



S A M A T A N

Appel à Manifestation d'Intérêt
Exploitation d'un Village Vacances
Samatan - Gers

Dossier de présentation



Préambule

Le contenu de ce document, volontairement synthétique, est issu de la compilation de plusieurs études réalisées depuis 2021.

Il doit permettre aux candidats de s'approprier la démarche engagée par la commune et le projet de développement du village vacances. Ce document doit toutefois être compris comme une source d'inspiration, laissant la capacité aux candidats de concevoir et proposer leur propre vision du futur projet, dans le respect du cadre et des grands objectifs fixés par la commune.

Contexte de l'opération

La commune de Samatan est propriétaire d'un Village Vacances situé dans la commune et exploité depuis 2007 dans le cadre d'une Délégation de Service Public s'inscrivant dans le tourisme social et solidaire et contribuant ainsi à l'accès aux vacances pour tous.

D'une capacité de l'ordre de 220 lits, le site est globalement dans un état correct mais nécessite des travaux de mises aux normes, de traitement de certains désordres, d'efficacité énergétique, d'embellissement, ainsi que la restructuration des espaces collectifs et éventuellement un agrandissement de sa capacité d'accueil.

La commune a mené depuis 2021 plusieurs études techniques, financières et juridiques lui permettant de disposer d'un projet de réhabilitation relativement stabilisé.

Le délégataire actuel a récemment informé la commune que l'exploitation du Village Vacances devrait évoluer d'ici deux à trois ans. Cette perspective ouvre une opportunité stratégique pour envisager de nouvelles modalités de gestion ou de développement du site, en partenariat avec des acteurs intéressés par le tourisme durable, l'hébergement de loisirs ou l'innovation territoriale.

Le territoire

Samatan se situe au sud-est du département du Gers à cinquante kilomètres (1h environ) de Toulouse et profite de ce fait d'un maillage routier de proximité dense, composé de routes nationales et autoroutes reliant les grandes agglomérations du Sud-Ouest (Tarbes, Pau, Biarritz, Bordeaux, Toulouse) et l'étranger.

La commune est également relativement proche de l'aéroport de Toulouse-Blagnac (moins d'1h), lequel propose de nombreux vols nationaux et internationaux. La gare la plus proche est située à L'isle-Jourdain (20mn), par laquelle on accède facilement à la gare Matabiau à Toulouse et donc au réseau ferré national.

Samatan dispose d'un fort potentiel touristique :

- **Patrimonial et culturel** avec notamment quatre sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO à proximité (cathédrale Sainte-Marie d'Auch, Collégiale de la Romieu, pont de Lartiges, tronçon du chemin de St Jacques de Lectoure à Condom), de multiples villages de caractère, des châteaux, des bastides ...
- **Evènementiel**, avec de nombreux festivals et manifestations
- **Patrimoine gastronomique** reconnu autour notamment du foie gras
- **Activités de pleine nature** : de nombreux lacs (pêche, baignade, activités nautiques), randonnée pédestre (plus de 3 000 kms de sentiers PR dans le Gers), cyclotourisme, VTT, ...

Le territoire est reconnu globalement pour sa douceur de vivre propice au « slow tourisme ». Samatan est d'ailleurs labellisée Cittaslow pour la qualité de vie que l'on y trouve, ainsi que Station Verte et Villes et Villages Fleuris.

L'offre d'hébergement touristique

Le Gers dispose d'une offre d'hébergements marchands plutôt diffuse, majoritairement des hôtels et camping milieu de gamme.

