

**DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU 5 MARS 2018

Nombre de Conseillers
Municipaux présents ou
représentés : 29

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, le LUNDI CINQ MARS, A VINGT HEURES
TRENTE, le CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE FALAISE S'EST RÉUNI, à l'HÔTEL DE
VILLE, sous la présidence de Monsieur le Docteur Éric MACÉ, Maire.**

Date de la convocation écrite : 27 FEVRIER 2018

Étaient présents :

M. le Dr MACÉ - MAIRE
Mme JOSSEAUME, M. DUBOST, Mme CHIVARD, M. POURNY, Mme MARY
ROUQUETTE & M. BARTHE - Maire-Adjoints
MM. TURBAN, LENGLINÉ, LEFEBVRE, Mme LASNE, MM. SOBECKI, ANDRÉ,
Mmes BURET, STANC, M. VIVIEN, Mmes AUBEY, GUILBERT, M. LE BRET,
Mmes LEBAILLY, PETIT & M. MAUNOURY - Conseillers Municipaux

Étaient absents avec motif connu et valablement excusés :

Mme RUL	(qui avait donné pouvoir à M. POURNY)
M. RUAU	(qui avait donné pouvoir au Dr MACÉ)
Dr LETEURTRE	(qui avait donné pouvoir à M. TURBAN)
Mme MARTIN	(qui avait donné pouvoir à Mme CHIVARD)
Mme JARRY	(qui avait donné pouvoir à M. BARTHE)
Mme GUEVEL BADOU	(qui avait donné pouvoir à Mme LEBAILLY)
M. BARBERA	(qui avait donné pouvoir à M. MAUNOURY)

**DÉLIBÉRATION
n° 18-017**

*DIRECTION GENERALE
DES SERVICES*

DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE

En application de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités
Territoriales, il a été proposé de nommer un secrétaire de séance, dont la mission
est d'assister le Maire pour :

- la vérification du quorum
- la validité des pouvoirs
- la constatation des votes
- le bon déroulement des scrutins.

**A L'UNANIMITE,
sur 29 votants**

LE CONSEIL MUNICIPAL,
le rapport de Monsieur le Maire entendu
& après en avoir délibéré,

DESIGNE

Madame Caroline GUILBERT en qualité de secrétaire de séance.

Pour copie conforme,
Le Maire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-211402581-20180305-18-017a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/03/2018

Publication : 06/03/2018

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



S. MACE

TRANSMIS A LA
PRÉFECTURE DU
CALVADOS & AFFICHÉ,

le 6 MARS 2018

**DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SÉANCE DU 5 MARS 2018

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, le LUNDI CINQ MARS, A VINGT HEURES TRENTE, le CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE FALAISE S'EST RÉUNI, à l'HÔTEL DE VILLE, sous la présidence de Monsieur le Docteur Éric MACÉ, Maire.

Date de la convocation écrite : 27 FEVRIER 2018

Nombre de Conseillers
Municipaux présents ou
représentés : 29

Etaient présents :

M. le Dr MACÉ - MAIRE

Mme JOSSEAUME, M. DUBOST, Mme CHIVARD, M. POURNY, Mme MARY ROUQUETTE & M. BARTHE - Maire-Adjoint

MM. TURBAN, LENGLINÉ, LEFEBVRE, Mme LASNE, MM. SOBECKI, ANDRÉ, Mmes BURET, STANC, M. VIVIEN, Mmes AUBEY, GUILBERT, M. LE BRET, Mmes LEBAILLY, PETIT & M. MAUNOURY - Conseillers Municipaux

Etaient absents avec motif connu et valablement excusés :

Mme RUL (qui avait donné pouvoir à M. POURNY)

M. RUAU (qui avait donné pouvoir au Dr MACÉ)

Dr LETEURTRE (qui avait donné pouvoir à M. TURBAN)

Mme MARTIN (qui avait donné pouvoir à Mme CHIVARD)

Mme JARRY (qui avait donné pouvoir à M. BARTHE)

Mme GUEVEL BADOU (qui avait donné pouvoir à Mme LEBAILLY)

M. BARBERA (qui avait donné pouvoir à M. MAUNOURY)

**DÉLIBÉRATION
n° 18-018**

DIRECTION
CITOYENNETÉ &
RELATIONS
PUBLIQUES

**CAMPING DU CHATEAU : RAPPORT PREALABLE SUR LE PRINCIPE
D'UN CONTRAT DE CONCESSION SOUS FORME DE DELEGATION DE
SERVICE PUBLIC**

PRÉAMBULE

1- RAPPORT DU CONTEXTE

La Commune de Falaise est propriétaire du bâti et du foncier du « Camping du Château ». Celui-ci, classé 2 étoiles (classement Atout France du 16/11/2017), est géré en régie.

Il s'agit d'un site de 1,9 hectare comprenant un bâtiment accueil-sanitaires et 66 emplacements.

Du point de vue technique, l'offre du camping est en retrait sur plusieurs points significatifs :

- la vétusté des sanitaires
- l'inaccessibilité PMR des locaux
- l'inadaptabilité de l'accueil et de l'entrée
- une confusion entre « camping » et « espace de loisirs ».

Cette offre, en l'état, fonctionne mais les points de vieillissements structurels imposent des réinvestissements rapides pour une remise à niveau : réseaux, reprise de l'entrée et, prioritairement, requalification des sanitaires

Dans ce contexte, le développement de l'activité du camping suppose que soient entrepris des investissements afin que celui-ci soit en adéquation avec les attendus des clientèles touristiques sur le territoire. Des travaux sont programmés pour l'hiver 2018 et portent sur : la reprise de l'accueil et des sanitaires, la reprise de l'entrée, l'augmentation de la capacité d'accueil et la création d'emplacements de camping-cars et d'autres raccordés pour l'accueil de locatifs.

Du point de vue économique, les résultats d'exploitation expriment bien la réalité du camping :

- Depuis les 5 dernières années, les nuitées se stabilisent autour de 6 500
- Il s'agit principalement d'une offre de passage et de halte touristique qui s'avère attractive pour des clientèles étrangères
- Un chiffre d'affaires global qui ressort à 56 000 € (résultats 2017), soit un chiffre d'affaire/emplacement (base 60) à 938 €
- Le camping est un service qui coûte à la Ville avec un déficit chronique installé de l'ordre de 17 000 €/an.

Les estimations économiques et financières résultant d'une requalification du site ont été menées par le cabinet MLV Conseil dans le cadre du travail d'études préalables en 2016.

Le rapport du cabinet MLV Conseils est annexé au présent rapport en annexe 1. Les données 2017 sont présentées en annexe 2.

Les simulations en fonctionnement démontrent un équilibre en gestion pure qui permet de couvrir les charges de fonctionnement. Par contre, les prévisionnels établis mettent en évidence que les capacités d'investissements, résultant de la seule exploitation du camping, sont largement insuffisants au regard du besoin de financement pour la réhabilitation du site. Les investissements ne pourront donc pas être assurés par l'exploitant du camping.

La Ville de Falaise a donc pris la décision de porter les investissements liés à la requalification du site qui sera ensuite mis à disposition de l'exploitant pour assurer le service public envisagé portant sur l'accueil et l'hébergement de clientèles touristiques.

La condition de réussite du projet passe par une gestion par un opérateur privé en capacité de créer du service, d'optimiser les partenariats locaux, d'être réactif sur l'ensemble des demandes nées des besoins locaux (y compris les clientèles secondaires : en déplacement professionnels, lors de regroupements familiaux, des événementiels, ...).

2- RAPPEL DES OBJECTIFS

La volonté de la Ville de Falaise de conserver un hébergement touristique sur ce foncier est affirmée : le développement du camping doit s'entendre comme un ingrédient indispensable à la consolidation d'une offre d'hébergements touristiques dans un contexte national favorable pour la filière de l'hôtellerie de plein air.

Ne pas disposer de cette offre « camping » à Falaise serait faire l'impasse sur la clientèle naturellement présente et, d'autre part, fragiliser la stratégie de développement touristique de la Ville et du territoire.

Le scénario de développement préconisé à l'issue de l'étude MLV Conseil a porté sur le développement du tourisme de séjour avec la mise en place d'une offre locative adaptée.

3- INVESTISSEMENTS PRIS EN CHARGE PAR LA COLLECTIVITE

Un programme de travaux a été défini :

- Réfection de l'accueil et des sanitaires.
Le permis de construire est obtenu.
Les marchés de travaux sont en cours : sélection des entreprises.
Le budget d'investissement est de 490 000 € HT (honoraires de maîtrise d'œuvre, études et missions diverses compris).
- Reprise de la zone entrée, suppression des deux terrains de tennis, aménagement d'emplacements raccordés pour l'accueil de locatifs et d'une aire de camping-cars.
Le programme de travaux a été arrêté pour un montant de 590 000 € HT (honoraires de maîtrise d'œuvre, études et missions diverses compris).
Le permis d'aménager correspondant à ces travaux est en cours d'étude.

Le programme va permettre de passer à une capacité d'accueil de 99 emplacements dont 12 pouvant accueillir du locatif.

LES MODES DE GESTION ENVISAGEABLES

1- LA GESTION EN REGIE

Les difficultés pour une collectivité à gérer un hébergement touristique 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 doit être mis en place, ce qui n'est pas nécessairement dans le savoir-faire d'une collectivité publique.

Gestion commerciale

Les limites de la gestion en régie municipale sont vite atteintes : les tarifs 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.

Personnel

Activité saisonnière, un camping est très exigeant en personnel sur des périodes de pics. 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 de moindre qualité.

Les limites du fonctionnement en régie

En fait, il faut rappeler que, pour assurer le bon fonctionnement d'un camping en régie, il faut une personne ou un couple qui s'implique totalement dans le fonctionnement de l'établissement et qui dispose bien sûr des compétences nécessaires, en particulier sur le plan commercial. Ce noyau est éventuellement complété par du personnel saisonnier en fonction des besoins.

Aujourd'hui, le personnel en place a en charge l'accueil et l'entretien sans véritable action en termes de mise en marché.

Les limites de la gestion d'une activité commerciale en régie sont ici clairement identifiées :

- difficultés pour "sortir" des grilles tarifaires votées par le Conseil Municipal,
- complexité pour fixer les tarifs des produits dérivés ou la flexibilité tarifaire (réduction de prix en fonction des périodes de remplissage),
- contraintes liées au personnel (grille de la fonction publique, amplitude d'horaires de travail),
- besoin de compétences professionnelles en matière de mise en marché.

