



Délibération
DAAJ/LK

Envoyé en préfecture le 13/07/2022
Reçu en préfecture le 13/07/2022
Affiché le 
ID : 017-211704150-20220707-2022_89CONCAMP-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 7 JUILLET 2022

2022 – 89 PRINCIPE DE MISE EN PLACE D'UNE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION DU CAMPING MUNICIPAL

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 23

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, BERDAI Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, BUFFET Martine, CARTIER Nicolas, DEBORDE Sophie, DEREN Dominique, EHLINGER François, GUENON Delphine, JEDAT Günter, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CHABOREL Sabrina, DIETZ Pierre, MAUDOUX Pierre

Excusés ayant donné pouvoir : 8

ARNAUD Dominique à ROUDIER Jean-Pierre, CALLAUD Philippe à DRAPRON Bruno, CHANTOURY Laurent à TERRIEN Joël, DAVIET Laurent à CARTIER Nicolas, BENCHIMOL-LAURIBE Renée à MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier à MAUDOUX Pierre, PARISI Evelyne à BARON Thierry, VIOLLET Céline à MACHON Jean-Philippe

Absents excusés : 4

BETIZEAU Florence, CATROU Rémy, DELCROIX Charles, ROUSSAUD Barbara

Secrétaire de séance : AUDOUIN Caroline

Date de la convocation : 30/06/2022

Date de publication : 7 3 JUIL. 2022

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.1411-1 et suivants,

Vu le Code de la commande publique, notamment, ses articles L.1121-1 et suivants et L.3100-1 et suivants,

Vu le rapport préalable communiqué aux élus avant la séance,

Vu l'avis favorable de la Commission Consultative des services publics locaux réunie le 24 juin 2022,

Considérant que la commune est propriétaire d'un camping de 7 hectares, classé 3 étoiles pour 153 emplacements par décision en date du le 11 octobre 2017, qui dispose d'une offre organisée autour d'un espace d'accueil et sanitaires, un bar restaurant, une piscine et une aire de jeux terrain pétanque mini-golf,



Considérant que le camping est situé dans une zone fortement contrainte (Natura 2000 PPRI),

Considérant que la commune a réalisé des investissements de maintenance courant depuis ces dernières années, ceci afin de permettre une conformité du site aux normes réglementaires,

Considérant que la gestion du camping a été confiée à la SARL « Au Fil de l'Eau » via une DSP jusqu'en 2019 puis une convention de mise à disposition des terrains jusqu'en 2021 prolongé d'un an par avenant,

Considérant que le camping est idéalement situé, à proximité de la future Flow Vélo, et du Chemin de Compostelle, il bénéficie d'une véritable proximité du cœur de ville concentrant l'offre de visite (vestiges gallo-romains et monuments religieux, Abbaye aux Dames, Arc de Germanicus, etc.), dans un environnement de qualité (zone naturelle) ce complexe de loisirs constituera un pôle attractif contribuant fortement au rayonnement du territoire,

Considérant que la Commune de Saintes a la volonté de développer le camping autour de concepts écotouristiques, en lien avec les contraintes environnementales fortes et les perspectives d'évolution de la Ville,

Considérant que dans ce contexte, la commune a lancé une mission d'étude dont l'objectif était de qualifier le potentiel du camping et de porter une réflexion sur les modes de gestion envisageables,

Considérant qu'il ressort de cette étude que :

- D'importants investissements vont être nécessaires à entreprendre sur le terrain pour lui permettre de proposer un niveau de confort standard (notamment au niveau des sanitaires) aux besoins des clientèles de l'hôtellerie de plein air.
- Gérer un camping aujourd'hui est un métier à part entière qui nécessite des compétences avérées sur plusieurs métiers.
- La piste d'un partenariat avec un exploitant privé semble être une solution pertinente pour la collectivité.

Considérant, que les aspects environnementaux et techniques nécessitent la mise en place d'un suivi régulier et d'une évaluation permanente,

Considérant qu'au regard des modes de gestion possibles présentés dans le rapport préalable, il est proposé de recourir à la procédure de concession sous forme de délégation de service public, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et du Code de la Commande Publique, afin de confier le développement et la gestion à un opérateur spécialisé disposant des compétences de nature à garantir le bon fonctionnement de l'établissement, dans le respect des conditions et objectifs fixés par la collectivité,

Considérant que cet opérateur prendra à son compte l'intégralité des charges de fonctionnement dans le cadre d'une gestion à ses risques et périls, il pourra s'agir d'un contrat d'une durée de 12 à 15 ans qui sera précisée en fonction des investissements prévisionnels du candidat et leur durée d'amortissement comptable,

Après consultation de la Commission « Ressources » du jeudi 23 juin 2022,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer sur :

- L'approbation du principe du recours à un contrat de concession sous forme de délégation de service public pour la gestion du camping au vu du rapport préalable annexé à la présente délibération,
- L'approbation des caractéristiques principales des prestations que devra assurer le futur concessionnaire, telles que définies dans le rapport de présentation communiqué aux membres du Conseil Municipal,
- L'autorisation de lancement d'un appel à candidatures selon les dispositions contenues dans le Code général des collectivités territoriales et le Code de la Commande Publique,
- L'autorisation donnée au Maire ou son représentant de signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité ces propositions.

Pour l'adoption : 26

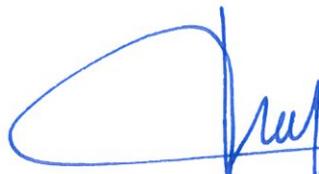
Contre l'adoption : 3 (MAUDOUX Pierre en son nom et ceux de BENCHIMOL-LAURIBE Renée et MARTIN Didier)

Abstentions : 2 (CHABOREL Sabrina et DIETZ Pierre)

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,

Le Maire,


Bruno DRAPRON



La secrétaire de séance,


Caroline AUDOUIN

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Concession de service public pour l'aménagement et l'exploitation du Camping de Saintes – rue de Courbiac



Rapport préalable

Article L. 1411-4 du Code général des collectivités territoriales

Préambule

Le présent rapport a pour objectif d'éclairer sur le choix du mode de gestion du service public du camping de Saintes et de présenter les principales caractéristiques quantitatives et qualitatives des missions qui seront confiées au nouvel exploitant.

Afin de répondre à un besoin de modernisation et de diversification des offres touristiques et de loisirs qu'une ville comme la nôtre se doit de proposer à ses visiteurs et habitants, et ce même sur les « ailes de saison », la Ville de Saintes a initié un projet de développement écotouristique d'envergure centré sur le réaménagement du camping de Saintes.

