



Cahier des charges de l'Appel à Manifestation d'Intérêt
(AMI) pour une mise à bail d'un gîte et camping sur le
site de la Balance sur la commune de le NOYER (18260)

Date limite de candidature : Lundi 24 Novembre 2025 à 12h.

Contact :

Mr Emilian COILIER

Manager de commerce

Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire

41, rue Basse des Remparts 18300 SANCERRE

Mail : ecoilier@comcompsv.fr

Tel : 02.48.54.74.37 / 07.89.02.82.23

Sommaire

Article 1	Situation géographique	3
Article 2	Contexte.....	3
Article 3	Objet de l'AMI.....	4
Article 4	Description du gîte et camping	4
Article 5	Type d'exploitation à respecter et engagements du preneur	5
Article 6	Communication et enseigne	5
Article 7	Entretien du matériel	5
Article 8	Nettoyage des locaux et évacuation des déchets	5
Article 9	Durée et conditions du bail.....	5
Article 10	Loyers et charges	6
Article 11	Composition des dossiers.....	6
Article 12	Visite du bien.....	7
Article 13	Remise des candidatures	7
Article 14	Examen des candidatures.....	7
Article 15	Calendrier Prévisionnel.....	8
Article 16	Caractère confidentiel des données	8
Annexes.....		9

Article 1 Situation géographique

La Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire est située dans le Nord-Est du Département du Cher. Elle compte 36 communes pour 18 880 habitants. La CDC ne compte pas de ville centre mais est maillée par un ensemble de communes drainant plusieurs bassins de vie dont la plus connue est Sancerre.

Le territoire bénéficie d'un patrimoine touristique reconnu, porté par le vignoble de Sancerre classé parmi les plus prestigieux du Val de Loire, mais aussi par ses villages pittoresques, ses paysages bocagers préservés et la proximité de la Loire (inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO). Il offre également des circuits de randonnée, des panoramas remarquables et des spécialités gastronomiques emblématiques, comme le crottin de Chavignol AOP, véritable ambassadrice du terroir.

L'artisanat local, riche et diversifié, valorise les savoir-faire traditionnels (travail du bois, céramique, métiers d'art et gastronomie) contribuant à l'identité culturelle et à l'attractivité économique du territoire. Ce maillage entre nature, patrimoine, vignobles et artisanat en fait une destination authentique et singulière, appréciée tant par les habitants que par les visiteurs.

La commune de **Le Noyer (18260)** est notamment connue pour son château de Boucard (classé monument historique), la locature de la Gravière (inscrite également au titre du patrimoine historique) et le site de **La Balance**, un équipement intercommunal ayant vocation touristique. Ce dernier est implanté dans un écrin naturel typique du Pays Fort, à proximité d'un étang. Il comprend un camping, un gîte, un restaurant, offrant une expérience de slow tourisme et de ressourcement en pleine nature.

Accessibilité :

- Proximité : Sancerre (15 min), Aubigny-sur-Nère (25 min), Cosne-Cours-sur-Loire (25 min), Bourges (50 min), Nevers (1h), Orléans (1h30), Paris (2h15) ;
- Axes routiers : A77, A71, RD 951 ;
- Gares : Cosne-sur-Loire et Tracy-Sancerre (liaisons Paris - Nevers).

Article 2 Contexte

L'intercommunalité a entrepris **la réhabilitation du site complet de la Balance** pour lui redonner son aspect préservé et offrir des équipements neufs, fonctionnels et s'intégrant dans l'environnement naturel du lieu.

La communauté de communes souhaite **valoriser ce site par l'exploitation d'un Gîte et d'un Camping**. L'objectif est de contribuer :

- Au développement économique et touristique du territoire ;
- À l'animation du site et à son attractivité ;
- À l'offre de services de restauration pour les habitants, visiteurs et acteurs locaux.

La CDC lance le présent **Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)** en vue de sélectionner un exploitant pour l'occupation du local mis à bail.

Article 3 Objet de l'AMI

Le présent appel à projet a pour objectif de trouver un preneur pour l'exploitation d'un gîte (d'une capacité de 11 personnes) et camping (3 bungalows de 4 personnes, 10 emplacements nus, 6 emplacements camping-car) sur le site de la Balance à proximité d'un restaurant et d'un étang.

La période d'ouverture saisonnière s'envisage du 1^{er} mai au 30 septembre (à minima) pour la partie camping et toute l'année pour la partie gîte.

Article 4 Description du gîte et camping

Le gîte est composé :

Au rez-de-chaussée (cf. **Annexe 1** p9) :

- Une salle à manger/salon de 46,23 m² (avec 2 tables et 12 chaises), 2 canapés et X fauteuils et tables gigones ;
- Une cuisine équipée de 6,14 m² (éléments encastrés et électroménager détaillé, cf. **Annexe 7** p15 et **Annexe 8** p16) ;
- Une chambre PMR de 15,80 m avec un lit, table de nuit et salle de bain attenante de 5,40 m² ;
- Un local technique ;
- Un WC.