En regard des contraintes précédemment citées, ce mode de gestion n'a pas été retenu par la collectivité.

2- LE PRINCIPE DU RECOURS À UNE GESTION DÉLÉGUÉE DU SERVICE PUBLIC

Aux termes de l'article L. 1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), « *Les assemblées délibérantes des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics se prononcent sur le principe de toute délégation de service public local après avoir recueilli l'avis de la commission consultative des services publics locaux prévue à l'article L. 1413-1. Elles statuent au vu d'un rapport présentant le document contenant les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire* ».

Il est à noter que la commission sus désignée est mise en place uniquement dans les communes de plus de 10 000 habitants (Article L 1413.1 du CGCT).

Au regard des missions, qui seront confiées à l'opérateur, lequel sera notamment chargé de l'exploitation du service public d'hébergement de clientèle touristique, la délégation de service public constitue, en effet, le mode de gestion contractuelle le plus adapté (2), au détriment de tous les autres (1).

3- LES CONTRATS INADAPTES

Dès lors qu'elles ne permettent pas de répondre à la volonté exprimée par la collectivité de confier l'exploitation du service public aux risques et périls du cocontractant, de nombreuses formules contractuelles peuvent être écartées.

a. La vente en l'état futur d'achèvement

Aux termes de l'article 1601-3 du Code Civil, « *La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes.*

Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux ». Le même article précise que « *Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux* ».

Ce contrat peut être rapidement écarté parce qu'il ne constitue qu'un simple contrat de vente auquel ne peut être assortie aucune prestation, la propriété étant transférée progressivement à l'acquéreur, auquel cette charge incombe.

b. Le marché de partenariat

Sans qu'il soit nécessaire de s'arrêter sur tous les obstacles qui s'opposent à ce qu'un marché de partenariat soit envisagé, on se contentera d'indiquer que conformément aux dispositions de l'article 151 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics, un tel contrat ne peut être conclu qu'au-delà d'un certain montant d'investissements.

Or, en l'espèce, le seuil au-delà duquel ce type de contrat pourrait être envisagé n'est pas atteint.

c. Le marché public

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 collectivité souhaite que l'exploitant assume le risque d'exploitation en se rémunérant sur le paiement, par les usagers, des prestations offertes.

La solution du marché public n'a donc pas été retenue.

d. 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 (AOT) 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] (BEA) 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 commune ainsi que le développement économique local par les retombées touristiques pour le bassin de vie, 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 d'hébergement touristique. 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.

LE CONTRAT RETENU

C'est au regard de ses caractéristiques propres, mais également de tout ce qui précède, que la collectivité estime que la délégation de service public - sous forme d'une concession de service public - constitue la solution la plus adaptée. C'est donc celle-ci qu'il convient de proposer au Conseil Municipal.

La délégation de service public se définit comme « *un contrat par lequel une personne morale de droit public confie la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé, dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service* » (article L.1411-1 du Code Général des Collectivités Territoriales [CGCT]).

Elle est qualifiée de concession lorsque le délégataire prend en charge la réalisation des investissements nécessaires au service et d'affermage lorsque le délégataire est simplement chargé de l'entretien des ouvrages et de l'exploitation du service, les travaux et investissements étant réalisés par l'autorité délégante.

Cette notion, créée par la loi « Sapin » du 29 janvier 1993, s'inscrit aujourd'hui dans celle, plus large, des concessions de service dont le régime – qui reprend largement celui qui existait auparavant – est posé par l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et le décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016.

Ainsi, l'article 5 de l'Ordonnance définit les concessions comme :

« Les contrats conclus par écrit, par lesquels une ou plusieurs autorités concédantes soumises à la présente ordonnance confient l'exécution de travaux ou la gestion d'un service à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou 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 nominale 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 qu'il a supportés, liés à l'exploitation de l'ouvrage ou du service ».

Quant à l'article 6, il précise que « *Les contrats de concession de services ont pour objet la gestion d'un service. Ils peuvent consister à déléguer la gestion d'un service public. Le concessionnaire peut être chargé de construire un ouvrage ou d'acquérir des biens nécessaires au service* ».

En résumé, une délégation de service public nécessite la réunion de trois conditions :

- l'activité en cause constitue un service public ;
- la responsabilité de ce service doit être confiée au délégataire qui l'exploite à ses risques et périls ;
- la rémunération du délégataire doit être substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service.

Premièrement, une activité peut être qualifiée de service public par le Législateur ou, dans le silence de la Loi, par le Juge qui applique la méthode dite du faisceau d'indices.

Concrètement, il vérifie i) que le délégataire assure une mission d'intérêt général, ii) sous le contrôle de la personne publique et iii) au moyen de prérogatives de puissance publique. Et, à défaut de telles prérogatives, « *une personne privée doit également être regardée [...] comme assurant une mission de service public [...] eu égard à l'intérêt général de son activité, aux conditions de sa création, de son organisation ou de son fonctionnement, aux obligations qui lui sont imposées ainsi qu'aux mesures prises pour vérifier que les objectifs qui lui sont assignés sont atteints* »¹.

Un service public est une activité d'intérêt général mise en œuvre par une collectivité publique. La définition est large et donc, en dehors de certains services publics par nature, c'est souvent un choix de la collectivité, par son implication, de faire d'une activité un service public. A noter que son implication doit se justifier par une carence de l'initiative privée.

Concourir, grâce à un immeuble dont la collectivité est propriétaire, à :

- l'activité économique d'un territoire par des retombées économiques et des emplois générés,
- représenter un intérêt à long terme pour la collectivité,
- assurer une animation locale,

sont des éléments usuellement reconnus pour caractériser l'intérêt général.

Deuxièmement, le délégataire doit assurer la gestion du service à ses risques et périls, c'est-à-dire que les recettes perçues au titre de la commercialisation des services doivent permettre de couvrir ses investissements, ses charges d'exploitation et de dégager un bénéfice.

Concrètement, le délégataire supporte le risque d'exploitation lorsque sa rémunération globale est « *susceptible d'être inférieure aux dépenses d'exploitation* »².

Quant au caractère « substantiel » de la rémunération liée aux résultats de l'exploitation du service, il ne s'apprécie pas d'un point de vue quantitatif, mais au regard de l'aléa financier qui caractérise le contrat en cause (secteur d'activité, aides financières apportées par l'autorité délégante, ...).

Troisièmement, il est à rappeler que la qualification de concession ou de délégation de service public impose la mise en œuvre préalable, par l'autorité délégante, d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, dont les modalités (qui dépendent de la nature et du montant du contrat) sont définies par le CGCT ainsi que l'ordonnance et le décret précités.

¹ CE, 22 février 2007, APREI, req. n° 264541.

² CE, 19 novembre 2010, *Consorts Dingreville*, req. n° 320169.

Or, toutes les conditions sont ici réunies, le contrat ayant bien pour objet :

- de confier la gestion effective - sous la responsabilité de la collectivité - d'une activité d'intérêt général susceptible d'être qualifiée, au regard des prescriptions qui seront imposées à l'opérateur, de service public ;
- à un opérateur tiers qui se rémunérera directement sur les usagers et exploitera le service en cause à ses risques et périls.

La collectivité a donc fait le choix d'opter pour cette technique contractuelle et, en vertu des dispositions légales précitées, demande au Conseil Municipal de se prononcer sur le principe du recours à une telle convention de délégation de service public.

LES CARACTÉRISTIQUES DU CONTRAT

Nota : Il est rappelé qu'une première consultation des opérateurs avait été lancée au printemps 2017 (délibération du Conseil Municipal du 3 avril 2017) sans suite favorable. Les caractéristiques de la nouvelle consultation sont présentées ci-après.

1. Les travaux de requalification et de mise aux normes du site seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage et à la charge de la collectivité.
2. Une fois les travaux réalisés et réceptionnés, l'ouvrage sera mis à disposition du délégataire pour en assurer l'exploitation.
3. L'objectif du contrat est de confier à un exploitant l'ensemble des champs d'activités du site d'hébergement, à savoir :
 - a. l'entretien courant du camping,
 - b. la gestion administrative et financière,
 - c. la gestion, la comptabilité, la facturation,
 - d. la gestion des activités d'hébergement,
 - e. la commercialisation et la promotion du camping.
4. La durée d'exploitation, correspondant à la durée d'amortissement des investissements réalisés par le gestionnaire (investissements commerciaux, investissements locatifs et matériels), est fixée entre 10 ans, plus ou moins 2 ans en fonction des investissements prévisionnels du concessionnaire et de leur durée d'amortissement comptable. Le candidat devra proposer la durée qu'il souhaite, en restant dans la fourchette fixée qui prendra en compte les investissements demandés par l'autorité délégante et/ou ceux qu'il se propose de réaliser.
5. Le délégataire devra souscrire les assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité et les biens.
6. Les tarifs des hébergements seront soumis par le délégataire à la collectivité qui les validera par délibération du Conseil Municipal. Une méthode d'évolution des tarifs sera prévue au contrat.
7. Le délégataire se rémunérera sur le paiement des prestations des usagers.
8. Le délégataire versera à la collectivité un loyer établi sur un montant fixe assorti d'un montant variable calculé sur un seuil de chiffre d'affaires.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;

Vu le décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1411-4 et suivants ;

Vu le dossier adressé à chaque membre du Conseil Municipal ;

Vu l'avis favorable du Comité technique en date du 24 mars 2017 ;

Vu le rapport de présentation et ses annexes ;

Considérant :

- la nécessité que soient entrepris des investissements afin que le camping soit en adéquation avec les attendus des clientèles touristiques sur le territoire,
- que les capacités d'investissements résultant de la seule exploitation du camping seront largement inférieures au besoin de financement pour la réhabilitation du site,
- l'opportunité d'obtention pour la commune d'une subvention publique significative pour la mise en place des travaux de requalification du camping, par conséquent, la pertinence d'une prise en charge des investissements par la commune,
- la nécessité d'une gestion professionnalisée de cet équipement ;

Considérant le service public considéré, les caractéristiques de l'activité et les autres modes de gestion envisagés avec notamment les limites commerciales du fonctionnement en régie ;

Considérant les aspects techniques et commerciaux nécessitant la mise en place d'un suivi régulier et d'une évaluation permanente ;

Vu la proposition de Monsieur le Maire de recourir à une délégation de service public afin de confier la gestion du camping à un opérateur spécialisé disposant des compétences de nature à garantir le développement commercial et le fonctionnement pérenne du service public, dans le respect des conditions et objectifs fixés par la Collectivité ;

**PAR 23 VOIX
POUR &
6 CONTRE
(sur 29 votants)**

(J. LE BRET, B. LEBAILLY,
S. PETIT, C. GUEVEL
BADOU, H. MAUNOURY,
M. BARBERA)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

le rapport de Monsieur le Maire entendu
& après en avoir délibéré,

APPROUVE

le principe du recours à une délégation de service public pour la gestion du camping.

