

EXPLOITATION DU CAMPING

**Rapport de présentation
sur le choix du futur mode de gestion**

Le rapport est construit en 9 parties :

- Les objectifs
- Les perspectives
- Contexte et environnement
- Le positionnement
- Les travaux
- Le mode de gestion
- Les résultats prévisionnels
- La redevance
- Le calendrier

Les objectifs

La Ville envisage d'engager un projet de requalification du camping du Lac Kir, avec la mise en place d'une Délégation de Service Public pour transférer une partie de l'investissement prévu ; le mode de gestion en régie ne semble en effet pas adapté au regard de ces objectifs et notamment de la spécificité de gestion d'un camping (activité saisonnière, charges de personnels importantes, développement de produits proposés à la vente avec tarification adaptée, ...)

Les perspectives

Le camping du Lac Kir est aujourd'hui classé 2 étoiles pour 121 emplacements.

Il est actuellement géré par l'entreprise SERCOL par le biais d'un contrat de régie.

Sur une année actuelle d'exploitation, les résultats comptables sont assez bons, variation de 220 000 à 270 000€ HT de chiffre d'affaires, cela sans activer aucune communication marketing ou une distribution particulière.

Le projet de requalification du camping du Lac Kir doit permettre une montée en gamme, une montée en qualité avec le développement de services à plus forte valeur ajoutée (accueil, restauration, aire de jeux collectifs, promotion touristique de l'offre, etc.).

Le positionnement proposé pour le camping « urbain » du Lac Kir est celui d'un camping de services d'étape, de niveau 4 étoiles, avec les aménagements suivants préconisés (cf. plan global d'aménagements en annexe):

- **Adaptation d'une zone entrée pour les camping-caristes :**
 - o La création de 30 emplacements (16 actuellement) dédiés à l'accueil de camping-cars, en plus de l'aire de service existante, permettant grâce à un système d'automatisation d'accès (paiement autonome et borne d'appel), d'accueillir des campings cars tout au long de l'année, et ainsi répondre à la demande d'un accueil en basse saison ;
 - o Le réaménagement de l'accueil du camping pour donner une image dynamique. L'aménagement du parking d'accueil pour permettre un stationnement des véhicules des nouveaux arrivants (parking de nuit + aire de service)

- **Réaménagement du « centre de vie » du camping :**

- La destruction du bâtiment d'accueil actuel, à la limite de l'insalubrité, et la création d'un nouveau bâtiment d'accueil de 280 m² permettant d'y installer : un bureau d'accueil, un espace de restauration couvert, des bureaux administratifs et un logement de fonction ;
- **Montée en gamme d'une offre « camping-hébergement »**
- Création d'hébergements locatifs modernes et viabilisés permettant d'accueillir des clientèles familiales en séjour dans un mode d'hébergement n'existant pas sur Dijon et dans un environnement préservé (environ 20 bungalows/mobil homes), et 3 tentes type Tipis sur pilotis pour accueillir une clientèle de passage à la nuitée (cyclotourismes, randonneurs...)
 - La création d'un nouveau bâtiment sanitaire permettant de répondre au besoin d'accueil et la transformation du sanitaire existant pour répondre à la classification 4 étoiles.

Contexte et environnement

Le rayonnement touristique de Dijon et Dijon Métropole

Dijon est une destination touristique à part entière, qui dispose d'une identité forte et d'un très bon niveau de prestige.

La visite du territoire justifie une à deux nuitées en hébergement touristique, intégrant la découverte patrimoniale du centre-ville et sa dimension culturelle et artistique (musées, spectacles).

L'inscription de Dijon au Patrimoine mondial de l'UNESCO et l'ouverture en 2022 de la Cité internationale de la gastronomie et du vin qui porte le double label UNESCO celui du repas gastronomique des français et celui des Climats du vignoble de Bourgogne, sont des points d'attractivité supplémentaires qui permettront de renforcer, voire de prolonger les durées de séjour sur la destination.

Le marché de l'hôtellerie de plein air

En Côte d'Or, l'hôtellerie de plein air représente 48 campings (3 213 emplacements) dont 23 campings non classés et 25 campings classés en 3 et 4*. Seuls 3 terrains de camping sont classés 4* (Beaune, Arnay-le-Duc et Vandenesse-en-Auxois).

Il n'existe pas de réelle concurrence au camping du Lac Kir dans un rayon de proximité de 25km autour de Dijon.

Sur l'agglomération dijonnaise, l'offre est très pauvre avec principalement celle du camping du Lac de Kir classé 2*, avec une offre en-deçà des standards de la filière. La clientèle camping-caristes est majoritaire, suivie des campeurs en court séjour (cyclos), ces clientèles se satisfont des « petits prix » et du niveau de confort modeste du camping du lac Kir.

