

**RAPPORT DE PRESENTATION
EN VUE DU CHOIX DU MODE DE GESTION
POUR L'EXPLOITATION DU CAMPING DU LAC DE
BOURNAZEL**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Rapport de présentation en vue du choix du mode de gestion

Exploitation du Camping du Lac de Bournazel - Seilhac

Réception par le préfet : 20/06/2025

Contexte

Le camping du Lac de Bournazel, classé 4 étoiles pour 120 emplacements appartient à la Ville de Seilhac. Il est géré par la SARL MT Loisirs dans le cadre d'un contrat de Délégation de Service Public.

Par décision du conseil municipal du 19/02/14, l'exploitation du Camping a fait l'objet d'une délibération autorisant la prolongation du contrat de DSP jusqu'au 1^{er} Mars 2026.

Parallèlement, une mission courte a été confiée MLV Conseil pour un travail visant à présenter :

- une "photographie" de l'existant dans le contexte touristique,
- les pistes d'avenir et de positionnement de la structure,
- les conditions de gestion possibles.

Ayant pris connaissance des conclusions du Cabinet, les élus réunis en commission de travail estiment pertinent le scénario visant à rechercher un opérateur qui assurerait la gestion de cet établissement et prendrait à sa charge les investissements nécessaires à sa requalification.

Pour ce partenariat, il apparaît que la piste de la procédure de concession sous forme de délégation de service public est celle qui permet :

- de laisser des investissements à charge du preneur dans un cadre défini par la collectivité, le cahier des charges,
- d'envisager une gestion efficace,
- et garder un regard sur la gestion.

Il est proposé de s'engager dans cette voie, avec pour objectif la désignation d'un concessionnaire en Décembre 2025 permettant la signature d'un nouveau contrat en Janvier 2026 pour une prise d'effet au 1^{er} mars 2026.

Il s'agit dans un premier temps, au niveau du conseil municipal, de valider le principe d'un contrat de concession sous forme de délégation de service public, permettant à Madame le Maire ou à son représentant de lancer la procédure conformément aux textes.

Objet de ce rapport

Conformément à l'article L.1411-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), ce rapport a pour objet de présenter aux membres du Conseil Municipal les caractéristiques du futur service, les modes de gestion possibles, les grandes lignes du contrat qui pourrait être proposé, afin que les élus puissent se prononcer sur le principe de la délégation de service public et autoriser le Maire ou son représentant à engager la consultation.

SOMMAIRE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

Rapport de présentation en vue du choix du mode de gestion
Exploitation du Camping du Lac de Bournazel - Seilhac 20/06/2025

1	<u>LE CAMPING – PRESENTATION ET ANALYSE DE LA SITUATION</u>	4
1.1	DIAGNOSTIC RAPIDE DE L'OFFRE	4
1.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT	6
2	<u>LES ORIENTATIONS</u>	6
2.1	LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT IDENTIFIEES	6
2.2	INVESTISSEMENTS NECESSAIRES	7
2.3	RECETTES ENVISAGEABLES	7
3	<u>LES MODES DE GESTION ENVISAGEABLES</u>	7
3.1	LA GESTION INTERNALISEE	8
3.2	LES MODES DE GESTION PRIVEE, SOUS LE CONTROLE DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE	9
4	<u>PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DU SERVICE PUBLIC</u>	11
4.1	POSITIONNEMENT DE L'OFFRE	11
4.2	CLIENTELES	11
4.3	ACTIVITES AUTORISEES	12
4.4	REQUALIFICATION DES INSTALLATIONS ET MONTEE EN GAMME	12
4.5	DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE	12
4.6	INVESTISSEMENTS : REPARTITION DES CHARGES	12
4.7	DUREE DU CONTRAT	12
4.8	ANIMATION	13
4.9	ADHESION A DES MARQUES OU DES LABELS	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
4.10	PERIODE DE FONCTIONNEMENT	13
4.11	TARIFS	13
4.12	OBLIGATION DE GARDE – LOGEMENT DE FONCTION	13
4.13	INVESTISSEMENTS DE MAINTENANCE DES BIENS TOUT AU LONG DU CONTRAT	13
4.14	REDEVANCE	14
4.15	CHARGES, IMPOTS ET TAXES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
4.16	CONTROLE DU SERVICE PAR LA COLLECTIVITE ET SANCTIONS	14
5	<u>PRESENTATION DU SCENARIO PROPOSE</u>	14
5.1	PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE	15
5.2	DETERMINATION DE LA LISTE DES CANDIDATS ADMIS A PRESENTER UNE OFFRE, EXAMEN DES OFFRES PAR LA COMMISSION DE DSP ET LIBRE NEGOCIATION DES OFFRES	15
5.3	SIGNATURE ET APPROBATION DU CONTRAT DE DELEGATION	16
5.4	CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE :	17