APPROUVE

les caractéristiques principales des prestations que devra assurer le délégataire, telles que définies dans le rapport de présentation communiqué aux membres du Conseil Municipal et exposées en séance.

AUTORISE

Monsieur le Maire à engager toutes démarches et à prendre toutes décisions utiles à l'exécution de la présente délibération, en particulier pour la mise en œuvre et le bon déroulement de la procédure de délégation de service public.

Pour copie conforme,
Le Maire

TRANSMIS A LA
PRÉFECTURE DU
CALVADOS & AFFICHÉ,

le 6 MARS 2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-211402581-20180305-18-018a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/03/2018

Publication : 06/03/2018

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



Σωκ. ΜΑΔΕ

ANNEXE 1 :

Extraits de l'étude MLV Conseil réalisée en 2016 pour le compte de la Communauté de Communes du Pays de Falaise préalablement au lancement de la procédure de recherche d'un opérateur en concession

L'analyse du Cabinet MLV Conseil

Nota : le territoire ayant fait l'objet de nombreuses études et réflexions et les élus et techniciens disposant déjà d'une bonne connaissance de la situation touristique, nous ne rappelons ici que les éléments essentiels utiles à la réflexion.

1 . Contexte touristique, marché de l'HPA et concurrence

1.1. La réalité départementale

Le tourisme dans le département du Calvados

Le tourisme dans le Calvados est d'abord un tourisme littoral structuré autour de stations prestigieuses telles que Deauville et Cabourg.

C'est aussi une Destination de tourisme de mémoire qui capte des clientèles étrangères (35% des nuitées) avec la particularité de générer des déplacements de clientèles très distantes (USA, Canada, Australie ...).

Le Calvados c'est aussi un tourisme urbain avec des offres attractives sur Caen (+100 000 visiteurs), Bayeux (97 000), Lisieux (200 000) avec des niveaux de fréquentations conséquents sur ces villes.

La situation à proximité de bassins de populations très importants (Ile de France, Normandie, Nord Pas de Calais) est favorable y compris pour des courts séjours. De grands événements permettent de stimuler et de maintenir la fréquentation touristique.

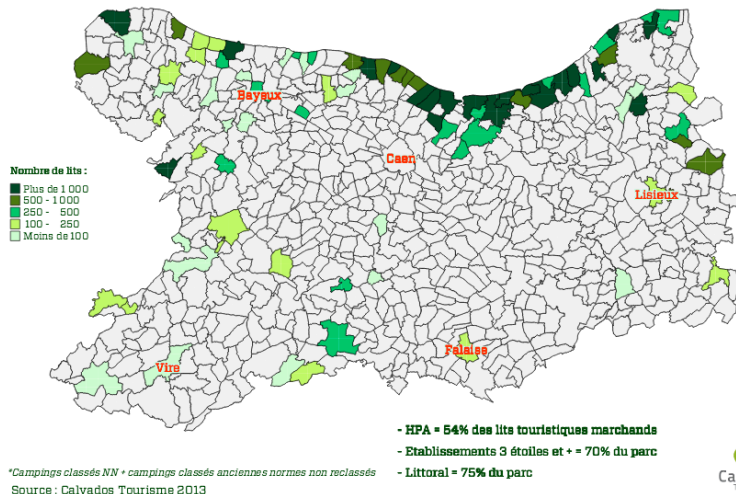
**Nous qualifions le taux d'attractivité touristique du Calvados de très fort.
Les résultats économiques sont bons et en progression.**

Cette photographie départementale cache une grande disparité avec une situation en « intérieur » (c'est à dire au sud de l'autoroute N13-A13) moins favorable. Seule la Suisse Normande fait exception disposant d'une certaine image spontanée.

**Les résultats sont moins bons en partie intérieure du Calvados.
La « Suisse Normande » se distingue disposant d'une notoriété touristique reconnue et appréciée de clientèles touristiques qui sont pour l'essentiel déjà acquises.**

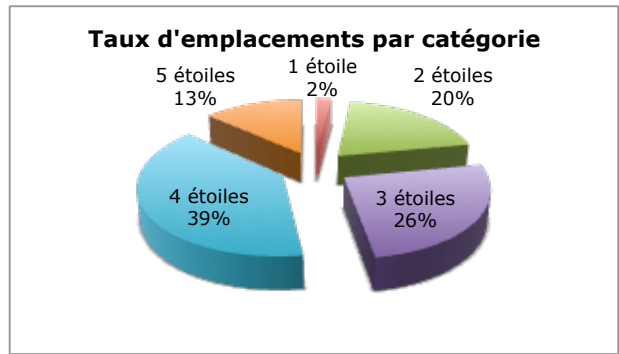
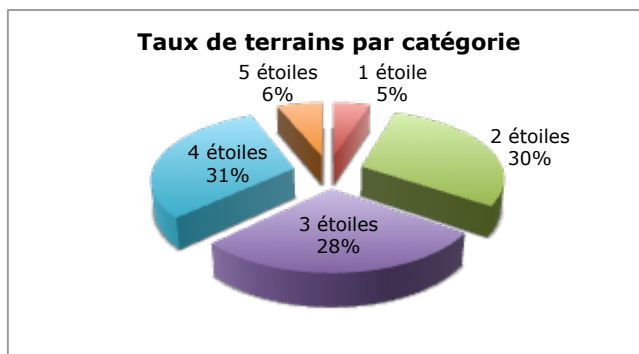
L'hôtellerie de plein air dans le département du Calvados

Répartition géographique des campings classés* du Calvados au 1er janvier 2013
(campings, PRL, aires naturelles et campings à la ferme)



L'offre est importante au niveau départemental : plus de 53 000 lits. C'est la première filière d'hébergements touristiques avec la particularité d'être essentiellement positionnée sur le littoral.

Le parc compte 81 campings (13 600 emplacements) classés avec la répartition suivante :



Avec un taux de 70 % d'emplacements classés en catégorie 3 à 5 étoiles, on peut parler d'une offre d'un très bon niveau qualitatif apparent.

On estime que :

- 80 % de l'offre en emplacements est située sur le littoral,
- plus de 40 % des emplacements est occupé par une clientèle dites "résidentielle" c'est à dire louant un emplacement à l'année pour y installer son propre matériel (caravane ou résidence mobile de loisirs) pour venir passer des fins de semaine de vacances,
- 14 % des emplacements sont occupés par des hébergements locatifs destinés à la location de vacances.

Du point de vue des résultats, le taux d'occupation moyen est bon (36%) comparable à la moyenne nationale. Les emplacements nus sont occupés à 32,3% et 51,7% pour les emplacements équipés (soit l'équivalent de 11,3 semaines de location).

Le total des nuitées est de 1 365 000 avec 50% de clientèle étrangère et spécifiquement les néerlandais (40 % des nuitées étrangères) suivis des britanniques (33%).

Signalons là encore que ces chiffres moyens cachent de fortes disparités entre les établissements importants commercialisés « camping clubs » et propriété de chaînes et les établissements non liés à des groupements.

1.2. La réalité du Pays de Falaise



Situation géo-touristique et facteurs d'attractivité de Falaise :

Situation au regard de ...	Points favorables Points contraignants
Axes de circulations	<p>Très forte accessibilité depuis l'un des axes autoroutiers majeurs du Département l'A 88 (Caen - Falaise) se prolongeant par A 28</p> <p>Sur l'itinéraire des clientèles britanniques : un point de halte adapté avant/après le bateau de Ouistream</p>	Eloignée des ressources touristiques majeures de la Normandie : Mont Saint Michel, plages du Débarquement
Bassins de population	Bonne situation pour les clientèles d'Ile-de-France, Nord Pas de Calais et Britanniques.	
L'offre de visite	<p>Une offre urbaine : des rues, des places pour de la déambulation</p> <p>Une offre patrimoniale ciblée autour de Guillaume le Conquérant : le plus illustre personnage normand avec le point focal le château (70 000 visiteurs. Une fréquentation qui a doublé en 10 ans)</p> <p>Un équipement distinctif qui va ouvrir en 2016 : le Mémorial des civils : Un objectif de 40 000 visiteurs avec l'ambition de se raccrocher aux itinéraires de mémoire et de capter des clientèles internationales (USA, Australiens...).</p>	<p>une réalité méconnue des publics</p> <p>... mais une attractivité qu'il convient de resituer dans l'offre très élargie : en 2013, les sites liés à Guillaume le Conquérant (Musée de la Tapisserie, Château de Falaise, Abbaye aux Hommes, Musée de Normandie à Caen) représentaient 7% de la fréquentation totale des sites et lieux de visite du Calvados (source Observatoire de Guillaume le Conquérant)</p> <p>Toutefois un ciblage limité auprès des groupes adultes (10 à 12%). Les cibles prioritaires sont les individuels et les clientèles scolaires (30%) (source Mémorial de Caen, futur gestionnaire).</p>
L'offre en hébergements	Une offre hôtelière limitée et peu adaptée pour du séjour touristique. Très peu d'offre en chambres d'hôtes	L'absence de produits d'hébergements générateurs de séjours et/ou disposant de notoriété
L'offre en restaurant,	Une offre de commerces et de services	Mais avec des fermetures en saison

commerces et services	étouffée Une offre de restauration qualitative et d'un bon rapport qualité/prix	estivale qui pèsent pour le développement touristique. Sur déclaratif, les 15 premiers jours d'août les commerces de bouche sont annoncés fermés, les cafés également...
L'offre animation	Une petite politique est en place avec quelques événements : le plus important est la Fête des jeux (2 500 visiteurs)	Pas d'offre en soirée
L'offre de loisirs	La présence d'une offre aquatique attractive	Sa distance vis-à-vis du camping
Image et de la notoriété	Acquise pour les clientèles britanniques : lors de la halte (depuis ou vers Ouistreham) et pour du tourisme historique (Guillaume le Conquérant).	Faibles pour les clientèles françaises

En synthèse pour Falaise :

On identifie une réalité touristique réelle de Falaise vis-à-vis de certaines clientèles : les clientèles en excursion autour de la thématique « Guillaume le Conquérant » et du médiéval (notons les initiatives prévues pour renforcer cette thématique à l'échelle de la Normandie et en lien avec Caen et Bayeux).