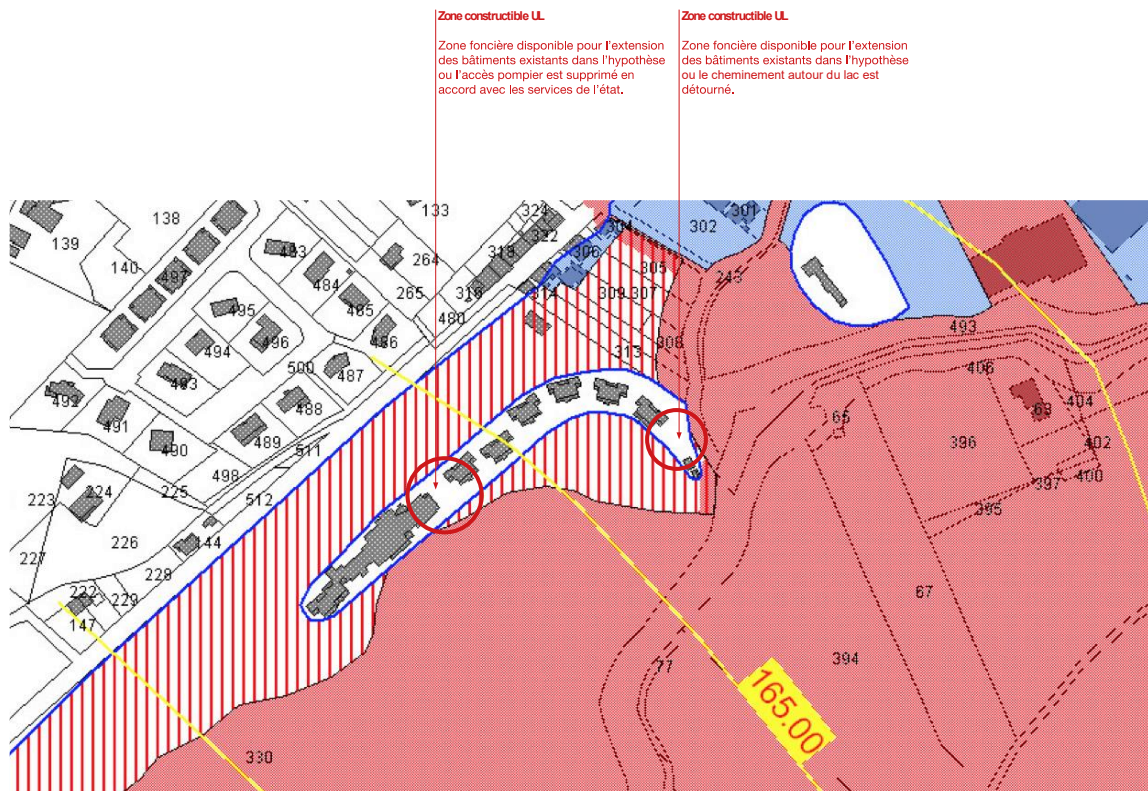
L'offre est ainsi peu développée dans les environs de Samatan, en dehors des villes d'Auch et Toulouse qui polarisent l'offre hôtelière et para-hôtelière. Le village de vacances se positionne ainsi comme le plus gros porteur de cet espace rural, permettant notamment l'accueil de groupes.

Le village vacances aujourd'hui

Le village se situe à l'une des entrées de la commune de Samatan, au bord d'un lac permettant des activités nautiques (mais baignade interdite à ce stade), à proximité immédiate d'un centre aquatique et à 10mn à pied du centre-ville.



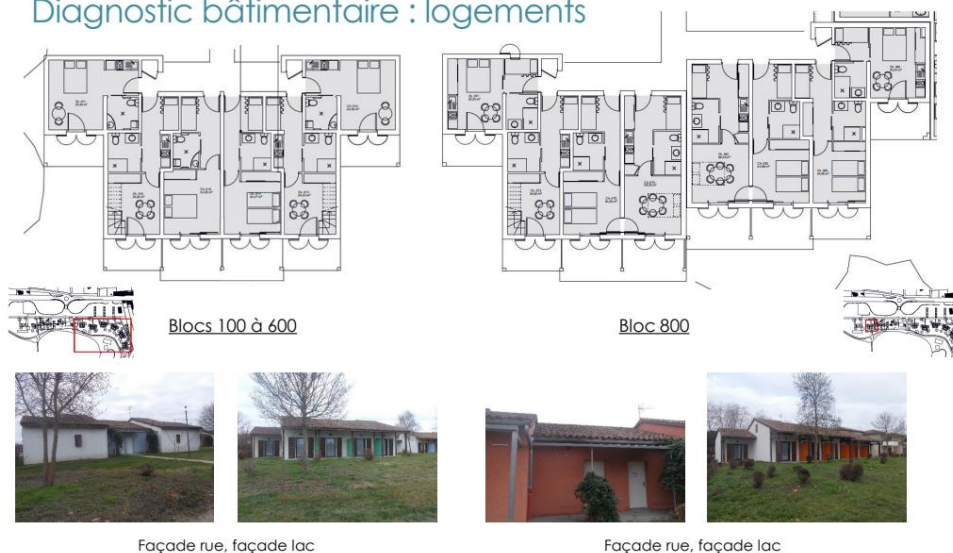
Il est localisé sur la parcelle référencée BD 533 au PLU, d'une surface d'environ 15ha. Le secteur est couvert par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), limitant le potentiel d'augmentation des capacités d'hébergement.