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

1 Le camping – Présentation et analyse de la situation

1.1 Diagnostic rapide de l'offre

Renseignements généraux

Classement	4* Classement pour 120 emplacements (07/07/22) valable jusqu'au 04/07/27
Superficie	Environ 7 Ha.
Nombre total d'emplacements	120 Dont : 71 emplacements non raccordés et 49 emplacements GCC destinés à l'accueil exclusif d'hébergements raccordés
Dont occupés par des hébergements locatifs	10 chalets dont 1 PMR 4 résidences mobiles (propriété de l'exploitant) 2 tipis (propriété de l'exploitant) 32 résidents (32 mobile-homes)
Risque d'inondation	Néant

Services et activités

<u>Les services du terrain d'immédiate proximité</u>	A l'intérieur du terrain	Observation
Alimentation de dépannage	Non	Centre bourg à 1km – petit dépannage à l'accueil
Bar-buvette	Oui Licence 3	Local commercial situé à l'intérieur du terrain : snack (hamburger, pizza, plats), vente de glaces et boissons fraîches. Terrasse couverte aménagée
Aire de service camping-cars	Oui	Aire de service à l'entrée du terrain avec plateforme de vidange + point d'eau. (pas d'électricité)

<u>Les loisirs et activités sur place</u>		Commentaires
Salle de réunion ou de jeux	Oui	1 ^{er} étage du bâtiment d'accueil
Salle de TV	Oui	1 ^{er} étage du bâtiment d'accueil
Salle d'animation	Non	
Point info tourisme	Oui	A l'accueil,
Jeux d'enfant	Oui	Aire de jeux niveau Piscine
Terrain de boules	Oui	
Ping-pong	Oui	
Piscine	Non	Piscine chauffée (7X16m), pataugeoire intégrée
Grands jeux	Oui	Terrain de Volley Tennis (Extérieur)

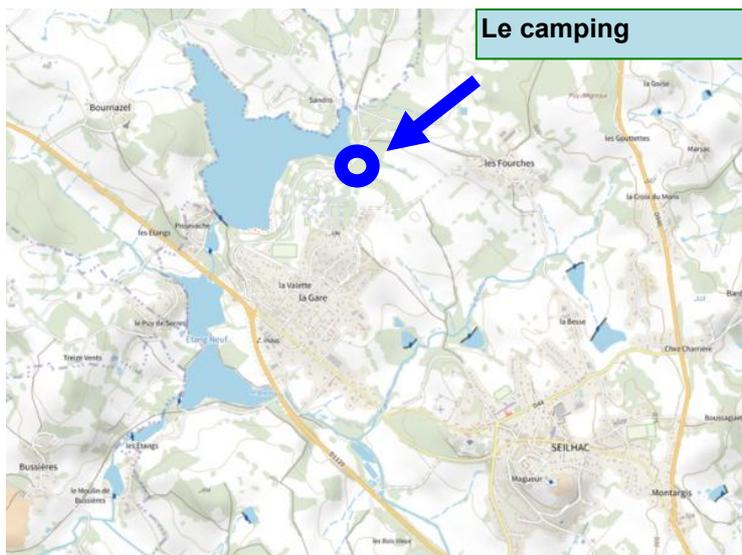
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

Diagnostic de l'offre en synthèse

<p>En points forts</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation privilégiée à proximité immédiate du lac de Bournazel, dans un environnement naturel de qualité, sans nuisances, et facilement accessible depuis le centre-bourg et la route départementale. - Aménagement général fonctionnel, avec un regroupement central des espaces de vie (jeux, bar/snack), facilitant la lisibilité du site pour les usagers. - Bonne qualité des emplacements nus : grande superficie, bon niveau d'intimité et de végétalisation, sentiment d'espace. - Cohérence paysagère générale du terrain, avec une couverture végétale dense et diversifiée. - Locatifs bien entretenus, en dépit de leur ancienneté : mobil-homes et chalets en bon état, implantations maîtrisées. - Position centrale du bar/snack, avec une terrasse conviviale constituant un point de vie naturel du camping. - Capacité d'accueil de la piscine adaptée à la taille du site. - Fonction d'accueil claire avec espace dédié à l'entrée, parking visiteurs et contrôle d'accès par barrière automatique. - Espaces de loisirs bien répartis, favorisant les animations sportives et familiales.
<p>En points faibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Apparence extérieure des bâtiments globalement médiocre, notamment l'accueil, les blocs sanitaires et les bâtiments techniques (stockages visibles, absence de traitement architectural ou paysager). - Sanitaires 1 amortis : confort obsolète (carrelages usés, absence de faux plafonds), ambiance peu accueillante, image datée. - Sanitaires 2 corrects mais en deçà des standards d'un 4 étoiles, nécessitant une requalification ciblée (espaces bébé, buanderie, remplacement d'équipements). - Équipements aquatiques limités en attractivité : absence de couverture, pataugeoire réduite, solarium exigü, pas d'espace aqualudique, freinant l'exploitation hors saison. - Points d'eau techniquement dépassés, bien que fonctionnels ; renouvellement à prévoir à moyen terme. - Éclairage public obsolète, non conforme aux normes actuelles de sécurité et d'agrément ; aucun balisage piéton, pas d'éclairage solaire. - Aire de jeux enfants standard, manquant de caractère ludique ou de valeur ajoutée en termes d'attractivité. - Peu de mutualisation possible entre accueil et snack du fait de leur éloignement. - Clôtures en mauvais état par endroits, portillon d'accès au Lac à revoir. - Chalets anciens, malgré un bon entretien, devront être requalifiés à moyen terme pour rester en adéquation avec les standards attendus.

