



## Rapport sur le choix du délégataire

**Consultation n°**

**2023-13**

### **Délégation de service public**

**Exploitation et développement du camping  
St Caradec à Hennebont**

## 1. Préambule

---

Le présent rapport a pour objet de présenter au Conseil Municipal, le déroulement de la procédure de passation, les motifs du choix du délégataire et l'économie générale du contrat de délégation de service public relatif à la gestion du camping St Caradec.

La consultation a été engagée en application des articles L.1411-1 et suivants et R.1411-1 du Code général des collectivités territoriales et du Code de la commande publique relatif aux contrats de concession.

## 2. Identification du délégant

---

**Ville d'Hennebont**  
Hôtel de Ville  
13 Place Foch  
56700 HENNEBONT

Représentée par Madame la Maire.

Tél : 02 97 85 16 16

Fax : 02 97 36 54 78

Site internet : <https://www.hennebont.bzh/>

Profil acheteur : <https://www.megalis.bretagne.bzh/>

## 3. Objet de la consultation

---

La présente consultation a pour objet de confier à un délégataire à ses risques et périls, par contrat de délégation de service public, l'exploitation, la gestion, l'entretien et l'animation du camping municipal d'Hennebont. La DSP se présente sous la forme d'un affermage et des investissements sont prévus au contrat.

Pour l'exercice de sa mission, le délégataire utilise les ouvrages et équipements affectés au service par la Ville et décrits dans le contrat.

Le concessionnaire déterminera avec l'accord de la ville les périodes d'ouverture et de fermeture, ainsi que les modalités d'accueil des usagers au camping. Il devra être ouvert à minima du 1er avril au 30 septembre et 7 jours sur 7 du 1er juillet au 31 août.

L'objectif principal est de maintenir cette activité sur le site et la développer. Le délégataire a pour obligation de poursuivre l'activité du camping sans en altérer la réputation ni la qualité de service avec pour objectif de satisfaire la clientèle. Il devra également entretenir les équipements mis à disposition dans les meilleures conditions possibles et également procéder aux investissements nécessaires pour améliorer le parc locatif et répondre aux attentes des clients. Les obligations sont définies au contrat.

Le concessionnaire assure les missions qui lui sont confiées dans le respect des principes de continuité et de mutabilité du service public, de sécurité et d'égalité de traitement des usagers, en assurant par ailleurs et en toutes circonstances une parfaite qualité de service et un bon fonctionnement du service.

Lieu d'exécution :

Camping municipal d'Hennebont  
Rue Francis Le Frapper - Saint-Caradec  
56700 Hennebont

Codes CPV :

Code	Libellé
55200000-2	Campings et autre hébergement non hôtelier

La description des prestations à exécuter est indiquée dans le contrat.

## **4. Caractéristiques de la consultation / du contrat**

La présente consultation est engagée en application des articles L.1411-1 et suivants et R.1411-1 du Code général des collectivités territoriales et du Code de la commande publique relatif aux contrats de concession.

En l'absence de prestation distincte, la présente consultation n'est pas allotie.

Le présent contrat n'est pas réservé et ne comporte pas de clause ou critère d'insertion. Il est intégré une clause et un critère environnemental.

Décomposition en tranche(s) optionnelle(s) : Non

Variantes : Interdites

Prestations supplémentaires éventuelles : Non

Durée du contrat :

Le contrat est conclu pour une durée de 70 mois. Il prendra effet le 1er mars 2024 et expirera le 31 décembre 2029, soit l'équivalent de 6 saisons touristiques.

Cette durée a été établie conformément aux dispositions des articles R. 3114-1 et suivants du code de la commande publique, en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire.

Modalités de rémunération du délégataire et dispositions financières :

Le délégataire se rémunère sur le prix payé par l'utilisateur. Il verse une redevance à la collectivité (2 000 euros par an). Le délégataire est tenu de réaliser des investissements durant la période couvrant la DSP.

Le contrat détermine les tarifs à la charge des usagers et précise l'incidence sur ces tarifs des paramètres ou indices qui déterminent leur évolution. Les tarifs seront fixés d'un commun accord entre la collectivité et l'exploitant.

## Estimation de la valeur potentielle du contrat :

Les recettes sur toute la durée du contrat sont estimées à titre indicatif et non contractuel à 420 000 € HT sur la base de 70 000 € HT de recettes annuelles.

