



Appel à Manifestation d'Intérêt

**Recherche d'un exploitant pour la gestion du
camping municipal/aire de camping-cars**

Cahier des charges

Contexte et objet de la consultation

Le camping municipal, installé sur un foncier d'un peu plus de 7 200 m², est un établissement de 45 emplacements qui jouxte les équipements sportifs (notamment la piscine) et se situe en proximité immédiate du centre-ville et des commerces. Il est clairement positionné pour de l'accueil en itinérance (camping-car, van...) sur une offre simple à prix doux. C'est principalement une offre dédiée à l'accueil de camping-cars/van, l'accueil en tente reste très marginal.

Le terrain est géré en contrat de concession d'une durée de 7 ans qui arrive à échéance au 31 mai 2026. La fin naturelle du contrat impose aux élus de prendre une décision d'orientation.

Les élus ont estimé que le maintien d'une offre d'aire de camping-cars sur ce foncier est un choix justifié par :

- la stratégie dynamique « d'un développement territorial d'équilibre » à l'échelle de la Destination « Golfe du Morbihan-Vannes » et de la structuration du « Pays vert »,
- le fait qu'il y a un intérêt des clientèles avec une augmentation régulière de la fréquentation,
- Le bon niveau de satisfaction des clientèles (bons retours clients), par le simple fait qu'elle existe et que les équipements sont de bon niveau et ne nécessitent pas de travaux à court terme

Les élus souhaitent le développement du camping autour d'une offre d'aire de camping-cars positionnée comme :

Une aire d'étape camping-car distinctive,
Ancrée dans le territoire local (renvoi vers les commerçants et offres de loisirs),
Proposant une offre sanitaire très qualitative,
Et des prix doux.

Le souhait des élus est de **développer un partenariat** pour la gestion de ce camping. La piste de la **Convention d'Occupation Temporaire** est retenue, c'est elle qui permet :

- de confier à une personne privée l'occupation de son bien et sa destination sans pour autant imposer des contraintes d'exploitation (périodes d'ouverture, typologies de clientèles accueillies, tarifs, ...)
- Elle reste, dès lors suffisamment ouvert pour permettre des initiatives privées diverses dans les limites prévues par la commune (le cahier des charges),
- La procédure est simple à mettre en œuvre : elle apparaît adaptée pour une aire de camping-car.

La proposition retenue est celle d'une Convention d'Occupation Temporaire d'une durée **de 5 années avec une échéance au 31 décembre 2030** étant entendu que l'opérateur n'a pas d'investissement à opérer.

C'est l'objet de la présente consultation

Elle a pour objet de désigner le futur titulaire de la Convention d'Occupation Temporaire du camping de Grand Champ.

Conformément aux dispositions des articles L.2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, la mise à disposition du domaine public en vue d'une exploitation économique doit faire l'objet d'une procédure de sélection préalable.

Dans ce cadre, la Commune de Grand Champ a décidé de lancer un Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) auprès de professionnels qualifiés pour gérer au mieux son camping municipal/aire de camping-cars.

Le dossier de consultation comprend 2 documents :

- Le présent cahier des charges qui présente les clauses essentielles du projet attendu,
- Le règlement de consultation,
- Un projet de contrat,

En pièce annexe une présentation du camping municipal (équipements et résultats).

Cadre de la Convention d'Occupation Temporaire

1. Nature du contrat

L'occupation consentie est une Autorisation d'occupation temporaire du Domaine public qui prendra la forme d'une convention signée par la Commune de Grand Champ.

Il est expressément précisé au candidat que la présente mise à disposition est autorisée à titre précaire et révocable, et est exclusive de l'application des dispositions relatives aux baux commerciaux. Il est expressément précisé que le candidat renonce expressément à la création d'un fonds de commerce et au bénéfice du droit commercial. Le respect de cette condition est déterminant pour la Commune. A défaut celle-ci ne saurait agréer le candidat.

Dans le cadre de ce contrat, le bénéficiaire assurera l'exploitation commerciale à ses risques et périls.