A l'étage (cf. **Annexe 2** p10) :

- 1 chambre de 21 m² ;
- 1 chambre de 20 m² ;
- 1 chambre de 27 m² ;
- Un WC ;
- Une salle de bain de 5,40 m².

Le camping se compose d'un bloc sanitaire rénové comprenant (cf. **Annexe 3** p11 et **Annexe 4** p12) :

- 4 sanitaires ;
- 5 douches ;
- Bac linge ;
- Bac vaisselle ;
- Branchements électriques.

Il comprend également :

- 3 bungalows de 4 personnes avec une petite terrasse individuelle (cf. **Annexe 6** p14 et **Annexe 10** p18) ;
- 10 emplacements nus ;
- 6 emplacements camping-car.

Article 5 Type d'exploitation à respecter et engagements du preneur

La collectivité attend donc du porteur de projet une offre pertinente, qualitative et correspondant à l'offre commerciale du périmètre de la zone. Une ouverture saisonnière est envisagée pour le camping (du 1^{er} mai au 30 septembre minimum), le gîte pouvant être opérationnel toute l'année.

Le preneur devra aussi être force de proposition afin de dynamiser et proposer des services et activités variées sur le site.

Article 6 Communication et enseigne

Le preneur assurera à ses frais exclusifs et par tous moyens de son choix la promotion (site, réseaux sociaux, ...) pour l'exploitation du gîte et du camping. Il mettra tout en œuvre pour que cette promotion soit en harmonie avec l'offre. Si le choix du nom du Gîte et Camping est laissé à l'appréciation du titulaire, celui-ci ne doit pas porter atteinte aux bonnes mœurs ni à l'image de la Collectivité.

Article 7 Entretien du matériel

Le preneur assurera l'entretien de tous les équipements dont il est l'utilisateur, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

D'une façon générale, le preneur est chargé de prendre en charge toutes les dépenses d'entretien courant et les réparations dites locatives ainsi que tous travaux nécessaires pour maintenir les locaux occupés en bon état d'entretien et d'usage.

Article 8 Nettoyage des locaux et évacuation des déchets

Le preneur est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux, pendant ses horaires d'ouverture, le preneur doit veiller à maintenir les espaces propres tout au long de la journée. Il procède au nettoyage et à l'entretien courant de l'équipement mobilier.

Dans tous les espaces occupés à titre exclusif, le nettoyage spécialisé des intérieurs et des extérieurs (plafonds, murs, gaines d'aération, etc.), ainsi que l'entretien et le nettoyage des canalisations d'évacuation seront à la charge du titulaire.

L'entretien des espaces verts du gîte et du camping seront également à la charge de l'exploitant.

L'évacuation de tous les déchets sans exception seront à la charge entière du titulaire (ordures ménagères, déchets alimentaires...), ils seront triés selon les directives en cours par la Collectivité et seront évacués par le système de collecte de la Collectivité en fonction des horaires et jours de ramassage.

Article 9 Durée et conditions du bail

Le bail commercial est un bail commercial ordinaire dit « 3-6-9 ». Les modalités de révisions, comme les modalités de paiement du loyer, de dépôt de garantie, de renouvellement et de résiliation, sont celles d'un bail commercial de droit commun.

Le gîte est équipé selon les éléments cités en *Annexe 9 p17*. Aucun linge de lit ni de maison n'est fourni. Le preneur aura à sa charge le petit mobilier (vaisselle, petit électroménager), le mobilier de terrasse (tables, chaises, parasol) et tout élément décoratif.

Le futur locataire devra mettre en œuvre un outil de promotion et de réservation pour la gestion du site et des encaissements.

Article 10 Loyers et charges

Le loyer annuel du bail commercial sera progressif afin d'accompagner le redémarrage de l'activité, l'année 1 démarrant à la date de signature du bail :

Année 1 à 3 : 2 500 € par an.

Révision au bout de la 3^{ème} année en fonction de l'évolution du Chiffre d'affaires.

L'ensemble des charges de fonctionnement (eau, électricité, téléphone, internet...) seront à la charge directe du locataire.

Article 11 Composition des dossiers

L'appel à candidatures est ouvert à toutes personnes morales ou physiques du 26 septembre 2025 au 24 novembre 2025 à 12h.

