



Appel à Manifestation d'intérêt

Exploitation et développement du camping à Saint-Georges-sur-Cher

Département de Loir-et-Cher

Lettre d'intention à remettre au plus tard le **vendredi 1^{er} septembre 2023** avant 16h

Dossier complet de candidature à remettre au plus tard le **vendredi 27 octobre 2023** avant 16h

A l'attention de Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Georges-sur-Cher
15 Rue de Verdun
41400 SAINT-GEORGES-SUR-CHER

Table des matières

1. Contexte et enjeux	2
2. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt	3
3. Description du site	4
4. Développement des infrastructures	5
5. Les orientations locales à prendre en compte	6
6. Comment candidater ?	8
7. Critères de sélection :	9
8. Calendrier prévisionnel.....	10
9. Conditions d'envoi ou de remise des dossiers.....	11
Transmission sous support papier.....	11
Transmission électronique	11
10. Contact au sein de la commune.	12

1. Contexte et enjeux

La commune de Saint-Georges-sur-Cher (2 735 habitants) se trouve au cœur de la Touraine, entre Chenonceau et Montrichard et à proximité de la Loire inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco.



© IGN 2023

La commune dispose d'un ancien camping à réhabiliter de **1.7 ha**, pouvant accueillir entre 45 et 55 emplacements, situé dans un environnement de nature au **bord du Cher**.

Le camping a été exploité en régis jusqu'en 2002. Puis une guiguette, gérée par un exploitant privé avec un bail commercial, a été aménagée sur site entre 2011 et 2012.

Depuis, le site est resté nu et sert à l'animation locale (Jour de Cher, 14 juillet, ...)

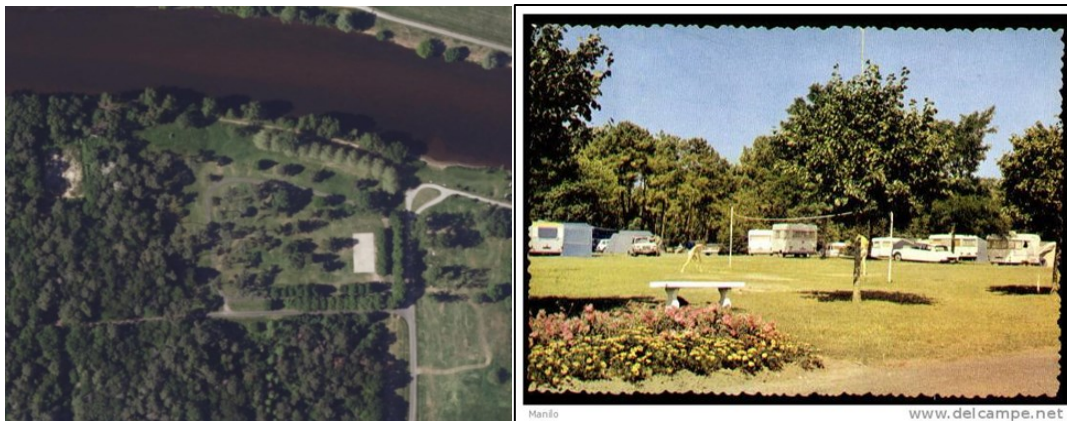
La commune de Saint-Georges-sur-Cher souhaite réhabiliter une activité touristique sur le site et recherche un opérateur pour en assurer la gestion, l'exploitation et le développement.

Le site possède de nombreux atouts :

- Un environnement au calme et arboré au bord de l'eau pour satisfaire **une clientèle en séjour**.
- Proximité immédiate de la halte ferroviaire Chissay-en-Touraine de la ligne Tour – Vierzon – Bourges, le raccordant directement avec des grandes aires urbaines.
- A proximité immédiate des commerces et services du centre-ville de Saint-Georges-sur-Cher.
- Le positionnement au cœur d'une destination touristique, idéal pour rayonner entre les différents sites fortement attractifs (ZooParc de Beauval, Château de Chenonceau) et de son vignoble.
- La proximité de l'itinéraire « Cœur de France à vélo » et d'une boucle de « La Loire à vélo Amboise – Chenonceau – Chaumont » pour capter les cyclistes itinérants¹.