## **5. Condition de la consultation**

### Déroulement de la procédure :

La consultation est menée conformément à la procédure visée aux articles L. 1411-1 et suivants et R. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ainsi que conformément aux dispositions du Code de la commande publique.

La Commune a décidé de recourir à la procédure ouverte dans le cadre de la passation de la présente délégation de service public, conformément à l'article R3123-14 du Code de la commande publique. Le dossier de candidature est accompagné de l'offre.

- Date d'envoi de l'AAPC : 05/07/2023
- Organe de publication : JOUE (52023/S130-413736) / BOAMP (23-92201) / GESTION-CAMPING.COM (2591779)
- Avis rectificatifs : JOUE (n° 2023/S155-496987) / BOAMP (23-114109) du 14 et 13 août 2023 é JOUE (n° 2023/S173-539357) / BOAMP (n° 23-121242) du 8 et 7 septembre 2023
- Date limite de remise des plis : 28/09/2023
- Nombre de plis réceptionnés : 6
- Pli hors délai : 0
- Date d'ouverture des plis de candidature : 29/09/2023 à 10h45

La procédure de passation de la convention de délégation de service public se déroule notamment selon les modalités suivantes :

- Analyse des candidatures et établissement de la liste des candidats admis à présenter une offre par la CDSP après examen de leurs garanties professionnelles et financières, de leur respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue aux articles L. 5212-1 à L. 5212-4 du code du travail et de leur aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public ;
- Examen des offres par la CDSP et émission d'un avis ;
- Engagement d'une phase de négociations (faculté pour la Commune non obligatoire) dans les conditions définies par la réglementation et le présent Règlement de consultation ;
- Le cas échéant, transmission par les candidats de documents ou compléments suite aux négociations afin de modifier leur offre ;
- Le cas échéant, clôture des négociations ;
- Choix de l'attributaire par l'exécutif après examen des offres
- Délibération du Conseil municipal, au vu du rapport de l'exécutif, sur le choix de l'attributaire et donnant autorisation à l'exécutif de signer le contrat ;
- Conclusion du contrat dans les conditions définies par la réglementation (la Commune procèdera avec le titulaire pressenti à la mise au point du contrat de délégation de service public. Cette mise au point consistera en une retranscription dans les documents contractuels de l'offre du candidat résultant des négociations, le cas échéant, menées avec la personne publique.

- Le contrat sera ensuite signé et notifié au Titulaire du contrat avant tout commencement d'exécution.

#### Délai de validité des offres :

Le délai de validité des offres est de 180 jours à compter de la date limite de remise des dossiers.

Le délai de validité de l'offre définitive des candidats est de 6 mois à compter de la date de notification du courrier de clôture des négociations. La date de notification est la date de réception de ce courrier par le candidat.

#### Conditions de participation des concurrents :

La personne publique interdit aux candidats de présenter leurs offres en agissant à la fois en qualité de candidat individuel et de membre d'un ou plusieurs groupements.

La forme juridique choisie pourra être le groupement d'entreprises solidaire ou conjoint. Le groupement pourra être conjoint à la condition que les membres du groupement s'engagent à exécuter des prestations détaillées et précisées dans les actes d'engagement et que le mandataire du groupement soit solidaire de chacun des membres du groupement pour ses obligations contractuelles à l'égard de la personne publique.

L'offre, qu'elle soit présentée par une seule entreprise ou par un groupement, devra indiquer tous les sous-traitants connus lors de son dépôt. Elle devra indiquer les prestations (et leur montant) dont la sous-traitance est envisagée, la dénomination et la qualité des sous-traitants qui l'exécuteront à la place du titulaire.

## 6. Examen des candidatures

Il a été enregistré le 29/09/2023, les plis suivants :

- **Structures candidates :**

N° de pli	Candidat
1	KARINE MARTIN
2	Entreprise FRERY
3	GP CAMPS
4	ISAGIS
5	CAMELINE
6	VERTE EVASION

- **Contenu des dossiers de candidature :**

Après régularisation des candidatures, l'ensemble des candidats a remis les pièces attendues eu égard au profil des candidats.

