



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

EXPLOITATION DU CAMPING DE LA VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

Le cahier des charges présente les caractéristiques attendues sur les plans techniques et fonctionnels.

Limite du dépôt des candidatures : 24 novembre 2026 à 12h

Date prévisionnelle du début d'exploitation : Mai 2027
--

1. Contexte et description des lieux

Le présent appel à manifestation d'intérêt est passé en application 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. Il ne relève pas de la réglementation des marchés publics.

Dans le cadre de son développement touristique, la Ville de Saint-Maixent L'Ecole souhaite valoriser le site du camping municipal, jusqu'ici géré en régie.

Nichée au cœur d'un environnement naturel privilégié, la commune (qui compte 7 700 habitants) offre un équilibre parfait entre dynamisme de proximité et douceur de vivre rurale. Idéalement positionné pour le tourisme itinérant et vert, le camping bénéficie d'atouts de choix pour séduire une large clientèle, des familles aux amateurs de randonnées.

Le centre-ville est accessible facilement en un quart d'heure à pied ou en seulement 5 min à vélo, permettant aux campeurs de profiter pleinement des services locaux (office de tourisme, commerces, marché du samedi matin) sans utiliser leur voiture.

Le camping est situé à deux pas des bords de sèvre et d'une vélo route, point de départ idéal pour de superbes randonnées à pied ou à vélo le long de la rivière.

Enfin, un centre aquatique situé à proximité immédiate complète l'offre de loisirs, garantissant un confort optimal pour les vacanciers e quête de détente ou d'activités nautiques.

Afin de valoriser ce bien et de promouvoir l'attrait touristique du territoire, la collectivité souhaite confier la gestion et l'exploitation du camping à partir de la saison 2027 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 Ville de Saint-Maixent L'Ecole de choisir l'exploitant le mieux à même de gérer et exploiter l'activité du camping.

Caractéristiques principales :

- Superficie totale du camping : 11 018 m²
- Nombre d'emplacements nus : 14
- Nombre d'emplacements avec branchement électrique : 53
- Nombre de sanitaires : 2 bâtiments
- Machine à laver et Sèche-linge
- Bornes de services (eau, électricité)
- Aucune borne de vidange pour les camping-cars
- Un espace contigu au camping destiné à l'accueil des camping-cars
- Animaux autorisés

2. Objectifs généraux

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objectif de rechercher un porteur de projet privé en capacité d'assurer la gestion du camping pour les futures saisons estivales pendant 7 ans, en proposant un projet respectant le cadre environnant existant. Le camping devra rester ouvert au minimum d'avril à septembre.

3. Typologie des projets attendus

- **Maintien du camping** avec emplacements nus pour accueillir tentes, caravanes, camping-cars et véhicules aménagés et préserver la tranquillité du site (A noter que le camping n'est pas classé, le candidat retenu pourrait envisager la démarche de classement).
- **Innovation et hébergements insolites** : installation et gestion de 4/5 pods (cabane en bois) éco-responsables et intégrés dans le paysage.
- **Accueil et services** : gestion de la réception et réservation, multilinguisme, information touristique locale, entretien quotidien des sanitaires.
- **Animation** : des propositions d'animations estivales respectueuses de l'environnement et du voisinage seraient un plus.
- **Rapport annuel** : Transmission d'un compte rendu financier et technique (bilan de fréquentation, origine géographique des touristes, taux d'occupation des pods).

4. Modalités contractuelles

L'occupant retenu conclura avec la Ville de Saint-Maixent L'Ecole une convention d'occupation temporaire du domaine public d'une durée de 7 ans.

5. Modalités de candidature

Les candidats devront transmettre à la Ville de Saint-Maixent L'Ecole un dossier de candidature. Le présent appel à manifestation d'intérêt vaut cahier des charges.

Contenu du dossier de candidature :

- Un courrier accompagnant la candidature présentant la structure (statuts, SIRET, références, expériences, moyens humains)
- Une description détaillée du projet présentant les prestations de services proposés, les investissements prévus, le type de clientèle ciblées et le positionnement commercial avec le tissu local
- Les moyens humains projetés
- Le budget prévisionnel avec le plan de financement
- Planning prévisionnel du projet
- Engagements environnementaux et sociaux

La Ville de Saint-Maixent L'Ecole se réserve le droit de demander des compléments et documents supplémentaires si nécessaire.