1.2 Situation géographique et environnement



Le camping est situé à environ 1 km du centre-bourg de Seilhac, dans un environnement naturel préservé, calme et sans nuisance.

Facilement accessible par la route depuis le cœur de la commune et à partir de la D1120, il bénéficie d'un cadre privilégié en lisière du **lac de Bournazel**, vaste plan d'eau de 32 hectares situé à une centaine de mètres en contrebas du site.

L'implantation du camping, à la fois proche du centre-bourg et en immersion dans un cadre naturel de qualité, en fait un site idéal pour un **tourisme familial, actif ou contemplatif**, alliant accessibilité, tranquillité et loisirs en pleine nature

Situation cadastrale



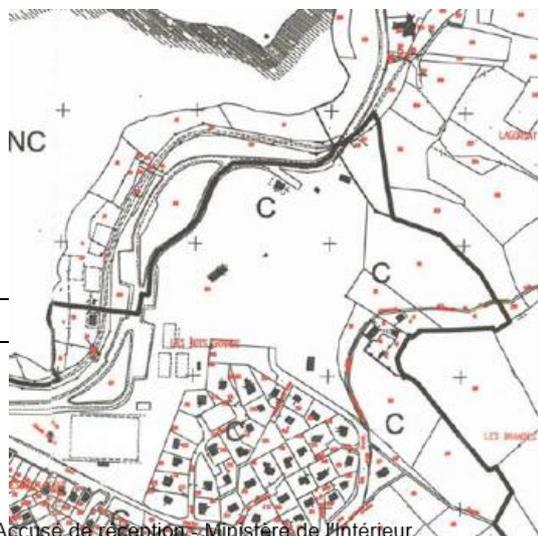
Le camping est implanté sur la parcelle AY 424 et AY 0268 du cadastre communal

Contraintes d'Urbanisme

La commune de Seilhac n'est pas dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais est régie par une **carte communale**, document d'urbanisme simplifié encadrant les possibilités de constructibilité sur le territoire communal.

La zone d'implantation actuelle du camping du Lac de Bournazel est inscrite dans cette carte

2 Les orientations
2.1 Les perspectives de développement identifiées
 existantes, en vue de développer des projets d'aménagements complémentaires ou d'évolution de l'équipement.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

1. Un cadre naturel exceptionnel à valoriser

- Situation en bordure du lac de Bournazel, site très apprécié pour son calme et sa qualité paysagère.
- Attractivité renforcée par la plage, les activités nautiques et l'ambiance familiale.

2. Positionnement actuel : points forts et limites

- Camping familial, traditionnel, à tarifs accessibles.
- Clientèle fidèle et résidents permanents assurant une base de fréquentation stable.
- Limites : absence d'équipements aquatiques modernes, hébergements peu renouvelés.

3. Objectif : conforter un modèle "traditionnel modernisé"

- S'inspirer d'un positionnement "confort ++", sans transformation lourde.
- Renforcement de l'identité locale, naturelle et familiale.

4. Actions stratégiques recommandées

- Rénovation progressive du parc locatif (chalets, tentes toilées, hébergements d'image).
- Requalification de l'espace aquatique (pataugeoire, solarium).
- Requalification des sanitaires.
- Animation douce en lien avec le lac et les acteurs locaux.

5. Positionnement cible : camping 3 étoiles, compétitif et accessible

- Capacité d'accueil : 120 emplacements, équilibre entre nus et locatifs.
- Services simples mais bien entretenus.
- Tarifs justes, adaptés aux clientèles locales et régionales.
- Accueil de familles l'été, complété par une fréquentation de passage sur l'avant et l'arrière-saison.

6. Conclusion : un modèle réaliste et soutenable

- Pas de virage vers un "camping club" ni vers du glamping haut de gamme.
- Un modèle équilibré, valorisant les atouts naturels, économiquement viable et socialement ancré.

2.2 Investissements nécessaires

L'incidence technique de la mise en place de ce positionnement est chiffrée à plus de 800 000 € HT dont environ la moitié consacrés au renouvellement et développement de l'offre locative.