L'ouverture prochaine du Mémorial des Civils va permettre de capter des clientèles étrangères.

L'accessibilité autoroutière est un facteur favorable.

L'est également la présence d'une offre de restauration de qualité.

A l'inverse, la ville souffre d'une activité commerciale réduite en haute saison estivale et d'un faible dynamisme en matière d'animation.

Si les ingrédients en faveur d'un tourisme d'excursion et de halte touristique sont bien en place, à l'inverse en faveur du séjour touristique ils apparaissent limités.

1.3 - L'hébergement touristique du Pays de Falaise

A l'échelle du Département, le Pays Sud Calvados apparaît faiblement pourvu en lits touristiques : 2,5 % de la capacité départementale (soit 2 530 lits) : c'est la réalité du Calvados intérieur.

L'offre territoriale (en % du nombre de lits marchands)

ENTITÉS TOURISTIQUES	Nombre de Lits	Hôtellerie de plein air	Hôtellerie	Meublés de tourisme	Résidences de tourisme	Centres de vacances	Chambres d'Hôtes
Côte Fleurie	37 345 (37,5%)	56,5%	22%	3,5%	15,5%	2%	0,5%
Bessin	23 744 (23,5%)	56,5%	11%	13%	10%	4,5%	5%
Côte de Nacre	13 009 (13%)	86%	6,5%	4%	-	3%	0,5%
Pays d'Auge	11 258 (11,5%)	39%	14%	19%	20%	3%	5%
Caen et environs	9 770 (10%)	20%	57%	5,5%	13,5%	2%	2%
Pays Sud Calvados	2 530 (2,5%)	43%	13,5%	30%	-	6,5%	7%
Bocage Normand	2 248 (2%)	30%	17%	38,5%	5,5%	-	9%

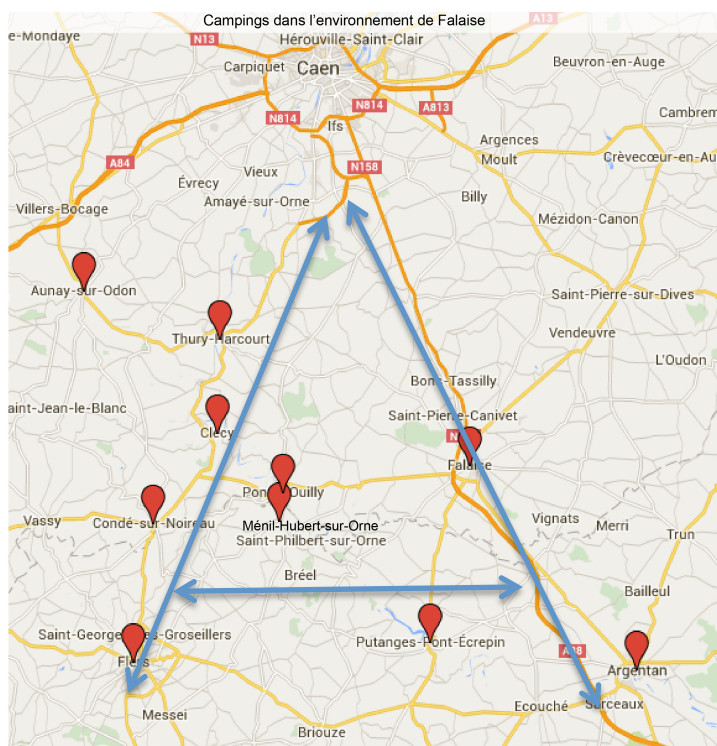
Cette offre est essentiellement structurée autour de campings (43% dont une forte capacité sur Pont d'Ouilly) et une petite offre hôtelière (13,5%) exclusivement sur Falaise. Le reste de l'offre est constituée de meublés de tourisme et de centres de vacances (Clécy).

Quantitativement l'offre apparaît donc faible sans que l'on identifie des besoins non couverts : les hébergements ne font jamais le plein et les taux d'occupation sont moyens (gîtes : 14,4 semaines contre 18,3 semaines à l'échelle du département) voire limités (en camping cf ci-après).

Qualitativement on peut parler de « décrochage » de l'offre au regard des attentes du marché touristique cela vaut tant pour l'hôtellerie que pour les campings.

La situation de l'hébergement touristique sur le territoire est préoccupante pour l'avenir touristique. La réflexion des élus en faveur de l'hôtellerie de plein air est à ce titre tout à fait légitime.

1.4 La situation de l'HPA dans le territoire



Offre en emplacements de campings ou locatifs associés

L'offre se structure principalement autour de petits terrains de campings aux prestations simples, implantés soit :

- le long des axes routiers Nord Sud : Falaise sur la D658 et plus au sud, Argentan.
- Thury Harcourt, Clécy, Condé sur Noireau, Flers sur la D562,
- au bord de l'Orne.

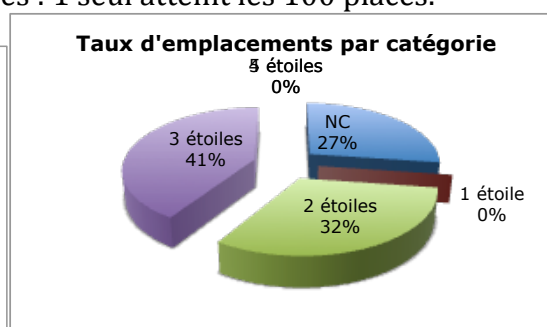
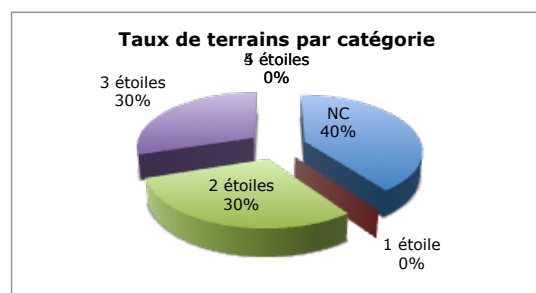
Dans cet espace, on compte 10 établissements pour un total de 551 emplacements. L'offre apparaît très limitée en terme de locatifs.

Ville	Code Postal	Nom du terrain	Cat. 1993	Cat. 2010	Nb. Empl.
Argentan	61	Camping municipal La Noé		0	23
Aunay	14	Camping municipal La Closerie		0	59
Clécy	14	Les Rochers des Parcs		3	90
Condé sur Noireau	14	Camping municipal Le Stade		0	35
Putanges	61	Camping municipal Le Val d'Orne		0	33
Falaise	14	Camping municipal Le Château		2	66
Ménil-Hubert-sur-Orne	61	Camping de la Rouvre		2	51
Pont d'OUILLY	14	Camping municipal		2	58
Flers	61	Camping du Pays de Flers		3	50
Thury-Harcourt	14	Le Traspy		3	86
Totaux					551

Trois campings se distinguent :

- **Le camping de la Rouvre à Ménil-Hubert-sur-Orne (2* 51 emplacements) :** une gestion privée annoncée comme dynamique. Un positionnement nature/campagne. De nombreux locatifs. Une forte proportion de clientèles loisirs et d'habités.
- **Le camping Les Rochers des Parcs à Clécy (3* 90 emplacements) :** une gestion privée. Une implantation porteuse en bordure de rivière en articulation avec l'attractivité du territoire « la Suisse Normande ». Une offre qualitative intégrant du locatif (20). Des réinvestissements réguliers (sanitaires). Une clientèle d'habités à forte dominante familles. Un bon taux de remplissage du locatif (de l'ordre de 14 semaines) pour l'essentiel sur du court séjour (y compris en juillet et août). Une dynamique commerciale intéressante, avec une forte implication du couple propriétaire/gestionnaire.
- **Le camping de Thury-Harcourt (3* 86 emplacements) :** un camping municipal ayant fait l'objet de travaux importants (sécurité, réseaux). Un potentiel de marché du fait de l'attractivité de la Suisse Normande et de Thury-Harcourt. Le camping a été confié en 2014 en gestion à un privé (DSP). Le CA est proche des 100 000 € dont 1/3 issu de l'offre bar-restauration.

Sur un plan administratif, 40% de l'offre est non classée et 60% classée en 2 ou 3 étoiles. Les établissements sont de petites tailles : 1 seul atteint les 100 places.

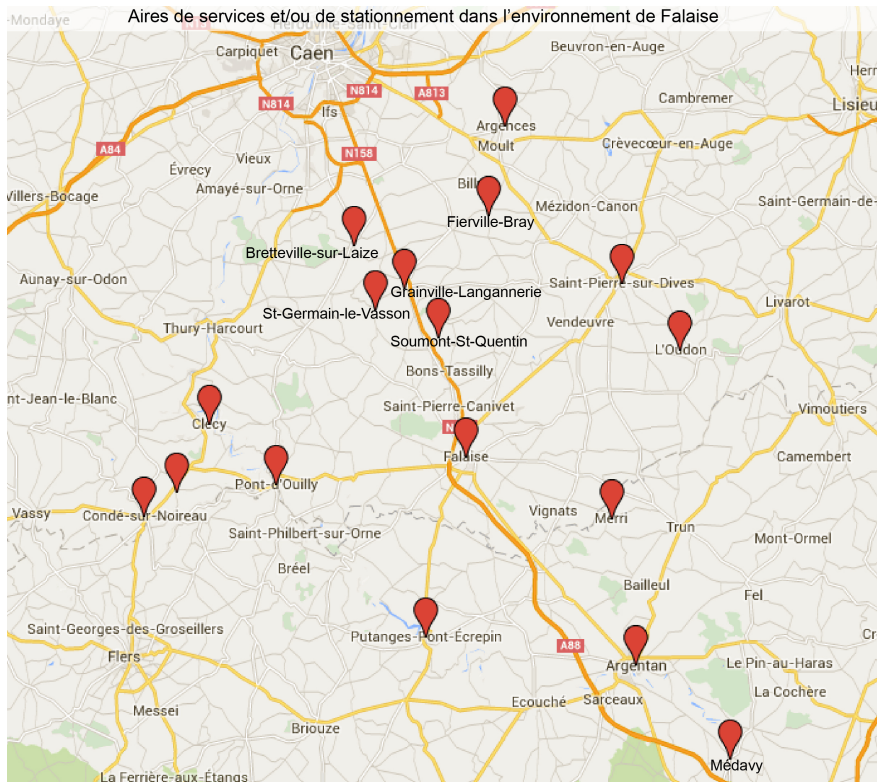


C'est évidemment très en retrait des standards nationaux et même de ceux en espace rural. Le taux de terrains non classés est au double des moyennes nationales : il s'agit de camping très simples que l'on peut qualifier « d'espace à camper ». Il n'y a que 2 campings trois étoiles. Il n'y a pas de 4 ni de 5 étoiles.

