

APPEL À PROJETS

RECHERCHE EXPLOITANT REPRISE ET DÉVELOPPEMENT DU VILLAGE VACANCES DE SAINTE-SUZANNE (53270)

Date et heure limites de réception des candidatures et
des offres : Vendredi 3 novembre 2023 à 12h00



SOMMAIRE

I. LES DONNÉES ESSENTIELLES DE LA CONSULTATION

- A. Objet de la consultation 3
- B. Le projet de développement porté par les élus 4

II. LES DONNÉES DÉTAILLÉES RELATIVES AU SITE

- A. Descriptif du site et des équipements 6
- B. L'offre d'hébergement 9
- C. L'offre touristique 10

III. LES MODALITÉS DE CONSULTATION ET DE SÉLECTION DES OPÉRATEURS

- A. Organisation de la consultation. 14
- B. Contenu du dossier 15

I. LES DONNÉES ESSENTIELLES DE LA CONSULTATION

A. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation est un appel à projets permettant à la Communauté de Communes des Coëvrons d'identifier des candidats gestionnaires, en capacité de gérer et de développer l'offre « village vacances » de Sainte-Suzanne situé : 1 rue du Verger à Sainte-Suzanne-et-Chammes (53270)

Il s'agit d'une consultation ouverte aux opérateurs ayant acquis une expérience reconnue en matière de gestion d'équipement touristique, qui disposent d'une capacité financière (achats de matériels et mobiliers) et qui respectent les objectifs et les attendus du présent document.

Le cadre de la consultation est de fait très ouvert et tous les projets en phase avec les attentes de la collectivité définies ci-après seront étudiés.

Le présent document précise les attentes de la collectivité, apporte des informations techniques, juridiques et administratives relatives au foncier concerné et indique les modalités de la consultation.

La présente convention d'occupation temporaire avec l'exploitant VVF a pris effet le 1er février 2022 pour une durée d'un an et peut être renouvelé trois fois pour la même durée. Nous en sommes actuellement à la deuxième année d'exercice dans l'attente d'un projet en phase avec les attentes de la collectivité. Nous envisageons une reprise de l'équipement pour fin 2024.

Les documents de la consultation :

- Le présent document de cadrage
- Les plans du site

L'appel à projets est volontairement ouvert laissant la place aux initiatives des opérateurs. La communauté de communes des Coëvrons est ouverte à tout projet de valorisation. L'opérateur peut proposer des activités complémentaires.

I. LES DONNÉES ESSENTIELLES DE LA CONSULTATION

B. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT PORTÉ PAR LES ÉLUS

Le montage juridique :

Le montage juridique et financier sera défini par exploitant.

La collectivité est ouverte à toutes propositions : convention d'occupation temporaire, bail commercial, contrat de concession, autres...

Le montage juridique proposé par les candidats devra être argumenté et concilier les intérêts poursuivis par chacune des parties.

Il appartient donc aux candidats de proposer à la Communauté de Communes des Coëvrons, outre un projet global et cohérent, le montage juridique et financier qui leur semble le plus opportun (forme juridique, montant des investissements prévus, modèle économique : fonds propre/emprunts...), compte tenu des données fournies par la communauté de communes dans le présent document.

Dans le cadre de son développement touristique, la Communauté de communes des Coëvrons a pris l'engagement de valoriser l'offre du village vacances de Sainte-Suzanne.

Une démarche a été initiée en 2020 avec pour objectif de projeter un avenir réaliste et attractif pour le site du village vacances par une étude de faisabilité et de préfiguration à caractère économique et juridique, portant sur le repositionnement de l'offre à travers 4 scénarii dont le scénario principal envisagé a été de repositionner totalement le site et l'offre.

Le Contenu de cette étude (disponible sur demande) :

- Audit du site
- Établissement de scénarios d'évolution de l'offre
- Benchmark et rencontres
- Définition des cibles de clientèles et des attentes en matière de repositionnement
- Etude de marché (identification du marché captable)
- Master plan, business plan, modes de gestion
- Sondages d'opérateurs

LES ATTENTES EN MATIÈRE DE REPOSITIONNEMENT ET DÉFINITION DES CIBLES

Les attentes en matière de repositionnement et définition des cibles

La promesse :

- Une destination de vacances apaisée, ressourçante
- Un village vacances 3.0 en connexion avec la nature
- Un village vacances favorable pour l'accueil d'une clientèle familiale (grands-parents et parents avec enfants jusqu'à 12 ans) recherchant des expériences autonomes, parfois encadrées, simples et qualitatives.