- **Critères de jugement des candidatures :**

Les critères de sélection intervenant au moment de l'analyse des candidatures sont :

- Capacités techniques et professionnelles ;
- Aptitude des candidats à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public ;
- Capacités économiques et financières.

▪ **Analyse des candidatures :**

Lors de sa séance en date du 23 octobre 2023, la CDSP a décidé d'admettre l'ensemble des candidats à déposer une offre avec les mentions de conclusions suivantes :

Candidat	Conclusions
<b>KARINE MARTIN</b>	Candidats aptes à proposer une offre au vu des capacités présentées dans l'acte de candidature. Motivation exprimée pour la gestion du camping même si tous les items ne sont pas abordés
<b>Entreprise FRERY</b>	Entreprise spécialisée dans le domaine ayant toutes les capacités techniques, financières et professionnelles pour candidater et présenter une offre même si tous les items ne sont pas abordés
<b>GP CAMPS</b>	Candidat ayant les capacités personnelles et professionnelles pour exercer cette mission même si tous les items ne sont pas abordés. Offre à consulter
<b>ISAGIS</b>	Candidats aptes à proposer une offre ayant toutes les capacités professionnelles et personnelles pour le faire ainsi que la motivation même si tous les items ne sont pas abordés
<b>CAMELINE</b>	Apte à présenter une offre même si certains items auraient mérité d'être développés
<b>VERTE EVASION</b>	Candidate ayant les capacités professionnelles pour exercer cette mission même si tous les items ne sont pas abordés. Offre à consulter

## 7. Examen des offres initiales

L'ensemble des offres ont été analysées sur la base des critères et pondérations établis dans le règlement de consultation et définis ci-dessous :

Critères		Points
<b>Critère 1 :</b>	<b>Qualité du service proposé</b>	<b>60</b>
<b>Sous-critère 1 :</b>	Qualité des moyens humains	15
<b>Sous-critère 2 :</b>	Qualité du service proposé aux usagers	20
<b>Sous-critère 3 :</b>	Qualité de la démarche de développement durable envisagée pour l'exploitation du camping	10
<b>Sous-critère 4 :</b>	Modalités d'entretien et de gestion de l'équipement	15
<b>Critère 2 :</b>	<b>Qualité du développement de l'activité (30 points) et les conditions financières (10 points) proposées par le candidat</b>	<b>40</b>

## Méthode d'analyse des critères et sous-critères :

Les éléments sont étalonnés en suivant une échelle de 0 à 5 points.

Note sur 5	Qualification
0	Absence de réponse/réponse hors sujet
1	Réponse très insuffisante
2	Réponse insuffisante
3	Réponse moyenne
4	Réponse satisfaisante
5	Réponse très satisfaisante

Il ressort de l'analyse des offres que tous les candidats ont proposé des offres sérieuses.

Après avoir débattu des caractéristiques, inconvénients et avantages de chaque offre, la CDSP du 7 décembre 2023 a proposé de retenir pour la négociation les candidats suivants (limitation à 4 candidats selon le Règlement de consultation) :

Candidat	Avis de la CDSP
<b>CAMELINE</b>	L'offre initiale du candidat correspond aux attentes de la collectivité sur la qualité du service comme sur le développement de l'activité. Différents aspects de l'offre doivent être confirmés en négociations. La fréquence des sanitaires n'est pas indiquée.  Ajout de la CDSP à la grille d'analyse : SC Entretien et gestion de l'équipement « Utilisation de la maison à confirmer ».
<b>MARTIN</b>	L'offre initiale du candidat correspond globalement aux attentes de la collectivité avec un point fort sur la démarche de développement durable et les modalités d'entretien et de gestion de l'équipement. Différents aspects de l'offre doivent être confirmés en négociations dont l'adéquation entre moyens humains et projets de développement. Il est constaté un chiffre d'affaires prudent.  Ajout de la CDSP à la grille d'analyse : SC Conditions financières « CA prudent sans prise en compte de la restauration » noté 4/5 soit 8/10 (contre 10/10)
<b>GP CAMPS</b>	L'offre initiale du candidat correspond globalement aux attentes de la collectivité avec un point fort sur la démarche de développement durable les conditions financières. Différents aspects de l'offre doivent être confirmés en négociations dont l'adéquation entre moyens humains et projets de développement.
<b>VERTE EVASION</b>	L'offre initiale du candidat correspond globalement aux attentes de la collectivité avec un point fort sur les moyens humains. La partie dédiée au développement du camping doit néanmoins être développée en négociations.

