

**Délégation de service public  
du Camping Les Prés du Verdon  
Cahier des Charges**

**Mai 2023**

<b>Collectivité délégante</b>	<b>Commune de Quinson</b> Place de la mairie, 04500 Quinson Tel : 04 92 74 40 25 Courriel : <a href="mailto:mairie@quinson.fr">mairie@quinson.fr</a>
<b>Objet de la mise en concurrence</b>	Délégation de service public pour la gestion du camping municipal Les Prés du Verdon
<b>Procédure suivie</b>	Articles L.3000-1 et s. et R.3111-1 et s. du Code de la Commande publique, et par les articles L. 1411-1 et suivants et R. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.
<b>Date limite de remise des offres</b>	<b>Vendredi 9 juin 2023 – 14H</b>

# Sommaire

<b>1 - CADRE REGLEMENTAIRE - FONCIER.....</b>	<b>3</b>
<b>2 – CADRAGE DU PROJET .....</b>	<b>4</b>
<b>3 – OBJECTIFS COMMERCIAUX.....</b>	<b>5</b>
<b>4 – CONTRAINTES FONCTIONNELLES .....</b>	<b>6</b>
<b>5 – REGIME DES INVESTISSEMENTS.....</b>	<b>8</b>
<b>6 – CONTRATS - RESPONSABILITE .....</b>	<b>10</b>
<b>7 – CONDITIONS FINANCIERES.....</b>	<b>11</b>
<b>8 – CONTROLE PAR LA COLLECTIVITE – RESILIATION – SANCTIONS - DIVERS .....</b>	<b>11</b>

Le cahier des charges présente les caractéristiques attendues sur les plans techniques et fonctionnels.

Il est complété par le projet de contrat comprenant les clauses administratives, dont les candidats doivent impérativement prendre connaissance.

Après négociation, les éléments du cahier des charges validés seront introduits dans le contrat définitif.

# **1 - Cadre réglementaire - Foncier**

## **1.1 - Nature du contrat**

Contrat de concession. La présente consultation est engagée sur le fondement des articles L.3000-1 et s. et R.3111-1 et s. du Code de la Commande publique, et par les articles L. 1411-1 et suivants et R. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

La procédure engagée est une procédure ouverte, avec donc remise simultanée de la candidature et de l'offre, en application de la jurisprudence du Conseil d'Etat Corsica Ferries (CE, 15 décembre 2006, req. n° 298618)..

Ce contrat de droit public :

- échappe entièrement à la législation sur les baux commerciaux
- vaut autorisation d'occupation du domaine public pour toute sa durée. En revanche, aucun droit réel ou personnel n'est conféré au délégataire sur les ouvrages et équipements réalisés. Toute cession ou sous-location d'une partie du domaine public est conditionnée au consentement écrit et préalable de l'autorité délégante.

Dans le cadre de ce contrat, le délégataire assurera l'exploitation du service délégué à ses risques et périls.

## **1.2 - Durée du contrat**

La durée du contrat sera de **20 ans** à compter de sa signature et notification, eu égard aux investissements devant être réalisés par le Concessionnaire. Une variante obligatoire sur 15 ans devra être présentée par les candidats.

La signature du contrat est prévue en octobre 2023 avec un début d'exploitation envisagé en 2024.

A l'expiration de la durée du présent contrat, l'autorité délégante décide librement des modalités futures de gestion du site. Le Délégataire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou droit au renouvellement.

## **1.3 – Foncier mis à disposition**

Le contrat porte sur l'ensemble des biens nécessaires à l'exercice de la gestion du Camping dont le périmètre est précisé en annexe ainsi que l'ensemble des droits et obligations qui y sont rattachées.

Il appartient aux candidats de visiter le site pour apprécier en toute connaissance de cause la situation et les limites.

Les constructions érigées sur le site font partie des biens immobiliers mis à disposition. A noter :

- les courts de tennis municipaux sont mis à disposition du Délégataire sous condition d'entretien par celui-ci. Accès gratuit pour les résidents de la commune
- La commune souhaite pouvoir bénéficier à l'année de l'usage des emplacements numérotés 22 et 23

## **1.4 – Installations et mobiliers**

Il appartiendra au concessionnaire de procéder aux investissements nécessaires de renouvellement de ces biens et aux éventuels compléments rendus nécessaires par l'évolution de l'activité et / ou des normes de sécurité.

En fin de contrat, s'ils n'ont pas été sortis de l'inventaire par une décision commune, ils seront remis à la collectivité sans formalité dans le cadre des biens de retour.