Un positionnement « lieu de destination & camp de base » :

Lieu de destination :

- Une offre massifiée s'appuyant sur le triptyque « hébergement / activités / services dont animations
- Un concept d'accueil orienté sur la découverte surprenante du site et du territoire
- Des standards respectés en termes de confort et de services
- Une stratégie d'exploitation basée sur l'expérience client et valorisant le « avant/pendant/après séjour »
- Un modèle économique cohérent entre investissement et performance commerciale

Camp de base :

- Un lieu capable de connecter et permettre de vivre des micro-aventures/expériences
- En appui sur d'autres sites/prestataires (cité médiévale de Sainte-Suzanne, Gué de Selle...)



II. LES DONNÉES DÉTAILLÉES RELATIVES AUS SITE

A. DESCRIPTIF DU SITE ET DES ÉQUIPEMENTS

Le village est ouvert à partir des vacances d'avril jusqu'au 10 septembre. Les clientèles sont pour l'essentiel françaises et sont des familles.

Les CA du village vacances 2022 est 160 501€

Les charges fluides du village sont 13 471 €

La situation de la commune de Sainte-Suzanne bénéficie :

- D'une bonne desserte autoroutière avec l'autoroute A81 à Vaiges
- D'une bonne desserte liée à la route départementale Laval-Le Mans à 10km
- D'une situation au carrefour de plusieurs régions stratégiques : Ile-de-France ; Bretagne ; Normandie ; Pays de la Loire

Distance en voiture depuis Sainte-Suzanne

- Laval : 36 km ;
- Le Mans : 50 km
- Evron : 7 km
- Saulges : 17 km
- Gué de Selle (Mézaggers) : 15 km
- Jublains : 23 km
- Mayenne : 35 km

Ligne de bus « Aléop » Laval - Sainte-Suzanne

Train : Evron (gare TER Laval – Le Mans) : 7 km



Emprise foncière :

Environ 3,3 hectares (2,7 hectares sans l'emprise du terrain d'assiette de la salle communale)

Description du bien :



177 couchages



Un bâtiment d'accueil construit en 1971, rénové en 2009 (400 m2)



Un logement de fonction construit il y a 12 ans (85 m2)



12 gîtes construits en 1971, rénovés en 2009 (380 m2)
2 modules construits en 1971, non rénovés (62 m2)



24 chalets bois installés en 2009 (1053 m2)



Parking et aménagements extérieurs (citystade, minigolf, aire de jeux, locaux techniques)