Ainsi, conformément aux dispositions des articles L. 1411-4 et L. 1413-1 du Code général des collectivités territoriales, la commission consultative des services publics locaux est appelée à rendre un avis sur le projet de concession de service public en cause, avis qui sera transmis aux membres du conseil municipal, avant que ceux-ci se prononcent sur le projet de concession de service public.

La décision d'une personne publique de déléguer la gestion d'un service public requiert l'élaboration d'un rapport présentant les modalités du recours à la délégation de service public, et notamment les avantages et les inconvénients du mode de gestion envisagé.

Le présent rapport a pour objet de présenter à la commission :

- Présentation générale (1.)
- Le choix du mode de gestion (2.)
- Présentation du projet de concession de service public (3.).

1. PRESENTATION GENERALE

1.1. Historique de la gestion du camping de Saintes

Le camping a été géré en régie directe jusqu'en 1988.

Il a été ensuite confié à un exploitant privé jusqu'en 2004.

Une procédure de délégation de service public (type affermage) a été lancée en 2003 pour une prise d'effet du contrat en 2004.

En 2010, il a été mis un terme à cette délégation et une convention d'exploitation du camping municipal est ainsi conclue avec la société « Au fil de l'eau », exploitant actuel.

Depuis 2013, la gestion a suivi l'évolution suivante :

- Délégation de service public (type affermage) d'une durée de 6 ans du 02/01/2013 au 01/01/2019.
- Convention de mise à disposition d'une durée de 2 ans du 02/01/2019 au 01/01/2021.
- Avenant de prolongation de la convention pour une durée d'un an du 02/01/2021 au 31/12/2022.

1.2. Caractéristiques du service public existant

1.2.1. Situation géographique

Le camping municipal « Au fil de l'eau » est situé dans un espace boisé classé en zone Natura 2000 de 7 hectares route de Courbiac en bord du fleuve Charente.

Il est implanté à l'écart de la ville tout en restant proche car situé à 2 kilomètres du centre-ville (10 minutes à pied). Cela fait de ce camping un environnement paisible.

Contraintes urbanistiques

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

Le terrain du camping est classé en zone rouge R1 du PPRI, il est ainsi situé en zone inondable.

L'occupant du camping est donc tenu de respecter l'ensemble des prescriptions du PPRI et notamment les règles d'inconstructibilité et la nécessité de retirer les installations mobiles éventuelles du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque année.

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) :

Le terrain du camping est situé en zone Z1A de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). À ce titre, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les travaux n'ayant pas d'incidence sur les prairies naturelles humides.
- Les clôtures végétales et les systèmes traditionnels de contention des animaux à l'exclusion de toute nouvelle clôture maçonnée.
- L'entretien des constructions existantes.
- Les aménagements et constructions publiques réversibles rendus nécessaires pour l'étude de la faune et de la flore.

1.2.2. Prestations assurées actuellement par l'exploitant

Période d'ouverture du camping

Du 1^{er} mai au 30 septembre. Sur demande écrite du gestionnaire, la Ville peut autoriser l'ouverture du camping aux mois d'avril et d'octobre.

Classement et engagement qualité

Le camping est classé 3* depuis le 11 octobre 2017 pour une durée de cinq ans soit jusqu'au 11 octobre 2022 par Atout France.

Il est également engagé dans la démarche Qualité Tourisme depuis 2012 (obtention de la marque en 2014 et renouvelée en 2017), marque d'Etat attribuée aux professionnels qui sont dans une démarche qualité performante qui place le client au centre de l'attention et qui améliore continuellement la qualité des prestations.

Prestations

Le camping dispose d'une offre organisée autour :

- 153 emplacements nus,
- Un local laverie-buanderie,
- Un bâtiment d'accueil,
- Un local « petite restauration/bar/alimentation » avec cuisine, réserve et terrasse avec licence iv appartenant à la ville,

- Un mobil-home pour le gardiennage
- Des équipements sanitaires
- Une borne camping-car (vidange et recharge en électricité)
- Une piscine,
- Une aire de jeux pour enfants,
- Un terrain de pétanque et un mini-golf de 18 trous.

1.2.3. Éléments financiers de l'exploitation actuelle

La redevance annuelle facturée par la Ville est constituée d'une partie fixe de 10 000 euros et d'une partie évolutive correspondant à 10% du résultat net comptable.

Les tarifs 2022 appliqués par la SARL « Au Fil de l'Eau » sont les suivants :

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Campeur adulte | 5,00 € |
| Campeur enfant -7 ans | 3,00 € |
| Forfait emplacement | 5,00 € |
| Véhicule supplémentaire | 2,00 € |
| Electricité | 4,00 € |
| Supplément animaux | 2,00 € |
| À partir de la 10 ^{ème} nuit | -5% |
| À partir de la 15 ^{ème} nuit | -10% |

Fréquentation

- 16 000 nuitées en moyenne
- Durée moyenne des séjours : 2 nuitées
- La part français/étrangers est quasiment équivalente. Les étrangers les plus représentés sont les hollandais, les anglais et les allemands.
- Le camping accueille essentiellement un public d'adultes, il y a peu de familles. Des festivaliers fréquentent également le camping notamment lors du festival de musique de l'Abbaye aux Dames en juillet ou le Coconut Music Festival en septembre.

Le restaurant

- Ouvert uniquement en juillet et août.
- 1 300 couverts en moyenne par saison – Ticket moyen par personne : 20 €.
- Licence IV propriété de la Ville.

Personnel

L'exploitation du camping municipal est assurée par un gérant et 3 employés détaillés comme suit :

- 1 Gérant
- 1 Agent d'accueil
- 1 Agent d'entretien

1.3. Le projet de nouveau camping

Dans la perspective de la fin du contrat de convention de mise à disposition dont l'échéance est fixée fin 2022, la Commune de Saintes s'interroge sur le devenir du camping municipal, et notamment ses perspectives d'évolution autour de concepts écotouristiques, en lien avec les contraintes environnementales fortes et les perspectives d'évolution de la Ville.