Détail des investissements par grands postes :

Coût Total	Coût
Coût Total Travaux HT	440 000 €
Coût Total Locatifs et mobiliers HT	410 000 €
Coût total de l'opération (arrondi)	850 000 €

2.3 Recettes envisageables

La réalisation des investissements a pour objectif de dynamiser l'attractivité du site et donc d'accroître le niveau de recettes. Aussi, une progression des recettes est attendue par rapport au niveau actuel (178 136€ déclarés en 2024). La réalisation des travaux et des investissements permettra donc de projeter un niveau de recette supérieur à 50% dès l'année 3 (estimation à 295 000€), intégrant les recettes des nouveaux hébergements locatifs et la montée en gamme tarifaire, pour poursuivre une croissance régulière les années suivantes.

3 Les modes de gestion envisageables

Traditionnellement, l'exploitation des services publics peut être assurée selon différents modes de gestion, publique ou privée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

Pour rendre compte des différentes solutions envisageables, il convient d'analyser successivement chacun des modes de gestion possibles en les regroupant en deux catégories, selon qu'il s'agit d'une gestion publique (3.1) ou d'une gestion privée (3.2).

3.1 La gestion internalisée

Il existe plusieurs modes de gestion publique, qui se différencient les uns des autres selon l'autonomie plus ou moins grande du service public par rapport à la collectivité publique.

A titre liminaire, il convient d'écarter la solution de la régie directe, qui n'est pas légalement autorisée pour l'exploitation d'un service public industriel et commercial (SPIC). En effet, la lecture combinée des articles L. 2221-1 et L. 2221-4 du CGCT laisse la possibilité aux communes d'exploiter des SPIC selon les deux modes de gestion publique suivants :

- la régie dotée de la seule autonomie financière,
- la régie à personnalité morale et autonomie financière.

3.1.1 La Régie avec autonomie financière et personnalité morale ou sans personnalité morale

Par gestion directe, on entend un mode de gestion par lequel la collectivité gère directement le service. Cela se matérialise par le recours à une régie. Cette régie a obligatoirement une autonomie financière.

En revanche, elle n'est pas forcément dotée de la personnalité morale.

La principale distinction est son mode d'administration. En effet, un conseil d'administration va délibérer sur toutes questions intéressant le fonctionnement de la régie en présence de la personnalité morale. A l'inverse, ce sera l'assemblée délibérante quand il n'y a pas de personnalité morale.

Les difficultés pour une collectivité à gérer un camping aujourd'hui sont de plusieurs ordres :

Marketing

Pour se développer, un camping ne peut fonctionner avec une politique commerciale attentiste, se limitant à capter la clientèle de passage et à recevoir ses habitués.

Même pour un produit simple, un minimum d'actions doivent être mises en place, ce qui n'est pas nécessairement dans le savoir-faire d'une collectivité publique.

De gestion commerciale

Les limites de la gestion en régie municipale sont vite atteintes : les tarifs de chacun des produits proposés à la vente doivent faire l'objet d'une délibération du conseil municipal, il n'est pas possible de pratiquer de remises tarifaires, etc.

De personnel

Activité saisonnière, le camping est très exigeant en personnel. Une des premières attentes des clientèles est l'accueil, la disponibilité, et les clients aiment retrouver le personnel qu'ils connaissent sur le site.

La grille de la fonction publique intègre mal les contraintes du personnel saisonnier. Cela entraîne pour la qualité du service :

- au mieux, une multiplication du personnel, avec pour conséquence une charge financière importante, pouvant devenir insupportable,
- au pire, un "service minimum", donc de piètre qualité.

La Régie apparait peu adaptée à l'exploitation du service dans la mesure où elle fait appel à des compétences dont la Commune ne dispose pas, et qu'en toute hypothèse elle n'a pas vocation à acquérir.

En effet, la gestion d'un camping suppose une démarche commerciale et une technicité que les services de la Commune ne détiennent pas directement.

Cette piste implique par ailleurs que la totalité des investissements soient réalisés par la Collectivité et suppose un engagement important des élus dans la gestion du camping avec notamment :

- **des difficultés afférentes au recrutement du personnel saisonnier,**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

- une implication significative des ressources du personnel communal aussi bien pour l'entretien/maintenance des installations que pour la gestion administrative de l'établissement.

Il est proposé de ne pas retenir ce mode de gestion.

3.2 Les modes de gestion privée, sous le contrôle de la collectivité publique

a. Le marché public (Art L.1111-1 CCP)

Aux termes du Code de la commande publique (CCP), le marché public est un contrat conclu à titre onéreux par une personne publique avec un opérateur privé ou public, pour répondre à ses besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services.

Il est en général de plus courte durée qu'une délégation de service public et limite la mission du cocontractant à la réalisation d'une prestation en fonction d'un cahier des charges défini par la personne publique, en contrepartie du paiement d'un prix.

Concrètement, l'opérateur qui se voit confier un service public par le biais d'un marché public ne supporte aucun risque d'exploitation, il serait directement rémunéré par la personne publique, via le paiement d'un prix.