Connexion piscine intercommunale

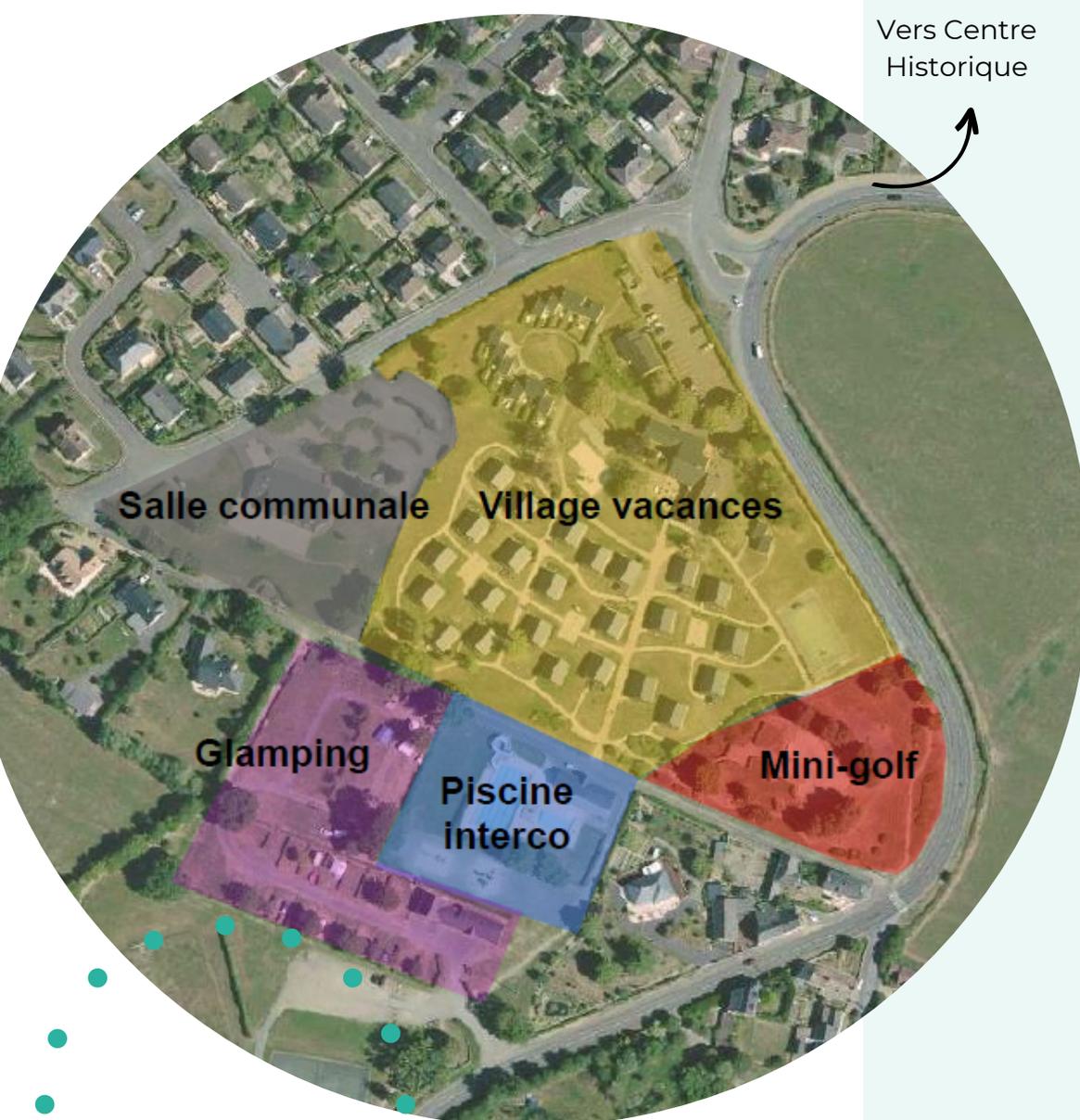


Proximité offre glamping (opérateur privé) proposant des logiques de mutualisation

Détermination de la valeur vénale actuelle :

- 1,2 M€ HT
- 12 500 € pour l'emprise du minigolf

PLAN DU SITE



Vers Centre
Historique

Année	Montant taxe de séjour €	Nombre de nuitée
2022	1320	5924
2021	886,20	2987
2020	1551,60	7628
2019	2897,40	12178
2018	2897,40	14179
2017	2729,4	13803
2016	2214,9	11101

II. LES DONNÉES DÉTAILLÉES RELATIVES AU SITE

B. L'OFFRE D'HÉBERGEMENT

HEBERGEMENTS A SAINTE-SUZANNE ET CHAMMES

2019 (année de référence pour comparatif)

·Nombre d'hébergements déclarés : 18 (1 hôtel de tourisme, 1 village vacances, 8 meublés de tourisme, 6 chambres d'hôtes, 1 camping, 1 aire de camping-car).

·Nombre de nuitées déclarées (hors opérateurs numériques) : 24.019

·Montant de taxe de séjour collecté par les seuls hébergeurs suzannais déclarés (hors opérateurs numériques) : 6224,52 €

2022 :

·Nombre d'hébergements déclarés : 25 (1 hôtel de tourisme, 1 village vacances, 13 meublés de tourisme, 8 chambres d'hôtes, 1 camping, 1 aire de camping-car).

·Nombre de nuitées déclarées (hors opérateurs numériques) : 12 204 nuitées

·Montant de taxe de séjour collecté par les seuls hébergeurs suzannais déclarés (hors opérateurs numériques) : 3 624 €

HEBERGEMENT DANS LES COËVRONS (dont Sainte-Suzanne et Chammes)

2019 (année de référence pour comparatif)

·Nombre d'hébergements déclarés : 107 (8 hôtels de tourisme, 1 village vacances, 68 meublés de tourisme, 25 chambres d'hôtes, 4 campings, 1 aire de camping-car)

·Nombre de nuitées déclarées (hors opérateurs numériques) : 86.287

·Montant de taxe de séjour collecté par les hébergeurs déclarés (hors opérateurs numériques) : 32.513,38 €

