

CAMPING DU CHÂTEAU
CONCESSION DE SERVICE PUBLIC

Cahier des Charges

Article L 1411-1 et suivant du Code Général des Collectivités Locales.

DATE LIMITE DES OFFRES 19 JUIN 2017 A 12 H 00

Rappel : *En cas de transfert de la compétence « gestion d'un camping » à la communauté de communes du Pays de Falaise, le contrat de délégation sera maintenu jusqu'à son échéance et dans les conditions qui auront été définie par la commune.*

PRESENTATION DE LA VILLE DE FALAISE

La Ville de Falaise compte 8 400 habitants et se situe à environ 35 km au sud de Caen. Ville à l'histoire millénaire, Falaise est principalement connue pour être le lieu de naissance de Guillaume-le-Conquérant.

Elle est actuellement la ville centre de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Depuis de nombreuses années, les élus du Pays de Falaise ont fait du Tourisme l'une de leurs priorités. Le territoire dispose de nombreux atouts touristiques et l'offre est actuellement structurée autour de trois thèmes majeurs

- **le patrimoine historique, architectural et culturel:** avec 8 % des édifices protégés (au titre des MH) du Calvados, le Pays de Falaise bénéficie d'une richesse patrimoniale importante dont le fer de lance est le château Guillaume-le-Conquérant qui a attiré plus de 78 000 visiteurs en 2016.

La ville de Falaise propose aussi pour un musée des automates (17 000 visiteurs) et un musée pictural dédié au peintre André Lemaitre.

En outre, un riche programme culturel ponctue la vie falaisienne : festival d'arts de la rue en été, festival de danse en mai, saison de spectacles de septembre à mai, festival de musique et de nombreux autres événements

- **les loisirs de pleine nature :** dominés par la Suisse Normande à l'ouest du territoire et la base de plein air de Pont d'Ouille dont les activités rassemblent près de 30 000 visiteurs chaque année. Parallèlement le territoire propose plus de 800 km de sentiers de randonnées adaptés aux différents types de pratique (pédestre, équestre, cycliste).
- le prisme de la Bataille de Normandie et l'appellation de « **Poche de Falaise-Chambois** » avec l'ouverture en 2016 du Mémorial des Victimes Civiles avec pour objectif l'accueil d'au moins 35 000 visiteurs chaque année.

Avec la modernisation de l'offre d'hébergement de plein air, l'ambition de Falaise et de son Pays est de se positionner comme le principal pôle touristique de l'arrière-pays bas-normand.