Les candidats devront déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité ;
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois ;
- 3 derniers avis d'impositions ;
- Extrait de casier judiciaire n°3 ;
- Cv et lettre de motivation ;
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes) ;
- Projet détaillé :
 - o Pour une société existante :
 - Un descriptif détaillé, type Business Plan, du projet et de l'approche commerciale (description du type de fonctionnement, description des services et produits proposés, matériels et moyens humains mis en place, mode d'organisation, périodes et horaires d'ouvertures, présentation des fournisseurs, clientèle cible, intégration dans le tissu commercial local) ;
 - Extrait K-bis de la société ;
 - Bilans des 3 dernières années ;
 - Compte de résultat prévisionnel sur 3 ans ;
 - Plan de financement (frais occasionnés par la prise à bail, estimation des investissements prévus les ressources de financement) ;
 - Et tout autre document utile de votre projet que vous jugeriez nécessaire.
 - o Pour une création d'entreprise :
 - Un descriptif détaillé, type Business Plan, du projet et de l'approche commerciale (description du type de fonctionnement, description des services et produits proposés, matériels et moyens humains mis en place, mode d'organisation, périodes et horaires d'ouvertures, présentation des fournisseurs, clientèle cible, intégration dans le tissu commercial local) ;
 - Compte de résultat prévisionnel sur 3 ans ;

- Plan de financement au démarrage (frais occasionnés par la prise à bail, estimation des investissements prévus, les ressources de financement).

Article 12 Visite du bien

Afin de s'assurer de la connaissance du local proposé, **chaque candidat devra effectuer, sur rendez-vous, une visite des lieux.**

Article 13 Remise des candidatures

Le dossier de candidature est à retourner :

- Au format électronique (PDF) **avant le 24 novembre 2025 à 12h** à l'adresse mail suivante :
ecoilier@comcompsv.fr

L'objet du courriel portera la mention « **Appel à Manifestation bail gîte et camping la Balance** » ;

- Ou en dépôt direct auprès de la Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire contre récépissé :

Accueil du public :

Lundi-Mardi-Jeudi : 8h30-12h00 | 13h30-17h00

Mercredi-Vendredi : 8h30-12h00

Tél. 02 48 54 74 34

- Ou par lettre avec accusé réception à l'adresse suivante :

Communauté de Communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire
41, rue Basse des Remparts
18300 Sancerre

Information importante :

Les candidats ont la possibilité de pouvoir candidater aux deux Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) afin de gérer l'ensemble du site de la Balance (le restaurant, le gîte et le camping) :

- Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour une mise à bail d'un gîte et camping sur le site de la Balance sur la commune de le NOYER (18260) ;
- Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour une mise à bail d'un local à usage de restaurant sur le site de la Balance sur la commune de le NOYER (18260).

Dans le cas où le candidat souhaiterait répondre aux deux Appels à Manifestation d'Intérêt, celui-ci devra déposer un dossier pour chaque AMI.

Article 14 Examen des candidatures

Les dossiers seront examinés par un comité dédié au vu de la complétude et des critères définis.

La commission sera composée d'élus et de personnes extérieures associées.

La commission procédera à une audition des candidats présélectionnés pour qu'ils présentent oralement leur projet. Le candidat retenu à l'issue de la procédure sera notifié par téléphone puis courrier.

Le présent calendrier doit permettre au preneur de **démarrer son activité pour la saison 2026** (à partir de mai 2026, voir Article 15).

Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux attentes, la commission de sélection se réserve le droit de n'en sélectionner aucun et de relancer le cas échéant un appel à manifestation.