En synthèse, on retiendra :

- Une offre qui quantitativement compte à l'échelle du Calvados intérieur
- Une offre simple : 3 établissements en 3 étoiles
- De petites dimensions (moins de 100 emplacements)
- Avec peu de locatifs : La Rouvre (10), Clécy (20), Thury (5)
- Les établissements les plus structurés sont gérés par des privés avec des dynamiques de proximité qui se mettent en place.

1.5. La situation de l'accueil des camping-cars



L'offre est conséquente (17 aires) diffuse avec un axe majeur qui se dégage le long de l'A 88. Il s'agit majoritairement d'équipements mis en place par les communes et d'accès gratuit. L'aire privée de Pont d'Ouille se distingue : 45 places en bordure de l'Orne. Les résultats ne sont pas diffusés mais la fréquentation

Ville	Code Postal	Type	Gestion	Remarques
Falaise	14	Aire de service et stationnement	Privée	Parking centre commercial
Pont d'Ouille	14	Aire de service et stationnement	Privée	Bordure de l'Orne
St-Denis-de-Méré	14	Aire de service et stationnement	Privée	ANC Les Lilas de Morieux
Condé-sur-Noireau	14	Aire de service et stationnement	Communale	Proximité tennis municipaux
Clécy	14	Aire de service et stationnement	Communale	Proximité mairie
Soumont-Saint-Quentin	14	Aire de service et stationnement	Privée	Proximité échangeur routier
Grainville-Langannerie	14	Aire de service et stationnement	Intercommunale	Parking mairie
Saint-Germain-le-Vasson	14	Aire de service et stationnement	Privée	Exploitation agricole
Bretteville-sur-Laize	14	Aire de service	Intercommunale	Proximité Eglise
Saint-Pierre-sur-Dives	14	Aire de service et stationnement	Communale	Halle Médiévale
Fierville-Bray	14	Aire de stationnement	Privée	Ferme - étape France Passion
L'Oudon	14	Aire de service et stationnement	Communale	Proximité site naturel du Billot (parc 7ha)
Argences	14	Aire de service et stationnement	Privée	Parking centre commercial
Argentan	61	Aire de service et stationnement	Communale	Centre ville
Putanges	61	Aire de service	Communale	Centre ville
Merri	61	Aire de stationnement	-	Centre ville
Médavy	61	Aire de stationnement	-	Centre ville

Il n'existe pas de comptages de camping-cars. Chacun s'accorde à constater que cette clientèle est en fort développement sur le territoire. Sur déclaratif, il n'existe pas de problématique particulière camping-car. L'accueil des campings cars s'organise assez naturellement.

1.6 – Nos conclusions d’opportunité au regard du territoire

La ville de Falaise est dotée d’une attractivité touristique certaine :

C'est un lieu de patrimoine avec des équipements de visites significatifs (70 000 visiteurs au château, l'ouverture du Mémorial des Civils géré par le Mémorial de Caen), une offre de restauration, des commerces.

Sa situation en bord d'autoroute est un facteur favorable.

A cet égard, elle constitue un aimant pour des populations touristiques en itinérance et sur la route des vacances (halte) notamment pour les clientèles britanniques.

Le marché en hébergement touristique est toutefois contraint :

La capacité de la ville à capter des séjours touristiques demeure limitée.

La ville est éloignée des autres points d'attractivité du Calvados et de la Région Normandie : la notion de « camp de base » visant à rayonner est délicate à exploiter.

La clientèle groupes adultes est faible (comparativement à d'autres sites de Normandie) : elle est composée de groupes de seniors à la journée qui ne consomment pas d'hébergements.

Par ailleurs la ville n'est pas située sur des axes majeurs d'itinérance (vélo, pédestre) permettant de capter de l'itinérance.

On est sur une réalité de marché contraint.

Le camping du château dispose d'une situation distinctive qui permet en soi de générer des nuitées : sa position au pied du château est un facteur d'attractivité et de satisfaction des clients (Pour cette raison toute piste de relocalisation serait vaine).

Concernant l'offre technique, elle est en retrait au regard des offres disponibles sur le marché. L'équipement fonctionne mais présente des signes d'usure avec des réinvestissements significatifs à prévoir. La fréquentation est en baisse depuis 10 ans se stabilisant à 6 000 nuitées mais sur une occupation par à-coups et fortement marquée par de la courte durée. L'accueil de clientèles camping-caristes a permis de compenser les pertes issues des caravanes. La gestion est assurée en régie avec un début de mise en marché. Le déficit d'exploitation est chronique.

L'opportunité au maintien du camping de Falaise sur ce site est acquise.

Le développement du camping doit s'entendre comme un ingrédient indispensable à la consolidation d'une offre d'hébergements touristiques dans un contexte national favorable pour la filière de l'hôtellerie de plein air (cf données nationales).

Ne pas disposer de cette offre « camping » à Falaise serait faire l'impasse sur la clientèle naturellement présente et d'autre part fragiliser la stratégie de développement touristique.

Les suites à donner : la recherche d'un positionnement

Les contraintes du marché et du site écartent les positionnements de type :

- « camping-club » c'est-à-dire de l'hôtel de plein air avec un fort taux d'hébergements locatifs de type mobile home, des espaces ludiques lourds, incluant un espace aquatique ludique, une animation forte, etc., et ce, quel que soit le " curseur " que l'on va donner au dimensionnement des espaces ludiques et de l'animation.
- ou « camping nature » Assez tendance aujourd'hui, c'est en fait un positionnement très complexe à mettre en œuvre et extrêmement exigeant, car ne souffrant d'aucun "à peu près".

A Falaise le positionnement identifié est celui d'un camping urbain traditionnel pour une clientèle en vacances itinérantes ou en situation de halte et pouvant tendre vers du séjour (3 à 4 nuits).

2 . Le camping – Présentation et analyse de la situation

2.1 – Données générales

Une localisation distinctive :

La situation du camping de Falaise est son atout majeur avec :

- une localisation en cœur de Ville
- Dans un faubourg qui a conservé son tissu urbain, ses venelles, ses façades anciennes
- En vue directe sur le patrimoine majeur de la Ville : Le Château de Guillaume-le-Conquérant
- Dans un paysage en « paliers » marqué par les élévations spectaculaires du château au sud et du mont Myrrha à l'ouest
- En prise directe (relations visuelles permanentes) avec des éléments de patrimoine : remparts de la ville, anciens bassins, bâti historique original (maison du gardien, vieux lavoir ...), anciens murs...
- avec la présence d'une rivière : « le Val d'Ante » qui parcourt le camping.

Le site d'implantation du camping est distinctif en cohérence avec la réalité patrimoniale de la ville. Il s'inscrit dans un paysage urbain et offre un « décor » naturel attractif pour les clientèles touristiques.

Toutefois cette réalité « patrimoniale » est dans les faits contrariée : les aménagements publics (jeux, clôtures ...) et paysager (haies...) sont banalisés et ont été installés au fil du temps sans approche cohérente. Cette réalité est perceptible depuis le camping avec un sentiment de « confusion », d'accumulation et quelque peu de « banalité » ; elle est aussi très largement perceptible depuis les baies et les terrasses du château

Le site souffre d'une absence de cohérence et de traitement dans ses aménagements. Cette question n'est pas rédhitoire, la mise en place d'un plan de gestion global des espaces peut permettre assez simplement de redonner du sens à l'ensemble.



Une vue d'exception sur le Château



Face à un traitement des espaces qui est banal.

Un petit foncier avec une petite possibilité d'extension

Le foncier du camping est de 1,93 ha répertorié au cadastre sous la parcelle 312 section AE.

A la lecture des documents qui nous ont été transmis, nous considérons que la parcelle limitrophe (anciens terrains de la piscine : parcelle 116) n'est à ce jour pas intégrée dans le périmètre du camping (ce point devra être vérifié à partir de l'autorisation à aménager : non transmis).



Selon le projet de développement retenu, l'extension supposera le dépôt d'un permis d'aménager. En tout état de cause cette question sera à traiter lors du prochain classement Atout France (septembre 2017)

Les données d'urbanisme : Un PLU favorable sauf sur la partie basse du camping

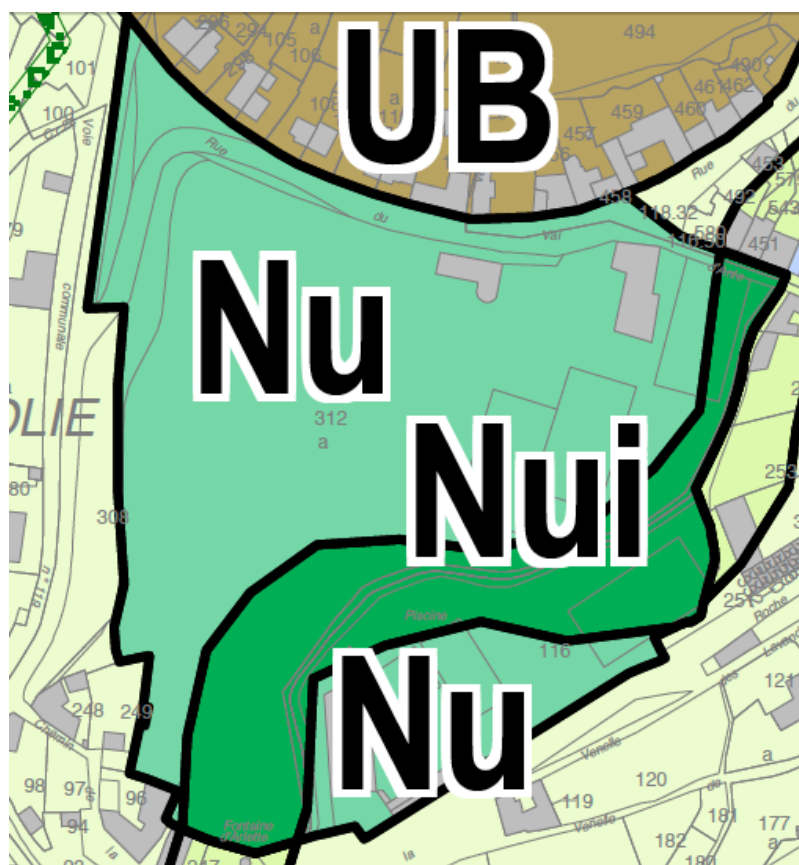
Le camping est classé au PLU en zone NU et NUi

La zone N est un espace naturel et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site des milieux naturels et des paysages. Le secteur NU peut admettre des activités touristiques et culturelles : les campings et parcs résidentiels de loisirs sont autorisés.