Il comprend 56 logements de 3 à 5 places, dont 12 en prestation hôtelière, représentant environ 220 lits, ainsi que des espaces collectifs : restaurant avec bar et terrasse ouverte sur le lac, salle polyvalente et espace bien-être.



Diagnostic bâtiminaire : logements



Diagnostic bâtiminaire : chambres et espace bien-être



Performance commerciale actuelle

Le village est actuellement exploité par Miléade dans le cadre d'une Délégation de Service Publique attribuée par la commune de Samatan.

En 2024, pour une ouverture entre fin mars et début novembre, le village a accueilli 20 266 nuitées dont 9 641 générées par des individuels et 10 625 par des groupes. Le chiffre d'affaires « séjours » a ainsi été de pratiquement 1 M€ dont 38% réalisé au printemps, 30% en été et 32% en automne.

En comptabilisant les reventes de prestations extérieures (de l'ordre de 150k€) et les recettes annexes (entre 110 et 120 k€ issues du restaurant et du bar), le chiffre d'affaires total 2024 a été de l'ordre de 1,25 M€, en augmentation par rapport à 2019, 2022 et 2023.

Hors frais de siège comptabilisés par l'exploitant actuel mais en comptabilisant un loyer versé à la commune de l'ordre de 200 k€ par an, le village vacances présente un résultat d'exploitation équilibré sur ces dernières années.

Le projet futur

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- Maintenir la vocation de village vacances inscrit dans le cadre du tourisme social, favorisant les vacances pour tous, avec un positionnement de niveau 3 ou 4* et une approche résolument environnementale.
- Continuer de proposer une offre d'hébergement aux individuels, familles et plus grands groupes, y compris séminaires professionnels, avec une ouverture la plus large possible dans l'année pour viser un accroissement de la fréquentation.
- Développer des services autour de l'hébergement, en tirant partie des atouts du territoire : restauration de qualité basée sur des produits de proximité (cf. Projet Alimentaire Territorial), animations collectives, activités en lien avec les prestataires du territoire, bien-être, ...
- Proposer certaines prestations aux clientèles extérieures, potentiel peu exploité à ce stade : ouverture bar et restaurant, espace bien-être,

Le futur exploitant devra s'inscrire dans cette philosophie et ces objectifs, il devra notamment démontrer sa capacité à déployer une performance commerciale et à développer le potentiel du site.

En lien avec ces objectifs, le site sera modernisé et rénové :

- Entretien et mise aux normes de l'ensemble des éléments techniques le nécessitant, travaux de rénovation énergétique prenant en considération les objectifs du décret tertiaire pour 2040
- Mise à niveau en terme de confort, avec des prestations de niveau équivalent sur l'ensemble des hébergements (hors équipements spécifiques à certains, comme les kitchenettes), et des améliorations qualitatives fonctionnelles sur les espaces communs (accueil, restaurant, bar, salles polyvalentes, espace bien-être, ...)
- En option, et sous réserve que le projet d'exploitation en démontre la capacité, augmentation des capacités d'hébergements au travers d'extensions dans les limites permises par le PPRI.



