



Cahier des charges et Règlement de consultation Offres pour l'exploitation du camping et du gîte de Blain



Mairie de Blain
2, rue Charles de Gaulle
CS 90001
44130 BLAIN
Tél 02 40 79 00 08

www.ville-blain.fr – Rubrique « actualités »

Dépôt des candidatures avant le 22 février 2018 - 17h

1 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

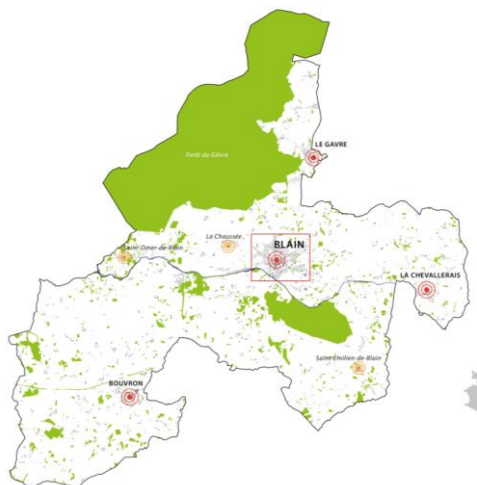
La commune de Blain, située en Loire-Atlantique, est localisée dans la troisième couronne périurbaine de l'agglomération nantaise. Elle compte aujourd'hui 9 648 habitants (chiffres INSEE 2013).

Commune très étendue, 102 km², Blain est structuré autour d'un bourg principal, de 3 villages et de très nombreux hameaux. Sa structuration participe à l'identité rurale que conserve la commune malgré l'arrivée importante de populations d'origine urbaine.

Située à proximité immédiate des grandes métropoles telles que Nantes et Saint-Nazaire, son attractivité se conjugue avec un dynamisme économique certain.

La Ville de Blain est propriétaire d'un camping de 45 emplacements et d'un gîte d'étape de 13 couchages situés au bord du halage du canal de Nantes à Brest, face au port de Blain et à proximité du château médiéval de la Groulaie datant du XIV^e siècle.

Ces deux équipements sont également très proches du bourg où on peut facilement se rendre à pieds, les balades le long du halage sont nombreuses et peuvent s'étendre à la forêt du Gâvre, située à quelques kilomètres.



LE PROJET

La commune propose à la location pour un seul repreneur et sous forme de 2 baux précaires de 3 ans maximum :

- Le camping municipal
- Le gîte de groupe municipal

Ces 2 équipements sont gérés par la mairie.

Concernant le camping, des réflexions récentes sur son mode de gestion, sa vocation commerciale et les limites de son évolution dans le cadre d'une gestion municipale, ont conduit les élus à proposer sa vente à un professionnel de l'hôtellerie de plein air, porteur d'un projet de développement pour l'équipement et respectueux des contraintes environnementales connues sur le site.

Le camping a donc été proposé à la vente en 2016. Aucune proposition n'ayant abouti, le camping est resté fermé au public en 2017.

Afin de garantir son ouverture en 2018 et son développement, il a été décidé de le mettre en location, sous la forme de bail précaire dans un premier temps.

Compte tenu de la proximité du gîte d'étapes et des limites de sa gestion par la municipalité, il a été

convenu d'intégrer sa mise en location au projet.

L'association des deux équipements trouve sa pertinence dans leur destination de tourisme et d'accueil, dans leur complémentarité et dans la compatibilité de leur gestion commune.

2 - DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS

CAMPING MUNICIPAL DE BLAIN

FICHE DESCRIPTIVE

Idéalement située, sur le chemin du pèlerinage de Saint Jacques de Compostelle, au bord du Canal de Nantes à Brest et à proximité du Château de la Groulaie, le camping municipal**du Château se trouve au départ de nombreuses randonnées à pieds ou en vélo.

D'une superficie de 18 019m², le camping possède actuellement 45 emplacements viabilisés, son ouverture était assurée de début mai à fin septembre.



Principaux équipements :

- 1 bâtiment accueil
- 2 blocs sanitaires (dont PMR)
- 1 bâtiment chaufferie
- Aire de vidange camping cars
- Aire de jeux



Les tarifs appliqués par la municipalité en 2016

Tarifs journalier TTC des droits de stationnement	Tarifs 2016
<i>Emplacement</i>	2.90 €
<i>Campeur</i>	2.90 €
<i>Véhicule</i>	2.90 €
<i>Enfants de moins de 7 ans</i>	1.20 €
<i>Branchement électrique</i>	3.40 €
<i>Chien / chat</i>	1.00 €
<i>Garage mort</i>	3.90 €
<i>Forfait (emplacement, véhicule, 2 adultes)</i>	11.60 €
<i>Formule « stop accueil camping car »</i>	9.00 €