L'indice « i » caractérise la zone inondable : n'y est autorisée que l'extension des constructions existantes.

Le règlement de la zone n'émet pas de restriction particulière liée à l'activité de camping. Les obligations à respecter portent sur la hauteur des constructions, l'aspects extérieurs des constructions, l'aménagements de leurs abords, les clôtures ...

Toutefois il est clairement rappelé la nécessité de ne pas porter atteinte au caractère des sites, des paysages naturels et la conservation des perspectives monumentales.



La partie basse du camping et la parcelle limitrophe (ancienne piscine) sont concernées par le zonage Nui et par une ZIEFF de Type II



Un secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Le camping se situe dans l'aire de co-visibilité du château Guillaume-le-Conquérant site inscrit au titre des Monuments Historiques. Il se situe également dans l'aire du Mont de Myrrha site classé.

En conséquence l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France devra être sollicité.
Une démarche en amont auprès des services de l'Etat est nécessaire.
C'est une contrainte à intégrer dans un projet de développement y compris en terme de délai de réalisation.



La vue depuis le
château.

2.2 – L'organisation générale

Une exposition avantageuse :

Le camping se trouve en fond de vallée sur le versant nord de l'Ante. Il dispose d'une exposition sud favorable sud/sud-ouest.

Des accès contraints et des ajustements qui seront nécessaires :

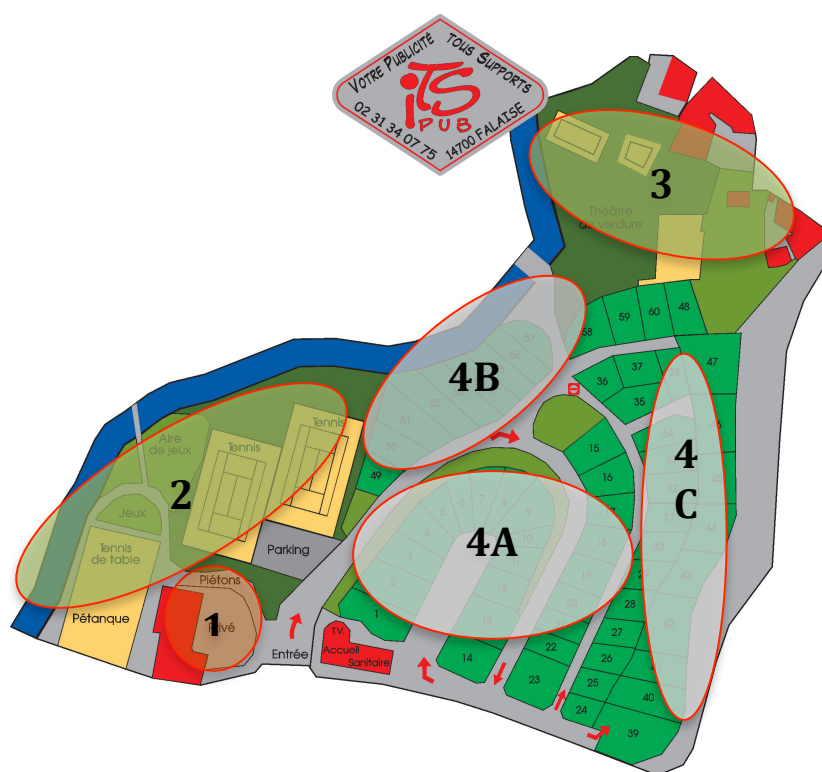
Une double signalétique routière est en place avec :

- un axe majeur celui de la « voie panoramique » accessible depuis l'entrée de la Ville (autoroute) et surplombant le camping. Cet accès est adapté pour les véhicules de grands gabarits (caravanes, camping-cars). La signalétique n'est pas totalement continue semant le doute à certains ronds points.
- des axes secondaires depuis le centre ville empruntant des petites voiries souvent sinueuses et non adaptées pour les grands véhicules.

Le basculement de l'entrée du camping sur la partie sud au pied des remparts du château (Rue de la Roche) est évoqué par les élus et techniciens. En fonction du projet développé cette question de l'accès et de la signalétique sera à travailler.

Une organisation générale confuse :

Le camping ne constitue pas une entité mais rassemble plusieurs fonctions et plusieurs sous secteurs.



1. Logements
2. Jeux dont terrains de tennis
3. Eléments de patrimoine et esplanade utilisée lors de manifestation culturelle
4. Emplacements nus
 - 4.A : Fortement stabilisés
 - 4.B : A caractère « nature »
 - 4.C : Sur coteau

Le tout constitue un ensemble peu homogène avec des circulations et des stationnements issus des clientèles du camping et des

2.3 – Données techniques

Fiche d'identité du terrain

Classement	2 étoiles (28 septembre 2012)	
Superficie	1,9 ha	
Possibilité d'extension	Petite (0,5 ha) sur le foncier de l'ancienne piscine du le terrain de tennis remblayé (cf ci-avant)	
Nombre d'emplacements autorisés (classement Atout France)	66	
Nombre total d'emplacements exploités (janvier 2016)	60	
	<i>Dont équipés en électricité</i>	32*

* Il s'agit des parcelles situées autour de la voirie « fer à cheval » et en partie basse du camping (secteur 4 A/4 B)

Données techniques

Voirie	Elle est en bon état en entrée et autour de la partie dite « fer à cheval » mais présente des signes de vieillissements sur le reste du camping avec un affaissement de certaines parties de la voirie t au niveau des trottoirs et des avaloirs
Système d'épuration des eaux	Le dispositif est collectif A noter l'absence de système séparatif sur la partie basse du camping : uniquement réseau pluvial avec rejet des eaux usées dans la rivière
Electricité type d'abonnement	Abonnement bleu. Contrôle APAVE annuel
Mode de production de l'eau chaude sanitaire	Chaudière fioul ancienne Cuve installée au niveau de la chaufferie. Installation d'origine usée
Gestion des ordures ménagères	Tri sélectif à l'extérieur du camping sur la placette. Dispositif peu qualitatif (pas de récupération des eaux, pas d'intégration paysagère ...)
Vérifications périodiques réalisées	oui

Diagnostic handicapé et Ad'ap	Fait en juin 2015. Le rapport identifie de nombreux écarts en ce qui concerne la circulation des publics, l'accès à l'installation, les circulations verticales...). Le bureau Véritas estime les travaux à une enveloppe de 107 000 € dont 35 000 € en accessibilité extérieure, 40 000 € pour l'accès au niveau supérieur.
-------------------------------	--

Ce diagnostic met en évidence une certaine usure de l'équipement avec des investissements à prévoir en ce qui concerne l'équipement technique des sanitaires (chaudière...), certains points de la voirie, le recollement des eaux dans la partie basse, le traitement des ordures ménagères.

2.4 - Descriptif commenté de l'offre

Élément observé	Descriptif rapide	Avis sur l'offre (fonctionnalité et technique)
Secteur Entrée	L'entrée du camping est marquée par un grand portail coulissant (manuel) entouré de murs en pierre Une signalétique est apposée sur le muret d'entrée	Le premier contact est agréable : une vision immédiate sur la Château et une entrée marquée par des bâtiments de caractère situés sur la partie gauche (maison traditionnelle) et à droite bâtiment de la reconstruction (accueil). L'entrée fonctionne mal : Absence de parking visiteur : stationnement dans la rue Absence de parking de nuit : stationnement dans la rue/conflits d'usage Multiplication des utilisateurs (locataires, joueurs de tennis, habitants venus pour les jeux..) Absence de signalétique d'accueil L'aire de dépôt des ordures ménagères est en extérieur du camping
Fonction Accueil	Un bâti dans le style de la reconstruction. L'accueil se fait au rdc dans une petite salle débouchant sur un bureau d'accueil	Un aménagement en retrait Le premier espace d'accueil (salon) bien que de dimension réduite est avenant. A l'inverse, le bureau d'accueil est étriqué contraint en surface avec du mobilier obsolète (haute banque d'accueil). L'ensemble est bas de plafond sans conformité handicap
Local technique	A l'arrière du bureau d'accueil	Très réduit et peu fonctionnel (marches, pas de rangements adaptés ...)
Foncier - végétation	Végétation de hautes tiges et haies séparatives Suppression récente de la haie trapue qui bordait le camping en façade et son remplacement par une haie de charme	La visite ayant été effectuée en janvier, il est difficile d'apprécier le rendu effectif de la végétation. Le ressenti est cependant plutôt favorable avec un couvert végétal qui globalement apparaît assez dense. Des arbres de hautes tiges, des haies séparatives. L'ensemble apparaît bien entretenu
Clôtures de camping	Clôtures de grillage haut dans la partie sud du camping et grillage bas dans la partie nord.	Le dispositif de clôture en place n'est pas optimal : sur la partie talutée le grillage est en partie détérioré et peu esthétique. Même constat autour des bassins, bords de rivière ... (travaux prévus en 2016)
Emplacements de camping	Emplacements classiques, souvent grands, délimités par des haies. Plusieurs emplacements stabilisés pour les camping-cars	L'ensemble apparaît plutôt satisfaisant même si les emplacements ne sont pas de très grandes dimensions (forte proportion de 70 m2 dans la partie haute) Toutefois la topographie créé un sentiment d'espace.
Sanitaire	1 sanitaire aménagé à l'étage du bâtiment d'accueil	Une offre très en retrait avec une usure massive des distributions et des équipements. L'accessibilité handicap n'est pas garantie.