Article 15 Calendrier Prévisionnel

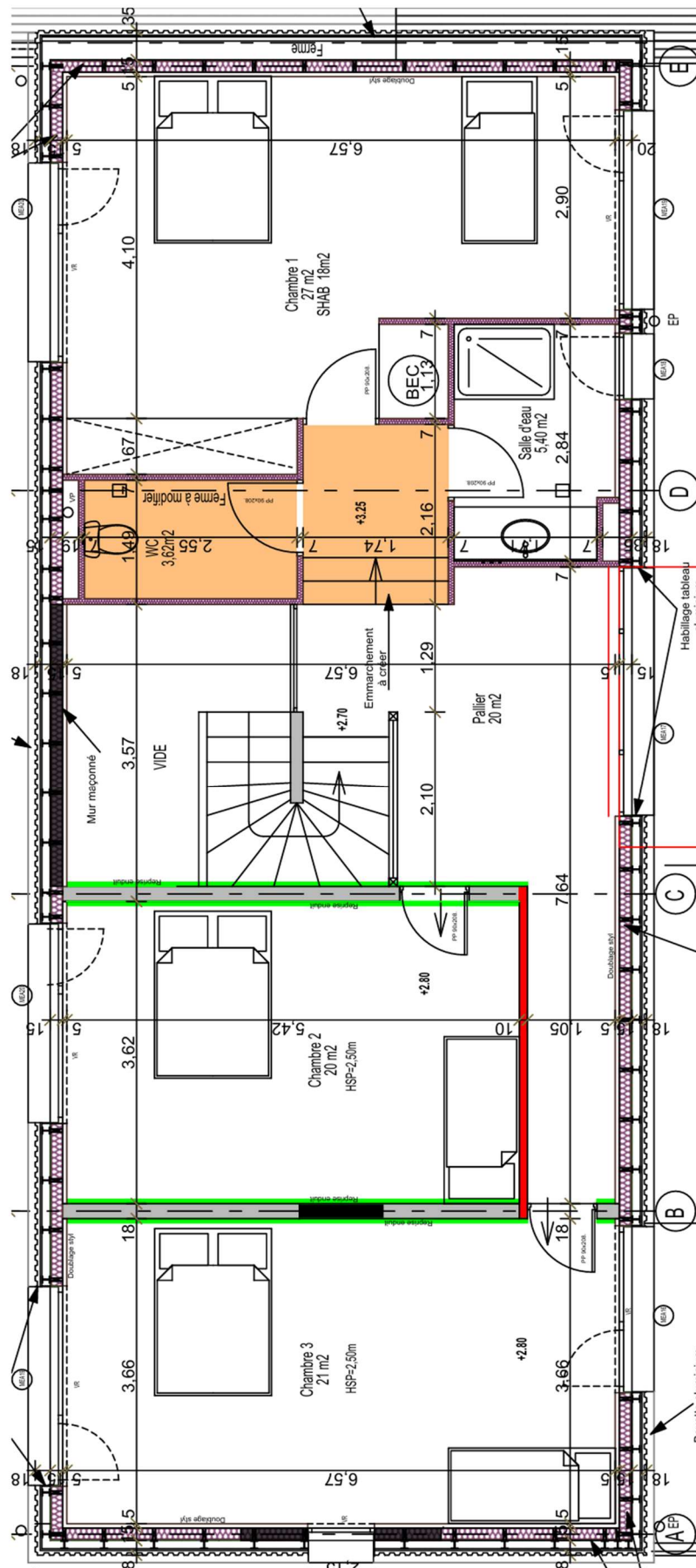
Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- **26 Septembre 2025** : lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt ;
- **24 Novembre 2025 (à 12h)** : date limite de réception des candidatures ;
- **Fin Novembre - début Décembre** : analyse des propositions écrites ;
- **Début Décembre 2025 (possiblement la semaine 50)** : audition des candidats par le jury ;
- **Mi-Décembre – Janvier 2026** : informations aux candidats.

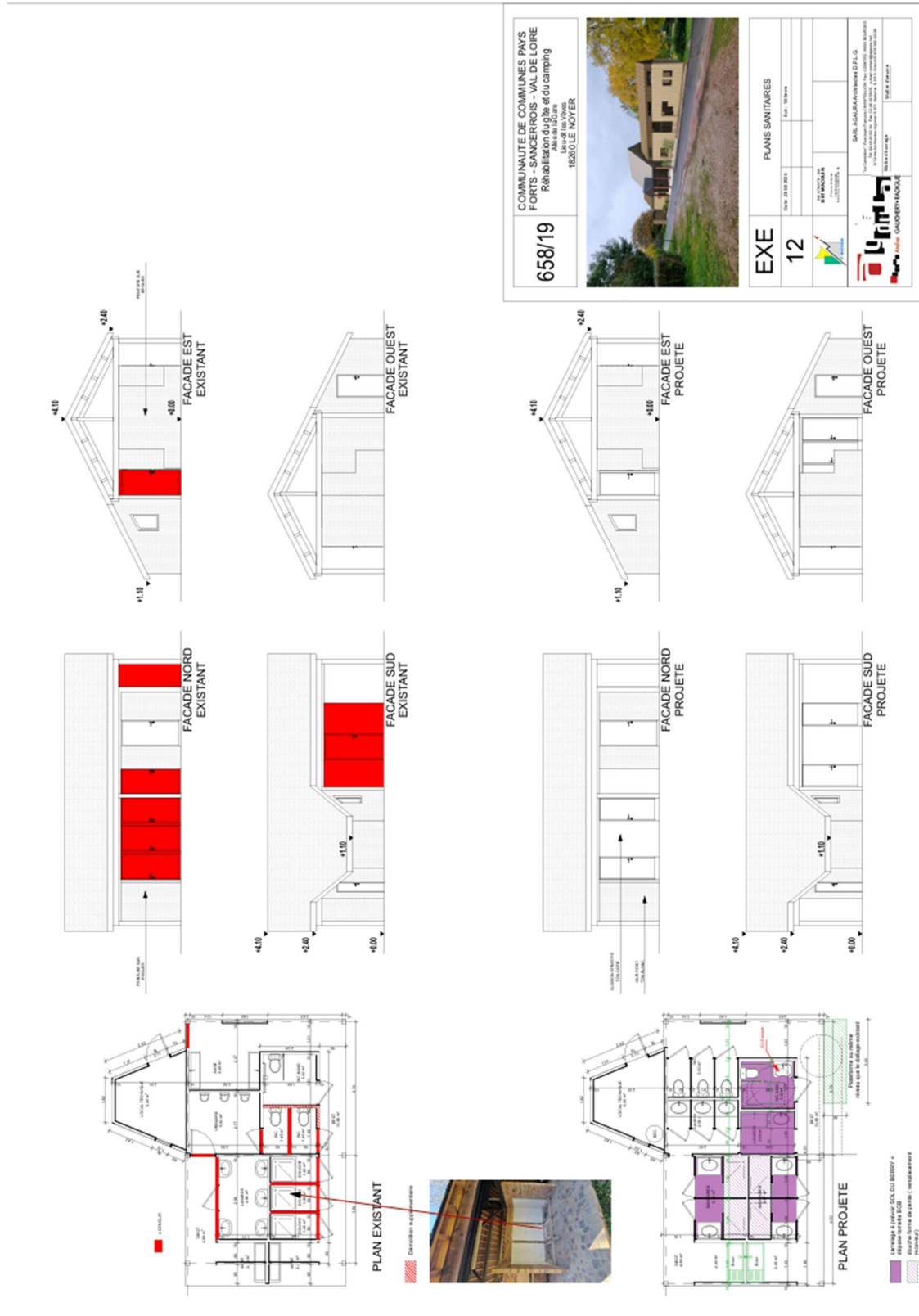
Article 16 Caractère confidentiel des données