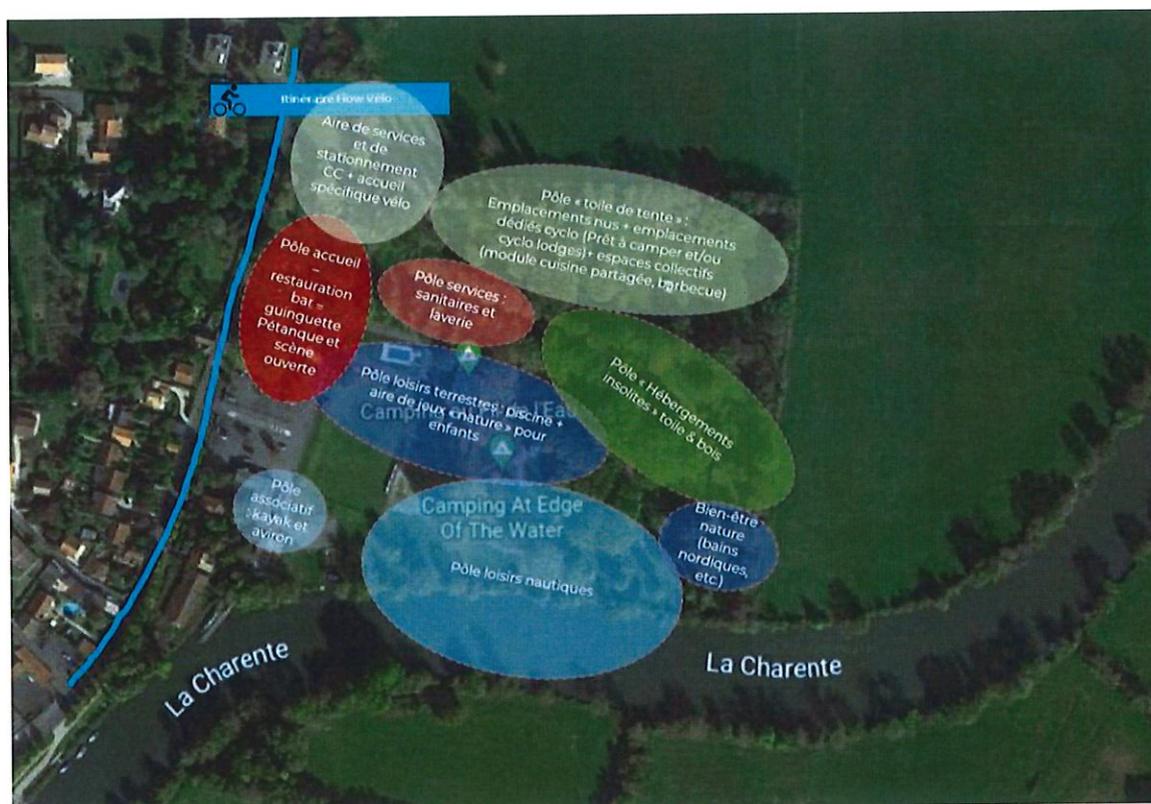
Dans cette perspective, la ville de Saintes s'est appuyée sur la SCET, société d'ingénierie de projets accompagnant les collectivités dans leurs projets de territoire, pour la réalisation d'une étude portant sur le diagnostic des problématiques et enjeux du camping et la formulation d'orientations concrètes d'aménagement.

La mission de la SCET, entamée durant le mois de février 2022, a abouti à la formulation d'orientation d'aménagement permettant d'affirmer les exigences assumées dans le cadre de la future concession.

Ces orientations se structurent donc selon trois axes de développement inconditionnellement recherchés :

- Remettre à niveau le produit et améliorer la chaîne d'accueil du visiteur (résidents et touristes) ainsi que les services associés.
- Trouver de nouvelles économies et développer de nouveaux produits plus adaptés au marché et aux besoins de la clientèle.
- Professionnaliser l'accueil et la commercialisation.

Croquis de répartition des activités du futur camping :



Idéalement situé, à proximité de la future Flow Vélo, et du Chemin de Compostelle, le camping bénéficie d'une véritable proximité du cœur de ville concentrant l'offre de visite (vestiges gallo-romains et monuments religieux / Abbaye aux Dames, Arc de Germanicus, etc.), dans un environnement de qualité (zone naturelle) ce complexe de loisirs constituera un pôle attractif contribuant fortement au rayonnement du territoire.

En capitalisant sur ses 3 atouts (la nature, l'espace d'exploitation et la proximité du cœur de ville) le futur camping de Saintes pourra développer un positionnement assurant l'expérience d'un hébergement en « bord de rivière » et d'activités de plein air en lien avec la berge et le fleuve.

La qualité et la diversité de l'hébergement, ainsi que l'amplitude des activités proposées devront permettre au camping de conforter ses 3 étoiles et d'obtenir des labels gage de qualité (Label Accueil Vélo).

Ce positionnement donnera lieu aux déclinaisons d'aménagement suivantes :

Produits d'hébergements

- Emplacements nus à destination des campeurs, vans, etc.
- Emplacements locatifs avec une plus grande diversité dans les produits développés (ex : « prêt à camper » tentes aménagées cyclo lodge hébergements insolites, etc.)
- Aire de stationnement avec aire de services camping-car (30 à 40 emplacements)

Equipements

- Espace d'accueil et supérette, bloc sanitaire laverie espace collectif (tente aménagée avec module cuisine et grande table)
- Aménagements extérieurs (barbecue, etc.)
- Piscine
- Aire de jeux « nature » pour enfants
- Base de loisirs nautiques SUP Kayak

Services

- Espace de restauration avec possibilité de petit déjeuner et panier repas et de développer des animations et évènements, et notamment proposer une offre de bar restauration « de quartier » à destination à la fois des résidents environnants et des clientèles du camping
- Location de vélo (en lien avec la Communauté d'Agglomération de Saintes)

Animations

- À développer en lien avec l'Office de Tourisme Intercommunal et la Ville de Saintes, et autres partenaires touristiques

Ce positionnement, exploitant les certitudes déjà confortées dans le cadre de l'exploitation actuelle en intégrant des nouveautés ambitieuses, exige un niveau d'investissement important avec des coûts en fonctionnement conséquents.

Dès lors, afin de permettre que le nouveau camping soit réaménagé et entretenu, dans les meilleurs délais, il convient dès à présent d'en préciser les modalités de gestion.

2. LE CHOIX DU MODE DE GESTION

Aux termes de l'article L.1 du Code de la commande publique, les communes disposent de la liberté du choix du mode de gestion pour exploiter leurs services publics. Cette liberté de choix du mode de gestion découle du principe constitutionnel de libre administration des collectivités territoriales.

