

**Note explicative de synthèse
(CGCT, art. L. 1411-4 et s.)**

**Rapport du Maire sur la concession de service public relative à la gestion du camping
municipal de la Pinède**

Procédure de mise en concurrence

Une procédure de consultation (procédure ouverte) a été organisée dans le cadre des dispositions applicables aux concessions de service public du Code général des collectivités territoriales (et notamment de ses articles L.1411-1 et suivants et R.1411-1 et suivants) ainsi que dans le respect des dispositions applicables du Code de la commande publique (et notamment de ses articles L.3100- 1 et suivants et R.3111-1 et suivants) selon le planning suivant :

- 11 avril 2024 : Délibération du Conseil Municipal approuvant le recours à un contrat de concession ainsi que les caractéristiques essentielles du futur contrat de concession et autorisation du lancement de la procédure de mise en concurrence

- 29 avril 2024 : Publication d'un avis d'appel public à concurrence dans les publications suivantes :

- JOUE
- BOAMP
- L'INDÉPENDANT
- L'OFFICIEL DES TERRAINS DE CAMPING

- 08 juillet 2024 à 12h00 : date limite de réception des candidatures et des offres. Deux candidats ont déposé une candidature et une offre dans ce délai :

- HUTTOPIA / ONLY CAMP
- LA PINEDE

Par ailleurs, l'entreprise FRERY, « spécialiste de la relation avec les collectivités depuis 1945 », a déposé un dossier contenant un courrier informant la Commune de Lézignan qu'elle ne remet pas d'offre, en raison de sa « capacité d'étude actuelle » ne lui permettant « pas de répondre à cette consultation ».

- 17 juillet 2024 : Avis de la Commission de délégation des services publics du relatif à l'analyse des candidatures

- 5 septembre 2024 : Avis de la Commission de délégation des services publics du 5 septembre 2024 relatif à l'analyse des offres des candidats ;

- 14 octobre à 12h00 : date limite de réception des offres finales. Deux candidats ont déposé une offre dans ce délai :

- HUTTOPIA / ONLY CAMP
- LA PINEDE

Analyse des offres

Le dossier de consultation des entreprises informait les candidats que le choix du futur attributaire s'effectuerait sur la base des critères pondérés suivants.

Critères	Sous-critères (SC)et éléments d'appréciation	
Critère 1 : Qualité, pertinence, précision et justification de l'offre technique 40%	SC1.1 : Le détail et le calendrier du programme général d'investissement envisagé contenant : <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de travaux d'aménagement et d'accessibilité du site • la remise à niveau globale de l'offre sanitaire, avec une intervention attendue sur la requalification d'un bloc sanitaires afin de permettre un confort adapté de celui-ci en période de basse saison, • l'aménagement d'un espace de loisirs structurant susceptible de compléter significativement l'offre de loisirs existante, • le renforcement du niveau de confort des espaces d'accueil et de service (restaurant-bar), • Le placement de l'offre du camping en réponse aux attendus des clientèles d'un hôtel de plein air de niveau 3* • Le développement de l'offre locative <i>Il est attendu un plan, a minima sous forme d'une esquisse, mettant en évidence la pertinence du programme présenté sera attendu.</i>	10%
	SC1.2 : Capacité de l'offre à répondre aux attentes suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Ventilation par nature des emplacements (camping-cars, campeurs traditionnels, locatifs qui devront être mentionnés sur le plan en esquisse), • Typologie des hébergements locatifs envisagés (fournitures des notices-constructeur par exemple) • Effort d'adaptation à la diversité possible des publics accueillis sans omettre les cyclotouristes et les camping-caristes • Etat des hébergements locatifs envisagés (Rappel : l'offre devra contenir au moins 10 hébergements locatifs commercialisables pour la saison 2025) • Organisation du plan du camping pour assurer une cohérence des occupations et anticiper les conflits d'usage • Pertinence de la répartition géographique des activités 	10%
	SC1.3 : La qualité technique et commerciale du projet d'exploitation incluant : <ul style="list-style-type: none"> • La période d'ouverture déclinée selon la typologie des emplacements ou la nature des clientèles, • La liste des services et/ou commerces envisagés • Les actions de commercialisation et de communication de l'équipement • La politique d'animation et/ou d'activités de l'équipement • La politique de labélisation : projets d'adhésion à des marques ou labels • L'offre tarifaire, hors service et restauration (proposition de grilles tarifaires déclinées selon les clientèles, le type d'hébergement, les périodes, les services, pour les années 2025, 2026 et 2027), 	10%
	SC 1.4 : Les moyens humains et matériels apprécié notamment à travers les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Qualité des Cv attendus 	10%