·Montant de taxe de séjour collecté par les opérateurs numériques : 6.541,95€

·Nombre de nuitées déclarées par les opérateurs numériques : 12.614 nuitées

2022 :

·Nombre d'hébergements déclarés : 121 (7 hôtels de tourisme, 1 village vacances, 81 meublés de tourisme, 28 chambres d'hôtes, 3 campings, 1 aire de camping-car)

·Nombre de lits : 1 411

·Nombre de nuitées déclarées (dont opérateurs numériques) : 80 000 nuitées

·Montant de taxe de séjour collecté par les hébergeurs déclarés (dont opérateurs numériques) : 34 842€

·La Mayenne : 5 millions de nuitées marchandes et non marchandes

II. LES DONNÉES DÉTAILLÉES RELATIVES AUS SITE

C. L'OFFRE TOURISTIQUE

La communauté de communes des Coëvrons est labellisée Pays d'Art et d'Histoire (PAH) Coëvrons-Mayenne : A cheval sur les Coëvrons et Mayenne communauté, le PAH propose des supports présentant l'Histoire et le patrimoine du département, ainsi que des animations du printemps à l'automne à destination du public.

1. Sainte-Suzanne

Sainte-Suzanne est labellisé « Plus Beaux Villages de France », « Petites Cités de Caractères » et a été l'un des villages préférés des français en 2013.

My traffic recense 565 000 passages à Sainte-Suzanne en 2022.

Le Château de Sainte-Suzanne (XIe siècle) : 107 053 passages en 2022, ce sont les meilleurs chiffres depuis 2013. Il abrite un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP). Labellisé Tourisme et Handicap pour les 4 grands types de handicaps (moteur, auditif, visuel, mental/troubles psychiques), il propose une exposition permanente composée de supports et de collections présentant l'Histoire du département de la Mayenne, sa biodiversité, sa géologie, l'Histoire du château... Le Château propose également des expositions temporaires dans la cour, dans le bâtiment la bergerie et à l'année au dernier étage. Diverses animations viennent ponctuer les vacances scolaires. L'ensemble est géré par le département de la Mayenne.

Le Moulin à Papier : Sainte-Suzanne a une longue histoire médiévale et industrielle grâce au cours d'eau l'Erve, le long duquel des moulins à tan, à papier, à foulon... se sont installés. Jusqu'à 17 moulins se sont installés le long de l'Erve. Le Moulin à papier de Sainte-Suzanne est un des derniers en France à produire du papier de manière traditionnelle, à partir de pâte à papier. Une visite guidée permet de comprendre le procédé de fabrication de ce papier.

Musée de l'Auditoire (fermé temporairement, réouverture en septembre 2025) : Dans une maison typique du XVI^e siècle, le musée propose de retracer 3 000 ans d'Histoire de Sainte-Suzanne, de l'époque celtique à l'époque moderne. Elle contient notamment la plus vieille armure de France, datant de la Guerre de Cent Ans.

Anim' Histo, Médiéville et Les amis de Sainte-Suzanne sont des associations suzannaises proposant des animations dans la Cité médiévale. La première propose tous les mercredis d'été des présentations/démonstrations de la vie médiévale (modes de vies, fonctions des personnes, armes La seconde développe et coordonne une riche programmation d'animations pendant l'été ...). La troisième propose des visites commentées de la cité (sur réservation) et de la Promenade des moulins, tous les 1ers dimanches de chaque mois de mars à octobre.

II. LES DONNÉES DÉTAILLÉES RELATIVES AUS SITE

C. L'OFFRE TOURISTIQUE

2. Evron (7km)

Le principal attrait touristique d'Evron est la **Basilique Notre-Dame-de-l'Épine**, qui a la particularité d'avoir une architecture mi-romane, mi-gothique. Fondé au VIIe siècle, le monastère bénédictin devient un édifice roman entre les Xe et XIe siècles. Une modification gothique est entamée au XIIIe siècle, mais ne pourra être achevée du fait de la Guerre de Cent Ans et des finances redirigées vers le conflit. Au XVIIIe siècle, les moines construisent un bâtiment néo-classique à la place de l'abbaye médiévale, ainsi qu'un jardin à la Française. Le service patrimoine de la ville propose pendant l'été des **visites guidées ainsi que des visites nocturnes**. Des **visites de groupe** sont possibles sur réservation.