¹ Pour en savoir plus sur la fréquentation des itinéraires vélo à proximité du site : <https://tourisme-pro-centre-valdeloire.fr/download/frequentation-de-la-loire-a-velo-et-autres-itineraires-en-2023/>

- La proximité d'itinéraire de grande randonnée : **le GR® 41, le long de la vallée du Cher et du GR® de Pays de Château en Château entre la Loire et le Cher** pour capter des randonneurs itinérants, y compris VTT et cavaliers.



© IGN 2021

Ancien camping de St Georges

Dans ce cadre, en 2022, la commune a lancé des démarches visant à rétablir le fonctionnement du camping.

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 confier le développement et la valorisation de ce site, ainsi que son rayonnement touristique **à travers la gestion par un opérateur privé**.

La municipalité souhaite donc 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.

2. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt permettra à la Ville de Saint-Georges-sur-Cher d'identifier des candidats gestionnaires intéressés par le développement touristique et des loisirs de ce site au bord du Cher, en mesure de gérer et de favoriser le développement de services touristiques : hébergement, restauration et potentiellement d'autres activités touristiques et de loisirs.

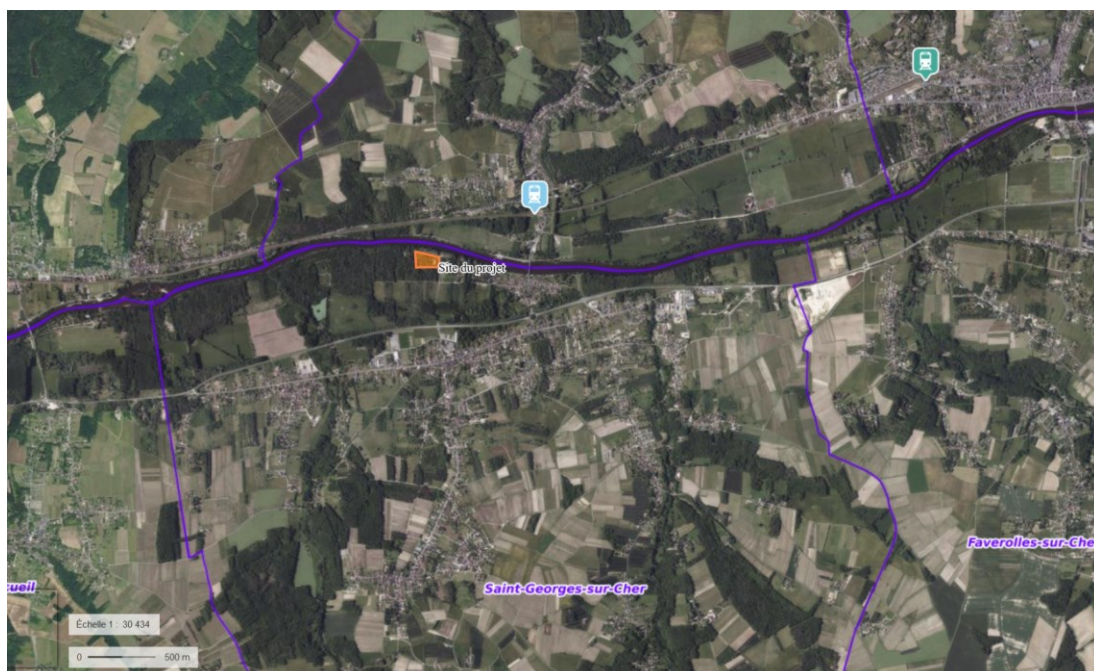
Il s'agit d'un appel ouvert aux candidats qui :

- **Ont, soit 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, soit un **projet pertinent** au regard des ambitions portées par la commune
- **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 commune (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 municipalité, et indique les modalités de consultation.

3. Description du site

Le site du projet est localisé sur l'emprise de l'ancien camping de Saint-Georges-sur-Cher, d'une surface d'environ 17000 m², au nord de la commune et à l'ouest du village du Port, sur les rives du Cher (Cf. Plan de situation).