	<ul style="list-style-type: none"> • Description de l'organigramme prévisionnel de personnel, précisant le personnel permanent et temporaire mis à disposition du service • Moyens techniques et matériels spécifiquement affectés au service 	
Critère 2 : Qualité paysagère et esthétique du projet : 10%	Ce critère est apprécié au regard des propositions et engagements formulés en matière de : <ul style="list-style-type: none"> • Choix des équipements et matériaux pour le projet • Degré de prise en compte du site dans son environnement 	
Critère 3 Qualité, pertinence, précision et justification de l'offre financière 40%	SC3.1 : Niveau du plan d'investissement du candidat sur la durée du contrat et cohérence de la durée d'amortissement correspondante,	10%
	SC 3.2 : Pertinence des données financières proposées, appréciées notamment au regard des éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Cohérence des hypothèses du compte d'exploitation prévisionnels sur la durée du contrat • Solidité du montage financier (capital de la société dédiée, garanties financières proposées) 	10%
	SC 3.3 : Le niveau de redevance annuelle fixe minimale proposée à l'autorité concédante.	20%
Critère 4 Qualité, pertinence, précision et justification de l'offre en matière de développement durable 10%	Ce critère est apprécié au regard des propositions et engagements formulés par le soumissionnaire en la matière : <ul style="list-style-type: none"> • D'investissements et performance en matière d'économie d'énergies, • De mesures prises en matière d'économie circulaire, • De raccourcissement des filières d'approvisionnement au niveau local et régional • De sensibilisation des usagers en matière de développement durable 	

Les différents critères et sous-critères ont été appliqués aux deux offres et notés de la manière suivante.

Note	Appréciation	Commentaire
0%	Très insuffisante	Offre qui présente des lacunes techniques substantielles, des non-qualités ou des incohérences fortes
20%	Insuffisante	Offre qui présente des lacunes techniques importantes
40%	Peu satisfaisante	Offre qui comporte certaines imprécisions et qui manque de justifications
60%	Adéquate	Offre considérée comme complète sans apporter de plus-value particulière
80%	Satisfaisante	Offre considérée comme complète et comportant de nombreux points positifs
100%	Très satisfaisante	Offre présentant des aspects qualitatifs nettement supérieurs au niveau technique attendu et/ou aux réponses des autres soumissionnaires

Un Rapport d'analyse de près de 50 pages a été établi par un cabinet de conseil financier et un bureau d'études spécialisé dans ce domaine d'activité.

Il a été soumis pour avis à M. le Maire, lequel, après discussion des appréciations avec ses conseils, aboutit au classement suivant.

Notation globale

	HUTTOPIA /ONLY CAMP	LA PINEDE
Critère 1 : Qualité, pertinence, précision et justification de l'offre technique 40%	34	32
Critère 2 : Qualité paysagère et esthétique du projet : 10%	8	10
Critère 3 Qualité, pertinence, précision et justification de l'offre financière 40%	18	20
Critère 4 Qualité, pertinence, précision et justification de l'offre en matière de développement durable 10%	6	10
Note finale des candidats /100	66	72

Les deux offres reçues sont de bonne qualité.

Leur comparaison fait toutefois apparaître qu'au regard des critères annoncés, la proposition remise par la société La Pinède apparaît comme la meilleure. Très légèrement distancée sur le critère 1 "Qualité, pertinence, précision et justification de l'offre technique", elle se place devant sur les trois autres critères.

L'écart observé entre les deux offres s'explique par la capacité de la société La Pinède à fournir une réponse plus précise et adaptée aux besoins spécifiques de la commune en matière d'aménagement paysager et de développement durable. Son approche concrète et réaliste sur ces aspects a permis de la distinguer de l'offre de HUTTOPIA/ONLY CAMP, qui, bien que solide sur le plan technique, se révèle plus générale en termes d'enjeux environnementaux et présente des anomalies financières empêchant la validation du volet financier du contrat.

Synthèse de l'analyse des offres

Après prise en compte de l'ensemble des critères, sous-critères, et de leur importance respective, l'offre de la société la Pinède présente le meilleur avantage économique global pour la commune.