

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'ACQUISITION DU CAMPING DE PONT AUGAN



Contexte et enjeux

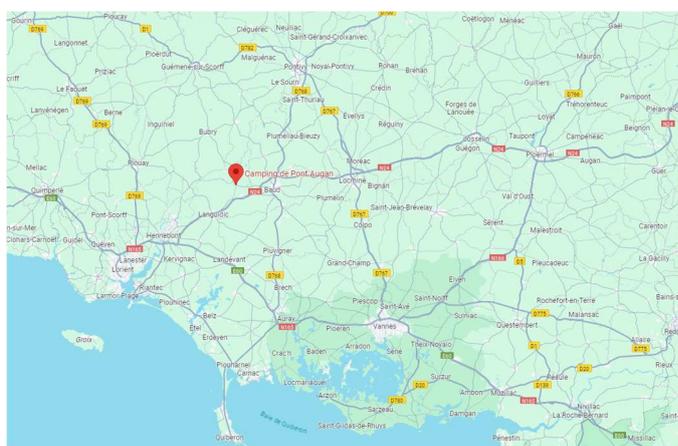
Le camping de Pont Augan, propriété de la Ville de Languidic depuis 2009, a fait l'objet d'une délégation de service public jusqu'au 31 décembre 2023. La municipalité souhaite, désormais céder cette infrastructure à un porteur de projet qui perpétuera l'activité du site.

Bien que propriété de la Ville de Languidic, le camping de Pont Augan est situé à Baud. Le site se trouve à une trentaine de minutes de Lorient, Auray, Pontivy et Ploërmel et à une quarantaine de minutes de Vannes. Sa position géographique offre ainsi un accès rapide au littoral, aux richesses économiques, touristiques, culturelles et environnementales du département du Morbihan.

Par ailleurs, en une dizaine de minutes, il est possible notamment de se rendre au village breton de Poul-fétan ou encore au centre européen de Feng Shui où sont proposés des séminaires.

Situé à proximité du Blavet, le camping dispose d'un accès direct au chemin du halage par lequel il est possible de se rendre à Lorient et à Pontivy. Il s'agit d'un espace très prisé des promeneurs pédestres, équestres et cyclistes. A noter également qu'un plan d'eau, propriété de la Ville de Baud, et une base de loisirs proposant des locations de canoës kayak jouxtent le site.

Ces atouts naturels favorisent le tourisme vert.



Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La présente consultation est un appel à manifestation d'intérêt qui permettra à la Ville de Languidic d'identifier les candidats acquéreurs en mesure de poursuivre l'activité du camping municipal de Pont Augan et de favoriser le rayonnement touristique sur les communes de Languidic, Baud et Quistinic.

Il s'agit d'une consultation ouverte à tous les opérateurs :

- Qui disposeront d'une capacité financière suffisante (achat, aménagement, équipement...);
- Qui respecteront les objectifs et les attentes du cahier des charges ;
- Qui développeront des activités et services notamment autour du tourisme vert.

Tous les projets en phase avec les attentes de la collectivité seront étudiés.

