



# Appel à projet

Bail commercial  
pour l'exploitation d'une activité  
de camping et restauration-snacking

La Bijouterie - Domaine de Boulet - Feins



Date limite de dépôt de candidature :  
27 octobre 2025 - 12h00

[www.valdille-aubigne.fr](http://www.valdille-aubigne.fr)



## Table des matières

I.	OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE .....	2
II.	PRESENTATION DU SITE .....	2
III.	PRESENTATION DU CAMPING.....	3
1.	Recensement du camping dans sa configuration actuelle .....	3
2.	Equipements du camping.....	3
IV.	OPPORTUNITES EN PROXIMITE IMMEDIATE DU CAMPING .....	4
1.	L'agrandissement possible du camping.....	4
2.	Le camp Marabout.....	4
V.	CONDITIONS DE LOCATION .....	5
1.	Objet du contrat .....	5
2.	Durée et conditions financières du bail .....	5
3.	Investissements et améliorations .....	6
4.	Engagements attendus du locataire et conditions d'exploitation .....	7
5.	Engagements du Val d'Ille-Aubigné .....	7
6.	Classement .....	8
VI.	MODALITES DE REPONSE.....	8
VII.	PROCESSUS DE SELECTION .....	9
1.	Processus .....	9
2.	Critères d'appréciation .....	9
3.	Constitution du dossier.....	10



## I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

La Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné met en location dans le cadre d'un bail commercial avec **effet au 1er janvier 2026** le camping de la Bijouterie à Feins afin d'assurer son exploitation touristique et d'y développer une activité de restauration snacking.

Les personnes ou entreprises souhaitant candidater sont invitées à présenter un projet d'exploitation et de développement conforme aux dispositions du présent cahier des charges **au plus tard pour le 27 octobre 2025 à 12h00**.

## II. PRESENTATION DU SITE

- Une situation géographique en proximité de grands centres urbains entre terre et mer, Rennes et la Côte d'Emeraude
- Un site facile d'accès
- Un très bel environnement en proximité immédiate d'une zone Natura 2000
- De la quiétude et du calme
- Un équipement contribuant à l'accès aux vacances pour tous
- Un équipement permettant d'offrir des prestations complètes et diversifiées
- Des emplacements bien délimités
- Des sanitaires récents et bien entretenus
- Un potentiel d'agrandissement
- Un espace de loisirs pour la population de proximité : une base nautique (location d'équipements...), une plage de sable surveillée, plusieurs sentiers de randonnée, VTT et cheval au départ de l'étang, un sentier d'interprétation pour découvrir une biodiversité riche, la pratique de la pêche

De par sa position centrale, entre Rennes et le littoral Nord de la Bretagne, à 30 km au nord de Rennes, le camping de la Bijouterie est idéalement situé pour découvrir la Bretagne.

Le camping de la Bijouterie est au cœur d'un site naturel préservé, le Domaine de Boulet, inscrit dans le réseau Natura 2000, gage d'une faune et d'une flore d'exception. Agrandi en 1828, pour réguler l'alimentation du canal d'Ille et Rance, l'étang de Boulet est aujourd'hui, le plus vaste plan d'eau navigable d'Ille-et-Vilaine (153 h).

### III. PRESENTATION DU CAMPING

Dans un cadre paysager exceptionnel, en bordure de l'étang et de la forêt, le camping 3 étoiles conjugue calme et détente pour vivre des vacances « vertes ». Le site propose plusieurs types d'hébergements avec de vastes emplacements pour tentes, caravanes ou camping-cars, d'insolites huttes en bois et de confortables chalets.

#### 1. Recensement du camping dans sa configuration actuelle

- 62 emplacements listés comme suit :
  - 25 emplacements individuels
  - 3 emplacements groupes
  - 13 locatifs : 1 mobil-home + 6 chalets + 5 huttes en bois appelées « pods » + 1 caban'étape
  - 19 mobil-homes résidents
  - 1 emplacement mis à disposition pour une caravane
  - 1 mobil-home pour héberger le personnel saisonnier
- Un local d'accueil composé de différents espaces :
  - Une banque d'accueil
  - Un point d'information touristique
  - Un espace détente
  - Un WC pour le personnel
  - Un espace d'archivage
  - Un espace de stockage (linge de lit et matériel divers)
- Un bloc sanitaire (détaillé dans les équipements du camping)
- Un local technique abritant la chaufferie et le tableau électrique
- Un local ménage à proximité des chalets
- Une aire de rangement pour les containers poubelles

Superficie totale : 1,76 hectares.

