

# **RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE DELEGATION DE SERVICE**

## **PUBLIC DE GESTION DU CENTRE DE VACANCES D' UXELLES**

### **PREAMBULE**

Terre d'Emeraude Communauté est propriétaire du Centre de Vacances « les Crozats » à Uxelles. Cet établissement est une ancienne colonie acquise par la Communauté de Communes Pays des Lacs en 2000.

2 Salles polyvalentes et 15 maisons bois ont été construites en 2003.

L'offre globale est de 152 lits.

L'équipement dispose d'une piscine couverte et chauffée, un espace bien-être (sauna, hammam), un restaurant, une banque d'accueil/bar.

L'équipement dispose en outre d'une cuisine centrale qui permet de proposer un service de portage de repas.

Cet établissement est actuellement exploité depuis 3 ans par Vacancéole dans le cadre d'une Délégation de Service Public qui doit arriver à terme le 31 Octobre 2021.

### **LA MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Le service Public de gestion de ce centre de Vacances est motivé comme suit :

- Développement d'un tourisme de qualité en toutes saisons en offrant une capacité d'accueil suffisante et des équipements attractifs et adaptés aux attentes de la clientèle.
- Développement économique, embauche d'un personnel local.
- La sensibilisation des élèves à l'environnement et aux activités de plein-air par l'organisation de « classes vertes » ou de séjours.
- L'enseignement de la natation aux élèves des écoles primaires et maternelles grâce à la piscine.
- L'animation locale par l'utilisation de la salle d'animation et des salles polyvalentes pour des manifestations diverses.
- Le maintien des habitants à leur domicile, grâce à la préparation des repas au sein de la cuisine de l'établissement.

### **NATURE DES MISSIONS A ACCOMPLIR**

Le contrat confie au gestionnaire le soin d'assurer la gestion et l'exploitation du bien, le bon fonctionnement, la continuité, la qualité ainsi que la bonne organisation du service aux utilisateurs. Le concessionnaire s'engage à assurer l'accueil des usagers dans le respect des règles de continuité du service, d'égalité de traitement des usagers, de neutralité et de transparence.

Le concessionnaire aura l'obligation de :

- Maintenir le centre de vacances ouvert toute l'année sauf accord préalable de l'autorité concédante.
- Tout mettre en œuvre pour réaliser la mission qui lui a été confiée.
- Promouvoir l'équipement afin de développer sa fréquentation.
- Assurer la sécurité et la conformité aux normes de l'ensemble de l'Equipement mis à disposition
- Disposer du personnel nécessaire à la gestion du service public
- Agir dans le cadre des dispositions légales règlementant les activités confiées
- Le concessionnaire assure les travaux d'entretien et réparations courantes de renouvellement des matériels et de modernisation

### **OUVRAGES**

Terre d'Emeraude Communauté prévoit la gestion touristique de l'établissement désigné comme suit : « Village Les Crozats ».

Capacité totale 152 lits répartie de la façon suivante :

- Un grand chalet aménagé de 25 chambres organisées en 15 appartements de 2 chambres et 4 chambres avec velux.
- Une salle de restauration, cuisine et réserves, chaufferie, local technique, ascenseur, bar et salon.
- Une piscine intérieure fermée et couverte, hammam, jacuzzi, et vestiaire.
- 1 salle d'animation et 2 salles polyvalentes.
- 1 cuisine Centrale répondant aux besoins du centre et du service de portage de repas.
- 15 chalets de 5 à 6 places, implantés sur un site boisé à proximité du centre de vacances : Pour les séjours en famille.

**MODE GESTION DU SERVICE** : les avantages de la gestion déléguée par rapport à la gestion directe.

La Communauté de Communes du Pays des lacs a fait le choix dès le début de l'exploitation du Centre de déléguer la gestion de celui-ci à une structure privée professionnelle du monde du Tourisme et de l'hébergement. Elle considérait à l'époque qu'elle ne pouvait disposer en interne du savoir-faire et des compétences pour gérer une structure hôtelière, impliquant les impératifs saisonniers propres au territoire, la commercialisation etc..

Cet argument semble toujours d'actualité pour Terre d'Emeraude communauté et suppose de reprendre le même mode de Gestion Déléguée par le biais d'une Délégation de Service Public.

Le mode de gestion envisagé sera conforme à la directive 2014/23/UE qui consacre et encadre les contrats de concession ainsi que toutes les règles relatives à ces contrats qui figurent dans la troisième partie du code de la commande publique.

Il s'agira d'un contrat conclu par écrit et à titre onéreux par lequel Terre d'Emeraude Communauté « autorité concédante » confie la prestation et la gestion de services à un opérateur économique « concessionnaire » à qui est transféré le risque d'exploitation du service et dont la contrepartie consiste dans le droit d'exploiter les ouvrages accompagné du paiement d'un prix.

L'équipement en tant que tel est en bon état concernant le gros œuvre, mais l'analyse des avis clients montre une disparité entre les maisons bois individuelles et le bâtiment principal.

Les avis concernant les maisons bois individuelles sont globalement bons.

Les avis concernant les chambres du bâtiment principal évoquent de manière systématique un défaut d'isolation entre les chambres, une décoration et une literie vieillissante, les clients déplorent la présence de moquette ainsi que la configuration des salles de bains.

Une rénovation intérieure du chalet principal semble donc s'imposer.

Concernant les maisons bois une rénovation des lasures est à envisager, un devis a été effectué et le prix estimé est de 6900 €HT par maison bois, soit 103 500 €HT pour les 15 maisons bois.

Terre d'Emeraude Communauté est libre de définir et de préciser les caractéristiques des services à fournir, et notamment les conditions relatives à leur qualité ou à leur prix. En conséquence le projet de contrat listera un certain nombre de travaux à la charge du délégant à réaliser d'ici à la fin du contrat en cours pour permettre un état optimal du Centre.

#### **DUREE :**

**15 ANS**

Une durée assez longue de contrat de Délégation est nécessaire pour permettre au futur délégataire de pouvoir inscrire dans la durée sa politique de commercialisation et de communication et amortir les travaux envisagés.

#### **REDEVANCE**

**Part fixe : la partie fixe sera calculée en fonction de la prise en charge par le délégataire du financement et de la réalisation d'un programme d'investissements arrêté en accord avec la collectivité.**

**Une part variable peut être envisagée à partir de la différence entre la part fixe et le montant indexé sur les 10 % du dernier chiffre d'affaires HT du dernier exercice.**

#### **OBLIGATION D'ENTRETIEN**

Envoyé en préfecture le 09/04/2021

Reçu en préfecture le 09/04/2021

Affiché le



ID : 039-200090579-20210331-D\_046\_2021-DE

Le concessionnaire aura l'obligation de prendre à sa charge et d'assurer les travaux d'entretien et de réparation pour l'ensemble de l'équipement afin d'assurer le maintien de l'Equipement en son état au jour de la prise d'effet du présent contrat.

Le renouvellement des biens de reprise incombera au concessionnaire.

### **OBLIGATIONS ANNEXES**

Le concessionnaire aura l'obligation de transmettre toute information nécessaire, et de transférer les contrats en cours au terme de la délégation afin de permettre la continuité du service public.