## **2 – Cadrage du projet**

### **2.1 – Attentes générales de la Collectivité**

Le contrat de concession intégrera les investissements à réaliser dans le cadre des objectifs de la commune en matière de développement touristique, visant à renforcer l'attractivité du territoire et son positionnement écotouristique.

Le délégataire assurera l'exploitation totale du site en développant son rayonnement grâce à des politiques commerciales, marketing et de promotion efficace. Le futur exploitant veillera à assurer un service de qualité, performant, garantissant la sécurité des personnes et des biens, ainsi que la continuité du service public.

Les candidats devront :

- Améliorer la qualité et l'agencement du site et les prestations rattachées en vue de répondre aux attentes actuelles et futures des touristes et visiteurs accueillis sur le territoire et confirmer la place de cet équipement touristique comme un élément positif de l'offre touristique locale et régionale
- Mettre en place une offre d'hébergements respectant l'identité du territoire tel que précisé dans les documents urbanisme
- Accueillir les personnes en situation de handicap
- Veiller à la mixité sociale des publics accueillis en matière de politique tarifaire et de conditions d'accueil.
- S'engager, à travers des actions de commercialisation, de promotion et de communication à :
  - Développer le chiffre d'affaires et l'activité mesurés par :
    - la croissance des arrivées ;
    - l'allongement de la durée moyenne de séjour par visiteur ;
    - l'optimisation du remplissage des « ailes de saison » ;
    - l'augmentation de l'offre de services ;
    - la création de produits touristiques
    - toute initiative du délégataire approuvée par l'autorité concédante.
  - Cibler une clientèle nationale et internationale de passage sur le territoire, les familles et jeunes urbains de la région, pour des courts ou longs séjours.
  - Promouvoir l'image et développer l'attrait touristique de la commune et de ses environs.
  - Favoriser la découverte de Quinson, de ses équipements et de ses environs.
  - Mettre à disposition des usagers les documents et supports promotionnels touristiques correspondant
- Augmenter l'attractivité de l'équipement par :
  - Le développement des services attendus par les clientèles touristiques : le délégataire a toute latitude pour proposer des services complémentaires : mise à disposition de matériel, animations enfants, animations adultes, proposition

d'excursions, animations de soirées dans la limite du respect de l'entourage au regard de la situation du camping. Horaires et volume sonore restreint Le délégataire devra chercher à privilégier des partenariats avec les socio-professionnels présents sur le site et la Commune.

- La réhabilitation des sanitaires et du bâtiment d'accueil
- L'engagement d'une démarche visant à conserver un classement 3 étoiles pour le camping.
- L'aménagement d'une aire de camping-cars
- La restructuration de l'espace ludique – aire de jeux pour enfants.
- La rénovation de la piscine intégrant l'installation d'un système de chauffage. Création d'une zone jeux d'eau.
- La restructuration de l'entrée du camping avec création d'une zone d'attente

Les élus sont, par ailleurs, attachés à des projets s'inscrivant dans une notion de tourisme durable, et plus largement de développement durable.

**Par ailleurs, la Commune attire l'attention des candidats sur les stipulations visant les investissements à réaliser dans le cadre de l'exécution de la présente concession, devront être compris dans le cadre de l'économie globale du projet.**

## **2.2 – Activités autorisées**

La gestion et l'exploitation du camping est considéré comme activité principale.

**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.**

## **3 – Objectifs commerciaux**

### **3.1 – Obligation d'actions et communication commerciales**

L'organisation à mettre en œuvre par le délégataire permettra un accueil téléphonique à l'année.

Une politique commerciale dynamique devra être mise en place. La communication devra comprendre au moins :

- une documentation écrite complète,
- un site Internet dédié, reprenant au moins les mêmes informations que la documentation écrite. Ce site devra au moins être lié à ceux des principaux organismes de tourisme locaux et régionaux. Les frais d'adhésion sont à charge du preneur.

Le délégataire devra effectuer toutes les démarches nécessaires afin de bénéficier d'un référencement dans les guides français et étrangers de camping et, le cas échéant, de locatif.

**Le délégataire devra entretenir des liens étroits avec les services du tourisme locaux et les associations locales. Il s'engage à participer aux réunions qui pourraient être organisées quant à la coordination des activités touristiques locales.**

Il devra par ailleurs présenter dans l'accueil ou dans un espace spécifique toutes les informations sur les ressources touristiques et manifestations locales.

Le délégataire s'engage à communiquer dans les délais usuels toutes les informations demandées par les instances du tourisme, pour l'établissement de guides départementaux ou régionaux de camping et de locatifs.

Le candidat devra présenter sa stratégie commerciale dans son dossier d'offre.