2. Description de l'activité

L'autorisation d'exploitation portera sur les activités suivantes, à l'exclusion de toute autre:

- Activité d'hébergement touristique (camping-caravaning, accueil camping-cars).
- Et à titre accessoire, l'organisation de services à destination de sa clientèle.

La clientèle résidentielle n'est pas autorisée.

Le bénéficiaire s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou faire exécuter par qui que ce soit aucun autre commerce que celui prévu dans la présente convention.

Il ne peut sauf accord exprès de la collectivité, changer la disposition de tout ou partie du lieu mis à sa disposition.

Selon le positionnement retenu, le candidat devra détailler les types de clientèles accueillies (camping-cars, itinérances, courts séjours...) et la nature des services développés.

3. Durée de l'occupation

La durée de la convention sera de **5 années**.

La convention pourra être signée courant février 2026 pour une prise en main au **1^{er} juin 2026** et une fin de convention au **31 décembre 2030**.

4. Description des lieux mis à disposition

La Commune est propriétaire d'un foncier de 7 200 m². Ce bien est inscrit au domaine public de la collectivité. Une division parcellaire est en cours (engagée par la commune) pour séparer ce foncier du lotissement de Tiny House (actuellement même parcelle cadastrée).

Dans le cadre du présent appel à projet, tous les bâtiments (sanitaire, local vélo) seront mis à la disposition du bénéficiaire à l'exception de la salle de réunion des sanitaires qui restera à l'usage de la commune et servira ponctuellement à l'accueil d'associations.

A noter, que les 2 locatifs actuellement implantés en zone entrée seront retirés et ne feront plus partie de l'offre touristique mise en gestion.

Le descriptif détaillé avec plan est fourni en annexe 1.

Il appartient aux candidats de visiter le site pour apprécier en toute connaissance de cause la situation et les limites du foncier mis à disposition. La visite des lieux est recommandée.

Les conditions de visite sont précisées dans le règlement de consultation.

Le candidat est invité à compléter son information et sa connaissance du site par tous les moyens dont il est seul juge.

Un état des lieux et un inventaire des Biens sont établis contradictoirement par les Parties à la date de remise des Biens et annexé au contrat.

5. Descriptif du mobilier, matériel d'exploitation mis à disposition

Le camping est mis à disposition avec les équipements mobiliers, matériels d'exploitation existants qui permettent aujourd'hui son fonctionnement et qui seront intégrés dans un inventaire annexé au contrat.

Sans exhaustivité, il s'agit :

- Des équipements sanitaires,
- Des bornes électriques et dispositif d'éclairage public,
- Du matériel de gestion des entrées : automate de paiement, barrières/bornes/boucles de contrôle des accès,
- D'une aire de service camping-car,
- De la borne wifi,
- Du dispositif de vidéosurveillance.

Il appartient aux candidats de visiter le site pour apprécier en toute connaissance de cause les équipements mis à disposition.

Un état des lieux et un inventaire des Biens sont établis contradictoirement par les Parties à la date de remise des Biens et annexé au contrat.

6. Investissements sous maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire

Il n'est pas prévu d'investissement à la charge du bénéficiaire.

7. Investissements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune

La Commune de Grand-Champ a prévu un programme de mise à niveau/en conformité des installations et spécifiquement :

- Division cadastrale pour séparer l'aire de camping-car du lotissement de Tiny house
- Séparation des réseaux (partie sud),
- Aménagement de l'accès PMR du bloc sanitaire,
- Optimisation du stockage et du tri des déchets,
- Optimisation de la signalétique de l'aire depuis le centre-ville : ajout d'un fléchage directionnel.

Tout au long du contrat, la Commune de Grand Champ assurera les travaux de gros entretien, de renouvellement et de grosses réparations des biens immobiliers et des locaux tels que précisé en annexe 2.