Plan de situation - © IGN 2022

- Localisation : Les sablières du Port – 41 400 SAINT-GEORGES-SUR-CHER
- Parcellaire :
 - OB2524
 - OB0114
 - OB2523
 - OB2528
- Surface totale du site : 1.7 ha.
- Site nu et actuellement non clôturé
- Site arboré
- Le site du camping est situé en bord du Cher et à 5 min en vélo de l'itinéraire « Cœur de France à vélo ». Un bac à chaînes permettant de relier les deux rives en saison estivale complète l'accessibilité entre le site et la vélo-route.
- Le site est desservi par les réseaux (assainissement, électricité et télécoms)

- Une voirie interne existante, d'une largeur comprise entre 2,5 m et 3 m, permet de faire le tour du site.
- Présence d'une dalle en béton d'environ 475m²
- Une parcelle non aménagée à proximité immédiate du site pour permettre le stationnement (parcelle OB214), d'environ 5500m².



Bac à chaînes reliant les deux rives du Cher à quelques dizaines de mètres du site

4. Développement des infrastructures

La municipalité met à disposition le site en l'état. Le candidat aura à sa charge le développement des infrastructures.

Le dossier de candidature devra détailler la liste des équipements et infrastructures à installer ainsi que leurs caractéristiques nécessaires au développement d'une activité d'hébergement de plein air :

Pour les constructions (bloc sanitaire, local d'accueil, ...) :

- Destinations,
- Implantation
- Emprise au sol
- Hauteurs
- Matériaux

Pour les autres installations (aire de vidange des camping-cars, bornes électriques, aire de jeux et de pique-nique...) :

- Fonctions
- Implantation

Pour les aménagements paysagers (haies, massifs, ...) :



- Type
- Localisation

Un plan de masse détaillant ces équipements devra être inclus dans le dossier de candidature.

Les points de vigilances à prendre en compte :

- Le terrain est inondable et **soumis à un PPRI**.
- L'ouverture du site doit faire l'objet d'un Permis d'Aménager et les aménagements du site sont soumis au PLUi de l'ex-Cher à la Loire²

La participation de la mairie :

Le candidat pourra prendre en compte dans son plan de financement une aide à l'investissement de la mairie pour le développement de ces équipements.

Le candidat à l'initiative pour proposer la forme de cet accompagnement financier. Plusieurs options peuvent être envisagées : déduction du loyer, portage financier en direct, ... Le dossier de candidature devra stipuler le montage envisagé par le candidat.

A l'issue du contrat avec l'exploitant, la mairie pourra renouveler le contrat avec l'exploitant en place, trouver un nouvel exploitant, récupérer le site et ses infrastructures.

5. Les orientations locales à prendre en compte

Pour assurer le développement, la gestion et l'exploitation du camping, la commune recherche un candidat privé ayant un projet pertinent.

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 localement : hébergement, restauration, activités touristiques (châteaux de la Loire, ZooParc de Beauval, site d'œnotourisme...) et de loisirs (vélo, kayak, équitation...)

À travers cette démarche, la commune souhaite renforcer l'attractivité touristique de son territoire et ainsi favoriser des retombées économiques directes et indirectes.

Cela implique notamment de :

² Consultez l'ensemble des règles d'urbanisme sur la page suivante : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=1.1209376593319909&lat=47.32927999385794&zoom=16&mlon=1.122895&mlat=47.331548>



✓ Développer une offre d'hébergement de plein air correspondant à une demande et adaptés aux contraintes du site (PPRi, ouverture saisonnière...) à travers notamment :

- La définition d'un nombre d'emplacements et d'une capacité d'accueil suffisante et nécessaire pour assurer la bonne exploitation du site tout en étant garant d'un cadre de qualité.
- Le développement d'un mix entre emplacements nus, camping-car/caravane et locatifs légers démontables intégrés à l'environnement.
- La prospection commerciale, de la communication et la stratégie tarifaire.

✓ Développer une offre de services sur toute la saison estivale avec une offre de restauration, de vente de produits de premières nécessités, etc. 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...).

✓ S'inscrire dans la logique de la destination touristique Vallée du Cher/Sud Loire en créant des cohérences et des partenariats avec les activités et prestations touristiques locales.

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, écogestion (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 : parquet et toile 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 commune 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 qualitatifs



- Prendre en charge certains investissements pour accompagner le développement du camping ;
- Prendre en charge les investissements de matériel et mobilier d'exploitation des services notamment de restauration 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.
- Verser un loyer pour la mise à disposition du site

A noter que pour donner une impulsion au projet de camping, la commune de Saint-Georges-sur-Cher envisage d'accompagner financièrement une part des travaux d'investissement sur le camping.

