



## *Appel à Manifestation d'Intérêt*

# **Recherche d'un exploitant pour la reprise et le développement du camping des Adillons**

**Août 2024**



## **Objet de la consultation :**

Le présent appel à manifestation d'intérêt ne relève pas de la réglementation des marchés publics.

Dans le cadre de son développement touristique, la Communauté de Communes du Thouarsais (CCT) souhaite valoriser le site du camping des Adillons situé à Luché-Thouarsais, jusqu'ici géré en direct par la collectivité.

Afin que le site puisse participer pleinement au développement touristique et à l'attractivité du territoire, la CCT souhaite confier la gestion et l'exploitation du camping à partir de la saison 2025 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 CCT de choisir l'exploitant le plus à même de développer, gérer et exploiter l'activité du camping des Adillons.

### **1. Présentation du contexte :**

La Communauté de communes du Thouarsais, plus de 36 000 habitants, se situe au nord-est du département des Deux-Sèvres, à proximité des départements du Maine-et-Loire et de la Vienne.

La Communauté de communes souhaite faire du tourisme un axe de développement majeur pour son territoire ; « Faire du Thouarsais une destination touristique » est en effet un objectif stratégique inscrit dans le projet de territoire.

Dans ce cadre, la collectivité a élaboré un Schéma Directeur du Tourisme adopté en avril 2019 dont l'un des axes est le développement d'équipements touristiques.

Au cœur de sites touristiques majeurs : châteaux de la Loire, Le Puy du Fou et le Futuroscope, le positionnement touristique du Thouarsais est varié et bénéficie de la présence du site touristique le plus fréquenté des deux Sèvres (le Parc de la Vallée) :

- Richesse du patrimoine bâti (château de Oiron, Château de Thouarsais, communes labellisées « plus beaux détours de France, petite ville de caractères, ville d'art et d'histoire,...),
- Diversité des paysages et patrimoine naturel (deux cours d'eau majeurs – le Thouet et la Dive, 4 ENS, une réserve naturelle régionale en cours de classement, sentiers de randonnées pédestre, équestre et cyclables avec notamment la Vélofrancette, labélisation Station Trail est en cours),
- Diversité des activités et équipements proposés (Parc de la Vallée, La FabriQ, le Centre Régional Résistance et Liberté, Musée Henri Barré, le centre d'art contemporain, Châteaux de Oiron, circuits Terra Aventura, route des vins Thouarsais dans la continuité de la route des vins de Loire, ...)

# Bienvenue en Thouarsais...

Venez partager, contempler,  
découvrir, ...



**Maison du  
Thouarsais**  
OFFICE DE TOURISME

32 place St Médard - 79100 THOUARS  
05 49 66 17 65  
contact@maisonduthouarsais.com  
www.maisonduthouarsais.com

Légende			

Echappées  
Thouarsaises

## 2. Présentation du site :

Le site du camping des Adillons fait parti de l'ensemble de la base de loisirs des Adillons aménagée par la CC du Saint Varentais : création d'une base de loisirs et d'un étang de pêche, puis création d'un camping de 24 emplacements et de 10 chalets de vacances.

L'ensemble du site qui s'étend sur plus de 8.5 ha a été transféré à la Communauté de Communes du Thouarsais en 2014.

**L'espace réservé au camping fait 3.4 ha, il comprend des emplacements nus, 10 chalets de 45 m2, accessibles PMR, qui donnent sur l'étang de pêche, un espace d'accueil avec snack, un terrain de tennis, 2 blocs sanitaires et un kiosque.**

En fonction du projet du candidat, l'ensemble des 8,5 ha peuvent être cédés mais il sera demandé que l'espace de loisirs soit accessible à la population selon des modalités à définir conjointement.