Or, la Commune souhaite que l'exploitant assume le risque d'exploitation en se rémunérant sur le paiement, par les usagers des prestations développées sur le site qui sera confié.

L'exploitation du camping dans le cadre d'un marché public présenterait, le cas échéant, de nombreux inconvénients qui n'incitent pas à retenir ce mode de gestion :

- Cela induirait une motivation de l'exploitant pour la qualité du service relativement faible, puisque ce dernier n'agirait in fine que pour le compte de la Collectivité.
- Le type de formule de rémunération qui pourrait être envisagé ne permettrait pas une optimisation de la gestion du service délégué.

En effet, le titulaire percevrait une rémunération qui serait principalement forfaitaire et versée directement par la Collectivité.

L'intéressement qui pourrait lui être versé en fonction de sa capacité à bien gérer le service ne pourrait qu'être marginal, compte tenu de l'obligation que sa rémunération ne soit pas substantiellement liée aux résultats de l'exploitation. Sur le long terme, ce type de contrat n'incite donc pas son titulaire à une gestion optimale du service.

Cette absence d'intéressement aux résultats de l'exploitant ferait également peser un risque sérieux de surcoûts (pas de gestion à ses risques et périls et absence de responsabilisation véritable).

Il est proposé de ne pas retenir ce mode de gestion.

b. La Régie intéressée (Pas de définition légale : Art R.2222-5 CGCT)

La régie intéressée est un contrat par lequel la collectivité confie à un tiers public ou privé la gestion ou la gestion et l'entretien d'un service.

Celui-ci exploite le service pour le compte de la collectivité, qui assure l'intégralité des dépenses et recueille la totalité des recettes du service. Le régisseur intéressé agit en tant qu'agent public ou « mandataire » de la collectivité qui conserve la direction du service. Le régisseur doit être rémunéré d'une part, directement par la collectivité (garantie d'une recette fixe) et, d'autre part, en tenant compte en partie, de sa performance en gestion, nécessaire à l'équilibre du contrat.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

Le seul risque supporté par le Concessionnaire réside donc dans le caractère plus ou moins important de son intéressement.

Cette formule présente un risque important pour la collectivité puisque les risques d'exploitation vont peser entièrement sur la collectivité.

Cette formule ne permettrait pas par ailleurs de faire porter d'investissements sur l'exploitant.

Pour cette raison cette formule de contractualisation n'est pas pertinente.

c. La convention d'occupation du domaine public

Les titres d'occupation du domaine public peuvent se définir comme des actes administratifs confiant à un tiers la possibilité d'occuper le domaine public et d'y exercer une activité économique, pour une durée déterminée et dans le respect des règles prévues par le Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), en échange du versement d'un loyer et/ou d'une redevance d'occupation. Plus précisément, l'occupation du domaine public peut prendre la forme d'« *autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général* » (article L.1311-5 du CGCT) ou d'un « *bail emphytéotique [administratif] en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général* » (article L.1311-2).

Toutefois, depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 juillet 2015, les AOT et les BEA ne peuvent avoir pour objet « *l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour leur compte ou pour leurs besoins* ». Désormais, ces instruments juridiques sont cantonnés à la simple occupation du domaine et ne peuvent constituer le support d'une opération en vue de la construction et de l'exploitation d'un équipement d'intérêt général.

Or, en l'espèce, compte tenu des investissements envisagés et de la volonté de renforcer l'attractivité touristique de la Ville ainsi que le développement économique local par les retombées touristiques induites par le séjour des clientèles du camping, le projet ne s'inscrit pas dans la seule valorisation du domaine de la Collectivité, mais dans l'objectif affiché de déléguer un service public. La Collectivité souhaite en outre contrôler l'activité de son prestataire.

Le recours à une convention d'occupation du domaine public n'est donc pas pertinent.

3.2.1 La Concession de service sous forme de Délégation de Service Public (Art L.1121-1 CCP)

« *Un contrat de concession est un contrat par lequel une autorité concédante [...] confie la gestion d'un service à un opérateur économique, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix. La part de risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement théorique ou négligeable. Le concessionnaire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts, liés à l'exploitation du service, qu'il a supportés.* »

Ce montage est très adapté en matière de gestion et d'exploitation du service :

- La possibilité de contrôle et de suivi de l'activité privée par la Commune est forte.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

L'opérateur privé doit, entre autres, remettre chaque année à la collectivité un rapport d'activité, qui doit être examiné en Conseil Municipal.

- Le montage en concession de service public permet à la Commune de contraindre l'opérateur privé à une grande réactivité et donc de se dégager de cette obligation.

Le montage est très adapté en matière de risques :

- La concession est le scénario dans lequel le « périmètre du risque » assumé par la personne privée est le plus grand (risque d'exploitation du service). Les risques sont donc transférés de la Commune vers l'opérateur privé.

Le montage est très adapté en matière de compétence et d'expertise :

- Il permet à la Commune de bénéficier de la compétence et de l'expertise du privé.