Les informations contenues dans le dossier des candidats ne seront communiquées qu'aux membres du jury de sélection et aux techniciens qui analyseront le dossier et seront utilisées par ceux-ci uniquement dans le cadre de leur mission d'appréciation des propositions. Sur accord du candidat, la seule information pouvant servir à la communication auprès du public par les organisateurs de l'opération sera le nom de l'occupant. Les candidats disposeront d'un droit d'accès et de rectification de leurs données, en application des dispositions applicables en matière de RGPD.

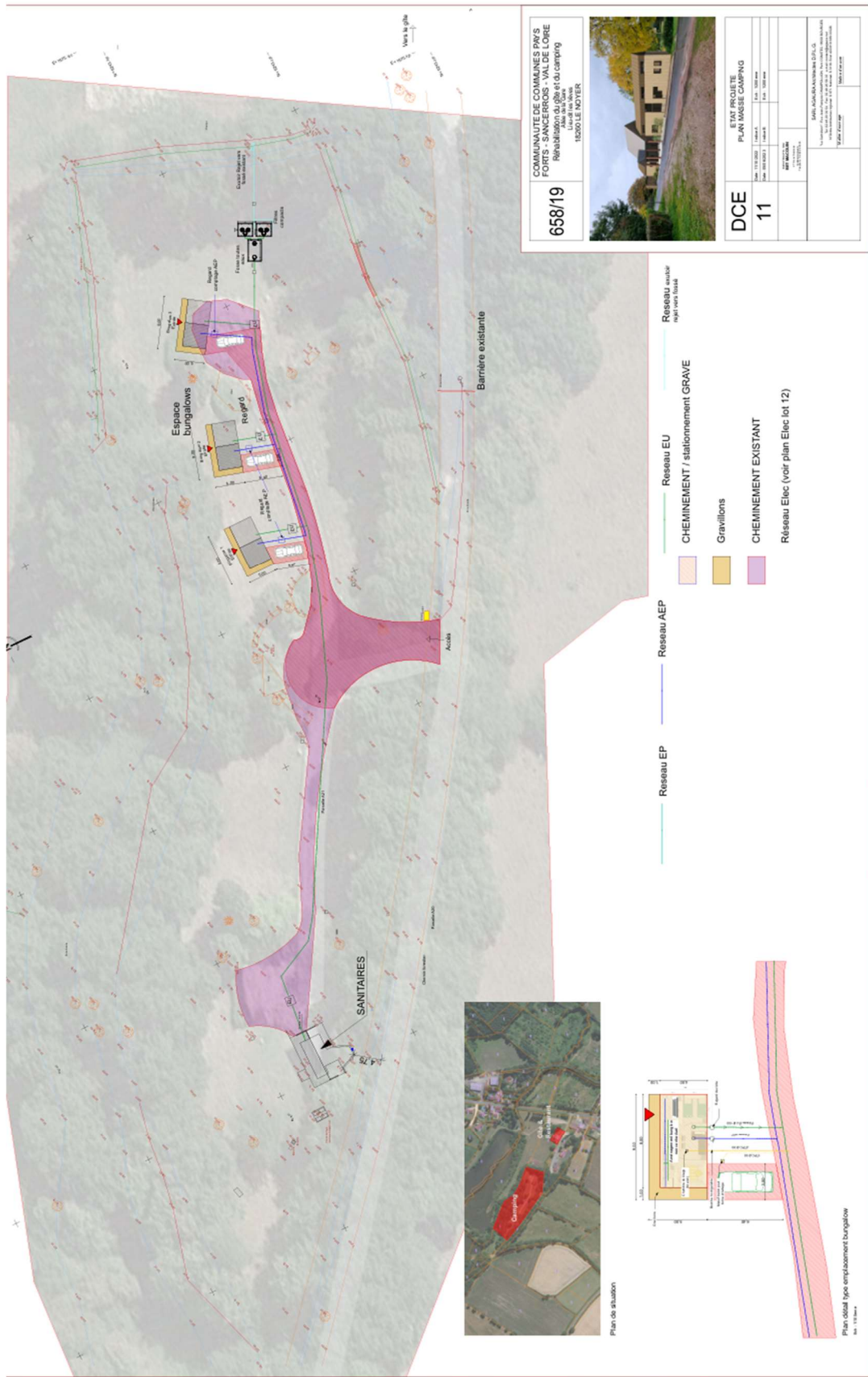
Annexe 2 Plan R+1 Gîte



Annexe 3 Plan Camping et Sanitaires



Annexe 4 Plan de masse du Camping

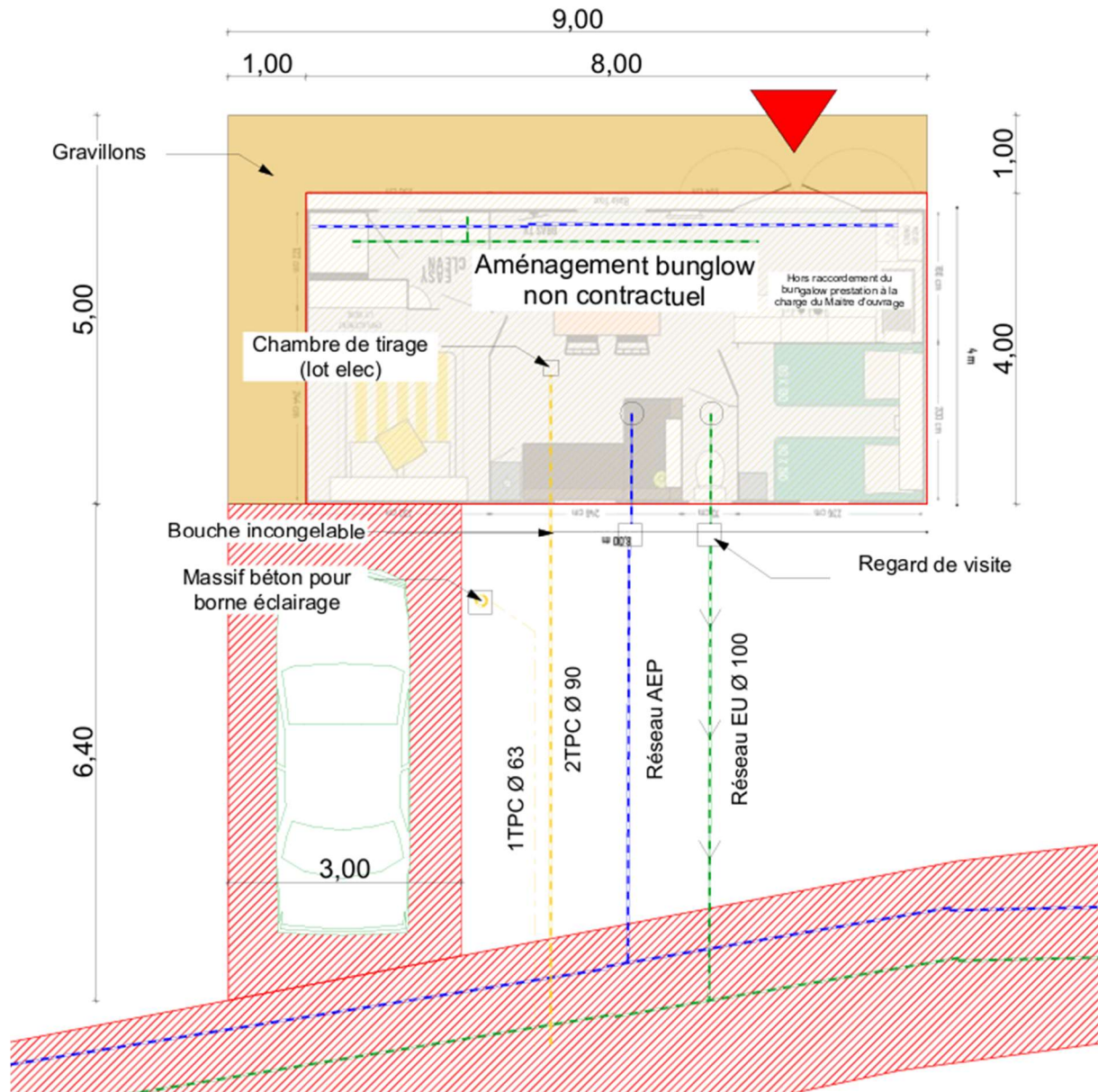


Annexe 5 Plan de situation



Plan de situation

Annexe 6 Plan détail type emplacement bungalow (Ech : 1/100eme)



Annexe 7 Liste des équipements de la cuisine du gîte

LISTE DES EQUIPEMENTS DE LA CUISINE DU GITE

MEUBLES

- ARMOIRE 1 PORTE, 1 TABLETTE FIXE, 1 TABLETTE AMOVIBLE, 5 COULISSANTS INTERIEURS DIMENSIONS H/L/P : 2000 X 600 X 561
- ELEMENT BAS 1 TIROIR 1 PORTE 1 ETAGERE DIMENSIONS H/L/P : 720 X 400 X 561