La Ville de Saintes peut décider soit :

- De gérer directement le service public en régie par la collectivité locale ;
- De faire exploité par une entreprise dans le cadre d'une convention entre cette entreprise et l'autorité organisatrice compétente ;
- D'en confier la gestion à un tiers par le biais d'une concession ou délégation de service public.

2.1. La gestion directe

Par gestion directe, on entend un mode de gestion par lequel la commune gère directement le service. En pratique, la commune peut recourir à deux types de régie :

- La régie dotée de l'autonomie financière et de la personnalité morale ;
- La régie dotée de l'autonomie financière.

| Régie dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière | Régie dotée de la seule autonomie financière |
|--|--|
| La création est décidée par délibération du conseil municipal. | La création est décidée par délibération du conseil municipal. |
| La délibération arrête les statuts et fixe le montant de la dotation initiale de la régie. | La délibération arrête les statuts et détermine l'ensemble des moyens mis à la disposition de la régie. |
| La régie a une personnalité juridique propre, distincte de la collectivité, et bénéficie de l'autonomie financière. Elle dispose de ses propres structures. La régie est administrée par un conseil d'administration, son président et un directeur désignés par le conseil municipal sur proposition du maire (article L. 2221-10 du CGCT). Les élus du conseil municipal y détiennent la majorité | La régie est administrée par un conseil d'exploitation et un directeur qui sont sous l'autorité du maire et du conseil municipal. Les membres du conseil d'exploitation sont nommés par le conseil municipal. Le directeur est nommé par le maire dans les conditions prévues à l'article L. 2221-14 du CGCT sur avis du conseil d'exploitation. |
| Le conseil d'administration délibère sur toutes questions intéressant le fonctionnement de la régie. | Le conseil municipal, après avis du conseil d'exploitation et dans les conditions prévues par le règlement intérieur, délibère sur toutes questions intéressant le fonctionnement de la régie. |
| Il faut distinguer selon que l'on se trouve en service public industriel et commercial (SPIC) ou administratif (SPA). Le budget comporte deux sections, l'une pour les opérations d'exploitation, l'autre pour les opérations d'investissement. | Le budget comporte deux sections, l'une pour les opérations d'exploitation, l'autre pour les opérations d'investissement. Il est préparé par le directeur, soumis pour avis au conseil d'exploitation et voté par le conseil municipal. Il est annexé à celui de la commune. |

| | |
|---|--|
| Il est préparé par le directeur (SPIC) ou le président du conseil d'administration (SPA) et voté par le conseil d'administration. | |
| Les fonctions de comptable sont confiées soit à un comptable du Trésor, soit à un agent comptable. Il est nommé par le préfet, sur proposition du conseil d'administration et après avis du trésorier-payeur général. | L'agent comptable est celui de la commune. |
| La régie prend fin en vertu d'une délibération du conseil municipal. | |

2.2. La gestion déléguée

La gestion peut être confiée à un prestataire privé ou public avec ou sans transfert de risque d'exploitation.

2.2.1. La gestion déléguée sans transfert de risque d'exploitation : Le marché public

La passation d'un marché public n'implique pas un transfert de risque commercial, caractéristique essentielle, qui conditionne à ce jour l'existence d'une délégation de service public.

La rémunération du prestataire est effectuée par l'autorité organisatrice sur la base d'un prix, totalement déconnecté des résultats d'exploitation du service, et qui couvre les charges d'exploitation de l'entreprise sur la base d'une offre de service donnée.

Le prestataire est rémunéré sur la base d'un prix global et forfaitaire pour les prestations qui lui sont demandées par l'autorité organisatrice.

Quel que soit le résultat de son activité, le prestataire ne subira pas les conséquences financières et sera rémunéré à hauteur du prix contractuellement défini à l'acte d'engagement. Les aléas commerciaux sont directement supportés par l'autorité organisatrice, une augmentation ou une diminution de l'activité n'ayant aucune conséquence sur la rémunération forfaitaire de l'entreprise.

2.2.2. La gestion déléguée avec transfert de risque d'exploitation : la concession

Ce mode de gestion permet à la collectivité de confier à une entreprise privée ou une personne publique l'exécution du service public, qu'elle assure avec son propre personnel et à ses risques et périls.

Elle se distingue essentiellement de la gestion directe par le fait que le risque financier lié à l'exploitation du service pèse non pas sur la commune mais sur le tiers qui se rémunère, en tout ou partie, par le prix payé par les usagers du service.

Toutefois, la commune conserve la maîtrise du service dans la mesure où l'entreprise est tenue de rendre compte de sa gestion sur les plans technique et financier.

La commune dispose aussi des moyens juridiques permettant d'assurer le fonctionnement du service ou de modifier son organisation (modification unilatérale, sanctions, résiliation pour des motifs tenant à l'organisation du service ou tirés de l'intérêt général).

La délégation de service public est un mode de gestion qui permet à la collectivité tout en finançant en partie le service, de transférer notamment le risque d'exploitation à une personne privée ou publique à travers une convention de délégation de service public.

L'article 3 de la loi n°2001-1168 MURCEF du 11 décembre 2001 la définit de la manière suivante :

« Une délégation de service public est un contrat par lequel une personne morale de droit public confie la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé, dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service. Le délégataire peut être chargé de construire des ouvrages ou d'acquérir des biens nécessaires au service ».

Quatre éléments sont à prendre en compte pour caractériser une convention de délégation de service public :

- Le délégant est une personne morale de droit public
- La qualité du délégataire (personne publique ou privée)
- Le contrat a pour objet la gestion d'un service public (avec la possibilité de confier au délégataire la construction des ouvrages ou d'acquérir les biens)
- La rémunération est substantiellement assurée par les résultats de l'exploitation.

La délégation de service public implique que le délégataire se voit confier une mission complète. Il faut donc que le délégataire soit en charge de la gestion et de l'exploitation du service c'est-à-dire combine un ensemble de moyens financiers, matériels, humains et techniques dans le but de délivrer à des usagers une prestation définie par l'autorité organisatrice.

L'exploitation d'un équipement touristique tel qu'un camping s'opère dans le cadre d'un contrat, qui relève pour ses modalités de passation des dispositions suivantes :

- Les articles L. 1121-1 et suivants du Code de la Commande Publique ;
- Les articles R. 3221-1 et suivants du Code la Commande Publique ;
- Les articles L. 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Les articles R. 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il existe différents types de contrats de délégation de service public :

La concession

C'est un contrat par lequel la collectivité confie à un tiers l'exploitation du service public à ses risques et périls en se rémunérant directement sur les usagers du service.