Ainsi, au regard de ces éléments, la concession de service sous forme de Délégation de Service Public constitue le mode de gestion le plus adapté au futur contrat de gestion déléguée pour l'exploitation du camping.

Elle répond en effet parfaitement aux objectifs poursuivis par la Commune et qui visent à :

- **Confier l'exploitation du site à un professionnel spécialisé afin de bénéficier de son savoir-faire et de son expertise technique et commerciale ;**
- **Lui faire porter les investissements structurels et matériels nécessaires à la requalification du site,**
- **Lui faire supporter l'ensemble des risques d'exploitation et de gestion, de manière à s'assurer un service performant et évolutif, qui resterait au demeurant sous le contrôle de la Collectivité.**

Telles sont les raisons principales pour lesquelles la conclusion d'une concession de service sous forme de délégation de service public constitue le mode de gestion le plus adapté.

4 Présentation des caractéristiques essentielles du service public

4.1 Positionnement de l'offre

Il s'agira de requalifier le camping, pour en faire un produit moderne, adapté à la demande, **intégré dans son environnement et respectueux des principes de développement durable et environnementaux.**

Il sera attendu un projet d'aménagement global dont la réalisation des travaux sera intégralement assurée par le Concessionnaire.

La Collectivité souhaite, dans le cadre de cette consultation, voir émerger un projet de développement du camping qui permette de le placer comme moteur du tourisme, capable de capter une clientèle qui va être séduite par les prestations offertes.

Les intentions de la Collectivité sont clairement affichées pour l'avenir du camping :

« Affirmer le camping comme un pôle d'hébergement de plein air de qualité vitrine de la commune, qui puisse aussi bien constituer un point d'étape que de séjour pour toutes les clientèles ». Et ainsi accroître l'attractivité touristique-économique de la Commune.

Cet objectif passera par une montée en gamme du camping, pour le porter vers les standards de l'hôtellerie de plein air moderne, avec une traduction dans :

- un classement en catégorie au moins 3 étoiles,
- une offre d'hébergements locatifs incluant des modèles d'hébergements respectueux de l'environnement,
- une offre de petite restauration-snack,
- la gestion écotouristique du site,

4.2 Clientèles

Les clientèles cibles identifiées sont plus précisément :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

- les clientèles touristiques en séjour,
- les clientèles touristiques en recherche d'une localisation centrale pour la découverte du territoire élargi,
- les clientèles résidentielles.

Il est précisé la présence de 32 résidents titulaires d'un forfait saisonnier avec l'actuel exploitant. Le Concessionnaire retenu aura l'obligation de proposer la reconduction de ces forfaits pour la saison 2026, conformément aux nouvelles conditions tarifaires approuvées par la collectivité dans le cadre du contrat.

Le terrain devra rester classé en catégorie « Tourisme », ce qui exclue la possibilité d'une occupation de plus de 50% par une clientèle résidentielle.

4.3 Activités autorisées

La gestion de l'hébergement et d'un snack en principal.

Des activités annexes pourront être mises en place (location de vélos, prestations de services...).

Toute création d'un nouveau service, et en général toute évolution du service, devra faire l'objet d'un accord de la collectivité.

4.4 Requalification des installations et montée en gamme

Le concessionnaire devra mettre en œuvre un programme ambitieux de requalification, visant à repositionner l'établissement au niveau des standards d'un camping classé 3* à minima.

Ce programme devra inclure obligatoirement :

- La remise à niveau du bloc sanitaire central (réaménagement intérieur, équipements modernes) ;
- La requalification des chalets en cohérence avec le positionnement ciblé.

4.5 Développement de l'offre locative

Les candidats devront détailler leur stratégie de développement de l'offre locative, qui pourra combiner :

- Mobil-homes (dont l'usage d'unités d'occasion récentes est autorisé sous conditions de qualité) ;
- Hébergements légers de loisirs (HLL) ;
- Tentes meublées avec ou sans sanitaires ;
- Hébergements insolites.

4.6 Investissements : répartition des charges

- **À la charge du concessionnaire** : l'ensemble des investissements destinés à améliorer le positionnement touristique du site, notamment :
 - Requalification des chalets,
 - Développement de l'offre locative,
 - Renforcement des équipements de loisirs,
 - Réaménagement du bâtiment sanitaire central.
- **À la charge de la Commune** : les travaux de remise en état générale du site, en amont de la mise en concession :
 - Clôtures périphériques,
 - Éclairage public,
 - Rénovation du bâtiment d'accueil,
 - Requalification des réseaux.

4.7 Durée du contrat

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

Dans la mesure où le concessionnaire aura la charge de la réalisation des investissements, la durée de la convention devra être correctement définie.