- ELEMENT BAS FOUR 1 BANDEAU FIXE D'ENCASTREMENT : 598 MM DIMENSIONS H/L/P : 720 X 600 X 561
- RANGEMENT COULISSANT 1 TIROIR 2 COULISSANTS DIMENSIONS H/L/P : 720 X 400 X 561
- FILEUR D'ANGLE FINITION FAÇADE D'UN SEUL TENANT 70X70 MM DIMENSIONS H/L/P : 720 X 650 X 650
- ELEMENT BAS 1 PORTE D'UN SEUL TENANT 1 ETAGERE DIMENSIONS H/L/P : 720 X 400 X 561
- FAÇADE DE PORTE D'UN SEUL TENANT POUR LAVE-VAISSELLE TOUT INTEGRE SOUS PLAN DE TRAVAIL EN SOUS-ELEMENT AVEC COULISSANTS DIMENSIONS H/L/P : 720 X 600 X 561
- SOUS-EVIER 2 BANDEAUX INTERIEURS 2 PORTES D'UN SEUL TENANT DIMENSIONS H/L/P : 720 X 850 X 561
- FILEUR DE MEUBLE BAS FINITION CORPS 720 MURAL LARGEUR : 100 DIMENSIONS H/L/P : 720 X 100 X 561
- PLINTE AVEC JOINT D'ETANCHEITE AU SOL EPAISSEUR : 13 MM FOURNI SOUS FORME DE BARRE EN 2200 MM ET 3350 MM HAUTEUR 150 MM DIMENSIONS H/L/P : 150 X 3350 X 13
- PLINTE AVEC JOINT D'ETANCHEITE AU SOL EPAISSEUR : 13 MM FOURNI SOUS FORME DE BARRE EN 2200 MM ET 3350 MM HAUTEUR 150 MM DIMENSIONS H/L/P : 150 X 2200 X 13

PLAN DE TRAVAIL

- HABILLAGES DE CREDENCE EN FINITION DE CAISSON ET DE PLAN DE TRAVAIL AVEC DES DIMENSIONS DIVERGENTES SELON LE CROQUIS. RECOUVERT DES DEUX COTES 16 MM D'EPAISSEUR SENS DE STRUCTURE HORIZONTAL DIMENSIONS H/L/P : 250 X 400 X 16