Le contrat de concession se caractérise par le fait que le concessionnaire doit prendre en charge la réalisation des investissements nécessaires au service qu'il s'agisse de frais de premier établissement ou des investissements à réaliser en cours d'exécution du contrat. Le concessionnaire doit assurer l'entretien des installations et des équipements et les remettre au terme du contrat, en bon état de fonctionnement.

A l'expiration de la convention, l'ensemble des investissements et des biens du service devient la propriété de la commune. Le risque repose sur le concessionnaire.

Le contrat de concession pourrait être envisagé compte tenu du fait que le camping nécessite des investissements lourds (environ 500 000€ HT).

Le concessionnaire assumerait alors l'exploitation du camping à ses frais et risques et serait exclusivement et directement rémunéré par les usagers.

La commune mettrait à la disposition du concessionnaire le camping, les locaux, ouvrages, installations, matériels et appareils définis dans la convention et repris dans l'inventaire effectué à la prise des lieux et annexé à ladite convention.

En contrepartie de la mise à disposition des terrains, des ouvrages, installations, matériels et appareils, le concessionnaire verserait à la commune une redevance.

Le concessionnaire prendrait à sa charge les travaux d'investissement, de gros entretien, de réparation ou de mise en conformité du camping, des ouvrages et installations mis à la disposition du délégataire.

L'affermage

L'affermage est un contrat de délégation de service public où l'entreprise délégataire supporte à la fois le risque financier sur les charges d'exploitation (à consistance des services déterminés) et sur les recettes commerciales (à tarif déterminé).

Dans un contrat d'affermage, les biens nécessaires à l'exploitation du service sont mis à disposition par l'autorité délégante au délégataire (fermier). Celui-ci en assure le renouvellement.

Les investissements sont réalisés par la personne publique, ou bien pour partie par le fermier (mais pas en totalité).

Dans ce cas de figure, la commune de Saintes confierait le camping à un « fermier ».

Le « fermier » assumerait l'exploitation du camping à ses frais et risques et serait exclusivement et directement rémunéré par les usagers.

La commune mettrait à la disposition du « fermier » les terrains, les locaux, ouvrages, installations, matériels et appareils définis dans la convention et repris dans l'inventaire effectué à la prise des lieux et annexé à ladite convention.

En contrepartie de la mise à disposition des terrains, des ouvrages, installations, matériels et appareils, le fermier verserait à la commune une redevance.

La régie intéressée

L'exploitation du service se fait pour le compte de la collectivité qui garde la direction du service. Les sommes prélevées par le régisseur sur les usagers du service sont reversées dans leur totalité à la collectivité. Ainsi, le régisseur intéressé n'est pas rémunéré par les usagers et sa rémunération n'est pas le solde du compte profit et pertes. Il reçoit une rémunération forfaitaire indexée sur le chiffre d'affaire réalisé, à laquelle s'ajoutent des primes de gestion dont le montant varie selon des paramètres définis dans le contrat.

2.3. Choix du mode de gestion

2.3.1. Choix entre gestion directe et gestion déléguée

Chacun des deux modes de gestion présente ses avantages et ses inconvénients.

Toutefois, le critère essentiel de distinction est celui du transfert de risque, qui dans le domaine précis de la gestion de camping se caractérise notamment par le risque financier pris sur l'exploitation du service (la maîtrise des charges et les aléas climatiques) le risque social (gestion du personnel), le risque commercial (la capacité à développer une politique attractive et à diversifier ses propositions permettant de rentabiliser les équipements) et le risque financier pris sur l'engagement de recettes commerciales mais également sur l'estimation de l'amortissement des travaux à entreprendre.

Si le délégant supporte l'intégralité des risques dans l'hypothèse d'une gestion directe, ce dernier est transféré pour l'essentiel au délégataire en cas de gestion déléguée, réserve faite du risque pénal de

la collectivité (responsabilité pénale des personnes morales) qui subsiste quel que soit le mode de gestion du service.

2.3.2. Choix du type de gestion déléguée

La délégation de service public est un contrat, par lequel la collectivité publique confie à une personne morale tierce (de droit privé ou de droit public) l'exploitation et la gestion d'un service public.

La collectivité, si elle se dirige dans cette voie, devra veiller à assumer pleinement ses responsabilités par rapport au service public, à travers le contrat qui la liera au délégataire. Elle devra également s'assurer de la possibilité de réversibilité de ce choix.

Elle aura à exprimer clairement ses choix en matière de politique touristique et à rédiger un cahier des charges de la consultation définissant précisément ses objectifs et les contraintes qu'elle s'impose (accessibilité des équipements, accueil de certains publics, tarification, clauses financières, moyens de contrôle etc.)

Il existe plusieurs modes de délégation, qui graduent le niveau d'implication de la société cocontractante de la collectivité :

2.3.3. Les motifs du choix du mode de gestion et les objectifs de la collectivité

La régie et la convention de mise à disposition paraissent aujourd'hui inadaptées

La gestion en régie du camping, ou via une mise à disposition du domaine public supposerait la mobilisation de nouveaux moyens et une grande réactivité face aux aléas, de la part de la ville.

En effet, le montant représenté par l'ensemble des investissements indispensables à la poursuite de l'exploitation du camping est difficilement envisageable pour la collectivité.

L'amortissement d'un tel investissement peut, en revanche, se concevoir dans la cadre d'une délégation sur le mode concessif, permettant une rentabilité dans la durée.

Ainsi, la gestion directe ne permet pas d'optimiser les ressources de l'équipement et ses recettes commerciales.

La délégation de service public pourrait être retenue

La procédure prévue par le code de la commande publique repose sur la négociation.

Elle permet aux candidats de valoriser leur expérience puisque la délégation de service public est un contrat d'objectif ; la commune, en tant que collectivité délégante fixe ses exigences et ses priorités en termes d'accessibilité.

Le délégataire met en œuvre la politique commerciale qu'il juge la meilleure lui permettant d'amortir ses investissements et d'atteindre, au minimum, l'objectif de recettes prévisionnelles sur lequel il s'est engagé.

Dans ce mode de gestion, la collectivité :

- Conserve le contrôle de la gestion du service par son délégataire ;
- Est destinataire d'un rapport annuel détaillé lui permettant d'apprécier les performances du délégataire ;

- Connaît, dès le jour du contrat, le montant de sa redevance fixe quelles que soient les dérives de coûts (mauvaise productivité, aléa d'exploitation) et même si les recettes sont inférieures aux prévisions.