		C'est le point faible du camping et qui fait l'objet de retours clients (même si en moindre proportion depuis le reclassement en 2 étoiles).
Salle d'animation, TV	Une salle TV, bibliothèque aménagée au 1 ^{er} étage de l'accueil. Présence d'une cheminée	Une salle de dimension moyenne qui est agréable : vue en surplomb, multiplicité des fenêtres, lumière
Bornes électriques, points d'eau, éclairage public	Bornes nouvellement réinstallés sur la partie basse Pas d'éclairage sur la partie haute	Quelques points de retraits : absence d'éclairage (partie haute). Le recollement des eaux sur les « points d'eau » situés en partie basse du camping
Borne camping-car	Une aire vidange est installée à proximité du sanitaire La vidange de casette est installée sur le pignon du bloc sanitaire	Le dispositif d'accueil des camping-cars est peu fonctionnel (localisation peu adaptée...). Une situation paradoxale alors même que la clientèle camping-cariste est majoritaire et en croissance.
Espaces de loisirs	Des aires de jeux réaménagés à la périphérie Deux terrains de tennis entourés de haies massives de thuyas taillées au cordeau Un parking dédié aux terrains de tennis (de l'ordre de 6 places) Des terrains de boule	Pour la clientèle du camping l'offre est limitée essentiellement des jeux pour enfants (les terrains de tennis étant peu utilisés par les campeurs). On note une faible intégration paysagère et pas de cohérence en terme de circulation, aménagements des espaces publics

**nota : les terrains de tennis sont utilisés les we de printemps (tournois) et les soirées en juillet/aout (17H/22H). L'ensemble est propriété de la ville et mis à disposition du club de tennis.*



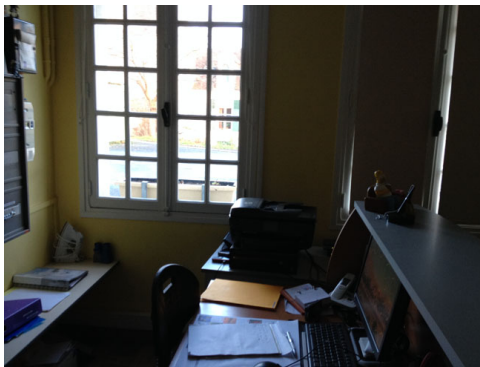
Une entrée plutôt avenante
Mais contrainte en terme de circulation.



Un couvert végétal significatif sur la partie haute



La haie de thuya nouvellement abattue



Un accueil limité et mal configuré



La salle TV jeux : un espace lumineux très agréable



Le vieillissement des sanitaires

En synthèse :

Qualité du foncier	<p>Un petit foncier, bien végétalisé, au bord de la rivière et qui dispose d'une situation distinctive en cœur de ville et au pied du château</p> <p>Une toute petite extension possible (0,5 ha) sur un terrain en zone inondable</p> <p>Une répartition intéressante des emplacements en étage avec une exposition sud-sud ouest favorable.</p> <p>Une mixité de fonction (logement, jeux, tennis ...) qui perturbe la lisibilité et ne permet pas de constituer une entité « camping »</p>
Qualité technique de l'offre	<p>Des équipements et aménagements publics (parking, haies, clôture...) qui ne qualifient pas le site</p> <p>Des travaux nécessaires sur les réseaux et la voirie</p> <p>Une entrée qui techniquement fonctionne mal</p> <p>Une offre sanitaire obsolète</p> <p>Une offre de service camping-cars peu opérante</p> <p>Peu de services</p>
Adéquation vis à vis des attentes clients	<p>Un produit qui séduit du fait de son emplacement mais en retrait en ce qui concerne les sanitaires.</p>

Une offre qui en l'état fonctionne mais des points de vieillissements structurels qui vont supposer des réinvestissements rapides pour une remise à niveau : réseaux, reprise de l'entrée et prioritairement requalification des sanitaires

Quel que soit le projet de développement retenu le maintien du camping passe par des réinvestissements (rappel : un montant de 500 000 € a été inscrit par les élus au programme d'investissements).

2.5 – Données de gestion

*Mode et organisation de la gestion

La gestion est organisée en régie directe et s'appuie sur :

- un régisseur (fonctionnaire territorial) à temps plein effectuant des heures supplémentaires (+100 heures). Il dispose d'une expérience antérieure en gestion des espaces verts. Il loge face au camping (logement privé) mais n'utilise pas le logement de fonction.
- du personnel saisonnier : un personnel en complément du régisseur + un personnel pour assurer les fermetures du soir.

A cela s'ajoute les services de la ville pour différents travaux.

Ces charges ne sont pas affectées au budget du camping.

*Période de fonctionnement

Le camping est ouvert du 1 Mai au 30 septembre

*Politique tarifaire (saison 2016) TTC (source site internet)

Libellé / tarif nuit	Montant
Forfait 1 personne, 1 emplacement, 1 véhicule	10,00 €
Adulte	5,20 €
Enfant (4 à 10 ans)	3,00 €
Animaux	2,30 €
Electricité	4,30 €

Cette grille induit un tarif journée pour une famille composée de 2 adultes, un enfant de 13 ans et un de 6 ans, en caravane, sans branchement électrique, de 18,2 €.

Pour deux personnes (cas le plus fréquent), le prix est de 19,50 € avec l'électricité.

Ces tarifs sont dans la fourchette haute au regard des tarifs usuels et de la réalité de l'offre.

Selon une enquête de la revue professionnelle "L'officiel des terrains », le prix moyen pour deux personnes avec électricité est de 17,79 € en 2 étoiles au niveau national.

*Services et loisirs

Services	A l'intérieur du terrain	
Lave linge ou laverie	Oui	MAL et SL
Vente de pain - viennoiseries	Non	
WIFI	Non	Uniquement au niveau de l'accueil
Aire de service camping-cars	Oui	
Cartes de crédit acceptées	Oui	

Les loisirs et activités sur place et à proximité	A l'intérieur du terrain	Observations
Salle de TV (avec TV)	Oui	+ bibliothèque – jeux (dont billard)
Salle d'animation	Non	
Point info tourisme	Oui	Offre à l'accueil, aux horaires de fonctionnement
Jeux d'enfants	Oui	Un petit équipement. Des compléments prévus en 2016

Terrain de Tennis	Oui	Implantés au sein du camping Dans les faits peu utilisés par les clients
Terrains de boule	Oui	Au sein du camping
Aqualudique	Non	Présence d'une offre significative dans Falaise : 15 minutes à pied mais accès peu confortable : fort dénivelé

***Animations**

Il n'y a pas d'animation développée sur le camping.

***Actions commerciales**

Un certain nombre d'actions commerciales sont amorcées :

- la gestion du site internet dédié « camping.falaise.fr » qui permet la réservation en ligne via la centrale de réservation du Calvados.

Le site internet est bien structuré, simple, les informations attendues sont disponibles. Les visuels attractifs. Le site est traduit en 4 langues.

Signalons que depuis la commercialisation via la plateforme départementale, des effets immédiats ont été enregistrés : 13% du CA de 2015 à été généré par la plateforme. La durée moyenne des séjours sur réservation est de 3,09 nuitées (versus 1,9 en moyenne).

On notera également en terme de mise en marché :

- la présence dans des guides gratuits et payants en France et à l'étranger. Le camping figure au guide Alan Rogers avec des commentaires plutôt positifs.

- adhésion à ACSI (guide + web+ application smartphone). Sur le site de l'ASCI le camping a une bonne critique (note de 8,1 : une des meilleurs notes dans le Calvados) : « *Camping fleuri tranquille, avec des emplacements séparés par des haies, une vue superbe sur le château du 11e siècle et à 500m du centre-ville médiéval* » et des avis plutôt positifs

- adhésion à campingfrance.com. Le camping est référencé dans camping.fr mais la fiche n'est pas mise à jour.

- présence dans les supports institutionnels départementaux et locaux.

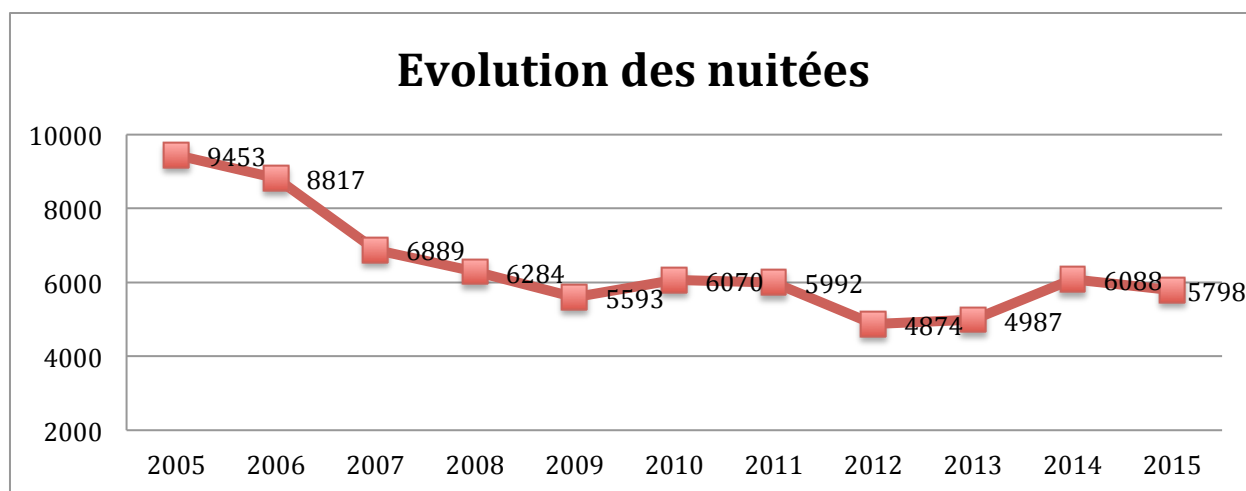
On peut parler de début de mise en marché.

C'est le minimum indispensable.

2.6 – Clientèles et résultats

2.6.1 – Résultats – Données statistiques

Sur un historique de 10 ans, le constat est celui d'un effondrement massif des nuitées : perte de 3 600 nuitées. Depuis les 5 dernières années les nuitées se stabilisent autour de 6 000. Les fluctuations s'expliquent par les incidences de l'événementiel (70^{ème} anniversaire D-Day en 2014) et/ou des conditions météo.