Différents paramètres entrent en ligne de compte :

- La durée doit être suffisante pour permettre au Concessionnaire de mettre en place un projet d'exploitation économiquement viable, compte-tenu de la nature et du montant des investissements à réaliser ;
- la durée doit également être limitée et raisonnable afin d'inciter le Concessionnaire à mettre en œuvre une gestion performante, tant en phase de construction qu'en phase d'exploitation ;

A cet égard, l'article 3114-2 du CCP précise que la durée du contrat ne doit pas excéder le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour qu'il amortisse les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat.

Ainsi, et pour tenir compte de ces paramètres, la durée proposée du contrat de délégation de service public sera établie sur une fourchette de **15 à 20 ans**.

Le candidat devra proposer la durée qu'il souhaite, en restant dans la fourchette fixée, qui prendra en compte les investissements qu'il se propose de réaliser.

La durée sera justifiée par le temps raisonnablement escompté pour que le concessionnaire amortisse les investissements matériels réalisés, avec un retour sur les capitaux investis.

Le contrat serait conclu à compter **du 1er Mars 2026**, en fonction des contraintes de la procédure.

4.8 Animation

Le Concessionnaire aura la possibilité de mettre en place un programme d'animation sur le site conforme au positionnement de l'établissement.

Les candidats devront présenter leurs intentions en la matière dans l'offre.

4.9 Période de fonctionnement

Le camping devra être ouvert au minimum du 1er Juin au 30 Septembre.

Le service Snack-Restaurant devra fonctionner au moins pendant la période de Haute Saison (1er Juillet – 31 Aout).

Le concessionnaire pourra proposer des périodes d'ouverture plus importantes, pour l'ensemble du camping ou pour le parc résidentiel.

Le bureau devra être ouvert 7 jours sur 7 aux horaires usuels dans la profession.

L'accueil téléphonique sera assuré toute l'année.

4.10 Tarifs

Les tarifs seront fixés en liaison avec la Commune dans le cadre de la négociation. Une méthode d'évolution des tarifs sera prévue au contrat.

4.11 Obligation de garde – Logement de fonction

Le concessionnaire devra exploiter personnellement le camping ou déléguer à une personne ayant le statut de salarié du titulaire du contrat, dont l'identité devra être communiquée à la Collectivité.

Toutes mesures de gardiennage devront être prises sur le site, afin de satisfaire aux obligations réglementaires et à la surveillance des personnes et des biens.

Il est ici rappelé qu'il existe un hébergement de fonction sur le site.

4.12 Investissements de maintenance des biens tout au long du contrat

La commune conservera à sa charge :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

- les travaux de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil (couvertures, murs...),
- l'entretien des réseaux souterrains,

Cette liste pourra être complétée en phase de négociation avec les candidats.

Tous les autres travaux appartiendront au concessionnaire, et en particulier :

- les travaux d'entretien du bâti, y compris remplacement d'appareillages et mise en peinture ou en carrelage intégrale, dans le souci d'offrir une offre qualitative,
- les VRD internes de raccordement d'hébergements locatifs,
- la signalétique, l'affichage.

Le concessionnaire aura également à seule charge les travaux d'entretien courant : espaces verts, remplacement d'appareillages, mise en peinture intégrale, démoussage des toitures, remplacement de bornes électriques endommagées par les clients, etc.

L'acquisition de matériel nécessaire à la réalisation des travaux d'entretien (tondeuses, véhicule, outillage) est à la seule charge du concessionnaire et pourra faire l'objet des biens de reprise.

Globalement, les biens confiés doivent être maintenus en parfait état de propreté, répondre aux obligations et normes en vigueur ou à venir, dans le cadre de l'exploitation des activités principales et annexes.

Il sera attendu que le concessionnaire prévoit dans son compte d'exploitation prévisionnel un budget annuel significatif, qui pourra être présenté sous forme d'un pourcentage du chiffre d'affaires.

4.13 Redevance

Le Concessionnaire versera à la Collectivité une redevance pour l'occupation du domaine, des installations immobilières, pour les frais de contrôle de cette délégation.

La redevance sera composée de deux éléments :

- une redevance annuelle fixe minimale,

Cette redevance fixe sera indexée sur un indice à convenir en négociation.

Il appartiendra au candidat de proposer un montant dans son offre.

- une redevance variable, calculée sur un pourcentage du chiffre d'affaires.

Il appartiendra au candidat de proposer un taux dans son offre.

Les montants pourront être négociés.

Les échéances de règlement de la redevance seront mises au point en audition, avec pour principe le règlement d'une partie avant saison, et d'un solde après saison.

4.14 Contrôle du service par la Collectivité et sanctions

La commune exercera son contrôle conformément aux textes en vigueur (article L3131-5 du Code de la Commande Publique et article L1411.3 du Code Général des Collectivités Territoriales).

En cas de non-respect de ses obligations, le concessionnaire s'exposera à des pénalités prévues au contrat de concession, sans préjudice de mesures coercitives (mise en régie provisoire, déchéance).

