SAMATAN

Appel à Manifestation d'Intérêt

Exploitation d'un Village Vacances
Samatan - Gers

Règlement de l'AMI

SOMMAIRE

ARTICLE 1- IDENTIFICATION DE L'ACTEUR A L'INITIATIVE DE L'AMI 3

ARTICLE 2- OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI) 3

ARTICLE 3- PRESENTATION DU PROJET 3

ARTICLE 4- PROFIL RECHERCHÉ..... 4

ARTICLE 5- MODALITÉS DE RÉPONSE ET DE SÉLECTION..... 4

ARTICLE 6- CALENDRIER DE L'AMI 5

ARTICLE 7- CONTACT 5

ARTICLE 8- DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

ARTICLE 1- IDENTIFICATION DE L'ACTEUR A L'INITIATIVE DE L'AMI

Commune de Samatan
2 Place de la Fontaine
32130 – SAMATAN
Mail : contact@samatan-gers.com
Site : www.samatan-gers.com
Tél : 05 62 62 30 19

ARTICLE 2- OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

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.

La commune souhaite donc identifier des opérateurs intéressés par la gestion et l'exploitation de ce village vacances dans un cadre contractuel restant à définir. Les opérateurs intéressés pourront également se positionner sur le volet investissement et portage des murs, même si la priorité reste de trouver un exploitant.

Cet appel à manifestation d'intérêt (AMI) vise ainsi à sélectionner un opérateur qualifié, capable de proposer un projet répondant aux attentes du territoire en matière d'accueil touristique et de développement économique.

Le présent dossier de consultation a pour objet :

- de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- d'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'exploitation et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à l'exploitation.

Le dossier de consultation est composé du présent règlement de l'AMI et d'un document de présentation du territoire et du projet.

ARTICLE 3- PRESENTATION DU PROJET

Situé à Samatan dans le Gers, le village vacances est implanté au bord d'un lac, à proximité immédiate du centre-ville et des principales activités du territoire.

Samatan se situe au sud-est du département du Gers à cinquante kilomètres (moins d'une heure) de Toulouse et profite de ce fait d'un maillage routier de proximité dense.

Samatan (et plus largement le Gers) peut s'appuyer sur des filières touristiques fortes et diversifiées : tourisme patrimonial et culturel, tourisme évènementiel, activités de pleine nature, patrimoine gastronomique reconnu notamment autour du foie gras, douceur de vivre / slow tourisme, …

Le village vacances dispose d'une capacité de 56 logements de 3 à 5 places, dont 12 en prestation hôtelière, représentant environ 220 lits. Il comprend également un restaurant avec bar et terrasse ouvert à tout public, une salle polyvalente et un espace bien-être.

La part des hébergements collectifs du département est plutôt faible par rapport à d'autres territoires touristiques ruraux comparables, cette situation peu concurrentielle permet d'envisager des perspectives de développement au village de vacances de Samatan, offrant actuellement la plus grande capacité d'hébergement collectif de cet espace rural.

La commune prévoit de mener un programme de réhabilitation des logements, ainsi que la restructuration des espaces communs et de la partie bien-être. L'augmentation des capacités d'hébergement (jusqu'à une cinquantaine de lits supplémentaires) peut être envisagée dans les limites permises par le plan de prévention des risques inondation, et à condition d'être justifiée par une analyse du marché et un modèle économique favorable.

L'objectif général de la commune est de maintenir/développer une offre s'inscrivant dans le tourisme social et solidaire, en contribuant à l'accès aux vacances pour tous.

Le dossier de présentation annexé au présent document présente plus globalement le territoire et le détail du projet envisagé.