Il apparaît donc que la délégation de service public présente l'avantage sur la gestion directe :

- D'un transfert du « risque commercial » de la collectivité délégante vers l'entreprise ;
- De la capacité du délégataire à réaliser des investissements sur les équipements ;
- D'une plus grande autonomie et responsabilité dans la mise en œuvre des moyens nécessaires à l'exploitation du service et à l'atteinte des objectifs ;

Le choix du mode de gestion préconisé dans le présent rapport est celui de la délégation de service public.

La ville de Saintes souhaite confier directement à une entreprise spécialisée l'organisation, la direction, la gestion et l'exploitation quotidienne du camping, ce qui nécessite la possession d'une capacité technique forte et d'un savoir-faire professionnel.

En conséquence, la ville a décidé de confier la gestion de son camping à une entreprise spécialisée dotée d'un savoir-faire en matière de gestion d'équipement touristique qui mettra en œuvre les moyens nécessaires pour assurer le service public dont la consistance et la qualité sont arrêtées par la collectivité délégante et, sous son contrôle.

Le délégataire doit être en mesure de faire bénéficier la ville de sa force de proposition et être capable de faire évoluer le service public en s'adaptant à l'évolution des usages de la clientèle.

La ville souhaite faire supporter le risque commercial relevant de l'exploitation à l'entreprise tout en la responsabilisant vis-à-vis de la qualité globale du service public rendu.

Le délégataire s'engagera sur un niveau de charges à consistance des services déterminés et à niveau de qualité de service fixé au contrat.

Il s'engagera également sur un niveau de recettes commerciales compte tenu des tarifs arrêtés au contrat.

Le délégataire se rémunérera sur les recettes commerciales, arrêtées dans le contrat.

Aucun intéressement ne sera versé par la collectivité délégante, nonobstant son éventuelle contribution financière.

Un système de pénalités sera intégré dans le contrat pour la continuité et la qualité de service public.

Une concession de service public

Les travaux d'investissement étant lourds, une concession de service public aurait un sens.

Le chiffre d'affaires global avoisinerait la première année 540 000 € (sur la base des simulations de recettes et de charges réalisées) et, sous réserve d'investissements de mise à niveau, pourrait croître au regard du potentiel de la zone.

Les motifs d'une telle délégation pourraient alors être les suivants :

- Eléments relationnels : gestion du personnel plus aisée et mise en place de nouveaux services (internet, engagement de réponses...)
- Eléments techniques : savoir-faire spécifique des professionnels du tourisme, bénéficie d'un réseau professionnel pour l'augmentation de la performance globale (fréquentation, rayonnement des équipements,)
- Eléments financiers : gestion aux risques et périls du concessionnaire, travaux d'entretien à la charge du concessionnaire
- Eléments juridiques : responsabilité de l'exploitation à la charge du concessionnaire, négociations avec les fournisseurs plus poussées.

Ainsi, la convention envisagée est un contrat de concession :

- Le concessionnaire assumera l'exploitation du camping à ses frais et risques et sera exclusivement et directement rémunéré par les usagers.
- La commune mettra à la disposition du concessionnaire les terrains, les locaux, ouvrages, installations, matériels et appareils définis dans la convention et repris dans l'inventaire effectué à la prise des lieux et annexé à ladite convention.
- En contrepartie de la mise à disposition du terrain, des ouvrages, installations, matériels et appareils, le concessionnaire versera à la commune une redevance.
- Le concessionnaire prendra à sa charge les travaux de gros entretien, de réparation ou de mise en conformité du terrain, des ouvrages et installations mis à la disposition du délégataire.

3. PRESENTATION DU PROJET DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC

3.1. Cadre juridique

Le projet de concession de service public aura pour cadre les textes suivants :

- Les articles L. 1121-1 et suivants du Code de la Commande Publique ;
- Les articles R. 3221-1 et suivants du Code la Commande Publique ;
- Les articles L. 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Les articles R. 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

3.2. Objet du projet de concession

3.2.1. Le service public

L'arrêt de la cour de cassation Civ. 1- 31 mars 2010, n° 09-12.821 précise qu'un camping municipal est un service public à caractère administratif.

Les conventions obligatoirement conclues pour l'installation et l'exploitation d'un camping, dès lors que le cahier des charges impose au cocontractant une participation à ces missions et que sa

rémunération est substantiellement assurée par les résultats de l'exploitation, ont donc le caractère de concession de service public.

3.2.2. Les missions du futur concessionnaire

La concession projetée aura pour objet l'**aménagement (A.)** et l'**exploitation (B.)** du nouveau camping et transfèrera au concessionnaire le **risque lié à l'exploitation du camping (C.)**.

A. La mission d'aménagement des locaux

Le concessionnaire sera chargé d'acquérir des biens nécessaires au service public.

Le concessionnaire sera chargé d'aménager les locaux, cette mission comprenant (liste non exhaustive) :

Hébergement

- Le réaménagement des emplacements nus
- La création d'hébergements insolites (tentes toiles et bois)
- La création d'hébergements spécialement adaptés aux itinérants
- L'aménagement d'emplacements avec bornes camping-cars dans l'aire de service
- L'aménagement d'une aire de services automatisée camping-cars

Accueil et animations

- La remise en état du bâtiment d'accueil avec extension du restaurant
- L'aménagement d'un espace de bar extérieur
- La création d'une aire de jeux « nature » pour enfants
- La refonte du site internet et des outils commerciaux

Services

- La remise en état du bloc sanitaire et laverie
- L'installation d'un module tente cuisine aménagée et détente à destination des campeurs
- Le renouvellement de la signalétique
- La remise en état de la piscine

Loisirs

- La création d'une zone bien-être nature démontable (exemple bains nordiques)
- La création d'une base de location loisirs nautiques démontable

Toute autre proposition formulée par le futur concessionnaire sera accueillie et évaluée par la ville.

Concernant leur sort en fin de contrat, des clauses spécifiques seront rédigées. Cela permettra de bien poser la distinction entre les biens de retour et les biens de reprises.

Il sera prévu que les biens de reprises reviennent gratuitement au délégant s'ils sont comptablement amortis.

Les biens devront être remis en parfait état d'entretien.

B. La mission d'exploitation

La concession projetée devra comprendre l'exploitation des activités suivantes :

- Hébergement (activité principale) : Emplacements nus/ Hébergements insolites / Aire de camping-car
- Restauration : bar et restaurant de type « préparation-cuisson » ;
- Animation / Activité : Bains nordiques, Location de kayak et paddle, piscine.