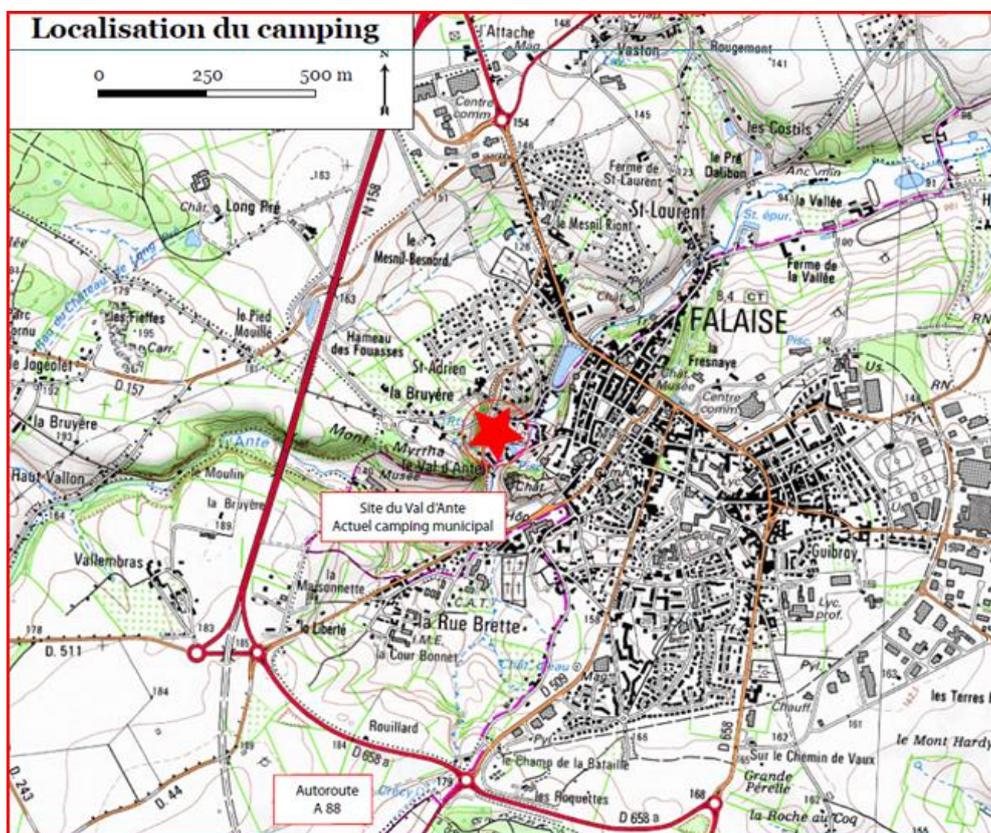
LE CAMPING DU CHATEAU

Contexte

Le camping municipal de Falaise a été créé dans les années 1950 en même temps que l'ancienne piscine municipale (aujourd'hui détruite) afin de redynamiser un secteur presque entièrement détruit par les bombardements de juin 1944.

Il bénéficie d'un environnement architectural et paysager exceptionnel puisqu'il a été aménagé dans l'ancien quartier artisanal du Val d'Ante au pied du château Guillaume-le-Conquérant, monument historique de renommée nationale voire internationale (plus de 75 000 visiteurs), et du Mont Myrrha, site naturel protégé.

Il est idéalement situé près du centre-ville, à moins de 500 mètres du Château et des principaux lieux d'événements.



Description générale

Le camping occupe actuellement une parcelle de 19 377 m² (AE 312) pouvant être divisée en plusieurs zones :

- Une partie « privée » comprenant une maison ancienne datant au moins du XVIII^e siècle et qui abrite trois logements
- Une partie « loisirs » composée des infrastructures de divertissement : jeux pour les enfants, 2 tables de tennis de table et 2 terrains de tennis
- Une partie « hôtelière » destinée à l'accueil des résidents avec, d'un côté, 60 emplacements tous pourvus d'une borne d'alimentation en électricité et en eau et de l'autre le bâtiment abritant sanitaires - (hommes et femmes), avec toilettes et douches + bacs à vaisselle + bacs à linge - et accueil
- Un espace libre en herbe où se trouvent 2 anciens bassins autrefois utilisés pour la tannerie et comblés provisoirement , ainsi qu'un terrain de pétanque

Depuis l'arrêté du 28 septembre 2012, le camping municipal de Falaise est classé 2 étoiles tourisme selon les nouvelles normes.

Activité

Actuellement, le camping est géré en régie par la commune de Falaise. Sa gestion et son entretien sont dévolues à un agent municipal employé à temps plein toute l'année. Ce dernier est ponctuellement appuyé par les services techniques de la Ville de Falaise pour l'entretien du site, et par un(e) employé(e) saisonnier(e) en été pour assurer la continuité du service.

Avec 2 nuitées de durée de séjour moyenne, le camping municipal est fréquenté principalement par une clientèle de passage et de court séjour. Il se distingue par une forte proportion de clients étrangers (plus de 60%) avec une majorité de britanniques.

Malgré une certaine inadéquation des services par rapport aux attentes des clientèles actuelles et une commercialisation limitée, le camping municipal de Falaise a maintenu une activité respectable ces dernières années avec une moyenne de 6 000 nuitées par an.