Pour autant, les chiffres de fréquentation de l'actuel camping sont très bons, largement supérieurs à ceux du département. Le camping s'appuie aujourd'hui sur une clientèle de camping-caristes de plus

en plus importante et n'est pas en mesure de satisfaire la demande des clientèles en recherche de locatifs pour des courts séjours.

Les travaux

Le coût des aménagements prévus pour répondre aux objectifs de montée en gamme du camping du Lac Kir est évalué à 2,2 M€. Environ 1,6 M€ d'investissement structurants (bâtiments d'accueil, et blocs sanitaires, réorganisation des emplacements, voirie, viabilisation) et 600 k€ d'investissement productifs (acquisition d'hébergement locatifs).

L'estimation réalisée ci-dessous a été effectuée au regard de coûts types observés récemment sur des opérations similaires. Ils ne tiennent cependant pas compte des contraintes locales pouvant apparaître (en particulier liées au foncier inondable ou à la disponibilité des entreprises).

	Unité	Quantité	P.U	P.T	SOUS TOTAL
I - ACCÈS ET ENTRÉE					
Aménagement files attente et parking de nuit	estim	1	50 000,00	50 000,00	
Paysagement	estim	1	15 000,00	15 000,00	
Station camping-car et automatisme de paiement	estim	1	50 000,00	50 000,00	
Barrières électriques et clôtures entrée	estim	1	15 000,00	15 000,00	
Déchetterie	forfait	1	10 000,00	10 000,00	
Signalétique	forfait	1	10 000,00	10 000,00	
			sous total accès et entrée		150 000,00
II - AMENAGEMENT DU CAMPING					
Nous travaillons ici par coûts types moyens à l'emplacement intégrant les VRD, le paysagement					
Transformation d'une quinzaine d'emplacements existants en places camping-car	PU	30	3 000,00	90 000,00	
Emplacements GCC réservés à des hébergements locatifs (incluant remblai)	PU	15	4 500,00	67 500,00	
Emplacements CC réservés à des hébergements locatifs non sanitaires (incluant remblai)	PU	5	3 000,00	15 000,00	
Autre travaux de requalif (petit mobilier, signalétique, éclairage, ...),	estim	1	40 000,00	40 000,00	
Modification de la circulation	estim	1	15 000,00	15 000,00	
			sous total aménagement du camping		227 500,00
III - BATIMENTS					
BATIMENT Accueil, centre de vie					
Démolition du bâtiment central actuel	estim			50 000,00	

Construction rez-de-chaussée (contraintes PPRN intégrées)	m ²	215	2 000,00	430 000,00	
Terrasse aménagée	m ²	200	100,00	20 000,00	
Terrasse couverte	m ²	100	450,00	45 000,00	
Logement de fonction étage	m ²	70	1 400,00	98 000,00	
			sous total bâtiment zone entrée		643 000,00
Bâtiments sanitaires et technique					
Réorganisation intérieure du bloc actuel (notamment suppression des lavabos batterie pour création de lavabos cabines)	estim	1	50 000,00	50 000,00	
Création nouveau bâtiment sanitaires (contraintes PPRN intégrées)	m ²	100	2 100,00	210 000,00	
Equipements sanitaires et cabines	PU	15	2 000,00	30 000,00	
Garage atelier	m ²	40	1 200,00	48 000,00	
			sous total bâtiments sanitaires et technique		338 000,00
IV - ESPACES LUDIQUES					
Terrain volley et divers espaces de loisirs	estim	1	30 000,00	30 000,00	
			sous total espaces ludiques		30 000,00
				TOTAL	1 388 500,00

Récapitulatif :

	Sous total	Total
I - Accès et entrée	150 000,00	
II - Aménagements du camping	227 500,00	
III - Bâtiments	981 000,00	
IV - Espaces ludiques	30 000,00	
	MONTANT TOTAL DES TRAVAUX	1 388 500,00
	estimation divers et aléas (5%)	69 425,00
	estimation maîtrise d'œuvre (10%)	138 850,00
	Total HT avec MO	1 596 775,00

Le coût de la réhabilitation du camping peut donc être estimé à environ 1,6 millions d'euros HT hors acquisition de mobilier et matériel (dont locatifs), frais de maîtrise d'œuvre comprise.