## **4 – Contraintes fonctionnelles**

### **4.1 – Période d'ouverture**

Les dates d'ouverture du site seront proposées annuellement par le délégataire à la collectivité.

Les dates d'ouverture sont fixées à minima début des vacances scolaires de Printemps à la fin des vacances de la Toussaint.

### **4.2 – Commerces**

Sur un plan général, il est attendu du Délégataire qu'il construise un partenariat avec les commerces et/ou artisans présents sur le site et sur la commune pour les différents services à offrir aux campeurs.

Il appartient aux candidats de préciser leurs intentions dans le dossier de présentation. La création de nouveaux commerces, en plus de ceux contractuellement autorisés, devra faire l'objet d'un accord préalable de la collectivité. Cette condition est applicable aux commerces ambulants ponctuels.

Le délégataire doit exploiter directement ces activités et ne peut les confier à un tiers sans l'agrément de la collectivité.

### **4.3 – Tarifs**

Le candidat proposera une grille tarifaire pour le camping (saisons 2024 et 2025). Après négociation, les grilles tarifaires seront annexées à la convention.

Le délégataire proposera une méthode de principe d'évolution des tarifs à partir de 2026. Elle figurera dans la convention comme élément contractuel. Toute évolution induisant un tarif supérieur à celui prévu par ce mode de calcul devra faire l'objet d'un accord formel de la collectivité.

Le dossier d'offre devra inclure les grilles tarifaires complètes.

### **4.4 – Personnel**

Le Délégataire aura l'obligation de reprendre le personnel affecté à l'exploitation des installations, conformément à l'art. L. 1224-1 du Code du travail.

Le Délégataire présentera l'organigramme type de fonctionnement faisant apparaître le nombre de salariés qu'il envisage de mettre en place.

Par ailleurs, la commune souhaite que soit donnée, à compétences égales, une priorité de recrutement aux habitants de la commune de Quinson

Le Délégataire fait son affaire de tout ce qui concerne l'exécution des contrats de travail passés avec son personnel et s'engage à respecter les obligations légales et réglementaires qui lui incombent.

Le Délégataire s'engage à mettre en place une politique soutenue de formation du personnel pour améliorer la qualité du service offert aux usagers

#### **4.5– Assurances**

Le délégataire devra souscrire les assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité et les biens (cf. projet de contrat).

#### **4.6 - Obligation de garde**

Le délégataire devra exploiter personnellement le site 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.

Le personnel logé sur place ne pourra prétendre à la qualité de locataire et aux droits afférents. La mise à disposition des logements s'éteindra en même temps que le présent contrat de délégation de service public.

#### **4.7 - Accès à la piscine et au terrain de tennis du camping pour les habitants de la commune**

Le Délégataire donnera libre accès à la piscine du camping ainsi qu'au terrain de tennis aux habitants de la commune sur présentation d'une carte de résident. Des créneaux seront réservés pour l'apprentissage de la natation aux enfants de l'école communale

#### **4.8 – Mise à disposition de la Commune des emplacements numérotés 22 et 23**

La commune souhaite bénéficier à l'année de l'usage des emplacements numérotés 22 et 23

#### **4.9 – Politique de gestion des résidents**

Le candidat précisera la politique de gestion des résidents qu'il souhaite mettre en place

## **5 – Régime des investissements**

**Les candidats présentent une offre de base complète sur une durée de la délégation de 20 ans. Une variante obligatoire sur 15 ans devra également être présentée par les candidats.**

### **5.1– Investissements initiaux**

#### **Investissements réalisés par le preneur**

Les investissements proposés correspondront à des aménagements offrant à un partenaire privé la possibilité d'exploiter le camping dans des conditions de meilleure rentabilité et de plus grande performance en termes de taux d'occupation et de fréquentation. Ces investissements s'avèrent être une nécessité pour améliorer la conception actuelle du camping, des hébergements et des espaces.

Le listing des investissements décrits ci-dessous et attendus à minima par la collectivité n'est pas exhaustif : le délégataire a toute latitude pour formuler des propositions complémentaires :

#### Aménagement général et hébergements

- Améliorer la conception actuelle du camping : la configuration actuelle du camping offre un confort d'espace très satisfaisant mais elle pourrait être encore améliorée.

On portera en particulier une attention particulière à l'aménagement de l'entrée et au stationnement d'attente proposés actuellement.

Les candidats proposeront des aménagements paysagers tenant compte d'une harmonie sur l'intégralité de l'équipement tout en veillant à la provenance des espèces. Ils veilleront à mettre en place un plan de gestion des végétaux pour augmenter l'aspect nature de l'équipement et porteront une attention à l'entretien des haies délimitant le camping

Ces aménagements viseront à donner une cohérence à l'équipement touristique en modifiant éventuellement la délimitation actuelle des espaces et en intégrant une organisation clarifiant les fonctions.