PRINCIPALES CHARGES DE FONCTIONNEMENT (à titre indicatif)

CAMPING : exercice 2015 (hors salaires) – pour une ouverture de début mai à fin septembre

Eau	874,14
Electricité	1602,78
Gaz	1148,00
Carburant	361,02
Fournitures entretien	342,65
Petit matériel	38,70
Fournitures admin.	341,65
Entretien véhicule	48,54
Maintenance extincteurs	183,19
Vérification installations	326,48
Publicité	150,50
Téléphone + internet	785,27
Frais chèques vacances	20,00
Dépenses	6 222,92
Facturation clients	23 984,30
Recettes	23 984,30
Résultat	17 761,38

GITE DE GROUPE MUNICIPAL DE BLAIN

FICHE DESCRIPTIVE

Le **gîte d'étape municipal de Blain**. Idéalement située, sur le chemin du pèlerinage de Saint Jacques de Compostelle, au bord du Canal de Nantes à Brest et à proximité du Château de la Groulaie, cette maison ancienne, pleine de charme, aménagée confortablement, permet aux randonneurs d'apprécier pleinement leur halte.

Capacité d'accueil : 13 personnes

12 couchages + 1 pour personne à mobilité réduite avec sanitaires adaptés.

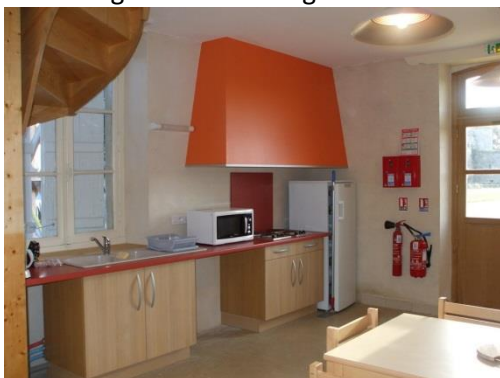
Il est actuellement ouvert de mars à novembre, ainsi que durant les congés de février, sur réservation exclusivement.



Principaux équipements : gîte meublé

1 pièce commune : séjour/cuisine

Equippée d'un frigo, de 2 plaques électriques, d'un four micro-onde, d'une bouilloire, d'une cafetière, de la vaisselle et des ustensiles de cuisine. Ta table, chaises et bancs. Râtelier et porte-manteaux
1 lave linge et 1 sèche linge



- Rez de Chaussée :

- Le Pavé : dortoir de 7 lits 3 superposés + 1 lit pour personne à mobilité réduite
- 3 douches desservant le dortoir (dont une pour personne à mobilité réduite)
- 1 espace wc + douche à l'arrière de la cuisine desservant les chambres de l'étage

- Etage :

- La Groulaie : 4 lits (2 simples + 1 superposé)
- La Prée : 1 lit double



- 2 WC**
- 1 local vélo**
- 1 local technique**
- 1 jardin terrasse**

Chauffage aérothermique

Cuve de récupération pluviale (alimentation WC et lave linge)

Tableau des surfaces	
Séjour / cuisine	26.53m ²
Chambre 1	22.74m ²
Chambre 2	10.84m ²
Chambre 3	11.28m ²
Salle de bain 1	5.18m ²
Salle de bain 2	4.65m ²
Salle de bain 3	3.80m ²
Douche indépendante	1.02m ²
WC 1	1.07m ²
WC 2	1.35m ²
Dégagement 1 (RDC)	2.69m ²
Dégagement 2 (RDC)	2.35m ²
Pallier	2.57m ²
Local technique	4.40m ²
Local vélo	9.79m ²
Local poubelles	3.77m ²

Les tarifs appliqués par la municipalité en 2018

Tarifs gîte d'étape	Tarifs 2018
Personne de plus de 10 ans : tarif pour une nuit	15,50 €
Enfant de 10 ans et moins : tarif pour une nuit	8,00 €
Groupes : hiver, tarif pour une nuit	160,00 €
Location du lave-linge et du sèche-linge : par lessive	3,80 €
Pas de remise pour 2 nuits - remise de 50 % pour tout séjour adapté et encadré par une structure agréée et formalisé par une convention municipale.	

PRINCIPALES CHARGES DE FONCTIONNEMENT (à titre indicatif)

Gîte : exercice 2016 (hors salaires) pour une ouverture de mars à octobre, ainsi qu'aux vacances de février.

Eau	
Electricité	2886,89
Fournitures entretien	8,69
Petit matériel	63,53
Maintenance	617,59
Téléphone + internet	446,55
Divers	212,30
Dépenses	4 235,55
Facturation clients	7 262,70
Recettes	7 262,70
Résultat	3 027,15

3 – SIGNATURE DE 2 BAUX DEROGATOIRES AUX BAUX COMMERCIAUX

La commune proposera la location ses locaux dans le cadre de deux baux précaires distincts pour les activités liées au camping et au gîte.