#### 2. Equipements du camping

Le bloc sanitaire est composé des éléments suivants :

- Sanitaires pour hommes :
  - 3 cabines lavabos avec miroir et tablette
  - 2 cabines douches individuelles
  - 1 cabine douche individuelle PMR
  - 3 lavabos collectifs
  - 3 cabines WC
  - 1 cabine WC PMR
  - 2 urinoirs
  - 2 lavabos collectifs dans l'espace WC
- Sanitaires pour femmes :
  - 3 cabines lavabos avec miroir et tablette
  - 2 cabines douches individuelles

- 1 cabine douche individuelle PMR
- 3 lavabos collectifs
- 3 cabines WC
- 1 cabine WC PMR
- 3 lavabos collectifs dans l'espace WC
- Un espace buanderie :
  - 1 lave-linge à jetons
  - 1 sèche-linge à jetons
  - 4 éviers
  - 10 cases réfrigérées
- 2 éviers extérieurs
- 2 bacs à linge extérieurs

Les autres équipements du camping sont :

- Un espace abrité réservé aux cyclistes itinérants et équipé de prises électriques
- Une table de pique-nique abritée, type « caban'table »
- Une table de ping-pong

Le preneur aura la possibilité d'installer en saison un barnum, espace d'animation.

A noter la disponibilité du réseau Internet fibre à proximité immédiate du camping.

Une aire de jeux pour enfants est implantée sur l'espace public du Domaine de Boulet, à libre disposition des clients du camping.

## IV. OPPORTUNITES EN PROXIMITE IMMEDIATE DU CAMPING

### 1. L'agrandissement possible du camping

Un terrain adjacent au camping d'environ 7 hectares pourra, dans le cadre de la présentation d'un projet argumenté et à valeur ajoutée pour le territoire, être mis à disposition de l'exploitant et intégré au bail commercial. Cf. cartes en annexes 1 et 2.

### 2. Le camp Marabout

En option, le candidat pourra proposer de prendre en exploitation le camp Marabout d'accueil de groupes, de centres de loisirs et scolaires (descriptif en annexe 5).

## V. CONDITIONS DE LOCATION

Le Val d'Ille-Aubigné étudiera avec intérêt et bienveillance tout projet inventif et original apportant une singularité à l'offre déjà existante. Le projet doit s'inscrire dans la double dimension du service public et d'animation tout en étant économiquement viable.

### 1. Objet du contrat

Le locataire prendra en location en bail commercial l'exploitation du camping de la Bijouterie dans sa globalité en s'attachant à garantir une qualité de service au minimum à un niveau de prestations conforme à un camping « 3 étoiles ».

Il est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités suivantes en respect des clauses du présent cahier des charges : location temporaire d'emplacements nus pour tentes, caravanes ou camping-cars, de tentes prêtes à camper, d'habitations légères ou de résidences mobiles de loisirs, d'autres hébergements en dur type chalet ou cabane.

Le locataire est autorisé à accueillir des résidents à l'année en mobil-homes.

Il lui est demandé de développer une activité de petite restauration-snacking sur place ou à emporter pour la clientèle du camping, mais aussi pour les habitants de proximité et les excursionnistes pratiquant des activités nautiques et de randonnée sur le site du Domaine de Boulet.

La Communauté de communes exploite actuellement une activité de cafétéria (boissons, glaces, gâteaux) dans le bâtiment du centre nautique. Cette activité cessera à partir de la prise du bail afin de ne pas fausser la concurrence avec l'activité développée par le futur exploitant.

Le locataire est autorisé à proposer une petite épicerie de dépannage en s'appuyant tant que possible sur les producteurs et commerces de proximité, ainsi que la location de matériel ou la vente de prestations de service en lien avec l'activité principale. Afin de préserver la quiétude du site, la location d'engins motorisés n'est pas autorisée, ni les locations venant concurrencer celles proposées par la base nautique.

### 2. Durée et conditions financières du bail

Le bail sera consenti pour une durée de 9 ans minimum à compter de la date de signature.

Il est régi par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce.

Le loyer est fixé à hauteur de 5% du chiffre d'affaires hors taxes de l'année en cours. Pour les trois premières années d'activité le montant du loyer est diminué à hauteur de 3% du chiffres d'affaires hors taxes. Le loyer est dû mensuellement en début de période, calculé sur la base du chiffre d'affaires HT de l'année précédente. Le versement du solde sera effectué sur la base du chiffre d'affaires effectif au plus tard le 31 mai de l'année suivante.

Pour la première année le loyer sera calculé sur la base d'un chiffre d'affaires égal à 80% du chiffres d'affaires retenu par l'exploitant dans son compte de résultat prévisionnel.