L'équipement bénéficie en effet de nombreux atouts qui méritent d'être développés tels que la qualité du service, le caractère exceptionnel du site, ou encore la renommée du château Guillaume-le-Conquérant notamment auprès des visiteurs britanniques. En outre, grâce à la localisation avantageuse de Falaise et de son Pays, le camping municipal de Falaise fait partie des étapes importantes pour les touristes étrangers se rendant vers le littoral Atlantique ou le sud-ouest de la France.

Cette attractivité du site est telle qu'il est bénéficié d'un bon référencement dans les guides étrangers spécialisés tels que ANWB (3 étoiles), ASCI (8,1 / 10), Alan Rogers ...

Le camping municipal de Falaise est donc un équipement à fort potentiel de développement mais qui nécessite l'élaboration d'une stratégie adaptée autour d'un tourisme « différent ».

Travaux en cours

La ville a lancé un vaste programme de travaux d'aménagement avec une maîtrise d'œuvre complète

- Lors de l'intersaison 2017-2018, le bâtiment d'accueil et les sanitaires seront totalement rénovés
- Lors de l'intersaison 2018-2019, des travaux visant à redonner une cohérence au camping en distinguant bien le foncier du camping et les espaces publics liés aux activités sportives et de loisirs.

Cette reconfiguration permettra

- de délimiter un espace « camping » et de garantir un camping clôturé
- de différencier et de gérer les flux et les stationnements issus du camping et ceux issus des usages publics (habitants, loisirs, club de tennis...)
- d'augmenter la surface du camping
- de conforter l'espace public jeux par des accès et des stationnements dédiés, une offre accessible et sécurisée.

L'INTERET DU PASSAGE EN DELEGATION

La gestion d'un camping, à vocation touristique demande des exigences particulières et impose des contraintes de souplesses horaires qui sont peu compatibles avec la gestion du personnel territorial

Ce mode de fonctionnement ne semble plus correspondre aux exigences et aux évolutions du tourisme actuel.

Le passage du camping de la gestion municipale à un privé paraît avoir plusieurs avantages :

- permettre au camping de se doter d'une stratégie de développement : nouvelles prestations, modernisation, communication, commercialisation...
- offrir la possibilité d'un développement et d'amélioration d'une offre de qualité pour le camping,
- ouvrir la possibilité d'un accroissement de la fréquentation du site,

Le camping de la ville de Falaise dispose de nombreux atouts, sous exploités, qui pourraient permettre à un délégataire de développer une économie et une activité rémunératrice sur le site.

Dans ce contexte, la ville de FALAISE et son pays bénéficieraient d'un pôle d'hébergement de loisirs qualifié et performant, à la hauteur de sa réputation.

OBJET DE LA CONCESSION

Le délégataire est en charge de la gestion, l'exploitation et l'entretien du camping municipal du chateau.

REMUNERATION DU DELEGATAIRE

La délégation sera rémunérée par l'activité du camping et donc par ses usagers.

Le délégataire s'engage à ne pas sous-louer l'activité de gestion du camping et de l'exploiter de façon propre et directe.

DUREE DE LA DELEGATION

La durée du contrat sera *de 10 ans avec une prise d'effet envisagée au 1^{er} janvier 2018.*

Néanmoins le délégataire pourra dans sa proposition augmenter, en la justifiant, la durée de la délégation pour un maximum de 30 ans.

CARACTERISTIQUES DE LA DELEGATION

Ouverture du camping

Le délégataire ouvrira du mois d'avril à octobre et plus s'il le juge adapté et justifié.

Animation

Le délégataire aura la possibilité de développer l'animation du Camping.

Tarifs

Les tarifs appliqués en 2017 resteront identiques en 2018.

Le délégataire pourra augmenter ces tarifs à compter de la saison 2019, en ayant obtenu au préalable l'accord du conseil Municipal de la Ville de FALAISE.

Le camping perçoit la taxe de séjour, pour le compte de la communauté de communes du Pays de Falaise. Une comptabilité spécifique de cette taxe est tenue au centre des Finances Publiques.