Au final, au regard des différents diagnostics et études réalisés précédemment, tout ou partie des travaux suivants peuvent être envisagés par la commune. Le choix final sera lié aux discussions à venir dans le cadre de cet AMI et aux capacités financières de la collectivité si le montage choisi l'amène à financer en partie les investissements.

Travaux envisagés (liste à stabiliser après l'AMI)

Restructuration, extension et montée en gamme du bâtiment principal :

- Réfection toiture, respect décret tertiaire (isolation thermique, révision CVC), rénovation cuisine, mise à niveau sécurité incendie
- Restructuration et agrandissement de l'espace d'accueil/bar, qui deviendrait un espace accueil/bar/lounge qualitatif, en couvrant une partie de la terrasse
- Agrandissement de la salle de restaurant par la modification du bar actuel, de l'espace d'accueil et par la couverture du patio intérieur
- Réaménagement de la véranda en deux salles d'activités
- Valorisation du salon situé au bout du restaurant pour la création d'un espace mixte pouvant servir de salle de restaurant ou de salle d'activités
- Rehaussement de la terrasse existante à hauteur du niveau fini intérieur, afin de disposer d'une terrasse plus qualitative
- Rénovation de l'étage dédié au personnel
- Traitement des désordres techniques (CTA, pompes de relevage, cuisine, armoires électriques, entretien toiture, ...)

Rénovation des hébergements existants :

- Rénovation lourde des 12 chambres de la partie hôtel
- Réfection toiture, respect décret tertiaire et rénovation des salles de bains des gîtes
- Travaux d'assainissement pour supprimer les remontées par capillarité qui endommagent l'entrée de toutes les chambres des gîtes

Extension de la capacité d'hébergement (sous réserve d'en démontrer la nécessité) : création de 20 nouvelles chambres représentant 40 à 50 lits supplémentaires

Extension de l'espace bien-être avec création d'un bassin balnéo intérieur (sous réserve d'un modèle économique satisfaisant) :

- Extension de l'espace bien-être de plain-pied entre les bâtiments existants
- Création d'un bassin balnéo intérieur
- Création d'un sauna et d'une seconde salle de massage

Amélioration des espaces extérieurs, abords, aménagements paysagers et mobilier urbain :

- Création d'un terrain multisports et d'une aire de jeux pour enfants
- Mise en place de deux structures modulaires pour clubs ados et junior
- Mise en valeur du parking existant pour la clientèle du village vacances (végétalisation, marquage au sol, signalétique)
- Projet de cheminements, délimitations et clôtures permettant la sécurisation et la délimitation du village vacances tout en assurant le tour du lac
- Signalétique extérieure sur l'ensemble du site

Montages envisagés et modalités financières

Le montage actuellement privilégié est le suivant :

- **La Commune** serait à l'initiative du projet et resterait propriétaire du domaine et des équipements
- **La SPL ARAC Occitanie**, à travers la mise en place d'un marché de partenariat confié par la ville, serait chargée de la maîtrise d'ouvrage pour la réhabilitation/extension du centre de vacances, du financement des travaux et de la gestion patrimoniale du site pendant la durée du marché (de l'ordre de 30 ans)

- **Une société d'exploitation** exploiterait alors le village de vacances rénové dans le cadre d'un bail commercial avec la commune d'une durée ferme de 12 ans, qui succèderait à un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) durant la phase transitoire de travaux

Toutefois, ce montage peut évoluer significativement en fonction des discussions à venir avec les opérateurs intéressés par le projet, notamment sur le portage des investissements.

Le montant précis des travaux à réaliser et de l'investissement à consentir dépend du programme qui sera défini à l'issue de cet AMI. La commune a néanmoins fixé une enveloppe maximale de 3,5M€ de travaux (hors taxes, honoraires, assurances, frais financiers, ...).

Si le choix d'un bail commercial pour le volet exploitation est confirmé à l'issue de cet AMI, la commune attendra de l'exploitant un loyer supérieur à celui qu'elle perçoit actuellement (pour mémoire 200k€ annuel) pouvant comprendre une part variable en fonction d'une performance de chiffre d'affaires à définir.