Les charges foncières et de traitement des ordures ménagères seront à la charge du preneur.

Une chaudière gaz alimente en chauffage et eau chaude le camping. Des compteurs individuels ont été installés afin de connaître la consommation en électricité des emplacements occupés par les résidents.

Un dépôt de garantie correspondant à 2 mois du premier loyer hors charges sera à verser par le locataire à la signature du bail.

Le montant du loyer pourra être discuté au regard du compte prévisionnel fourni par le futur exploitant.

### 3. Investissements et améliorations

Le locataire aura à sa charge les investissements nécessaires au développement du camping et de son attractivité touristique telle qu'il les aura définis dans le mémoire présenté avec son offre.

Les investissements envisagés par le locataire seront détaillés (travaux, équipements nouveaux, renouvellement des biens) dans la présentation du projet en précisant l'échelonnement de l'investissement dans le temps.

Pourront notamment être envisagés la construction d'un hébergement en dur pour l'exploitant du camping et/ou des saisonniers, la création d'une aire de vidange de camping-cars (une carte des réseaux souterrains eau et électricité sera fournie par le Val d'Ille-Aubigné) et l'implantation d'une annexe pour stockage des équipements et du matériel d'entretien.

Les lieux seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux.

Toute modification ou amélioration nécessaire des réseaux pour l'optimisation des modes de fonctionnement et le bon développement du camping sera validé conjointement avec le Val d'Ille-Aubigné.

L'entretien du clos et le couvert (toit et murs), des réseaux souterrains et équipements de chauffage est à la charge du propriétaire. Le locataire supportera les charges liées à l'usage et à l'entretien courant. Il effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène, risques technologiques ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables.

Le locataire fera son affaire personnelle de tous les risques, dommages et litiges provenant de son exploitation.

Le locataire souscrit toutes les polices d'assurances couvrant tous les biens mobiliers, matériels, équipements qui sont mis à sa disposition dans le cadre du présent contrat ainsi que sa responsabilité civile.

Le locataire devra communiquer au Val d'Ille-Aubigné une copie des polices souscrites à la date de signature du bail commercial et après chaque échéance des polices.

## 4. Engagements attendus du locataire et conditions d'exploitation

Le locataire devra contribuer à faire du camping un outil de développement touristique du territoire en diversifiant les activités proposées, sur les bases suivantes qui pourront faire l'objet de discussion au regard du projet présenté :

- L'objectif de maintien du caractère naturel du site. En effet, tout projet d'implantation de nouvelles habitations légères ou résidences mobiles de loisirs type mobil-homes, ne devra pas excéder 30 à 40 % de la totalité des emplacements, hors résidents actuels (ce chiffre pourra être rediscuté annuellement avec le Val d'Ille-Aubigné). Une esquisse du plan à terme du camping devra être fournie ;
- L'ouverture à minima du 1<sup>er</sup> avril au 31 octobre ;
- La recherche de partenariat avec la base nautique ;
- Le respect des règles d'urbanisme, des servitudes existantes et de la réglementation paysagère, l'autorisation préalable du Val d'Ille-Aubigné pour l'abattage ou l'émondage d'arbres ;
- L'engagement dans une démarche de qualité de services, environnementale et sociétale ;
- La transmission annuelle au Val d'Ille-Aubigné d'un compte-rendu d'activités mensualisé et par forme d'hébergement (sur la base d'un tableau défini ensemble) ainsi que des résultats d'exploitation avant le 31 mai de l'année suivante ;
- L'accueil et les relations avec les usagers, la gestion des emplacements y compris les réservations avec une souplesse horaire adaptée. Les horaires d'ouverture envisagés du local d'accueil devront être précisés dans la réponse ;
- La gestion technique, administrative, financière et commerciale de l'ensemble des installations ;
- La promotion, la commercialisation du camping (brochures, site Internet, réseaux sociaux, géolocalisation, TO ...), précisez dans la réponse le nom retenu pour le camping : La Bijouterie, Domaine de Boulet, autre ? ;
- L'entretien des extérieurs du camping, y compris les voiries internes et plus largement de l'ensemble des équipements pour qu'ils soient utilisables, en parfait état de fonctionnement et respectant les normes d'hygiène et de sécurité ;
- Le renouvellement en 2026 et 2027 des contrats annuels de location des résidents actuels remplissant leurs obligations contractuelles.

## 5. Engagements du Val d'Ille-Aubigné

Le Val d'Ille-Aubigné s'engage à :

- Organiser annuellement une rencontre "bilan et perspectives" avec l'exploitant, permettant d'identifier les éventuelles améliorations et investissements à réaliser,
- Entretien et garder en bon état d'entretien les abords de l'établissement et plus globalement l'ensemble du site Domaine de Boulet relevant de sa gestion,
- Valoriser le camping et les activités de restauration/snacking dans ses supports de promotion à caractère touristique.