Saisonnalité de l'exploitation : 7 mois

Pour information, le plan de prévision des risques inondations interdit l'exploitation d'une activité de camping entre le 30 septembre et le 1^{er} avril.

Le concessionnaire sera entièrement responsable de l'exécution de ses missions, tant à l'égard de la collectivité que des usagers et des tiers.

Le concessionnaire sera tenu de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour contribuer de manière active au développement touristique, économique et culturel de la commune par une offre d'hébergement et de restauration de qualité, d'animations fréquentes et variées conforme aux prescriptions législatives et réglementaires applicables à ce secteur d'activité.

Le concessionnaire devra notamment assurer la gestion comptable de l'activité concédée conformément aux dispositions en vigueur.

En conclusion, l'objectif est de mettre en place un partenariat avec un concessionnaire fondé sur les principes suivants :

- **La transparence et l'engagement sur les coûts et les délais,**
- **Le bénéfice des compétences du concessionnaire qui s'engage sur la réussite de l'exploitation des ouvrages et agit en opérateur professionnel, responsable et durablement impliqué.**

C. Le transfert du risque d'exploitation

Le concessionnaire tirera exclusivement sa rémunération des recettes prélevées sur l'exploitation du service et sur les activités accessoires au service public, notamment :

- Les recettes auprès des usagers (hébergements, restauration, parking, etc.),
- Les recettes annexes de location d'emplacements publicitaires et commerciaux,
- Les recettes de location temporaire des locaux,
- Et, d'une manière générale, toutes les recettes liées à l'exploitation du service, y compris les recettes accessoires.

Ces ressources seront réputées permettre au concessionnaire d'assurer l'équilibre financier du contrat.

Le concessionnaire reversera à la commune une redevance d'occupation du domaine public, d'un montant prévisionnel annuel de 10 000 euros HT.

Par ailleurs, en complément de la redevance d'occupation du domaine public, le concessionnaire reversera une part variable calculée sur son chiffre d'affaires. Il appartiendra au concessionnaire de proposer un pourcentage indexé sur différentes hypothèses de chiffre d'affaire (jusqu'à 150 000 € / entre 150 000 € et 300 000 € / au-dessus de 300 000 €).

3.2.3. Durée

La durée de la concession de service public projetée sera déterminée par la commune en fonction de la nature et du montant des prestations et des investissements demandés au concessionnaire.

Conformément aux dispositions du code de la commande publique, les investissements s'entendent comme :

- Les investissements initiaux
- Les investissements devant être réalisés pendant la durée du contrat de concession, nécessaires pour l'exploitation des travaux ou des services concédés, y compris notamment considérés les travaux de renouvellement, les dépenses liées aux infrastructures, aux droits d'auteur, aux brevets, aux équipements, à la logistique, au recrutement et à la formation du personnel.

Dans ce cadre, la durée prévisionnelle de la concession est fixée à 12 ans.

En tout état de cause, la durée du contrat qui sera finalement conclu au terme de la négociation avec les candidats n'excédera pas le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour qu'il amortisse les investissements réalisés pour l'exploitation du service avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat.

3.2.4. Procédure

Une fois recueilli l'avis de la commission consultative des services publics locaux, le conseil municipal sera convoqué en vue de se prononcer sur le principe du recours à une concession de service public, afin de permettre le lancement de la procédure de consultation par la publication d'un avis de concession, conformément aux dispositions du code de la commande publique relatif aux contrats de concession.

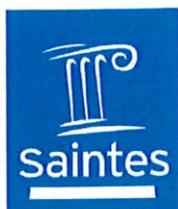
4. CONCLUSION

Au vu des différents éléments évoqués dans le présent rapport, la concession, qui laisse le soin à une entreprise de construire, financer et exploiter un équipement est la solution la plus adaptée aux caractéristiques du camping municipal.

Le projet de concession de service public n'affecte ni l'organisation, ni le fonctionnement général de l'administration de la commune.

Ainsi, la ville de Saintes devant, in fine, disposer d'une offre de camping renouvelée, il convient d'en confier l'aménagement et la gestion à un exploitant dans le cadre d'un contrat de concession.

Il vous est donc proposé de choisir la concession comme mode de gestion du camping sur la base d'un contrat futur dont la durée prévisionnelle pourra être de 12 ans.



PROCES VERBAL DE LA COMMISSION CONSULTATIVE DES SERVICES PUBLICS LOCAUX

du Vendredi 24 juin 2022



Membres de la Commission présents : 7

Mme BENCHIMOL-LAURIBE Renée, Mme BUFFET Martine, Mme CHEMINADE Marie-Line (Suppléante du Président), M. ROUDIER Jean-Pierre

Mme DAILLY MERZEAUD Martine (Consommation logement cadre de vie), M. GILLIARD Gérard (UFC Que Choisir), Mme MICHEL Gaella (Action conso)

Membres de la Commission absents excusés : 5

M. DRAPRON Bruno (Président), M. EHLINGER François, Mme PARISI Evelyne, M. GROUSSIN Benoît (FNAUT), Mme RAYMOND Brigitte (Nature Environnement 17)

Techniciens présents : 8

BIRONIEN Christophe (DGS), DONNAT Stéphane (DGA Vie de la cité), KRUEGER Laura (Directrice DAAJ), L'HOSTIS François (Responsable d'Exploitation Saintes QPark), NICOLAS Florian (Chargé de mission Action cœur de Ville), POLLET Franck (DST), SIMON Camille (Service Commande publique), USSEL Aurélie (chargée de mission tourisme et jumelage)



1. Examen de la mise en place d'une concession de service public pour la gestion du camping municipal : éléments techniques d'appréciation (Article L.1411-4 du Code général des collectivités territoriales)

Présentation du rapport par Mme USSEL Aurélie :

- Historique des modes de gestion du camping municipal
- Situation géographique et contraintes d'urbanisme
- Caractéristiques générales du camping
- Chiffres et éléments financiers
- Nouveau projet de camping
- Choix du mode de gestion
- La concession (caractéristiques et avantages)
- Les missions du futur concessionnaire

Questions diverses

Mme BENCHIMOL-LAURIBE : Pour elle les agents de la Ville pourraient être compétents pour gérer le camping, elle est réservée quant à la gestion par un privé. Selon, elle, la Ville aurait des richesses de compétences et cela permettrait à la ville d'avoir des ressources. Le privé aura tous les bénéfices.