- PLAN DE TRAVAIL APD AVEC CHANT DECOR DEVANT ET SUR LE COTE AVEC CHANT DECOR DROIT 1.5 MM D'EPAISSEUR DIMENSIONS H/L/P : 38 X 1450 X 600
- HABILLAGES DE CREDENCE EN FINITION DE CAISSON ET DE PLAN DE TRAVAIL AVEC DES DIMENSIONS DIVERGENTES SELON LE CROQUIS. RECOUVERT DES DEUX COTES 16 MM D'EPAISSEUR SENS DE STRUCTURE HORIZONTAL DIMENSIONS H/L/P : 250 X 1090 X 16
- HABILLAGE DE CREDENCE POUR NICHE SOUS HOTTES ASPIRANTES RECOUVERT DES DEUX COTES 16 MM D'EPAISSEUR SENS DE STRUCTURE HORIZONTAL DIMENSIONS H/L/P : 700 X 600 X 16
- PLAN DE TRAVAIL APD AVEC CHANT DECOR DEVANT ET SUR LE COTE AVEC CHANT DECOR DROIT 1.5 MM D'EPAISSEUR DIMENSIONS H/L/P : 38 X 2550 X 640
- HABILLAGES DE CREDENCE EN FINITION DE CAISSON ET DE PLAN DE TRAVAIL AVEC DES DIMENSIONS DIVERGENTES SELON LE CROQUIS. RECOUVERT DES DEUX COTES 16 MM D'EPAISSEUR SENS DE STRUCTURE HORIZONTAL DIMENSIONS H/L/P : 250 X 1267 X 16
- HABILLAGES DE CREDENCE EN FINITION DE CAISSON ET DE PLAN DE TRAVAIL AVEC DES DIMENSIONS DIVERGENTES SELON LE CROQUIS. RECOUVERT DES DEUX COTES 16 MM D'EPAISSEUR SENS DE STRUCTURE HORIZONTAL DIMENSIONS H/L/P : 250 X 1267 X 16