8. Missions de gestion confiées au bénéficiaire

Dès la date de remise des biens, le bénéficiaire devra assurer les missions suivantes :

- L'accueil et les relations avec les usagers,
- La gestion effective des emplacements y compris les réservations,
- La gestion des informations aux usagers : accès aux emplacements, usage de l'aire de service, usage des sanitaires ...
- La promotion commerciale de l'offre, notamment la gestion et le développement de tout support (site internet, brochures, outils de communication de type applications smartphone, réseaux sociaux, ...),
- La signalétique de l'équipement depuis la RD 779,
- La surveillance et la sécurité de l'aire de camping-car avec à minima la mise en place d'un contact téléphonique 24h/24 durant la période d'ouverture, la sécurité maximale des usagers devant être assurée dans les conditions légales et réglementaires en vigueur,
- La perception auprès des usagers des droits d'accès ainsi que la taxe de séjour,
- Suivi de la qualité du service,
- Remise d'un bilan d'activités : présentation des éléments analytiques et statistiques relatifs à l'exploitation de la présente convention.

Il n'est pas prévu de travaux d'entretien/maintenance à la charge du bénéficiaire.

La commune sera particulièrement sensible aux offres :

- Mettant en avant des événementiels/manifestations organisés par la commune et le « Pays Vert » : communication active sur les supports,
- Valorisant les offres locales : commerces, producteur locaux, marché, ...
- Activant les éco-gestes : sensibilisation des usagers notamment au niveau des sanitaires et de la borne de services.

9. Entretien/maintenance à charge de la commune

La commune conserve à sa charge tous les frais relatifs (abonnements et consommations) nécessaires :

- à la fourniture d'énergie et des fluides (eau, gaz et électricité),
- au fonctionnement et à l'entretien des systèmes de téléphonie (wifi, internet),
- à la fourniture des consommables nécessaires au fonctionnement des sanitaires.

La commune conserve à sa charge l'entretien courant et la maintenance des installations mises à disposition avec notamment :

- les travaux d'entretien des espaces extérieurs (tonte, élagage, tailles des arbustes)
- les travaux d'entretien des voiries et des allées (balayage),
- le ramassage et le tri des déchets,
- les travaux d'entretien des sanitaires lors de leur ouverture aux publics et selon la fréquence suivante :
 - o Chaque année : Tous les jours en juillet et août avec 2 passages par jour
 - o De façon « exceptionnelle » : Les week-ends/jours fériés de mai/juin/septembre lors des gros événementiels (Fête du Golfe..) avec 2 passages par

En début d'année, une concertation sera assurée entre les 2 parties pour définir le calendrier des « gros événementiels » concernés par ses ouvertures dites « exceptionnelles ».

Les contrats de maintenance des équipements de sécurité (extincteur et alarme incendie dans le bloc sanitaire) et de maintenance technique des équipements seront maintenus à la charge de la Commune.

La liste des travaux d'entretien/maintenance et leur répartition entre la commune et l'occupant figure en annexe 2.

10. Les conditions particulières d'occupation

Conditions d'ouverture :

Le bénéficiaire devra proposer des dates et horaires d'ouverture du camping/aire de camping-car en cohérence avec les flux touristiques présents sur le territoire.

Classement :

A la signature de la convention, le camping de Grand Champ n'est pas classé.

Le bénéficiaire devra préciser ses intentions au regard de son projet de développement. En cas de classement, il aura en charge toutes les démarches administratives et financières y compris les compléments d'équipements issus de ce classement. La commune ne saurait être impliquée dans le financement de travaux/équipements issus de cette éventuelle demande de classement.

Personnel :

Il n'y a pas d'obligation de reprise de personnels.

Politique commerciale :

Le candidat détaille ses intentions dans son offre.

Obtention de labels :

Le candidat détaille ses intentions dans son offre.

Taxes :

En sus de la redevance d'occupation, le bénéficiaire devra supporter tous les impôts et charges afférents à son activité à l'exception de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères (TEOM) qui demeurent à la charge de la Commune de Grand Champ.

Les éventuelles charges engagées par la Commune pour le compte du bénéficiaire devront être remboursées par ce dernier sur première demande.

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

Assurances :

Le foncier et les bâtiments restent assurés par la Commune de Grand Champ.