Ils intégreront les objectifs du plan d'aménagement de la zone ainsi que les contraintes urbanistiques et environnementales.

Ils viseront également à optimiser les déplacements au sein même de la structure ainsi que la gestion des flux de visiteurs vers le camping et le village de Quinson.

- Mettre en place et développer une offre locative de qualité respectant l'identité du territoire ainsi que le cadre naturel.

Cette offre locative pourra comprendre des équipements type « Lodge » mobile homes valorisant exclusivement l'usage du bois en plus des emplacements libre.

#### Modernisation des équipements :

Rénovation du bâtiment d'accueil

Rénovation des 2 blocs sanitaires.

Réhabilitation de la piscine et installation d'un système de chauffage de l'eau. Création d'une zone de jeux eau.

Repenser l'espace ludique – aire de jeux pour enfants.

Repenser l'entrée du camping avec création d'une zone d'attente.

Remise en état des terrains de tennis.

#### Aménager une aire de camping-cars

Il est demandé aux candidats de proposer un schéma d'aménagement d'une aire de camping-cars sur la parcelle située en bordure de route à gauche de l'entrée

#### Accord formel et préalable du Délégué

Le Délégué est tenu de solliciter un accord formel du Délégué avant réalisation des travaux, même pour ceux prévus ci-avant et qui seraient validés dans le cadre de la négociation.

#### Échéancier de réalisation

Le délégataire s'engage sur un programme chiffré d'investissements sur la durée du contrat et sur un calendrier précis de réalisation.

Un premier calendrier prévisionnel de réalisation des travaux devra être joint à la proposition. Il prévoira une concentration des travaux sur le premier tiers de la durée envisagée de la délégation de service public.

#### Montant des travaux envisagés

Une estimation précise des investissements envisagés devra être intégrée au dossier d'offre.

#### Répartition des rôles

La Collectivité communiquera au Délégué tous les plans et documents techniques utiles dont elle dispose. Le Délégué, maître d'ouvrage, prendra en charge toutes les études nécessaires à la conception, réalisation des ouvrages, installations et équipements.

Le Délégué et la commune collaboreront pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires (urbanistiques notamment).

#### Délais de réalisation

Dès les autorisations administratives obtenues, le Délégué devra se conformer aux délais de réalisation mentionnés dans son offre.

En revanche, en cas de refus d'une autorisation de construire d'un investissement prévu dans l'offre du Délégué, la Collectivité et le Délégué définiront de nouvelles modalités d'investissement qui feront l'objet d'un avenant au contrat.

## **5.2 – Travaux d'entretien et travaux complémentaires**

#### Travaux d'entretien général

Le Délégué prendra en charge les lieux ainsi que les équipements accessoires dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance.

Le Délégué aura à sa seule charge les travaux d'entretien et de renouvellement des biens confiés.

En aucun cas, le concessionnaire ne pourra se retourner vers le Délégué pour la réalisation de travaux et il est expressément convenu que tous les travaux seront à charge techniquement et financièrement du concessionnaire.

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 établissements et des activités annexes.

#### Entretien des espaces verts et fleurissement

Une attention particulière devra être portée à l'entretien des espaces verts. En effet, les équipements sont agrémentés d'espaces verts de qualité. Il est rappelé qu'une attention particulière doit être apportée au fleurissement de la structure et à la taille des haies délimitant la structure dans le cadre du plan de gestion des végétaux demandé.

Ces travaux seront intégralement à charge du Preneur et devront être réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur (en particulier l'interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires).

A noter : le camping bénéficie d'un réseau d'irrigation naturelle. Le Délégué portera une attention particulière à la gestion de l'eau

### Travaux complémentaires

Toute construction nouvelle et intervention sur les espaces verts autre que les travaux d'entretien et ceux prévus dans le cadre du contrat à conclure, sera soumise à l'accord préalable de la Commune et aux autorisations exigées par la réglementation en vigueur, comprenant les dispositions du plan local d'urbanisme.

L'exploitant pourra réaliser à ses frais, après accord de la Collectivité délégante, les travaux d'amélioration et de confortement qui lui apparaîtraient nécessaires.

Ces nouveaux travaux d'amélioration et de confortement, comme les constructions ainsi réalisées, resteront acquis sans indemnité à la Commune, propriétaire des équipements en fin de convention.

### **5.3 – Mobilier et matériel d'exploitation**

Le matériel d'exploitation est par destination meuble et est à charge du délégataire.