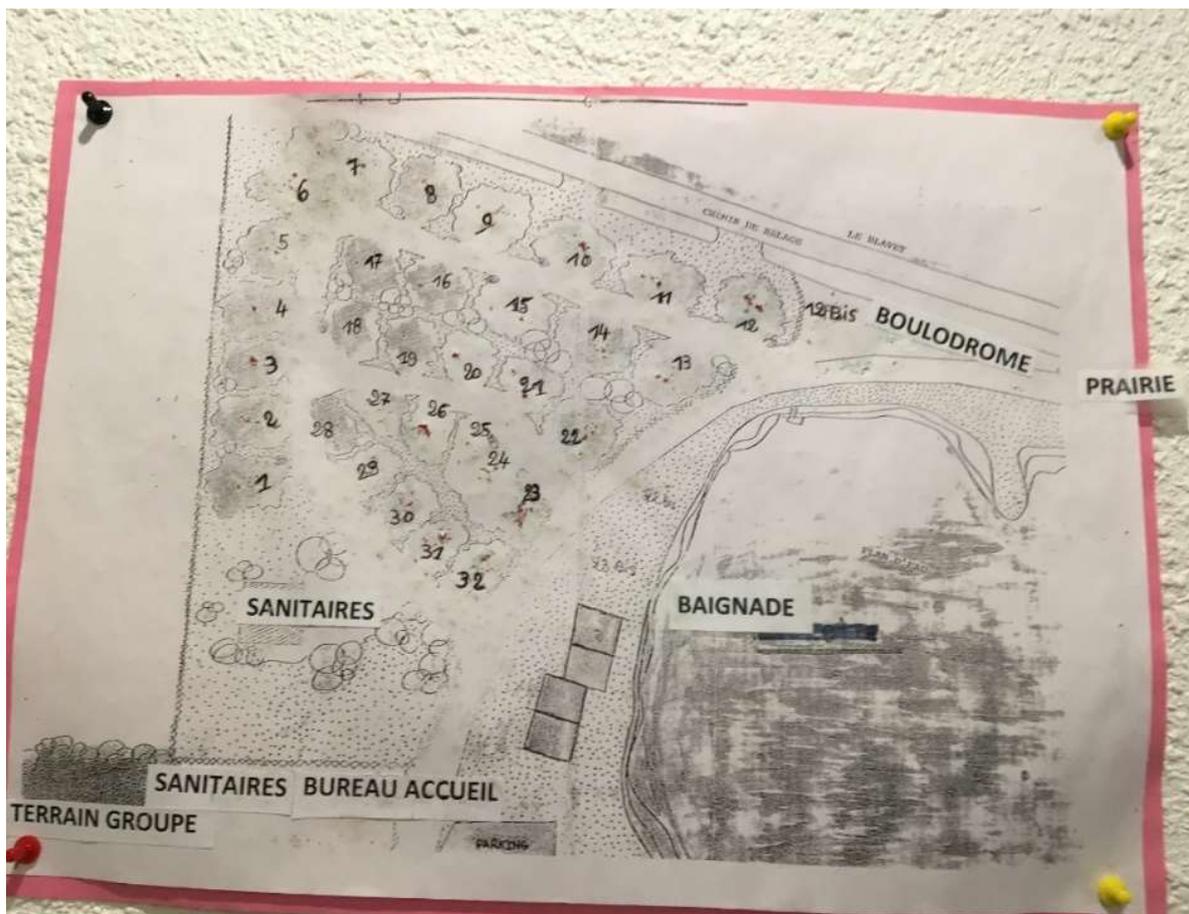
Le présent document constitue le cahier des charges. Il apporte les informations techniques, juridiques et administratives relatives au projet, précise les attentes de la collectivité et indique les modalités de consultation.

Description du site et des équipements

Le camping deux étoiles de Pont Augan est situé en zone NT dans le PLU communal de Baud et est en zone à fort risque d'inondation.

Il est aménagé sur un terrain de 23 284 m² et comprend :

- 32 emplacements nus sur terrain enherbé, avec électricité ;
- 4 gîtes avec vue sur le lac pouvant accueillir 6 personnes ;
- 1 bâtiment d'accueil comprenant : un local d'accueil, des sanitaires, un local de gardiennage, un préau, un local de rangement et un local machine à laver ;
- 1 aire de jeux pour enfants;
- 1 jeu de boules ;
- 1 aire de stationnement extérieure (5-6 places),
- 1 prairie attenante de 1ha dédiée aux chevaux des cavaliers et équipages ;





L'assainissement individuel a reçu un avis non conforme. Les travaux seront à réaliser par l'acquéreur. Un premier devis estime la mise aux normes autour de 15 000 € pour un fonctionnement à l'identique.