Résidences mobiles	Nbre	Coût unitaire	Coût
Résidences mobiles standard	10	35 000,00 €	350 000,00 €
Résidence mobile standard PMR	2	40 000,00 €	80 000,00 €
Résidence mobile "hôtelière"	3	30 000,00 €	90 000,00 €
Hébergement atypique type Pods/lodges	5	12 000,00 €	60 000,00 €

Hébergement atypique type tente piloti	3	4 000,00 €	12 000,00 €
Cout Total Locatifs HT			592 000,00 €

Cout Total	Coût
Cout Total Travaux HT	1 596 775,00 €
Cout Total Locatifs HT	592 000,00 €
Cout total de l'opération (arrondi)	2 188 775,00 €

On se situe donc sur une enveloppe globale de 2,2 Millions € HT dont environ un quart consacré au développement de l'offre locative.

Le mode de gestion

Actuellement, la gestion du camping municipal du Lac Kir fait l'objet d'un marché public annuel depuis 9 ans, pour une gérance du 1er avril au 04 novembre chaque année.

Afin d'engager un réel projet de requalification, la mise en place d'une Délégation de Service Public (DSP) pour la gestion / exploitation du camping du Lac Kir apparaît comme le mode de gestion le plus approprié.

Délégation de Service Public

A la suite d'une étude menée par MLV Conseil, 5 hypothèses de gestion et d'investissement sont proposées faisant varier la durée de la DSP de 7 à 22 ans :

- 1 - La collectivité réalise l'ensemble des investissements soit 2,2M€ - DSP 7 ans

Cette hypothèse fait porter la totalité de l'investissement par la collectivité. Fort contrôle du projet mais peu de marge de manœuvre pour le délégataire. Profils d'opérateurs locaux sans envergure nationale.

- 2 - La collectivité réalise l'ensemble des investissements structurants et laisse l'acquisition des hébergements locatifs au délégataire – DSP 12 ans

Cette hypothèse permet un partage de l'investissement, un contrôle par la collectivité avec une durée de DSP acceptable pour ce type de projet. Des profils d'opérateurs cibles de type OnlyCamp (Huttopia), Seasonova, VVF, Camping Paradis, Aquadis Loisirs...

- 3 - La collectivité confie la réalisation de l'ensemble des travaux au délégataire et l'acquisition des hébergements locatifs. Elle verse une subvention d'investissement équivalent au montant des travaux structurants. DSP 12 ans

Cette hypothèse fait peser l'entièreté du risque sur le délégataire. Risque d'effrayer les opérateurs.

- 4 - La collectivité co-finance les investissements structurants (bâtiments) et laisse l'aménagement du terrain et l'acquisition des hébergements locatifs au délégataire permettant une répartition à peu près équivalente de l'investissement 1,13 M€ Ville et 1,07 M€ Concessionnaire. DSP 12 ans.

L'idée d'un résiduel de valeur net comptable (VNC) n'est pas engageant notamment pour la prochaine DSP.

5 - La collectivité recherche un opérateur investisseur sur l'ensemble de l'opération – DSP 12 ou 22 ans.

L'idée d'un résiduel de valeur net comptable (VNC) n'est pas engageant notamment pour la prochaine DSP (DSP 12 ans). Durée de mise en DSP longue jusqu'à 22 ans peu favorable pour la Ville.

Il faut rappeler dans le contexte du camping du lac Kir que la durée de la DSP comprend 2 années d'exploitation dégradée (la 1ère année avec une gestion « en l'état » et la 2ème en travaux).

Les autres scénarios non retenus étaient les suivants :

La gestion en régie

Les difficultés pour une collectivité à gérer un camping sont connues liées aux charges de marketing, de gestion commerciale et de personnel.

Cette piste a été écartée de principe car la collectivité ne dispose pas des compétences ni des ressources humaines pour assurer une gestion en régie d'un établissement de cette nature

Le bail commercial

Contrat sans mission de service public.

- Les garanties de maintien dans les lieux du bénéficiaire sont extrêmement importantes,
- L'éviction est très coûteuse, généralement basée sur la valeur du fonds de commerce (2 à 3 ans de chiffre d'affaires dans la profession), plus la reprise des investissements non amortis, etc. En cas de dérive du preneur, la collectivité a très peu de moyens d'intervention

Le bail administratif de type bail emphytéotique administratif (BEA)

Possible sur le domaine public et sur le domaine privé.

- Incertitude juridique quant à l'obligation contractuelle qui serait faite au preneur de réaliser des investissements sur le site,
- la Commune ne peut pas imposer des contraintes et ne donnent pas droit de regard sur l'exploitation (ex : périodes d'ouverture, typologies de clientèles accueillies, tarifs, ...)

La Convention d'Occupation Temporaire (COT)

Possible sur le domaine public et sur le domaine privé.