L'aménagement mobilier est à considérer au sens large et peut comprendre :

- les aménagements semi fixes des locaux,
- la bureautique et éventuelle informatique. Le fournisseur devra être choisi parmi des sociétés reconnues par la profession,
- le matériel de secours de sécurité (pharmacie, acquisition des moyens de lutte contre l'incendie),
- le matériel d'entretien.

Il est attendu, pour les services existants ou à créer, la mise en place d'équipements de qualité, non dépareillés, exempts de publicité pour le matériel extérieur, comme les parasols (terrasse par exemple).

En fin de contrat, ce matériel sera intégré dans les biens de reprise (cf. Projet de contrat).

## **6 – Contrats - Responsabilité**

### **6.1 – Abonnements - Contrats d'entretien**

Les contrats portant sur les abonnements fluides, électricité et téléphone seront à reprendre par le délégataire qui fera son affaire des éventuels dépôts de garantie pouvant être demandés.

Globalement, le Délégataire aura obligation de souscrire des contrats d'entretien et de maintenance pour l'ensemble des installations le nécessitant.

### **6.2 – Contrôles de sécurité**

Les vérifications périodiques obligatoires des installations le nécessitant devront être effectués dans les délais prescrits par les différentes réglementations en vigueur. Les frais afférents et les travaux de remise en état sont à charge du délégataire.

En tant qu'établissement recevant du public, les équipements seront soumis au contrôle des commissions de sécurité. Le délégataire devra donc tenir à jour le registre de sécurité et le tenir à la disposition des services concernés.

Le délégataire aura à prendre en charge la mise en œuvre et le suivi des plans d'évacuation en périodes d'ouverture. Un cahier des prescriptions de Sécurité sera annexé au contrat.

### **6.3 - Responsabilité / Assurances**

Le délégataire s'oblige seul vis-à-vis des tiers et de ses employés.

Le délégataire aura l'entière responsabilité, tant civile que pénale, découlant de l'existence des biens immobiliers et mobiliers mis à sa disposition ou acquis par lui et de leur exploitation. Le délégataire est tenu de contracter une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile avec garanties illimitées en ce qui concerne les dommages corporels.

Il s'oblige également à contracter une assurance garantissant les biens immeubles existants et ceux qui seront construits pendant la durée du contrat, mobiliers et équipements mis à sa disposition par la collectivité et ceux qu'il acquerra, contre l'incendie, la tempête, le vol, la dégradation, le bris de glace, les risques locatifs, le recours des voisins.

Les assurances seront contractées par le délégataire auprès d'une ou de plusieurs compagnies compétentes et notoirement solvables. Le délégataire aura à justifier de l'existence des polices d'assurance dont une copie devra être adressée à la commune au plus tard un mois après la signature du contrat et du paiement des primes.

## **7 – Conditions financières**

### **7.1 – Versement d'une redevance annuelle**

Le délégataire versera à la collectivité une redevance pour l'occupation du domaine public et des installations immobilières, du logement de fonction.

Son montant sera fixé dans le cadre de la négociation avec les entreprises intéressées. **La redevance comprendra une part fixe d'un montant minimum de 50 000 € HT et une part variable, liée au chiffre d'affaires réalisé.**

Il appartient au candidat d'en proposer le montant et la formule de révision. La redevance sera indexée selon un mode de calcul à définir.

Les règlements seront effectués de la manière suivante :

- au plus tard le 15 Juillet : 50 % de la part fixe,
- au plus tard le 15 Septembre : 25% de la part fixe,
- au plus tard le 15 Décembre : le solde de la part fixe,
- au 1er Mai de l'année suivante : 100% de la part variable

### **7.2 – Charges, impôts et taxes**

En sus de la redevance de délégation, le délégataire devra supporter les impôts, tant directs qu'indirects. Les charges engagées par la Collectivité pour le compte du délégataire devront être remboursées par ce dernier sur première demande.

Les impôts fonciers demeurent à charge du délégant.

Le délégataire aura à sa charge l'encaissement et le reversement de la taxe de séjour selon procédure en vigueur sur le territoire et l'élimination des ordures ménagères selon les règles de tri en vigueur.

## **8 – Contrôle par la collectivité – Résiliation – Sanctions - Divers**

Ces données administratives sont reprises dans le projet de contrat intégré dans le dossier de consultation.

## **Annexes**

1. Périmètre de la délégation de service public,
2. Règlement d'urbanisme
3. Arrêté classement camping
4. Tarifs 2023
5. Commission sécurité : rapport de visite
6. Cahier des prescriptions de sécurité