M. BIRONIEN : Rappel qu'aujourd'hui les campings se sont de plus en plus professionnalisés, on parle d'hôtellerie de plein air. D'autre part, cela permet de pouvoir faire des investissements importants, qui peuvent aller autour de 1 million d'€. La Ville n'aura pas à faire ses investissements. Enfin, l'avantage c'est que la Ville garde un contrôle sur la concession puisque le délégataire doit présenter un rapport chaque année devant la CCSPL.

Mme BENCHIMOL-LAURIBE : S'interroge sur les activités accessoires et l'accessibilité ainsi que sur la responsabilité de la sécurité des activités nautiques.

M. BIRONIEN : Les activités accessoires seront accessibles à tout le monde. Dans le contrat de concession, il sera indiqué que toutes les activités se font selon le respect des dispositions réglementaires en matière de sécurité.

Mme BENCHIMOL-LAURIBE : Est-ce qu'il y aura un tarif spécial pour les pèlerins, et un tarif dégressif pour les personnes restent plus longtemps ?

M. BIRONIEN : Il est rappelé que les tarifs sont proposés par le délégataire et autorisés par la Ville par décision ou délibération.

Mme BENCHIMOL : Est-ce que les plages d'ouverture peuvent être étendues ?

M. BIRONIEN : C'est une question à voir avec les services de l'Etat car nous sommes contraints par le PPRI, étant dans une zone inondable.

M. GILLIARD : Est-ce que les tarifs vont évolués ? comment garder les 3 étoiles ?

M. ROUDIER : Quels sont les investissements qui seront demandés ?

M. BIRONIEN : Le cahier des charges imposera des investissements au concessionnaire et une qualité à maintenir :

- La remise en état du bâtiment d'accueil,
- La création d'une aire de jeux « nature » pour enfants,
- Le réaménagement des emplacements nus,
- La création d'hébergements insolites (tentes toiles et bois),
- La création d'hébergements spécialement adaptés aux itinérants,
- L'aménagement d'emplacements avec bornes camping-cars dans l'aire de service...

M. ROUDIER : Durée de 12 ans, n'est-ce pas trop long ? si cela se passe mal ? y a-t-il des clauses si cela se passe mal ? et la prise en charge des dégâts suite à des inondations ou tempête ? Réticences par rapport à l'aire de camping-car car c'est une activité à l'année.

M. BIRONIEN : Un délégataire ne peut sortir comme il veut, il y a des clauses, c'est très cadré juridiquement, le délégataire aura ses propres assurances, en connaissance de la situation et des contraintes. Pour l'aire de camping-car : il faudra voir avec les services de l'Etat pour permettre de voir si l'emplacement peut permettre une activité avec des bornes à l'année.

Mme BENCHIMOL : Différence entre affermage et concession

M. BIRONIEN : Rappel les différences des deux modes de gestion :

- Dans l'affermage, les biens nécessaires à l'exploitation du service sont mis à disposition par l'autorité délégante au délégataire (fermier). Celui-ci en assure le renouvellement. Les investissements sont réalisés par la personne publique, ou bien pour partie par le fermier (mais pas en totalité).
- Le contrat de concession se caractérise par le fait que le concessionnaire doit prendre en charge la réalisation des investissements nécessaires au service qu'il s'agisse de frais de premier établissement ou des investissements à réaliser en cours d'exécution du contrat. Le concessionnaire doit assurer l'entretien des installations et des équipements et les remettre au terme du contrat, en bon état de fonctionnement.

M. ROUDIER : Calendrier ?

M. BIRONIEN : Le délégataire devrait être retenu début printemps 2023

Rappel des principales étapes
Analyse des offres par la commission DSP
L'idéal est une exploitation lors de la prochaine saison

Avis de la Commission :

Abstention : 1

Avis favorable de la majorité des membres de la CCSPL.

2. Examen technique et financier du rapport d'activité 2021 du délégataire du service public de stationnement QPark

Présentation du rapport d'activités 2021 QPark par M. POLLET Franck et M. L'HOSTIS de QPark.
31 bornes électriques vont être mises en place d'ici 2024 (5% du nombre de place).

Questions diverses

M. L'HOSTIS : Mur de 10m au fond du parking, en réparation, gros travaux, c'est un mur de clôture et non de soutènement. Difficulté à savoir qui est le propriétaire.

Mme BENCHIMOL : Il faudrait vérifier avec le cadastre à qui appartient le mur. Semble juridiquement fragile.

Quel est l'échéance de la concession ? Pourquoi une partie en affermage ?

M. POLLET : Gros œuvre à la charge de la Ville et les petits travaux (peinture, sécurité) c'est QPark.
Parking Centre-Ville est sous exploité, tarifs les moins chers.

M. L'HOSTIS : Il indique que les personnes préfèrent un parking sécurisé. Une étude est en cours sur le parking St Pierre, le mettre en horaire. Cela permettrait que les touristes trouvent un parking sécurisé, réservable en ligne. C'est un investissement de 10 000 € (remettre à jour les dispositifs de sécurité et d'accessibilité). Il y a des places disponibles. A la fin de la concession, le parking revient à la Ville.

Mme BENCHIMOL : Est-ce qu'il y a des places pour les camping-cars ?

M. POLLET : Indique qu'ils sont orientés vers le camping où ils peuvent vider.

M. ROUDIER : Interroge sur la hausse des prix du parking Bois d'Amour.

Mme MICHEL : Il n'y aura plus les 100 000 € HT de la Ville, donc comment va faire QPark ? Les gens recherchent des endroits gratuits. N'y aura-t-il pas une baisse des tarifs pour attirer ?

M. L'HOSTIS : C'est une grande interrogation, on espère un développement des réservations. Les tarifs sont encadrés dans la convention de concession. Ils étaient anticipés dans le prévisionnel mais la fréquentation reste basse. Il estime que dans une ville, il faut toutes sortes d'offres (gratuites, payantes...).

M. POLLET : Peut-être qu'avec la mise en place des bornes électriques, cela développera une nouvelle activité.

Envoyé en préfecture le 13/07/2022

Reçu en préfecture le 13/07/2022

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 017-211704150-20220707-2022_89CONCAMP-DE

Avis de la Commission :

L'ensemble des membres de la CCSPL présents a pris acte de la présentation du rapport d'activités 2021 de la délégation de service public QPark.

Marie-Line CHEMINADE,
Suppléante du Président,
Adjointe au Maire,