ELECTROMENAGERS

- HOTTE DECORATION SIGNATURE SHD60NOIR, 60 CM, DEBIT D'AIR MAXI 615 M3/H, 3 VITESSES,, RECYCLAGE, ECLAIRAGE LED 2X1,5 W,, CLASSE ENERGETIQUE A+, DEBIT SONORE 66 DB., L. 60 - H. 50,5-100,3 - P. 50,5 CM.
- FOUR ENCASTRABLE SIGNATURE SFMP70, MULTIFONCTION, CAPACITE 70 L, CHALEUR TOURNANTE, PUISSANCE 3200 W,, 6 MODES DE CUISSON, NETTOYAGE PYROLYSE, MINUTEUR,, SECURITE ENFANT, 1 GRILLE, 1 LECHEFRITE., DIM : L.59,5 H.59,5 - P.57,5 CM, DISPO PCS DONNEES FOURNISSEUR : NC
- TABLE INDUCTION ROSIERES RID336DC/E1, 3 FOYERS INDUCTION, PUISSANCE TOTALE 7100W, 9 NIVEAUX DE CUISSON,, 3 BOOSTERS, COMMANDES FRONTALES, MINUTEUR, 8 NIVEAUX DE SECURITE., DIM : L.59 - H.6,2 - P.52 CM, DISPO PCS DETACHEES DONNEES FOURNISSEUR : 10 ANS

ACCESSOIRES

- 7 TAPIS ANTIDERAPANTS ANTHRACITE POUR PROFONDEUR DE COULISSANT DE 500 MM
- RANGE-COUVERTS DEPOT SURFACE ANTIDERAPANTE SOFTTOUCH,GRIS ARDOISE, HAUTEUR : 49 MM,POUR PROFONDEUR DE TIROIR 500 MM,PROFONDEUR LATERALE : 561 MM
- RANGE-COUVERTS YOUNO GRIS ARDOISE, HAUTEUR : 49 MM,ADAPTE A UNE PROFONDEUR DE TIROIR 500 MM,PROFONDEUR LATERALE : 561 MM
- FOND DE PROTECTION ANTI-HUMIDITE TOLE ALUMINIUM CANNELE POUR SOUS-EVIER

SANITAIRES

- PACK LEGRA XL6S BLC MIDA CHR

Annexe 8 Projection de la cuisine du gîte



Annexe 9 liste du mobilier du gîte

LISTE DU MOBILIER DU GITE

- SLF CSOE C9DG-S
- COMBI VFC301BRFW
- LLF WUE7425W
- 4 OPTIMAL 2 KIT DRESSING CH L105
- GAR GP CAC 300-1000
- 4 MIRA MATELAS 160X200
- 3 DAMIRABLE MATELAS 30X190
- 2 GAR GP LITERIE > 850
- 7 CYLINDRE PIED 64/200 BLANC
- 7 CYLINDRE PIED 64/200 BLANC HETRE
- 4 OPTIMAL 2 KIT DRESSING CH L105
- 4 BOMBA TOP MATELAS 160X200
- 3 BOMBA TOP MATELAS 90X190
- 4 SOM. BOMBA FERME BRONZE 160X200
- 3 SOM. BOMBA FERME BRONZE 90X190
- 2 SAVINA 2 COIN REPAS
- 2 ARCHIE FT TISSU JAUNE
- 2 ARCHIE FT TISSU GRIS CLAIR
- 2 ZOE II CP3 TISSU GRIS
- ANDREA 2 TABLE BASSE
- NEVA TABLE BASSE GIGOGNE NR/CH

Annexe 10 Photos des Bungalows