Le bénéficiaire s'oblige seul vis-à-vis des tiers et de ses employés.

Le bénéficiaire aura l'entièvre responsabilité, tant civile que pénale, découlant de l'exploitation des biens immobiliers et mobiliers mis à sa disposition ou acquis par lui.

Le bénéficiaire souscrira toutes polices d'assurances nécessaires avant son entrée dans les locaux. Le bénéficiaire doit adresser à la collectivité les polices qui lui sont proposées dans les 8 jours qui suivent la signature de la présente convention.

Une attestation d'assurance sera transmise à la commune à chaque renouvellement.

Respect des dispositions réglementaires :

Le bénéficiaire devra s'engager à respecter l'ensemble des dispositions réglementaires applicables à l'exploitation d'un camping/aire de camping-cars, notamment sous l'aspect de l'hygiène et des dispositions sanitaires applicables à un établissement de cette catégorie.

11. La redevance d'occupation

Le candidat proposera un montant annuel de redevance d'occupation ainsi que ses modalités de calcul.

La redevance sera composée d'une redevance fixe et d'une redevance variable calculée sur un pourcentage du chiffre d'affaires. La redevance fixe sera indexée chaque année sur la base de l'indice IRL (indice INSEE de révision des loyers).

Il appartient au candidat de proposer un montant de redevance fixe et un taux de redevance variable dans son offre.

Les montants pourront être négociés avant la signature de la convention.

La redevance sera assujettie à la TVA au taux en vigueur.

Les échéances de règlement de la redevance seront mises au point en audition, avec pour principe le règlement de la redevance après la saison sur remise d'un rapport d'activités.

Annexe 1

Localisation du Camping/aire de camping-car de Grand Champ (56)



Vue aérienne, source Géoportal

Localisation du camping

1 :



Annexe 2
 Camping/aire de camping-car de Grand Champ (56)
CADRE DE PRISE EN CHARGE Entretien et maintenance

Type de charges ou de prestations		A la charge de	
		Commune	Occupant
<input checked="" type="checkbox"/>	TAXE FONCIERE (y compris les frais de gestion)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	TAXE DES ORDURES MENAGERES (+ frais de fiscalité émis par le Trésor public)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	CLOS ET COUVERT • grosses réparations • réparations locatives autres que les grosses réparations • mise aux normes	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	VOIRIE - RESEAUX • travaux de voirie interne, réseaux souterrains	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	TELEPHONE, TELECOPIE, INTERNET, DIVERS (abonnement et consommation)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	EAU ET ASSAINISSEMENT : Abonnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	ELECTRICITE ET GAZ PRODUCTION EAU CHAude SANITAIRE • consommation et abonnement • maintenance, dépannage et entretien de l'installation • vérification réglementaire de l'installation • réfection et renouvellement de l'installation • mise aux normes	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	EAU • Consommation d'eau • Contrôle eau • Actions préventives (risque légionnelle) • Actions curatives • Modification des réseaux • mise aux normes	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	ESPACES VERTS • contrôle des arbres de hauts jets, élagage/abattage si nécessaire • entretien courant	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	NETTOYAGE DES SANITAIRES • nettoyage des locaux sur la période d'ouverture des sanitaires : tous les jours en juillet et août et les week-ends/jours fériés de mai/juin/septembre lors de grosses manifestations/événemmentiels (type Fête du Golfe..) • nettoyage des vitres	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	EXTINCTEURS, PLANS D'EVACUATION et D'INTERVENTION • 1 ^{er} achat • maintenance, dépannage et entretien du parc • vérifications réglementaires • renouvellement • acquisition de nouveau matériel	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	SIGNALETIQUE INTERIEURE • 1 ^{ere} installation • entretien et maintenance de l'installation • renouvellement de l'installation • mise aux normes	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	BIENS, MEUBLES • entretien des biens • fournitures des consommables (sauf sanitaires) • renouvellement	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	DEFIBRILATEUR • 1 ^{er} achat • entretien et maintenance • fournitures des consommables • renouvellement	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>