5 Présentation du scénario proposé

Ainsi qu'il l'a été exposé, **la concession de service sous forme de délégation de service public est le mode de gestion le plus adapté au futur contrat de gestion déléguée du Camping du Lac de Bournazel.**

La conclusion de ce type de convention induit le respect d'un certain nombre de règles, qui sont rappelées ci-après.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

5.1 Procédure de mise en œuvre

Il s'agit d'un contrat de concession au sens des articles L. 1121-1 et suivants du CCP, qualifié de délégation de service public en vertu des articles L. 1121-3 dudit code, et L. 1411-1 et suivants du CGCT et portant sur un service public à caractère industriel et commercial.

Le choix de la procédure est lié au montant prévisible du chiffre d'affaires de l'opérateur sur la durée du contrat, avec un seuil à 5 382 000 €.

Dans le cas d'espèce, pour un contrat de 15 à 20 ans, le chiffre d'affaires cumulé dépassera potentiellement ce seuil.

Il sera par conséquent obligatoire d'utiliser une procédure complète (nota : une publication dans la presse professionnelle et au Journal officiel de l'Union européenne).

Par ailleurs, deux procédures sont possibles :

- la procédure normale en deux phases :

- une première phase d'appel à candidature, permettant la sélection d'opérateurs sur des critères de professionnalisme, garanties financières et engagements sur la continuité du service public. Les candidats admis à présenter une offre reçoivent alors le cahier des charges,
- une seconde phase consacrée à l'analyse des offres et au choix d'un candidat,

- ou la procédure dite "**ouverte**", où candidature et offre sont reçues simultanément, permettant de gagner un mois.

Le choix de la seconde formule sera privilégié, celui-ci permettant de connaître les offres au plus tôt et pour permettre une mise en place du service le plus rapidement possible.

5.2 Détermination de la liste des candidats admis à présenter une offre, examen des offres par la Commission de DSP et libre négociation des offres

La consultation sera organisée en application du code de la commande publique ainsi qu'en application des articles L. 1411-1 et suivants et R. 1411-1 et suivants du CGCT.

Tous les candidats ayant retiré un dossier de consultation peuvent présenter un dossier selon les conditions précisées dans le règlement de consultation.

La procédure sera **une procédure ouverte**.

La commission de délégation de service public étudiera successivement :

- les candidatures (Les candidats sont sélectionnés en fonction de leurs garanties professionnelles et financières et de leur aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public)
- les offres.

Elle rendra son avis sur les offres qui lui paraissent les plus pertinentes.

Le Maire, ou son représentant, pourra alors engager des négociations avec un ou plusieurs candidats de son choix.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

5.3 Signature et approbation du contrat de délégation

A la suite de la négociation, le choix du concessionnaire et le contenu du contrat doivent être approuvés par l'assemblée délibérante. A cette fin, le Maire établit et transmet au Conseil municipal, au moins 15 jours avant la date retenue pour la séance, un rapport lui permettant d'évaluer de manière éclairée les raisons du choix opéré ; ce rapport contient les avis de la Commission, et présente les motifs du choix de l'entreprise retenue eu égard à l'ensemble des critères posés pour l'examen des offres, ainsi que l'économie générale du contrat (notamment les éléments financiers exacts).

En sus des informations relatives à l'entreprise choisie, le contrat de délégation de service public doit être transmis au Conseil Municipal, de sorte que l'approbation du Conseil Municipal porte aussi bien sur le nom du Concessionnaire que sur le texte du contrat.

Il convient d'ajouter que le Conseil Municipal ne peut être valablement saisi qu'à l'expiration d'un délai minimum de deux mois à compter de la saisine de la Commission de DSP.

Si la Commune devait opter pour la concession de service sous forme de délégation de service public, le Conseil Municipal sera donc appelé, au terme de la procédure ci-dessus décrite, à se prononcer sur le choix du Concessionnaire et sur les termes du projet de contrat, notamment les éléments financiers, qui auront été négociés par Madame le Maire ou son représentant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

5.4 Calendrier prévisionnel de la procédure :

Étapes de la procédure	Dates indicatives
Délibération du Conseil Municipal sur le principe de la délégation de service public	19 Juin 2025
Publication de la consultation	fin- Juin 2025
Date limite de remise des candidatures et des offres	mi-Septembre 2025
Commission DSP : admission des candidatures analyse des offres et formulation d'un avis sur les offres en vue de la négociation	Fin-Septembre 2025
Négociation avec les candidats – réunion de négociation.	Octobre-Novembre 2025
Approbation du choix du Concessionnaire et des termes du contrat par le Conseil Municipal	mi-Décembre 2025
Signature du preneur	Janvier 2026
Début d'exécution du contrat par le Concessionnaire	1 ^{er} Mars 2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20250619-D029-2025b-DE

Rapport de présentation en vue du choix du mode de gestion
Exploitation du Camping du Lac de Bourmazel - Quilnac

Accusé certifié exécutoire

20/06/2025