ARTICLE 4- PROFIL RECHERCHÉ

L'opérateur recherché devra :

- Justifier d'une expérience significative dans la gestion et l'exploitation d'hébergements touristiques, plus particulièrement dans le domaine du tourisme social et solidaire
- Proposer un modèle économique viable et durable
- Intégrer des actions en faveur du développement durable et de la valorisation du territoire, en s'inscrivant notamment dans le Plan d'Alimentation Territorial en cours d'élaboration au sein de la Communauté des Communes du Savès
- Définir une stratégie commerciale et marketing adaptée à la clientèle ciblée
- Respecter les obligations réglementaires et les normes en vigueur

ARTICLE 5- MODALITÉS DE RÉPONSE ET DE SÉLECTION

Les opérateurs intéressés sont invités à se manifester dans un 1er temps en renseignant le formulaire de pré-inscription à l'adresse suivante : https://www.samatan-gers.com/avis-a-manifestation-dinteret/

Deux dates de visite du site et de rencontre avec les acteurs locaux (visite obligatoire pour prétendre à la suite de la procédure) se tiendront les 20 et 21 novembre 2025. Les opérateurs intéressés pourront s'inscrire à l'une de ces dates via le formulaire de pré-inscription.

A l'issue, les candidats devront confirmer leur intérêt en fournissant un dossier de candidature rédigé en français comprenant les documents suivants :

- Présentation de la structure juridique du candidat ou du groupement de candidats amené à porter le projet : dénomination, capital social, siège social, coordonnées, pouvoirs des représentants légaux, statuts, inscription RCS, …
- Présentation des capacités du candidat : expériences, références, capacités financières, résultats des derniers exercices, …

- Note d'intention décrivant le projet d'exploitation envisagé : modèle économique, positionnement, clientèle cible, actions de promotion, …
- Proposition de gestion et d'animation de la résidence
- Esquisse des investissements éventuels nécessaires, en plus de ceux déjà identifiés par la commune
- Présentation du modèle juridique à envisager pour l'exploitation du projet : nature et durée du contrat, conditions associées, …
- Toute autre information de nature à valoriser sa candidature

La commune se réserve le droit d'apporter tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'équité entre les candidats et dans un délai leur permettant de les prendre en compte.

Le dossier de candidature devra être adressé à l'adresse suivante avant la date limite fixée à l'article 6 : contact@samatan-gers.com

Les candidatures seront analysées selon les critères suivants :
- Expérience et références de l'opérateur, notamment dans la gestion de sites touristiques et dans le domaine du tourisme social et solidaire
- Pertinence et viabilité du projet proposé, performance commerciale et capacité à verser un loyer
- Impact sur l'attractivité et l'économie locale
- Engagements en matière de développement durable

La commune se réserve la possibilité de présélectionner puis d'auditionner de l'ordre de 3 candidatures, dans le cadre d'un jury dont la composition sera définie ultérieurement. Les acteurs concernés seront invités à compléter et à déposer leur dossier final en fonction des auditions.

La commune prévoit alors d'entrer en négociation exclusive avec l'opérateur ayant présenté le dossier le plus satisfaisant à l'issue de ce processus.

ARTICLE 6- CALENDRIER DE L'AMI

- Date de publication de l'AMI : 15/10/2025
- Date limite de renseignement du formulaire de pré-inscription : 14/11/2025
- Visites du site : 20 & 21/11/2025
- Date limite de dépôt des candidatures : 15/12/2025 à 18h00
- Auditions des candidats présélectionnés : 29/01/2025
- Sélection de l'exploitant : février 2026

ARTICLE 7- CONTACT

Pour toute question ou demande d'information complémentaire, les opérateurs intéressés devront contacter : M. Erick CONSTENSOU – Adjoint au Maire de Samatan en charge de la planification de l'urbanisme, des grands projets et infrastructures.
Tel : 06 81 81 96 61 – mail : erick.constensou@sfr.fr

ARTICLE 8- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toutes les informations transmises par la commune font l'objet d'une obligation de confidentialité. Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation qui leur aura été transmises dans le cadre de cet AMI.

La commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus d'appel à manifestation d'intérêt à tout moment, et se réserve la possibilité de ne pas

donner suite aux candidatures reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables.