Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20251219-DEL_2025_295-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 9 décembre 2025

Date de convocation : 03/12/2025 **Date d'affichage :** 03/12/2025	Nombre de conseillers En exercice : Présents : Votants :	 37 34 34

L'an deux mille vingt cinq, le neuf décembre, à 19 Heures 00, à la VIEUX-VY-SUR-COUESNON (salle des fêtes – Rue Yvonnick Laurent), le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni sous la présidence de **Monsieur Claude JAOUEN, Président de la Communauté de Communes Val d'Ille – Aubigné.**

Présents :
GELY-PERNOT Aurore, VASNIER Pascal, FOUGLE Alain, LAVASTRE Isabelle, JOUCAN Isabelle, ALMERAS Loïc, KECHID Marine, BERNABE Valérie, GUERIN Patrice, GORIAUX Pascal, DUBOIS Jean-Luc, MACE Marie-Edith, LE DREAN-QUENEC'HDU Sophie, DUMAS Patrice, MESTRIES Gaëlle, LOREE Michel, FERRAND Marc-Olivier, JAOUEN Claude, OBLIN Anita, HENRY Lionel, EON-MARCHIX Ginette, TAILLARD Yvon, BOUGEOT Frédéric, COUMAILLEAU Pascal, RICHARD Jacques, MASSON Josette, LEGENDRE Bertrand, LARIVIERE-GILLET Yannick, DESMIDT Yves, LECONTE Yannick, BOURNONVILLE Noël, HOUITTE Daniel, DEWASMES Pascal, BLAISE Laurence

Absents :
HAMON Carole, MOREL Gérard, SENTUC Véronique

Secrétaire de séance : Monsieur DEWASMES Pascal

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20251219-DEL_2025_295-DE

N° DEL_2025_295

Objet **Tourisme**

Domaine de Boulet - Appel à manifestation d'intérêt - Choix du lauréat pour l'attribution d'un bail commercial

Projet de territoire : AXE 4 La promotion et le rayonnement du territoire - Développer une identité culturelle et touristique

La communauté de communes est gestionnaire du Domaine de Boulet.

Pour rappel, le Domaine de Boulet est constitué de :

- Une base nautique proposant des activités terrestres et nautiques encadrées (kayak, voile, planche à voile notamment) et des supports en location sans encadrements (vélo, pédalos…) ;
- Un plage avec baignade surveillée en juillet et août, des espaces publics enherbés avec une aire de jeux pour enfant et un bloc sanitaire ;
- Un camping 3 étoiles comprenant 62 emplacements dont 18 emplacements en catégorie loisirs et 44 en catégorie tourisme. Un bloc sanitaire et un local d'accueil/réserve/espace convivial en font également partie ;
  A cela s'ajoute un espace dit « Camp Marabout », constitué d'un bloc sanitaire, des terrains permettant l'accueil des groupes et un abri-groupe nouvellement créé et inauguré en juillet 2025, notamment utilisé comme zone de replis en cas d'orages;
- Une cafétéria, à ce jour localisée dans le bâtiment principal. Elle est ouverte de mai à octobre, 7/7 en saison (horaires variables selon les jours). Des glaces, boissons non alcoolisées, et autres friandises sucrées (barres chocolatées, gâteaux,...) y sont proposées.
  Il n'y a pas d'activité de petite restauration.

Le positionnement stratégique du Domaine de Boulet est actuellement celui d'un site tous publics, orienté sport/nature.

Historique

A l'issue de la saison 2024 et après validation du bureau communautaire en date du 25/10/2024, la Communauté de communes a mené un travail de réflexion sur l'exploitation du Domaine de Boulet avec Nadine Duvaudier et Eliane Rivière du cabinet LCWB, respectivement consultant en organisation et gestionnaire d'un terrain de camping et petite restauration durant 30 ans.

Les éléments de diagnostic et scénarios ont été présentés au bureau communautaire du 25/09.

A l'issue de celui-ci, la Communauté de communes a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour la mise en location en vue de l'exploitation du camping et d'une petite activité de restauration via bail commercial. Le Camp Marabout était proposé en option.

Candidatures

Le cahier des charges publié prévoyait notamment l'obligation pour les candidats de visiter le site avant dépôt du dossier de candidatures : dix candidats ont manifesté un intérêt, sept ont visité le site.
La date limite de dépôt des candidatures a été fixé au 27/10 à 12h. Cinq candidats ont déposé un dossier.