Trésor des moines : Afin de (re)découvrir la ville d'Evron et son patrimoine, le service patrimoine a développé un rallye-découverte de 1h30-2h, pendant lequel une famille ou des ami-e-s doivent répondre à 21 questions afin de pouvoir déverrouiller le cadenas menant au Trésor des Moines. Jeu commercialisé par l'Office de tourisme. Achat au Bureau d'Evron.

3. La vallée de l'Erve à Saulges (17km)

My traffic recense plus de 180 000 passages en 2022 dans la vallée de l'Erve.

Saulges : village étant **petite cité de caractère** dont la base de loisirs de Saint-Cénéry à côté du camping permet de se baigner en juillet et août. Location de vélos : AFAC cycles location, situé à Saulges, propose de la location et livraison de vélos.

Les grottes de Saulges comptent 2 grottes visitables (la grotte Margot et la grotte Rochefort) sur la vingtaine présente. Mayenne-Sciences, grottes dans laquelle des dessins préhistoriques (-25 000 ans) sont présents, est fermée au public mais visitable virtuellement au Musée de Préhistoire. La grotte Margot renferme des dessins préhistoriques et une légende bien particulière, tandis que la grotte Rochefort menant à un gouffre permet de voir stalactites et stalacmites.

Le **Musée de Préhistoire** abrite des collections sur la période Préhistorique locale. Différents dispositifs technologiques rendent cette découverte encore plus ludique (Paléograph, Mayenne-Sciences, le jeu vidéo « Le Piège Préhistorique »...). Des animations sont proposées pendant les vacances scolaires pour les familles/enfants.

II. LES DONNÉES DÉTAILLÉES RELATIVES AUS SITE

C. L'OFFRE TOURISTIQUE

4. Offre sport et nature

Randonnées : Dans les Coëvrons, nous avons pas moins de 500km de sentiers balisés destinés à la randonnée pédestres/VTT/équestres.

Trail : notre nouveauté 2023 : 160km de sentiers balisés pour le Trail passant par nos trois petites cités de caractères que sont Sainte-Suzanne, Saint-Pierre-sur-Erve et Saulges, faisant des Coëvrons une destination présentant une offre de sport et nature conséquente pour une clientèle variée.

Véloroute : dès janvier 2024 sera déployée sur la Communauté de communes des Coëvrons une véloroute passant du sud au nord par Saulges, Sainte-Suzanne-et-Chammes, Evron, Hambers, nous permettant de développer de nouveaux services en lien avec cette nouvelle cible de cyclotouristes comme le label « Accueil Vélo ».

5. Offre complémentaire

Saint-Pierre-sur-Erve : petite cité de caractère avec notamment le pont romain, le moulin de Gô et une exposition "In Situ" d'artistes pendant tout l'été

Le Gué de Selle : Bases de loisirs à Mézangers avec swin golf, location de matériel pour activités nautiques, guinguette...

Le Bois du tay : plusieurs activités de loisirs s'y trouvent : randonnées, laser game, course d'orientation, trottinettes électriques

II. LES DONNÉES DÉTAILLÉES RELATIVES AUS SITE

C. L'OFFRE TOURISTIQUE

6. Evenementiels

Certains événements importants ponctuent la saison estivale des Coëvrons. Les principaux sont :

- **Le Festival d'Arts Sacrés**, qui se déroule tous les ans à Evron (Basilique et alentours). Il se tient du 7 au 12 juillet.
- **Les Nuits de la Mayenne** : Festival mariant le théâtre et le patrimoine, se déroulant tous les ans en juillet et Août sur le département
- **La Fête des lumières** le 15 août à Saint-Pierre-sur-Erve où des peintres sont dans la rue et la nuit plus de 7 000 bougies sont allumées.
- **Le Festival de la viande** à Evron se déroule le premier week-end de septembre Concours agricoles bovin, repas, cabaret, thé dansant.

7. Sites limitrophes des Coëvrons

Jublains est un village gallo-romain dont la création remonte au I^{er} siècle. Les thermes, présents dans l'église, le théâtre et le temple sont visitables en accès libre dans le village. Un musée permet de découvrir différentes collections d'objets de la période gallo-romaine, ainsi que d'avoir accès à la forteresse de Jublains. Diverses animations sont organisées pendant les vacances scolaires.