## 6. Classement

Le camping a aujourd'hui un classement administratif 3 étoiles. Dans sa réponse à la consultation, le candidat devra préciser le classement envisagé à l'avenir pour le camping et plus largement son positionnement marketing.

## VI. MODALITES DE REPONSE

Une visite de l'équipement est obligatoire durant la période de consultation. Pour cela, une demande doit être envoyée par e-mail à [assistanat.pdt@valdille-aubigne.fr](mailto:assistanat.pdt@valdille-aubigne.fr) afin de convenir d'un rendez-vous.

Les dates proposées à la visite sont les suivantes : 6, 7, 8, 13, 14 et 17 octobre 2025.

A l'issue de la visite, une attestation sera remise et devra être jointe au dossier de candidature.

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature en annexe et à fournir les pièces et informations décrites.

Le dossier de candidature est disponible auprès du secrétariat de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné :

[assistanat.pdt@valdille-aubigne.fr](mailto:assistanat.pdt@valdille-aubigne.fr) - téléphone 02 99 69 86 86 et sur le site Internet <https://www.valdille-aubigne.fr/>

Le dossier de candidature devra être envoyé par mail à [assistanat.pdt@valdille-aubigne.fr](mailto:assistanat.pdt@valdille-aubigne.fr) et sous format papier (par voie postale ou à déposer sous pli cacheté au secrétariat du Val d'Ille-Aubigné) au plus tard le 27 octobre 2025 à 12h00 à l'adresse suivante :

Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné  
1 La Métairie  
35520 Montreuil le Gast

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

La mention « Appel à projet – bail commercial pour l'exploitation d'une activité de camping et restauration-snacking » devra également être apposée sur l'enveloppe.

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Le Val d'Ille-Aubigné se tient à la disposition des candidats pour toute précision utile.

## VII. PROCESSUS DE SELECTION

### 1. Processus

Après ouverture et examen des offres reçues, les candidats présélectionnés recevront une convocation le mardi 4 novembre.

Les auditions devant un jury se tiendront le jeudi 6 novembre 2025 matin.

Toute discussion utile avec un ou des candidats présélectionnés par le jury pourra ensuite être engagée par l'autorité habilitée à signer le bail commercial ou son représentant.

A l'issue des négociations, le ou les candidats retenus remettront une offre finale complète et consolidée.

Le Conseil communautaire sera ensuite amené à délibérer en décembre 2025 afin de fixer le montant du loyer.

Le Val d'Ille-Aubigné se réserve le droit d'interrompre le processus de mise en concurrence à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Le Val d'Ille-Aubigné restera souverain, en toute circonstance, pour désigner l'exploitant. Un courrier sera envoyé aux candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection.

Des échanges seront organisés courant décembre 2025 avec le candidat retenu pour finaliser le bail commercial et, plus largement, les conditions et modalités d'exploitation.

### 2. Critères d'appréciation

Le jury statuera en s'appuyant sur les critères d'appréciation suivants, en attribuant une note sur 100 points :

- Compétences et expérience professionnelle en matière de gestion et d'exploitation de terrain de camping et/ou de restauration snacking : 25 points,
- Respect du cahier des charges et engagements en résultant en termes d'activités principales, camping, restauration, snacking : 30 points,
- Respect du cahier des charges et engagements en résultant en termes d'activités complémentaires en lien et en synergie avec les habitants et le territoire : 10 points,
- Qualité et caractère raisonné au plan environnemental et humain du projet de développement : 15 points
- Pertinence des documents budgétaires prévisionnels sur 3 ans : plan de financement, compte de résultat prévisionnel, grille tarifaire : 20 points,

Le jury se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du site.

Si aucune candidature n'est retenue, l'appel à projets pourra être renouvelé et une nouvelle publication effectuée.

### 3. Constitution du dossier

Chaque candidat intéressé devra constituer un dossier de candidature comprenant :

- Le formulaire de candidature en annexe,
- Le CV, développant notamment l'historique des activités de même type exercées,
- L'attestation de visite des locaux,
- Le cas échéant, pour les entreprises existantes répondant à l'appel à projets, un extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (extrait Kbis) et les 3 derniers bilans et comptes de résultat.
- Un plan du site précisant les aménagements, hébergements et équipements envisagés.

La transmission de ces éléments est obligatoire pour l'étude de la recevabilité de chaque candidature, à défaut, celle-ci sera rejetée.