Après analyse des dossiers sur la base des éléments fournis, deux candidats ont présenté une offre complète et conforme aux attentes de la communautés de communes et ont été invités à se présenter devant le jury . Les candidats ont été reçus par ordre alphabétique.
Il s'agit de :

- Monsieur DUPONT pour un projet portant sur l'exploitation du camping, du Camp Marabout et d'une activité de petite restauration
- Monsieur et Madame FAUVET pour un projet portant sur l'exploitation du camping, du Camp Marabout et d'une activité de petite restauration

Le jury, dont la liste des membres figure ci-dessous, s'est réuni le 18 novembre 2025 à Andouillé-Neuville.
Composition du jury :

- Elus : Monsieur Claude Jaouen, Président, Madame Ginette Eon-Marchix, Vice-Présidente au Tourisme, Monsieur Jean-Luc Dubois, Vice-Président aux Finances et Ressources Humaines,
- Techniciens : Élodie Cadieu, responsable du pôle Développement du Territoire et Hélène Courcelle

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20251219-DEL_2025_295-DE

Chargée de mission Tourisme
- Autres : Nadine Duvaudier, LCWB (cabinet conseil)

A l'issue des auditions, la candidature de Monsieur et Madame Fauvet a été retenue par le jury.
Monsieur et Madame Fauvet, de part leur expérience professionnelle, dispose des qualifications et compétences requises pour l'exploitation d'un camping et d'une activité de snacking.
En effet, ils exploitent depuis 2020 le camping municipal de Peillac via une délégation de service publique (activité de camping, accueil de groupes, snacking, épicerie de dépannage, location de supports nautiques). Au cours de leurs expériences professionnelles passées, Monsieur et Madame Fauvet ont notamment géré une activité de restauration - pizzeria.
Le projet présenté par Monsieur et Madame Fauvet comprend l'exploitation du camping, du camp Marabout, et d'une activité de petite restauration salée/sucrée à emporter adossé à l'activité principal d'hôtellerie de plein-air.

Le bail commercial portera par conséquent sur les espaces géographiques associés : camping, parking d'entrée et bâtiment d'accueil du camping, espace chalets, Camp Marabout, abri groupe et espaces sanitaires associés.
Le bail prend place sur tout ou parties les parcelles cadastrales suivantes : A410, A519, A411, A413, A413, A1966, A1968, A407, A1963, A522, A523, A524, A520, A517, soit une superficie d'environ 2,2 ha. Une cartographie délimitant de façon précise le périmètre sera annexée au bail commercial.

S'agissant d'une mise en exploitation du site via un bail commercial, Monsieur et Madame Fauvet seront propriétaires et exploitants du fonds de commerce.
Monsieur et Madame Fauvet possèdent d'ores et déjà une borne de service de camping-car, 6 tentes lodges, du matériel d'entretien… Il envisagent, à moyen-terme, d'investir dans un chalet sauna/spa/massage. Les premières réalisations porteront sur l'aire d'accueil des camping-cars et l'exploitation d'une offre de snacking.

La communauté de communes se doit de régir les activités autorisées via le bail commercial. Monsieur le Président propose d'autoriser, dans le périmètre défini, les activités suivantes : hôtellerie de plein air et activités secondaires associées dont petite restauration de type snacking
Les autres dispositions du bail sont les suivantes :
- Durée : 9 années civiles, avec clauses de sortie triennale. La prise à bail est fixée au 01.01.2026.
- Montant du loyer: 10 000€ HT/ HC par an avec indexation et mécanisme de dégrèvement dégressif au vu des investissements réalisés les 3 premières années (-7000€ année 1, - 4 000€ années 2 et 3)
- Assurance : le preneur devra souscrire sous sa seule responsabilité avec effet au jour de l'entrée dans les lieux
- Dépôt de garantie fixé à 2 mois du 1er loyer HT/HC
- Taxes d'ordures ménagères, et foncière à charge du locataire
- frais d'acte notarié : 50/50 entre le bailleur et le preneur
- frais d'état des lieux par huissier : prise en charge par la Communauté de communes
- entretien des espaces loués, infrastructures et équipements associés à charge du preneur
- entretien clos et couverts à charge de la communauté de communes

L'office notarial de Maître Loret, notaire à Saint-Aubin d'Aubigné, est désigné pour la rédaction de l'acte et procédures associées.
Monsieur le Président est autorisé à signer le bail commercial en vertu de la délibération DEL 2020_293

Monsieur le Président propose de retenir la candidature de Monsieur et Madame Fauvet dans le cadre la mise en location des espaces définis sur le site du Domaine de boulet, en vue de l'exploitation des activités mentionnées. Cette exploitation est consentie via un bail commercial.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire **à l'unanimité :**

VALIDE le choix du projet de Monsieur Jérôme FAUVET et Madame Jessica FAUVET pour la mise en location du camping et du camp Marabout du Domaine de Boulet via un bail commercial.

PRÉCISE que le Président établira et signera le bail commercial dans le cadre de sa délégation consenti par le conseil communautaire pour la gestion du patrimoine communautaire.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-243500667-20251219-DEL_2025_295-DE

Acte rendu exécutoire après envoi en Préfecture et publication par voie électronique
Le 19/12/2025
Le/la secrétaire de séance,
Monsieur DEWASMES Pascal

Le 19/12/2025,
Le Président,
Claude Jaouen