Le camping est référencé chez différents partenaires :

Partenaires nationaux et européens :

- Park4Night, <https://park4nigt.com>
- Campercontact, www.campingfrance.com
- Camping France, www.campercontact.com
- Campings.com, www.campings.com (pour la gestion des gîtes)

Partenaires locaux :

- Vallée du Blavet, www.valleedublavet.bzh
- Office du Tourisme du Morbihan, www.lorientbretagnesudtourisme.fr
- Région Bretagne, www.tourismebretagne.com
- APPMA (référencement pêche) et dépositaire des cartes de pêche
- APPROCOMI (BPGO) : promotion des actions du développement du tourisme local

Orientations souhaitées

Compte tenu du potentiel du site, la Ville de Languidic souhaite y renforcer l'attractivité et recherche un opérateur pour en assurer la gestion, l'exploitation et le développement. Le projet devra créer une véritable synergie entre les services du camping, la base de loisirs, les commerces et équipement publics à travers :

- Le développement de l'offre locative ;
- Le développement des activités de loisirs et les services (étapes équestres, bornes cyclistes etc.) ;
- Le développement de « l'esprit vert » du site;
- Le renforcement du partenariat local (commerces, prestataires de loisirs, associations...), la communication et la stratégie tarifaire ;

La Ville souhaite que le site reste convivial et accessible à tous.

Elle exige que le camping continue d'accueillir les groupes des centres de loisirs, des écoles, des associations etc. sur la plaine à l'entrée gauche du camping et qu'il conserve environ un quart des terrains nus pour accueillir tous les profils de voyageurs.

Modalités de consultation

La présente consultation n'est pas un marché public. Il s'agit d'un appel à manifestation d'intérêt destiné à permettre à la Ville de Languidic de trouver un acquéreur répondant au mieux aux objectifs du programme défini dans le cahier des charges.

1. Organisation de la consultation

Le dossier d'Appel à Manifestation d'Intérêt est remis gratuitement à chaque candidat en faisant la demande par mail à mairie@languidic.fr.

Il est également disponible sur le site internet de la mairie à l'adresse www.languidic.bzh

Il se compose du présent cahier des charges complété par les annexes, du formulaire de candidature et de la présentation de l'offre technique.

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.

2. Contenu du dossier

Le candidat devra remettre un dossier en un exemplaire.

L'enveloppe d'acheminement de la réponse devra contenir deux plis fermés.

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

Pli contenant les pièces relatives à la candidature :

- Le formulaire de candidature et tous les documents permettant de l'alimenter et de la justifier ;

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 :

- L'offre d'achat. A noter que le prix plancher est fixé à 230 000 € considération faite de l'évaluation des Domaines et des travaux d'assainissement à prévoir ;
- La présentation de l'offre technique et tous les documents permettant de l'alimenter et de la justifier ;
- Une étude de marché et de faisabilité économique

Critères de sélection

Les dossiers devront impérativement être complets.

La ville de Languidic se réserve le droit de demander des compléments d'information aux candidats ayant présenté une offre.

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

- La qualité de la candidature et plus particulièrement de la lettre d'intention ;
- L'offre d'achat ;
- La solidité et la qualité de l'offre ;
- Le respect du cahier des charges.

Le jury 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 Ville de Languidic 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.

Visites

La visite du site est obligatoire. Les candidats intéressés devront prendre rendez-vous préalablement auprès de Monsieur le Maire de la Ville de Languidic par mail : mairie@languidic.fr.

Elle s'effectuera entre le 29 janvier et le 9 février 2024.

Remise des réponses

La date limite de remise des réponses est fixé au :

Jeudi 28 mars 2024 à 12h00

- Transmission papier à :
Mairie de Languidic
A l'attention de Monsieur le Maire
15, Rue des Fleurs (adresse provisoire)
56440 LANGUIDIC

L'enveloppe sera marquée de la mention :

« Appel à Manifestation d'Intérêt pour le projet d'acquisition du camping de Pont Augan » NE PAS OUVRIR

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 :
La Ville de Languidic préconise la transmission des documents par voie papier mais accepte les plis adressés par voie électronique à l'adresse suivante : mairie@languidic.fr ou sur un support physique électronique (clé USB...).

Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à tous les documents transmis à la Ville.

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 complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours du montage de leur dossier, les candidats devront faire parvenir une demande écrite par mail à mairie@languidic.fr ou par téléphone auprès de Madame Céline GUÉGAN, Directrice Générale des Services au 02 97 65 19 19.

Annexes au présent cahier des charges

- Extrait cadastral
- Plan local d'urbanisme de la Ville de Baud
- Règlement du plan de prévention des risques d'inondation du Blavet Aval (PPRI)
- Rapport d'activité 2023
- Inventaire