Descriptif de tous les équipements :

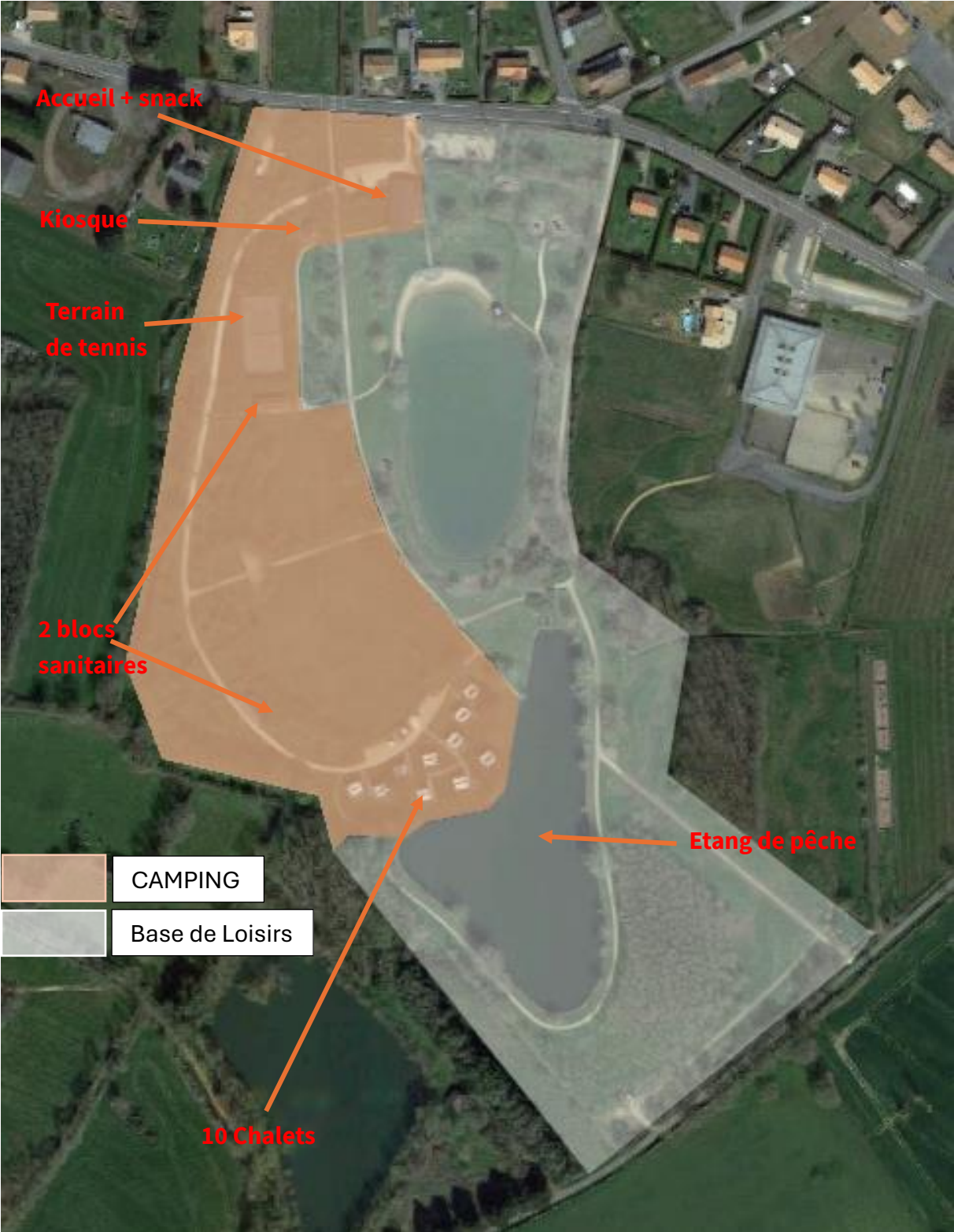
- Blocs sanitaires :
  - o 1er bloc sanitaire avec
    - 2 lavabos et 2 éviers en extérieur
    - 1 bloc PMR ( WC , douche et lavabo)
    - 6 lavabos
    - 2 douches
    - 2 bacs à linge
    - 2 bacs à vaisselle
    - 3 urinoirs adulte
    - 1 urinoir enfant
    - 1 lave-mains
    - 4 WC
  - o 2ème bloc sanitaire avec :
    - 2 lavabos et 2 bacs à linge en extérieur
    - 1 bloc PMR ( WC , douche et lavabo)
    - 3 lavabos
    - 1 lavabo PMR
    - 1 douche
    - 1 urinoir adulte



