

RAPPORT DE PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES DES PRESTATIONS OBJET DE LA DELEGATION DE SERVICE PUBLIC DES CONCESSIONS DE LA PLAGE DE BRANLY ET DES LOTS INFECTUEUX DE LA PLAGE DE L'OCEAN

COMMUNE DE SAINT-BREVIN-LES-PINS
ARTICLE L1411-4 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES



I – Contexte et qualification de l'activité d'exploitation

Depuis le décret plage de 2006, possibilité est donnée à l'Etat, propriétaire du Domaine Public Maritime, de confier la gestion des plages par concession. Le concessionnaire peut tout aussi bien être un acteur privé que public. Cependant, si un acteur privé se positionne, la commune concernée bénéficie d'un droit de priorité.

Par délibération du 16 décembre 2019 la Ville de Saint-Brevin-les-Pins a décidé d'exercer son droit de priorité à l'attribution des concessions de plage. Pour rappel, le secteur de Saint-Brevin-l'Océan a déjà fait l'objet d'une première demande de concession qui a donné lieu à un arrêté de concession signé le 23 décembre 2020.

Le zonage existant sur la partie nord n'a pas permis de présenter dans le même temps la demande de concession envisagée pour la plage de Branly dans le quartier « les Pins ». La révision allégée n°3 engagée par le Conseil Communautaire et approuvée par délibération du 15 juillet 2021 vise à permettre l'implantation de structures saisonnières, légères, démontables pour répondre aux besoins du service public balnéaire.

Afin de continuer à préserver et entretenir sa richesse environnementale tout en répondant à son attrait touristique, le développement des activités sera raisonné et maîtrisé sur un périmètre très limité.

La question des concessions de plage est en lien avec l'ensemble des projets menés pour la commune tentant de concilier la réponse aux besoins des résidents, à son positionnement touristique et la préservation de son environnement exceptionnel.

Les projets suivants se développent plus directement en lien avec les concessions:

- Un programme de mise en accessibilité et rénovation des toilettes et postes de secours,
- Le développement de l'offre nautique avec un projet de renaturation du Pointeau en vue de :
 - o Requalifier ce site dont l'impact négatif sur l'environnement n'est pas à démontrer (parking bitumé) bien qu'il répondait à l'origine à un besoin spécifique,
 - o Réunir à terme sur ce site l'ensemble des activités liées à la pratique nautique. Ce projet mené en parallèle explique pourquoi le choix a été fait de ne pas proposer de lots en lien avec les activités nautiques afin de réserver le site du Pointeau à cet usage,
- La requalification du boulevard Padioleau,

Face à l'attractivité de son territoire et à la fréquentation touristique croissante, la commune a décidé de demander la concession de ses plages, conformément aux articles L 2124-4 et R 2124 -13 à R 2124-38 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, issu du Décret n° 2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plage.

II – Choix d'une délégation de service public

Deux modes de gestion de service public sont envisageables :

- La gestion directe en régie,
- La gestion déléguée par le biais d'une délégation de service public.

La gestion directe en régie ne paraît pas opportune pour la commune car elle requiert des compétences très spécialisées que n'ont pas les personnels communaux : gestion d'un club de plage, d'une activité de location de matériel balnéaire, d'une activité de bar ou restauration. Compte tenu de la spécificité du secteur, il semble préférable de confier la gestion quotidienne

des lots de plage à une personne spécialisée dans chaque domaine pour assurer le bon fonctionnement. Cette gestion se fera sous le contrôle de la Ville et peut être déléguée par le biais d'une délégation de service public.

La délégation de service public se caractérise essentiellement par le fait que :

- La rémunération du cocontractant de l'administration est substantiellement assurée par les résultats de l'exploitation ;
- Le cocontractant conserve le risque d'exploitation ;
- Une marge de manœuvre et de responsabilité plus importante est laissée au gestionnaire du service ;
- Les sommes sont perçues sur l'usager en application de la comptabilité privée.

Ce mode de gestion permet une plus grande souplesse dans le fonctionnement du service et une plus grande autonomie et responsabilisation du délégataire (sous le contrôle de la Ville), étant précisé que le délégataire conserve le risque d'exploitation et non la Commune.

Les articles L1121-1 et suivants du Code de la Commande Publique prévoient ainsi qu'un contrat de concession est un contrat par lequel une autorité délégante confie la gestion d'un service public à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix. La part de risque transférée au délégataire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le délégataire ne doit pas être purement théorique ou négligeable. Le délégataire 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 du service. Le délégataire peut être chargé de construire un ouvrage ou d'acquérir des biens nécessaires au service public.

La commune avait le choix de gérer le service public en régie ou de l'externaliser par voie contractuelle. C'est cette deuxième formule qui a été retenue, le choix portant sur une concession de plage eu égard aux avantages comparés de cette dernière par rapport aux autres contrats.