Le Moulin de Thévalles (1850) est le seul moulin à eau Mayennais ouvert à la visite. Il présente la fabrication de farine sur 4 étages, et propose de la farine cultivée et moulue sur place.

III. LES MODALITÉS DE CONSULTATION ET DE SÉLECTION DES OPÉRATEURS

A. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Le dossier d'appel est remis gratuitement à chaque candidat en faisant la demande par courrier ou par mail. Il est disponible à l'adresse mail suivante : jrousselet@coevrons.fr.

Il se compose du présent document intégrant le règlement de consultation complété par l'annexe 1.

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. Toute personne ou groupement intéressé par ce projet devra remettre par courrier une candidature avant le vendredi 3 novembre 2023 à 12h.

Une visite sur les lieux est obligatoire. Elle s'effectuera sur rendez-vous en concertation avec Julie Rousselet, Directrice du développement touristique, joignable par mail jrousselet@coevrons.fr ou 07 89 25 82 00.

Dès réception de l'ensemble des candidatures, la communauté de communes des Coëvrons étudiera les dossiers et retiendra les projets remarquables susceptibles d'être approfondis.

III. LES MODALITÉS DE CONSULTATION ET DE SÉLECTION DES OPÉRATEURS

B. CONTENU DU DOSSIER

Les livrables comprendront au minimum :

- Une note de présentation générale du projet d'exploitation (concept, gamme de prestations proposées et tarifs, détail des activités, animations et évènementiels complémentaires)
- Un descriptif des investissements proposés :
 - Précisant la nature des travaux souhaités par l'exploitant
 - Précisant la clef de répartition envisagée entre l'exploitant et la communauté de communes
 - Spécifiant le calendrier et le phasage souhaitable des travaux, en tenant compte des contraintes du site et des activités existantes.
- Une note sur le montage économique, juridique et financier :
 - plan de financement
 - principaux postes de dépenses et de recettes de l'activité
 - Le bilan d'exploitation du site sur trois ans
- Les principes de fonctionnement et les modalités de gestion envisagés :
 - effectifs et types d'emplois prévus
 - Période et horaires d'ouverture
 - démarche de commercialisation
 - Les candidats peuvent intégrer dans leur projet d'exploitation, la réception de congrès, séminaires ou autres manifestations liées au tourisme d'affaires, dans l'objectif général de renforcement de l'attractivité économique du territoire.
 - Articulation avec les acteurs économiques locaux

Les opérateurs intéressés devront présenter un dossier composé des pièces suivantes :

- Lettre de candidature
- Extrait K-bis de la société ou statuts si société en cours de formation
- Renseignements permettant d'évaluer les capacités financières du candidat
- Une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat et ses salariés n'ont pas fait l'objet d'une condamnation judiciaire

Sélection :

Les propositions seront examinées au regard des critères suivants :

- Expérience professionnelle dans le domaine concerné,
- Offre proposée : gamme de services et produits, politique tarifaire, périodes d'ouverture, cohérence du projet par rapport au lieu
- Projet de développement en termes d'activités, d'animations et d'évènementiels
- Assise financière du candidat
- viabilité économique du projet, nombre de salariés employés
- Composition et qualifications de l'équipe qui fera fonctionner la structure
- Les 3 candidats les mieux pressentis à l'issue de l'examen des dossiers seront auditionnés le 16 novembre 2023.

Remise des offres :

Les candidats adresseront leur proposition par voie postale (LRAR) ou en format PDF sur clé USB à l'adresse suivante :

Communauté de communes des COEVRONS
2, avenue Raoul Vadepied
53601 - EVRON cedex
Tel : 02.43.66.32.00

à l'attention du service tourisme de la Direction Générale à l'Aménagement et au Développement du Territoire.

Les documents papier devront être remis en deux exemplaires (un original et une copie). L'enveloppe devra être fermée et porter la mention : **Candidature pour l'Appel à Projets « Village vacances de Sainte-Suzanne »** - Ne doit pas être ouvert par le service du courrier. Le délai de validité des offres est fixé à 240 jours, à compter de la date limite de remise des plis.

Annonce du choix du candidat

Par courrier de la part du président de la Communauté de Coëvrons.

Renseignements techniques et administratifs

- Mme Julie ROUSSELET, jrousselet@coevrons.fr ou 07 89 25 82 00

RECOURS

Les éventuels litiges relatifs à la présente Procédure seront soumis au Tribunal Administratif de NANTES.