- 1 urinoir enfant
  - 1 WC PMR avec lave-mains
  - 1 WC
- 10 Chalets de 45m2 PMR : chalets 4 places avec 2 chambres
    - Une pièce avec espace cuisine
    - Une salle de douche et un wc
  - L'accueil équipé d'un bureau de présentoirs, meubles de rangement et armoire.
  - Le snack : un espace cuisine qui ouvre sur une terrasse en bois :
    - 1 chauffe-eau électrique 300L
    - 1 lave-vaisselle à capot avec bac de rinçage et poubelle
    - 1 plonge 2 bacs inox avec douchette
    - 1 grand réfrigérateur
    - 1 friteuse électrique
    - 1 plancha électrique
    - 1 plaque de cuisson électrique 4 feux
    - 1 four à convection avec humidificateur 4 niveaux
    - 1 hotte aspirante
    - 3 tables de travail en inox
    - 1 lave-mains à commande fémorale inox
  - Le kiosque

L'étang de pêche, à proximité immédiate du site, fait l'objet d'une convention de gestion avec la Fédération de pêche et les Nénuphars Thouarsais. La convention permet de définir le rôle de chacun : entretien des abords par la CCT, empoissonnement par l'AAPPMA, surveillance par la commune et l'AAPPMA, suivi écologique par l'AAPPMA et la fédération. La pêche est réglementée (carte de pêche obligatoire), ce qui garantit la mise en place d'animations en lien avec la commune (concours de pêche), un empoissonnement régulier et un suivi des espèces.





### 3. Objet de la consultation

#### 3.1. Attentes générales de la Collectivité

Jusqu'ici exploité en régie par la communauté de communes du Thouarsais, la collectivité souhaite céder l'exploitation du camping des Adillons à un prestataire privé dès la saison 2025. Elle attend de ce prestataire qu'il développe le site et les prestations rattachées en vue de répondre aux attentes actuelles et futures des touristes et visiteurs accueillis sur le territoire et ainsi faire de ce site touristique un élément significatif de l'offre touristique locale.

Le futur gestionnaire devra s'engager, à travers des actions de commercialisation, de promotion et de communication à développer le chiffre d'affaires et l'activité. Une attention particulière sera également portée sur sa capacité à privilégier des partenariats avec les socio-professionnels du territoire.

#### 3.2. Activités autorisées

L'exploitation du camping et des chalets constitue l'activité principale mais il est précisé que, sur proposition du futur bénéficiaire, des activités annexes pourront être mises en place (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 veiller à leur bonne complémentarité avec les activités d'ores et déjà présentes sur le site et ses alentours.

#### 3.3. Période d'ouverture

La collectivité souhaite que le site soit ouvert à minima du 1er mai au 30 septembre.

#### 3.4 Règlement d'urbanisme

Le camping des Adillons est soumis au PLUi de la Communauté de Communes du Thouarsais.

Il est situé en zone Nlc (Zone naturelle à vocation de loisirs) : zone destinée aux constructions et installations à vocation de loisirs, à vocation sportive et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle.

### 4. cadrage juridique

La collectivité n'a pas arrêté le cadrage juridique du projet, il dépendra du projet du candidat.

Ainsi l'offre présentée devra préciser le type de partenariat envisagé par le candidat avec la collectivité : achat du site, location, DSP, AOT, BEA, ...ainsi que ces modalités (prix d'achat, loyer envisagé (part fixe/part variable)).

## 5. Candidature :

### 5.1. Composition du dossier de candidature :

Les dossiers de candidature devront comporter les éléments suivants :

- un courrier de candidature
- un projet d'exploitation reprenant la présentation des axes de développement et les activités proposées sur le site, le type de partenariat envisager et la nature de la structure juridique porteuse.
- CA et budget prévisionnel à 3 ans ainsi que le loyer ou le prix d'achat envisagé en fonction du type de partenariat envisagé.
- Les moyens humains projetés
- Le cas échant, l'échéancier des investissements projeté

### 5.2. Visite préalable :

Une visite des lieux est obligatoire avant tout dépôt de candidature. Le candidat devra prendre contact avec la Maison du Thouarsais pour l'organisation de cette visite :

[contact@maisonduthouarsais.com](mailto:contact@maisonduthouarsais.com) / 05 49 66 17 65

### 5.3. Transmission des candidatures / calendrier :

Les candidatures devront être transmises à la Communauté de Communes du Thouarsais 4 rue de la Trémoille 79100 THOUARS à l'attention de Monsieur le Président.

Date limite de réception des candidatures : le 30 novembre 2024

Audition des candidats courant décembre 2024

Décision avant fin janvier 2025.