Visite du site :

Une visite des lieux est obligatoire. Le candidat prendra contact auprès des services techniques de la Ville de Saint-Maixent L'Ecole pour l'organisation de cette visite : services-techniques@saint-maixent-lecole.fr

Modalités de remise du dossier de candidature :

Dépôt obligatoire par voie électronique sur la plateforme : pro-marchespublics.com

Langue : français

Date limite de réception : 24 novembre 2026 à 12h

6. Critères d'analyse des projets

La sélection du porteur de projet sera réalisée dans le respect des principes habituels d'impartialité, de transparence et d'égalité de traitement des candidats.

Les dossiers seront étudiés en adéquation avec les objectifs de la Ville de Saint-Maixent L'Ecole selon les critères suivants :

- **Qualité du projet d'exploitation et de gestion (40%)**

Cohérence et professionnalisme : compréhension des enjeux du site, pertinence de l'organisation proposée (modes de réservation, gestion des flux, accessibilité).

Qualité de l'accueil et des services : Gamme de services proposés aux usagers (propreté, maintenance, services connectés, informations touristiques).

Sécurité et civisme : Mesures prévues pour assurer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que le respect du règlement intérieur et de la tranquillité du voisinage.

- **Expérience et références du candidat (25%)**

Compétences professionnelles : expérience avérée dans la gestion des équipements similaires (camping, aire de camping-cars, hôtellerie de plein air) ou dans le secteur du tourisme et des services.

Références : Présentation de projets similaires gérés par le passé ou actuellement, illustrant la solidité et le savoir-faire du candidat.

- **Viabilité économique et financière (20%)**

Solidité financière : capacité financière de la structure à porter et à faire face aux éventuels aléas.

Modèle économique et tarification : cohérence du plan financier prévisionnel, politique tarifaire proposée.

Proposition de redevance : montant et modalités de la redevance d'occupation du domaine public proposée au versement de la commune (part fixe et/ou part variable en tenant compte de la consommation d'eau et d'électricité qui reste à la charge de la collectivité).

- **Engagement environnemental et ancrage local (15%)**

Développement durable : actions écoresponsables concrètes (gestion de l'eau, tri sélectif, réduction des déchets, éclairage basse consommation, matériaux durables).

Dynamisme local et partenariats : synergies envisagées avec le tissu économique local (partenariats avec les commerces, les producteurs locaux, l'office de tourisme, et valorisation du patrimoine de la Ville de Saint-Maixent L'Ecole).

7. Suites données à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

A l'issue de cette consultation, la Ville de Saint-Maixent L'Ecole pourra soit :

- Engager des négociations avec un ou plusieurs porteurs de projet
- Ne pas donner suite

La Ville de Saint-Maixent L'Ecole se réserve le droit de ne pas donner suite à l'AMI, sans que cela ouvre droit à indemnisation. Les participants s'engagent à ne revendiquer aucun droit à la suite de l'AMI.

La participation vaut acceptation des conditions du présent cahier des charges.

8. Confidentialité et propriété intellectuelle

Les candidats attestent sur l'honneur la véracité des informations qu'ils fournissent.

Les candidats conservent la propriété intellectuelle de leurs propositions. La Ville de Saint-Maixent L'Ecole s'engage à respecter la confidentialité des informations transmises, sauf autorisation expresse.

9. Calendrier prévisionnel

Date limite de réception des candidatures et des offres : 24 novembre 2026 à 12h

Audition des candidats : semaine 49 ou 50

Signature de la convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public avec la Ville de Saint-Maixent L'Ecole : semaine 52 ou 53

La Ville de Saint-Maixent L'Ecole se réserve la possibilité de modifier ce calendrier.

10. Contacts

Pour toute information complémentaire, personnes à contacter :

Nom : Monsieur Guillaume MARCETEAU – Adjoint à l'attractivité du territoire

Mail : g.marceteau@saint-maixent-lecole.fr

Téléphone : 06.46.67.27.99

Nom : Monsieur Vincent FOREST (Services Techniques)

Mail : v.forest@saint-maixent-lecole.fr

Tél : 06.09.74.09.87

Annexes jointes :

- Plan de situation
- Photos du camping et des équipements existants