Elle a proposé toutefois de ne pas inviter à négocier les candidats suivants dont les offres lui paraissaient le moins répondre aux objectifs fixés par la Ville :

Candidat	Avis de la CDSP
FRERY	Si les moyens humains et les conditions financières proposés sont jugés satisfaisants, la qualité du service proposé aux usagers, de la démarche de développement durable, d'entretien et de gestion de l'équipement et du plan d'actions du développement du camping répond moyennement aux attentes de la collectivité. Le candidat ne souhaite pas s'occuper de la maison. Certaines réponses sont peu adaptées au contexte local.
ISAGIS	Si les moyens humains et les conditions financières proposés sont jugés satisfaisants, la qualité du service proposé aux usagers, de la démarche de développement durable, d'entretien et de gestion de l'équipement et du plan d'actions du développement du camping répond moyennement aux attentes de la collectivité. L'offre manque de développements sur différents items.

## 8. Déroulement des négociations

La Ville a adressé le 8 décembre 2023 aux candidats susvisés un courrier de convocation à une audition en présentiel. Ce courrier précisait la date et l'heure de l'audition ainsi que les principales demandes d'éclaircissements.

**Au cours de chaque réunion de négociations, les candidats ont été invités à présenter leurs projets, apporter des réponses aux éclaircissements sollicités et poser leurs questions le cas échéant. Le même niveau d'informations a été apporté à chaque candidat.**

**A la suite de ces auditions, les candidats ont été invités à remettre une offre finale pour le 3 janvier 2024 à 12h30.**

**Trois candidats sur les quatre ont remis une offre finale dans les délais impartis.**

## 9. Conclusion des négociations

Cette phase de négociations a permis aux 3 candidats concernés d'affiner leurs projets et offres d'un point de vue financier et technique. Ils ont apporté les précisions attendues.

Le candidat CAMELINE n'a pas déposé d'offre négociée et s'est désisté de la procédure d'attribution de la présente DSP. La Ville accepte ce désistement. L'offre du candidat CAMELINE ne fait plus l'objet d'une notation et d'un classement après négociations.

A l'issue des négociations, et conformément à l'article L. 1411 du CGCT et aux critères / pondérations définis dans le règlement de consultation, j'ai retenu l'offre du candidat **MARTIN** qui répond pleinement aux objectifs de la Commune.

Je soumetts au présent Conseil municipal ce choix à votre approbation.

## 10. Motifs du choix du délégataire

Suite à la phase de négociations, il a été opéré le classement des offres suivants :

	Points	MARTIN	FRERY	GP CAMPS	ISAGIS	VERTE EVASION
<b>Critère 1</b>	<b>60</b>	<b>56</b>	<b>36</b>	<b>53</b>	<b>37</b>	<b>51</b>
Qualité des moyens humains	15	15	12	15	12	15
Qualité du service proposé aux usagers	20	16	12	16	12	16
Qualité de la démarche de développement durable envisagée pour l'exploitation du camping	10	10	6	10	4	8
Modalités d'entretien et de gestion de l'équipement	15	15	6	12	9	12
<b>Critère 2</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>26</b>	<b>40</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
Qualité du développement de l'activité	30	30	18	30	18	18
Conditions financières	10	10	8	10	8	8
<b>Total notes</b>	<b>100</b>	<b>96</b>	<b>62</b>	<b>93</b>	<b>63</b>	<b>77</b>
<b>Classement</b>		<b>1</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

J'ai retenu l'offre du candidat **MARTIN** pour les motifs suivants :

⇒ Concernant la qualité des moyens humains :

...Les moyens humains présentés sont suffisants pour remplir les missions confiées dans le cadre de cette délégation de service public du camping notamment à partir de la 2<sup>ème</sup> année avec 2 personnes à 100% avec des renforts saisonniers si besoin.