De plus, conformément à l'article R. 2124-31 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques sur l'attribution des sous-traités d'exploitation : « Lorsque le concessionnaire est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales et qu'il décide de faire usage de la possibilité prévue à l'article R.2124-14, il soumet les conventions d'exploitation à la procédure décrite aux articles L.1411-1 à L.1411- 10 et L.1411-13 à L.1411-18 du Code Général des Collectivités Territoriales ».

III – Procédure

La convention sera conclue au terme d'une procédure de consultation de délégation de service public soumise aux dispositions des articles L.1411-1 et suivants et R.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. Il s'agit d'un contrat de concession de services au sens de l'article L.1121-3 du Code de la Commande Publique. Cette procédure relève également des articles R.2124-13 à R.2124-38 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Selon les dispositions de l'article R.3121-1 du Code de la Commande Publique, la valeur du contrat de concession correspond au chiffre d'affaires total hors taxes du concessionnaire pendant la durée du contrat.

La valeur de la concession de Branly est estimée à 1 100 000 € sur 11 ans celle sur la concession de l'Océan a été estimée à 4 020 000 € sur 12 ans. Au vu du montant défini ci-

avant, le déroulement de la procédure respecte les dispositions des articles R.3121-5 du Code de la Commande Publique concernant les concessions de droit commun. La conclusion d'une délégation de service public implique la mise en œuvre préalable d'une procédure de publicité et de mise en concurrence régie par les articles R.3122-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

Après le vote relatif à la décision de recourir à une délégation de service public indiqué ci-avant, l'autorité habilitée procède à une publicité dans les conditions prévues ci-dessus (BOAMP ou dans un journal d'annonces légales). Cette publicité a pour objet de permettre de sélectionner les candidats au regard de leurs garanties professionnelles et financières, de leur respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés et de leur aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public. En application de l'article R. 2124-31 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, outre leurs garanties professionnelles et financières, il sera examiné leur aptitude à assurer l'accueil du public pendant la période d'exploitation ainsi que la préservation du domaine.

Les candidatures et offres reçues par la collectivité publique seront transmises à la commission spécialisée en matière de délégation de service public prévue à l'article L. 1411-5 du CGCT, qui analysera les dossiers de candidature et dressera la liste des candidats admis à présenter une offre.

Après analyse des offres, la commission formulera un avis. La qualité des offres des candidats sera notamment appréciée au vu de l'intégration architecturale et paysagère, la part des investissements dans l'opération, et de la qualité du service en termes de sécurité, d'intervention, de service à la personne etc. Au vu de l'avis de la commission, la personne habilitée à signer la convention ou son représentant pourra engager librement toutes négociations utiles avec une ou plusieurs entreprises ayant présenté une offre. Les discussions porteront sur les aspects techniques, financiers et juridiques du futur contrat. Elles pourront prendre une forme écrite et nécessiteront une ou plusieurs auditions des candidats portant sur le contenu et la négociation de leur offre.

La personne habilitée à signer la convention ou son représentant saisira l'assemblée délibérante du choix de l'entreprise auquel elle a procédé. Elle lui transmettra 15 jours avant, le rapport de la commission ainsi que les motifs de son choix et l'économie générale de contrat.

A l'issue de son vote, l'assemblée délibérante autorisera ou non l'autorité habilitée, à signer les sous-contrats de concession. Les délégataires devront obtenir toutes les autorisations nécessaires à la mise en place des ouvrages mis à leurs charges par le contrat, ainsi que celles relatives à l'exercice de leurs activités.

Les sous-traités d'exploitation sont soumis pour accord du Préfet préalablement à sa signature par Monsieur Le Maire.

IV – Les caractéristiques essentielles du contrat

1 - Caractéristiques du service objet de la présente procédure

Les sous-traités de gestion des lots de plages ont pour objet l'équipement, l'entretien et l'exploitation des lots de plages définis dans le cahier des charges de la concession Etat-Commune. Pendant la saison balnéaire, et au maximum du 15 mars au 14 novembre de chaque année de la période d'exploitation 2022-2033, et en application de l'acte de concession susvisé, le concessionnaire sous-traite l'exercice de ces droits et obligations intéressant ce lot de plages, ainsi que la perception des recettes correspondantes. Le lot de plage s'entend comme étant une unité foncière indivisible devant obligatoirement être exploitée intuitu personae dans sa totalité par le seul exploitant et qui ne peut en aucune manière, sous peine

de résiliation immédiate du sous-traité, faire l'objet en tout ou partie à titre gracieux ou payant au profit d'un tiers, d'un transfert, y compris temporaire de l'exercice des droits et obligations intéressant ledit lot de plage. Ainsi les locations-gérançes, gérançe libre, gérançe appointées, gérançe mandat, mandat de gestion et d'une manière générale toute forme de locations et sous locations sont prohibées.