Partenariats

La Ville demandera expressément à ce que le gestionnaire du camping privilégie au maximum les partenariats avec les associations, prestataires et commerçants locaux, pour tous les achats de fournitures, matériel, matières premières...

Le délégataire devra également prendre en compte la dimension sociale que la municipalité applique à ses services, notamment par le recours aux dispositifs de l'Insertion pour des travaux qui seraient à effectuer par un tiers ou par l'embauche de personnels relevant de ces dispositifs.

L'Office de tourisme du pays de Falaise sera un partenaire précieux pour le délégataire - informations, documentation.... Ce dernier s'engagera par écrit à travailler en lien avec cette structure locale.

Classement

La Ville pose la condition pour le délégataire de l'obtention d'un classement catégorie 3 étoiles, dans les 3 ans suivant la fin des travaux.

Fréquentation

Le délégataire devra mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour assurer un taux d'occupation maximum : promotion, marketing et communication

Le camping devra demeurer orienté vers l'accueil de la clientèle de passage et d'itinérance avec des possibilités d'accueil de clientèles en séjour.

Le gestionnaire est également astreint à renvoyer mensuellement et en fin de saison un bilan statistique de fréquentation à la Mairie et à l'Office de tourisme.

Le gestionnaire établira annuellement un rapport d'activité détaillé, précisant, notamment les éléments financiers de l'année. Il fera l'objet d'une présentation à la mairie au plus tard au cours du 1^{er} trimestre de l'année N+1.

Services

Les services proposés par le délégataire devront au minimum correspondre aux critères de classement d'un camping 3 étoiles

On devra pouvoir trouver en bon état de marche et de fonctionnement

- Un espace laverie (lave-linge, sèche-linge, table et fer à repasser)
- Un commerce d'alimentation proposant au minimum les produits de première nécessité

Sécurité

Dans le cadre de l'objectif d'un classement en 3 étoiles, une présence doit être maintenue jour et nuit sur le camping.

A cet effet, un logement est disponible dans un bâtiment du 18^{ème} siècle situé dans l'enceinte du Camping.

Entretien

Le délégataire assure pendant toute l'année l'entretien des locaux, espaces verts, du parking et de l'ensemble des installations.

Locatifs

La Ville de Falaise s'engage dans son projet d'aménagement de proposer 5 locatifs et 3 toiles tentes. Si le gestionnaire l'estime nécessaire, il pourra proposer une offre locative supplémentaire.

Personnel

Le délégataire peut éventuellement proposer de reprendre le personnel municipal.

Le délégataire est l'employeur

A ce titre, il affecte le personnel nécessaire en nombre et en qualification. Il est souhaitable que le personnel d'accueil s'exprime correctement en français et en anglais.

Communication

Le délégataire assure au minimum l'édition d'une plaquette triennale, de la papeterie nécessaire et également la gestion du site internet (www.camping-falaise.com).

TRANCHES OPTIONNELLES DE LA DELEGATION

1^{ère} option intégration du bâtiment du 18^{ème} siècle à l'exploitation du camping

Dans l'enceinte du camping se situe un bâtiment du 18^{ème} siècle, propriété de la Ville avec 3 logements. Deux d'entre eux d'une superficie de 100 m² chacun pourraient être mis à la disposition du délégataire.

Ainsi, le contrat de délégation propose au candidat l'option d'intégrer ce bâtiment à l'exploitation du camping et de réaliser les investissements nécessaires afin d'en faire, par exemple des chambres d'hôte, le logement du gardien etc

Pour information, le troisième d'une superficie de 80 m² resterait prioritairement destiné à l'accueil d'artistes en résidence

Le délégataire pourra proposer tout autre investissement qu'il jugera utile mais qui demeureront à sa charge

2^{ème} option La délégation débutera dès la saison 2018, le candidat pourra éventuellement

proposer de reporter le début de contrat à la saison 2019

Il pourra dans sa proposition augmenter, en la justifiant, la durée de la délégation pour un maximum de 30 ans.