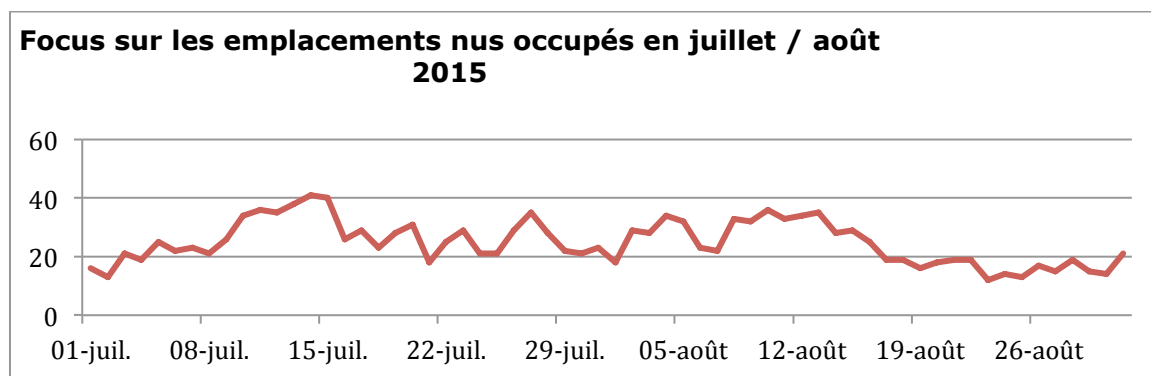
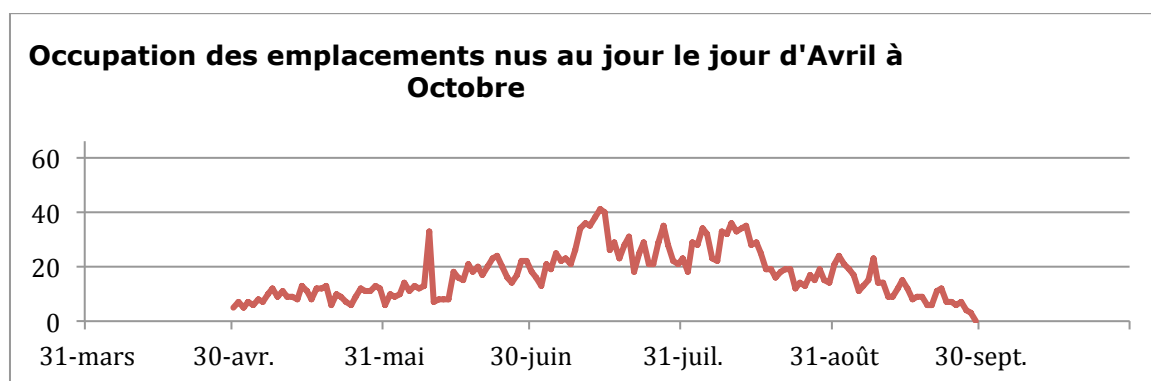


Les chiffres de l'INSEE donnent un TO de 26,8 % (2014) et 26,1 % (2015) avec 60% de clientèles étrangères.

La durée moyenne du séjour est désormais constante à 1,9 nuitées (versus 3,09 pour les séjours réservés en ligne cf ci-avant).

Globalement, l'observation de l'occupation au jour le jour donne les résultats suivants :

- des fréquentations très fragmentées sans que l'on dispose de « plateau » signifiant que le camping n'enregistre pas de séjour
- au maximum 40 emplacements occupés
- une activité essentiellement concentrée en Juillet et août (62%). Les ailes de saison sont très calmes : en Mai la moyenne est de 9 emplacements occupés/jour ; en juin la moyenne est de 16 pour retomber à 11 en septembre.



On est donc sur un remplissage limité et une fréquentation par à-coups.
Sur déclaratif du gestionnaire, le camping de Falaise bénéficierait certains jours du trop plein du littoral.

Typologie de clientèles :

Il n'existe pas d'enquête clients. Sur déclaratif nous identifions :

- des clientèles de 45 ans et +
- peu de familles
- une part importante de clientèles étrangères (61%) dont les britanniques (41%) et les hollandais (25%)
- Une forte croissance des clientèles camping-caristes : 60% des emplacements occupés en haute saison

Le nombre de forfait ACSI est de 1 200 (données 2017) pour l'équivalent de **2 300 nuitées** (sur 32% des nuitées).

En synthèse :

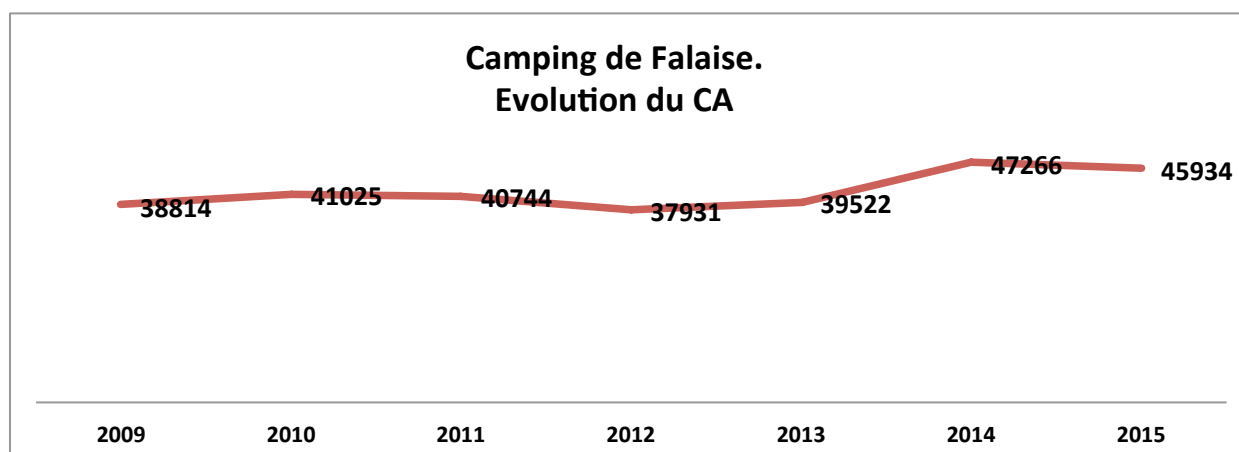
Les résultats expriment bien la réalité du camping.

Une offre de passage et de halte touristique attractive pour des clientèles étrangères avec une augmentation des campings caristes qui viennent compenser la perte des caravaniers.

2.6.2 – Résultats – Données économiques

Les évolutions du CA sont conformes au constat issus des nuitées : **stagnation depuis les 5 dernières années avec un CA global qui ressort à 45 000 € soit un CA/emplacement (base 60) à 750 €.**

On est sur des résultats que l'on peut qualifier de moyens.



Les résultats d'exploitation sont conformes à la réalité du produit avec un ratio de frais de personnels qui apparaît élevé sachant qu'il n'intègre pas les interventions des services de la ville pour les gros travaux.

Détail des charges de personnels (2015) :

Pascal Valentin	Titulaire	1700 h	41 966 €
Kane Ismaël	Saisonnier	158 h	2 461 €
Leveque Sarah	Saisonnier	14 h	236 €

Le résultat d'exploitation fait apparaître un déficit sachant que les éléments présentés ci-dessous ne tiennent pas compte :

- des interventions des services de la commune pour la gestion du camping,
- des amortissements et des investissements.

Libellé	2014
CA hébergement	43949
CHARGES d'EXPLOITATION	62952
CHARGES A CARACTERE GENERAL	16289
eau et assainissement	2116
Combustibles	3881
Fournitures entretiens et petits équipements	3800
Autres charges	
PERSONNELS	46663
RESULTATS d'EXPLOITATION	-19003

Le camping est un service qui coûte à la ville avec un déficit chronique installé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-211402581-20180305-18-018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/03/2018

Publication : 06/03/2018

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



Σωκ. ΝΑΟΕ'

ANNEXE 2 : Données chiffrées du Tourisme à Falaise (données 2017).

Chiffre d'affaires du tourisme sur le Pays de Falaise : environ 8 000 000 € / an.

Sites de visite et de loisirs

- a. 190 000 visiteurs sur le territoire du pays de FALAISE (hors centre aquatique) dont 123 500 pour les sites situés à Falaise soit 65 %
- b. 82 619 pour le château médiéval qui est le château le plus important de Normandie en termes de visite (hors musée)
- c. Une progression de + 67 % depuis 2015 due à la progression des principaux sites mais également mécanique grâce à la création du Mémorial (environ 23 000 visiteurs)
- d. Evolution depuis 2013 :
 - Château : + 46 %
 - Pont-d'Ouille Loisirs : + 32 %
 - Automates : + 11, 6 %

Hébergements : 75 731 nuitées en hébergements marchands en 2017 soit + 11, 3 % par rapport à 2016 et + 30 % par rapport à 2013.

- 32 % en meublés
- 26 % en hébergement de plein air
- 24 % en hôtellerie
- 9 % en chambres d'hôtes
- 9 % en gîtes de groupes

Une clientèle essentiellement française (environ 80 %) sauf au camping de Falaise.

Le camping de Falaise :

Taux d'occupation

2016 : 29 %

2017 : 31 %

Nombres de nuitées : nombre de séjour * nombre d'occupants

	2016	2017	évolution
Mai	793	963	+ 21.43 %
Juin	1146	1620	+ 41.36 %
Juillet	1674	1690	+0.1 %
Aout	2118	1959	-7.5 %
Septembre	1135	1197	+5.4 %
Total	6 866	7 429	+ 8.2 %

Moyenne du nombre d'occupants par emplacement:

2016 : 2.1

2017 : 2.14

Durée moyenne du séjour

2015 : 1.9 jours

2016 : 2.1 jours

2017 : 1.8 jours

Origine des occupants

- 1- France
- 2- Grande Bretagne
- 3- Pays Bas

Recettes

	2016	2017
	56 147.76 €	59 771.96 €
Tarif de base 1 emplacement + 1 personne + véhicule	31 403.51 €	32 590.86 €
Emplacements ACSI	15 026.20 €	15 725 €
Enfant (13 à 17 ans)	1 145.92 €	1 026.48 €
Enfant (-13 ans)	765.00 €	880.8 €
Electricité (10 amp.)	6 596.16 €	6 526.64 €
Animal	884.35 €	900.74 €
Vente Lave-linge + dose + denrées	327.50 €	389.9 €
Gestion dont les frais de réservation		387.54

	2016	2017 <i>Estimatif</i>
Recettes de fonctionnement	74 055.84 €	76 647 .00 €
Entrées du camping	56 293.26 €	59 382.06 €
Subvention ville	17 762.58 €	16 875.04 €
Vente de marchandises		389.90 €
Dépenses de fonctionnement	74 056.79 €	76 647.00 €
Charges à caractère général	18 625,45 €	18 767.00
Charges de personnel	52 988,00 €	54 000,00

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-211402581-20180305-18-018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/03/2018

Publication : 06/03/2018

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



S. M. H. A. C. E.