C'est un acte administratif confiant à un tiers la possibilité d'occuper le domaine public et d'y exercer une activité économique, pour une durée déterminée La durée de la COT est à définir selon la durée d'amortissement des investissements engagés par l'occupant. La COT est désormais soumise à une obligation de publicité et de mise en concurrence.

- Incertitude juridique quant à l'obligation contractuelle qui serait faite au preneur de réaliser des investissements sur le site,
- la Commune ne peut pas imposer des contraintes et ne donnent pas droit de regard sur l'exploitation (ex : périodes d'ouverture, typologies de clientèles accueillies, tarifs, ...)

Les résultats prévisionnels

Le cabinet MLV a réalisé une simulation basée sur leur connaissance du marché pour un camping de cette nature doté d'une gestion dynamique et d'une politique commerciale adaptée.

CA (année 3 – vitesse de croisière)	Nombre	CA U	Total HT
Emplacements nus	85	2 100€	178 500 €
Emplacements camping-car	30	2 300€	69 000 €
Résidences mobiles standard	12	12 000€	144 000 €
Résidences mobiles hôtelier	3	10 000€	30 000 €
Hébergements sans sanitaire	5	6 000€	30 000 €
Tentes vélo sur pilotis	3	3 500€	10 500 €
Sous total CA hébergement arrondi			462 000 €
Restaurant – bar (15%)			69 300 €
Autres ventes (5%)			23 100 €
Sous total CA Autres			92 400 €
CA HT arrondi			554 400 €

Charges (année 3)	Année type
Achats (33% restauration-boutique)	30 492 €
Gestion courante (25 % du CA)	138 600 €
Personnel (30 % du CA)	166 320 €
Taxes et impôts € (3%)	16 632 €
Total charges de gestion € (arrondi)	352 044 €
Excédent Brut d'exploitation	202 356 €
Crédit bail locatif standard (base 10 * 3 700€)	37 000 €
Crédit bail locatif PMR (base 2 * 4 300€)	8 600 €
Crédit bail locatif hôtelier (base 3 * 3 200€)	9 600 €
Crédit bail locatif atypique sans sanitaire (base 5 * 1 600€)	8 000 €
Crédit bail locatif atypique tente piloti vélo (base 3 * 800€)	2 400 €
Total crédit-baux	65 600 €
Résultat d'exploitation € (arrondi)	136 756 €

Sur la base de cette simulation, un équilibre positif apparaît possible à atteindre pour un exploitant sachant que la Ville aura investi 1.6 M€ pour la requalification du terrain.

La redevance

En prenant comme hypothèses :

- Un niveau de Chiffre d'affaires de 550 K€,
- Un niveau d'excédent brut d'exploitation de 200 K€,
- Et une souscription d'emprunt par le délégataire de 600 000€ sur 8 ans à 1,2% pour le financement des hébergements locatifs, qui génère une annuité de 64 000€ (ou leasing),

Le cabinet MLV estime qu'une redevance comprise entre 15% et 22% du Chiffre d'affaires du délégataire est soutenable, soit un montant compris entre 82 et 121 K€.

Un tel niveau de redevance pourrait par ailleurs, si besoin, couvrir les annuités d'emprunt à souscrire le cas échéant par la Collectivité.

Le calendrier

Le calendrier resserré de la mise en place du mode de gestion et l'investissement du camping est le suivant :

- **15 MAI 2022** : Etude du Pôle Urbanisme pour vérifier qu'il n'y a pas d'incompatibilité du programme succincts et du PLUi-HD
- **27 JUIN 2022** : Conseil Municipal : décision sur le principe (requalification et DSP)
- **OCTOBRE 2022** : Publication DCE pour la DSP
- **Début MARS 2023** : Choix d'un candidat
- **AVRIL/MAI 2023** : Ouverture du camping et remise des clés au délégataire

En parallèle,

- **JUIN - AOÛT 2022** : Etude programmatique détaillée
- **OCTOBRE - DECEMBRE 2022** : Sélection maîtrise d'œuvre
- **JUILLET 2023** : Sélection des entreprises travaux
- **NOVEMBRE 2023 - MARS 2024 (5 mois)** Travaux bâtimentaires
- **Avril 2024/Mai 2024** : Ouverture camping en version 4 étoiles

Si toutefois, ce calendrier serré ne pouvait être tenu avec un risque par ailleurs pour une ouverture décalée d'1 mois soit au mois de Mai au lieu d'Avril en 2023 et en 2024, il est envisageable pour 2023 de reconduire un marché de prestations en confiant comme chaque année depuis 9 ans la gestion du camping à l'entreprise à un opérateur privé via un marché public.