Le montant des loyers mensuels est fixé à :

- Camping : 600€ (montant non assujettie à TVA)
- Gîte : 300€ (montant non assujettie à TVA)

Deux cautions équivalentes à deux mois de loyers (1200€ + 600€) seront demandées à la signature du bail.

Les autres charges sont pour information :

Fluides (eau – électricité) : à la charge du preneur

Toutes les dépenses d'exploitation des locaux et des activités demeureront à charge du preneur, toutes précisions seront apportées dans le bail commercial

4 - LES ATTENTES DE LA COMMUNE

Camping : mise à disposition en l'état, la commune n'envisage pas de travaux

Exploitation saisonnière ou annuelle.

Développement des services et de l'animation

Entretien des espaces verts à l'année à la charge du preneur

Fleurissement à développer

Maintenance des bâtiments à la charge du preneur

Gîte meublé : mise à disposition en l'état, la commune n'envisage pas de travaux

Exploitation saisonnière ou annuelle.

Garantir une priorité aux randonneurs de mars à fin octobre

Réservé à l'usage exclusif de gîte (l'usage au titre d'une habitation est exclu)

Le gîte meublé est loué en l'état (équipement linge, vaisselle, petit équipement ménager) : le preneur aura la charge de remplacer ce matériel ou de le compléter. Un état des lieux d'entrée sera réalisé.

Entretien des locaux et de l'espace extérieur à l'année, à la charge du preneur

5 LES APPORTS DE LA COMMUNE

Les charges afférentes aux propriétaires dans le cadre de baux de locations

6 REGLEMENTATION

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur, notamment en matière d'urbanisme, de prévention des risques inondation, d'accueil du public (ERP, risque incendie..).

7 CADRE JURIDIQUE

La Ville de BLAIN propriétaire des deux équipements, bâtiments et terrains concernés.

Un bail dérogatoire au bail commercial (bail précaire) sera rédigé par un notaire pour chaque équipement et signé conjointement par la Commune et le porteur de projet retenu.

8 LE CALENDRIER

Lancement de l'Appel à candidature :	10 Janvier 2018
Visite des équipements : au choix	lundi 22 janvier 2018 à 14h Mercredi 7 février 2018 à 14h (Inscription obligatoire auprès de l'accueil de la mairie : 02.40.79.83.72)
Date limite de dépôt des candidatures :	22 février 2018 à 17h
Audition des candidats retenus :	Jeudi 1 ^{er} mars matin

9 – CONSTITUTION DES DOSSIERS DES CANDIDATS

Les dossiers de candidature sont à remettre par chaque candidat comprendra les pièces suivantes :

- Au titre du dossier administratif :
 - Dossier de candidature complété
 - Lettre de candidature motivée
 - Curriculum Vitae

- Au titre du dossier professionnel :
 - Une note explicite précisant l'activité envisagée et son fonctionnement pour les 2 équipements.
Elle devra préciser l'approche marketing (clientèle, public visé, potentiel d'évolution) et de communication.
Elle indiquera les moyens humains mobilisés
Pour le terrain de camping : les précisions sur les aménagements nécessaires à l'activité, sur l'entretien du terrain (espaces verts, fleurissement).
Pour le gîte : affectation des espaces
Un descriptif des activités développées :
 - Gîte :
 - Camping :
 - Complémentarité gîte/ camping :
 - Un plan de financement pour les 2 équipements :
 - Budget prévisionnel d'investissement sur 3 ans
 - Budget prévisionnel de fonctionnement sur 3 ans
 - Un compte d'exploitation prévisionnel sur les 3 premières années pour les 2 équipements

Les candidats devront transmettre leur proposition comprenant l'ensemble des pièces demandées ci-dessus, par voie postale, sous pli cacheté en recommandé avec AR ou déposé contre récépissé avant le 22 février 2018 à 17h

Mairie de BLAIN
2, rue Charles de Gaulles – CS 90 001 - 44130 BLAIN

L'enveloppe extérieure devra porter la mention suivante :

« Ne pas ouvrir, Candidature à la location du camping et du gîte de Blain »

- Critères de sélection des candidatures :

1. Dossier complet et clarté de la proposition
 2. Compétences et expérience dans le secteur d'activité
 3. Qualité du projet présenté
 4. Capacité financière garantissant le développement des activités
 5. Compétences et capacités de gestionnaire
- A l'issue de la première sélection, les candidats retenus seront invités à venir présenter leur projet au jury le 1^{er} mars 2018.
 - L'autorité territoriale engagera le cas échéant, des négociations avec le candidat arrivé en tête du classement et procèdera au choix définitif avant le 15 mars 2018.