2 - Caractéristiques de l'activité d'exploitation et des prestations

Le service public est une activité d'intérêt général assurée ou assumée par une personne morale de droit public. Sont des services publics les activités qualifiées comme telles par les textes ou, à défaut, répondant aux critères définis par la jurisprudence (CE, sect., 28 juin 1963 Nancy, rec.401 ; CE 22 février 2007, APREI, JCP A 2007, 2066). La gestion de ces lots de plages participe de manière substantielle au développement touristique, économique et social de la commune et constitue un service public à part entière. En contrepartie du lot de plage concédé, l'exploitant est redevable envers le concessionnaire d'une redevance annuelle.

3 - Plages concernées par la présente mise en concurrence

Les surfaces globales maximales définies ci-dessous comprennent l'ensemble des installations.

➤ Plage de Branly

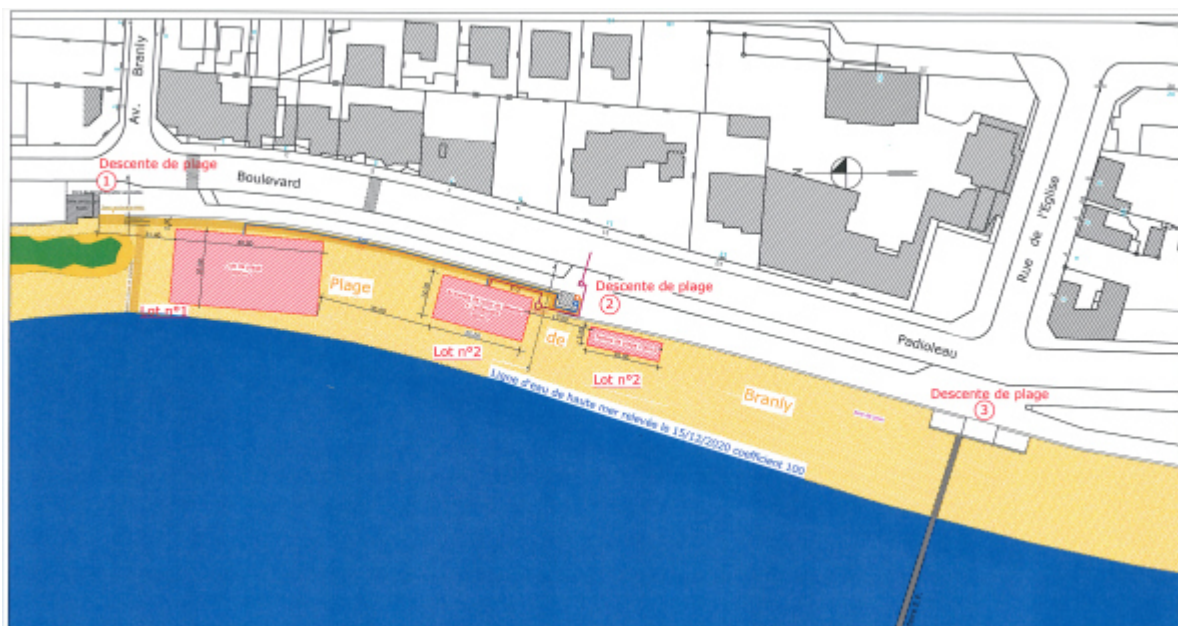
La commune de Saint-Brevin-Les-Pins propose des espaces sur la plage de Branly, permettant l'accueil estival d'activités principales balnéaires :

- Club de plage / écoles de natation,
- activités de loisir et détente (locations tentes, transats, cabines, ...). Accessoirement aux activités de loisir et détente, pourront être proposés de la restauration ou un bar/buvette.

Typologie des lots

LOT 1	Club de plage / école de natation	800 m2
LOT 2	Activités de loisir et détente (location transats, tentes de plage, cabines, parasols, ...) + restaurant de plage possible	400 m2

Le plan des lots de la plage est joint ci-dessous :



La commune souhaite réserver un emplacement (**lot 1**) d'une surface maximum de 800 m² permettant l'implantation d'un club de plage avec jeux d'enfants, portiques, agrès divers, cabane d'accueil, école de natation...
Ce lot sera desservi en électricité et eau potable.

L'emplacement du **lot 2** d'une superficie maximum de 400 m², permettra l'installation d'activités de loisir et détente. Ce lot pourra recevoir également une activité de restauration. Il est équipé en réseau (électricité, eau potable et assainissement).

