvenir avant le Jeudi 8 Février une demande écrite à :

**Hôtel de Ville Les Bois d'Anjou**  
**11 rue de la Mairie – Fontaine-Guérin**  
**49 250 Les Bois d'Anjou**

**ou par mail** aux adresses suivantes : [isabelle.pierre@mlv-conseil.com](mailto:isabelle.pierre@mlv-conseil.com)  
ou au Directeur des services de la commune des Bois d'Anjou : [jbonnier.cn.boisdanjou@gmail.com](mailto:jbonnier.cn.boisdanjou@gmail.com)

Les candidats pourront également transmettre leur demande par l'intermédiaire du profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : [www.centraledesmarches.com](http://www.centraledesmarches.com)

Une réponse sera alors adressée à tous les candidats ayant retiré le dossier ou l'ayant téléchargé après identification.

### Visites sur site :

La visite du site est obligatoire. Les visites sont programmées les lundi 29 Janvier et Jeudi 1<sup>er</sup> Février

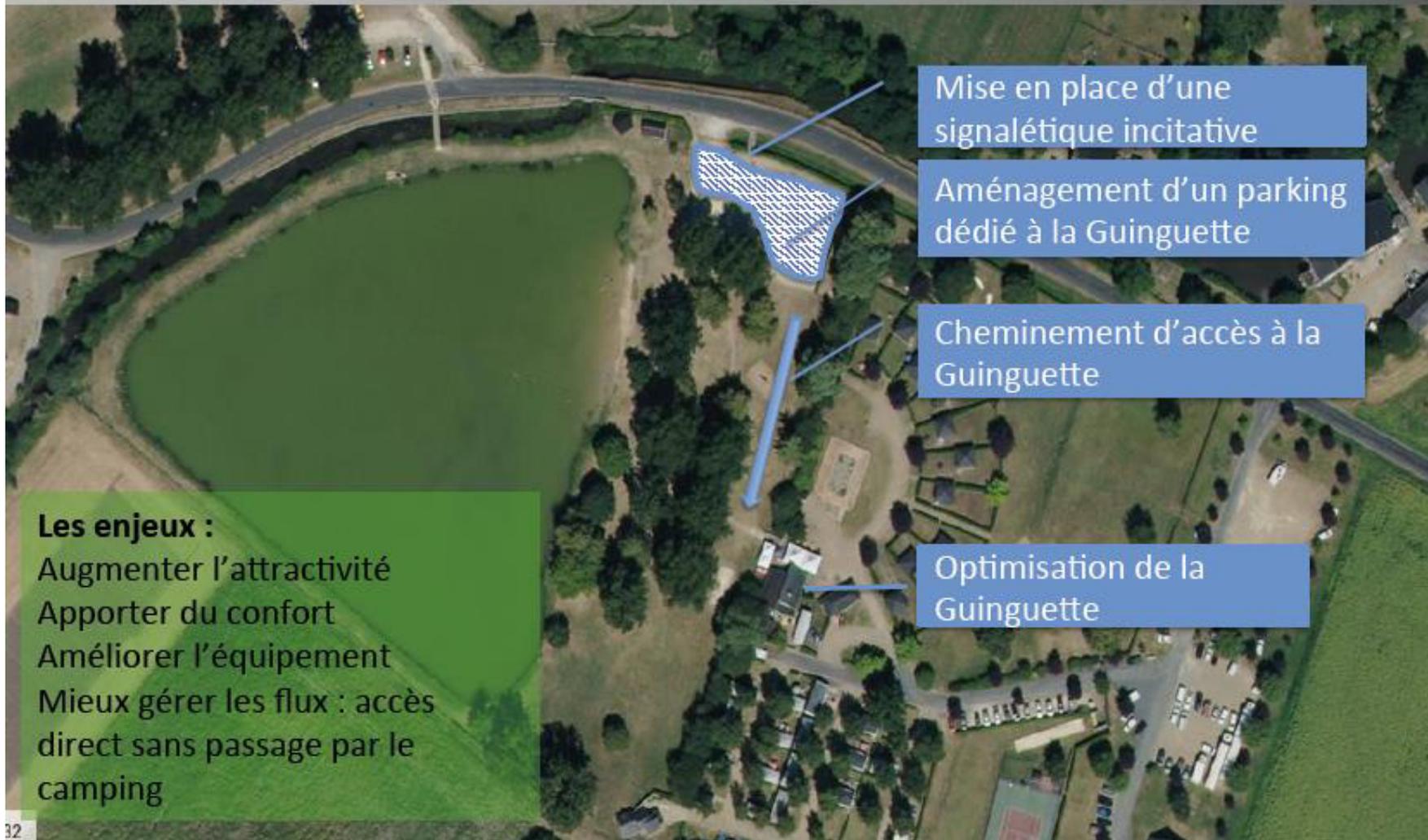
Les candidats intéressés par la visite devront prendre rendez-vous préalablement auprès du maire de la Commune Les Bois d'Anjou par mail : [jbonnier.cn.boisdanjou@gmail.com](mailto:jbonnier.cn.boisdanjou@gmail.com) avant le 26 Février 2018.

## ANNEXE : Extraits de l'étude de développement de la Base de Loisirs – MLV Conseil – 2017

### Optimisation de la Plage



# Optimisation de la GUINGUETTE



# Optimisation du camping des Bois d'Anjou