6. Comment candidater ?

Le candidat fera part de son intention de répondre à l'AMI par le biais d'une lettre d'intention à remettre en mairie de Saint Georges sur Cher d'ici le **1^{er} septembre 2023 avant 16h**. Ce document aura pour objectif d'identifier les candidats volontaires et leur fournir si nécessaire un appui au montage du dossier.

Le site est actuellement ouvert au public et peut faire l'objet de visite par les opérateurs souhaitant candidater à l'AMI.

Dans un second temps, un dossier réponse, rédigé en langue française, sera à remettre au plus tard le 27 octobre 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.
- L'aménagement du site : nombre d'emplacements, les accès et les cheminements
- 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...)
- 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 modalités de mise en sécurité durant les périodes d'hivernage (alarme, gardien, ...)
- 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...). Une présentation de la société, des références détaillées et expériences du candidat dans le domaine du tourisme et de l'hôtellerie de plein air sont souhaités.
- 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.
- Un échéancier de mise en œuvre et mise en service du projet intégrant les phases d'études, d'autorisation et de travaux éventuels.

7. Critères de sélection :

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

1. Qualité et pertinence du projet proposé (concept / positionnement).
2. Capacité à développer une activité d'hôtellerie de plein air (assurer le fonctionnement de la structure, la continuité du service et son développement) et les services associés
3. Capacité à proposer une offre touristique compatible avec la qualité environnementale et paysagère du site situé en bord du Cher et des contraintes réglementaires (PPRi et PLUi).
4. 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).
5. Montant des investissements prévus à court, moyen et long terme avec précision du modèle économique (emprunts, fonds propres...).
6. Proposition du montage juridique : celui-ci sera proposé par le candidat, la collectivité est ouverte à toutes propositions : bail commercial, contrat de concession (DSP)...
7. 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). Une attention particulière sera portée sur le choix des matériaux et des couleurs.



8. Volonté de poursuivre des démarches qualités « engagées » (ex : Accueil Vélo) et d'aller vers un label environnemental (ex : Clé Verte – Eco-label-environnemental...)
9. Expérience et/ou compétences souhaitées dans ce domaine.
10. Proposition de montant de redevance/loyer/intéressement qui sera reversé à la commune en fonction du mode de gestion et d'exploitation envisagé.
11. 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 les opérateurs locaux
12. Capacité du projet à renforcer l'attractivité du territoire et moyens proposés pour y parvenir.

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 Commune auditionnera les candidats dont elle jugera les propositions recevables.

8. Calendrier prévisionnel

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) est ouvert du **5 juillet 2023 au 9 novembre 2023**.

Les opérateurs signaleront leur intention de candidater à l'AMI au plus tard le **1^{er} septembre 2023 avant 16h** à la Mairie de Saint-Georges-sur-Cher suivant les modalités du titre 9.

La date limite pour la remise du dossier de candidature complet est le **27 octobre 2023 avant 16h**.

Le Comité de sélection composé d'élus, de techniciens, d'un représentant de l'office du tourisme, d'un représentant de la Communauté de communes et de la CCI, examinera ensuite les dossiers reçus, pour une décision attendue le **9 novembre 2023**.

L'opérateur sélectionné aura ensuite 17 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 Mai 2025.

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 : 4 juillet 2023
- Lettre d'intention : 1^{er} septembre 2023 avant 16h
- Date butoir de remise du dossier : 27 octobre 2023 avant 16h
- Sélection : 9 novembre 2023
- Décision du Conseil Municipal : novembre/décembre 2023
- Contractualisation du projet : janvier/mars 2024
- Ouverture du projet : Avril/Mai 2025

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

9. 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 »
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 :

Mairie de Saint-Georges-sur-Cher
15 Rue de Verdun
41400 SAINT-GEORGES-SUR-CHER

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

Les plis pourront être déposés par voie dématérialisée sur la plateforme des marchés : www.pro-marchespublics.com sur le profil acheteur de la commune de Saint Georges sur Cher.

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 le fonctionnement de la plateforme.

10. Contact au sein de la commune.

Dominique VAILLANT
Conseiller Délégué aux Affaires Économiques
15 Rue de Verdun
41400 SAINT-GEORGES-SUR-CHER

02 54 32 30 19
contact@mairiestgsc.fr