⇒ Concernant la qualité du service proposé aux usagers :

...Des nouveaux services mis en place notamment au service des randonneurs mais aussi au niveau des hébergements (avec plus de mobiles-homes ainsi qu'une caravane). Le WI-FI sera déployé sur le camping, un service de petite restauration avec petit déjeuner, une communication efficace est prévue avec un site Internet dédié, des animations proposées en saison, l'ouverture plus large notamment en hors-saison pour les travailleurs et les camping-caristes mais aussi une plage horaire très large en saison avec téléphone d'astreinte en dehors des horaires d'ouverture, des tarifs raisonnables maintenus et le développement de la vente de produits locaux.

⇒ Concernant la qualité de la démarche de développement durable envisagée pour l'exploitation du camping :

...Actions ciblées vers les économies d'eau et d'énergie avec des procédés innovants, le tri des déchets (sensibilisation et affichage), l'achat d'hébergements plus éco-responsables, composteur, broyage, poulailler, jardin partagé pour les campeurs, vaisselle réutilisable.

⇒ Concernant les modalités d'entretien et de gestion de l'équipement :

...Entretien des sanitaires réguliers (2 fois par jour et contrôle permanent), entretien régulier des infrastructures et des espaces verts ainsi que des systèmes de sécurité, utilisation de la maison comme logement de fonction dans un 1<sup>er</sup> temps (avec prise en charge de travaux comme l'électricité et le chauffage : budgétisé dans le compte prévisionnel d'exploitation).

⇒ Concernant la qualité du développement de l'activité :

...Achat de mobile-homes supplémentaires dès le démarrage (avec accord de l'architecte des bâtiments de France en amont) avant de remplacer les anciens et changer ces derniers au fur et à mesure de la DSP. Achat d'occasion récents et plus éco-responsables. Achat d'une caravane pour diversifier l'offre proposée aux campeurs et notamment en hors- saison. Développement de l'accueil des camping-caristes hors-saison. Aménagement d'une salle de convivialité dans la 2<sup>ème</sup> pièce du chalet d'accueil et création d'une petite offre de restauration rapide ainsi que les petits- déjeuners mais aussi gouter.

⇒ Concernant les conditions financières :

...le Compte prévisionnel d'exploitation est sérieux, travaillé et une hausse du CA et du bénéfice à partir de 2027 est constatée (avec la restauration et le nombre plus important d'hébergements mis à disposition) même si la prudence reste de mise afin de pouvoir concilier développement des activités, gestion quotidienne et adéquation des moyens humains.

Il a été décidé de ne pas retenir les offres ci-dessous notamment pour les motifs suivants :

⇒ **Entreprise FRERY**

...L'offre présentée ne prend pas en compte l'environnement global du camping, la question des moyens humains est peu développée (beaucoup d'incertitudes notamment en dehors des heures d'ouverture du camping et quels gérants seront retenus par l'entreprise). Enfin, le candidat ne souhaite pas s'occuper de la maison mise à disposition.

⇒ **GP CAMPS**

... Malgré un très bon dossier, le point faible de l'offre réside dans le fait que des travaux à effectuer dans la maison doivent être pris en charge par la ville. La restauration tend à prendre un peu le dessus sur le camping en lui-même.

⇒ **ISAGIS**

... Dossier très peu étayé, tarifs proposés un peu élevés avec la création d'une très haute saison et le manque d'éléments sur la politique de développement durable et l'entretien des infrastructures (sanitaires et espaces verts).

⇒ **CAMELINE**

... Le candidat, après la phase de négociation, a décidé de retirer son offre.

⇒ **VERTE EVASION**

... Bon dossier mais présentant un gros point négatif : la demande de prise en charge par la ville d'investissements très conséquents dans la maison pour l'aménagement de chambres d'hôtes (80 à 100 000€).

**Il est demandé au Conseil municipal dans sa séance du 25 janvier 2024 de se prononcer sur :**

- ⇒ **Le choix du candidat MARTIN comme attributaire de la présente DSP**
- ⇒ **L'approbation du contrat et de ses annexes**
- ⇒ **L'autorisation qui m'est donnée à signer le contrat concerné ainsi que les documents associés**

## **11. Pièces complémentaires**

---

Le présent rapport est accompagné du projet de contrat ainsi que des analyses des candidatures et des offres avant et après négociations.

L'offre du candidat MARTIN peut être consultée en mairie après prise de rendez-vous auprès de M. Philippe Sarret ([psarret@mairie-hennebont.fr](mailto:psarret@mairie-hennebont.fr)).