Le projet présentera :

- Un espace location de cabines ou tentes de plage sur un linéaire maximum de 100 m² en pied du mur de défense, ...
- Une surface maximale de 300 m² composé comme suit :
 - Un espace couvert unifié dont une partie est aménagée en salle de restaurant et l'autre partie est composée des espaces techniques notamment d'un bloc de sanitaires, d'une cuisine et d'un lieu de stockage des containers avec tri des déchets,
 - Un espace terrasse bois ou sable permettant à la clientèle de s'installer à l'extérieur.

➤ Plage de l'Océan

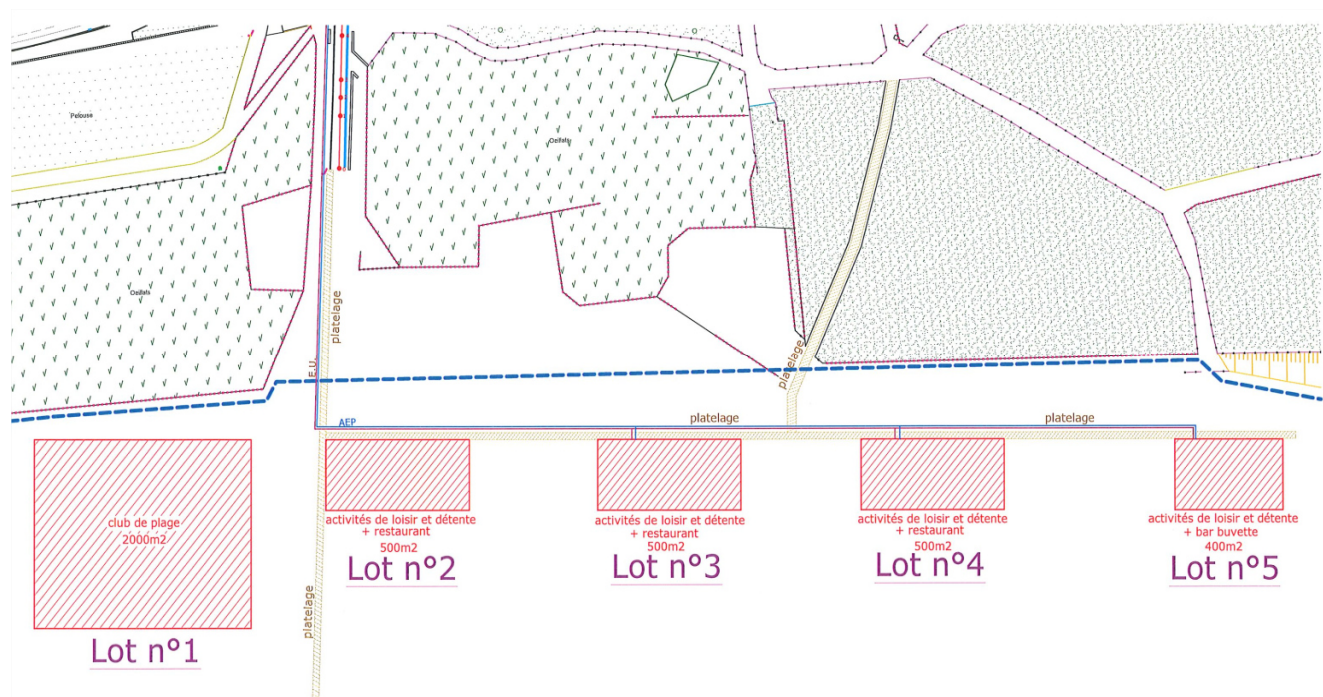
Suite à la dernière consultation, les lots 4 (océan-restaurant), 5 (océan-bar), 6 (Pressigny-bar) et 7 (Rochelets-club de plage) ci-dessous ayant été déclarés infructueux lors de la dernière procédure, seront remis en concurrence prochainement.

Les surfaces globales maximales définies ci-dessous comprennent l'ensemble des installations.

	Zone plan de situation	Espace sous traités				
		Lot	Description	Surface maximum en m²	Linéaire en ml	Temps d'occupation maximum
Plage de l'Océan 27,43 hectares - 1300 ml	1	1	Club de plage / Ecole de natation	2000	50	6 mois
		2	Activités de loisir et détente + restaurant de plage	500	33	6 ou 8 mois
		3	Activités de loisir et détente + restaurant de plage	500	33	6 ou 8 mois
		4	Activités de loisir et détente + restaurant de plage	500	33	6 ou 8 mois
		5	Activités de loisir et détente + bar buvette	400	20	6 ou 8 mois
		Taux d'occupation de la Plage			1,42%	13%
Plage de Pressigny - les Rochelets 27,90 hectares - 1200 ml	2	6	Activités de loisir et détente + bar buvette	400	20	6 mois
		7	Club de plage / Ecole de natation	2000	50	6 mois
		8	Activités de loisir et détente + bar buvette	400	20	6 mois
		Taux d'occupation de la plage			1,00%	7,50%

Les plans des lots de plages sont joints ci-dessous :

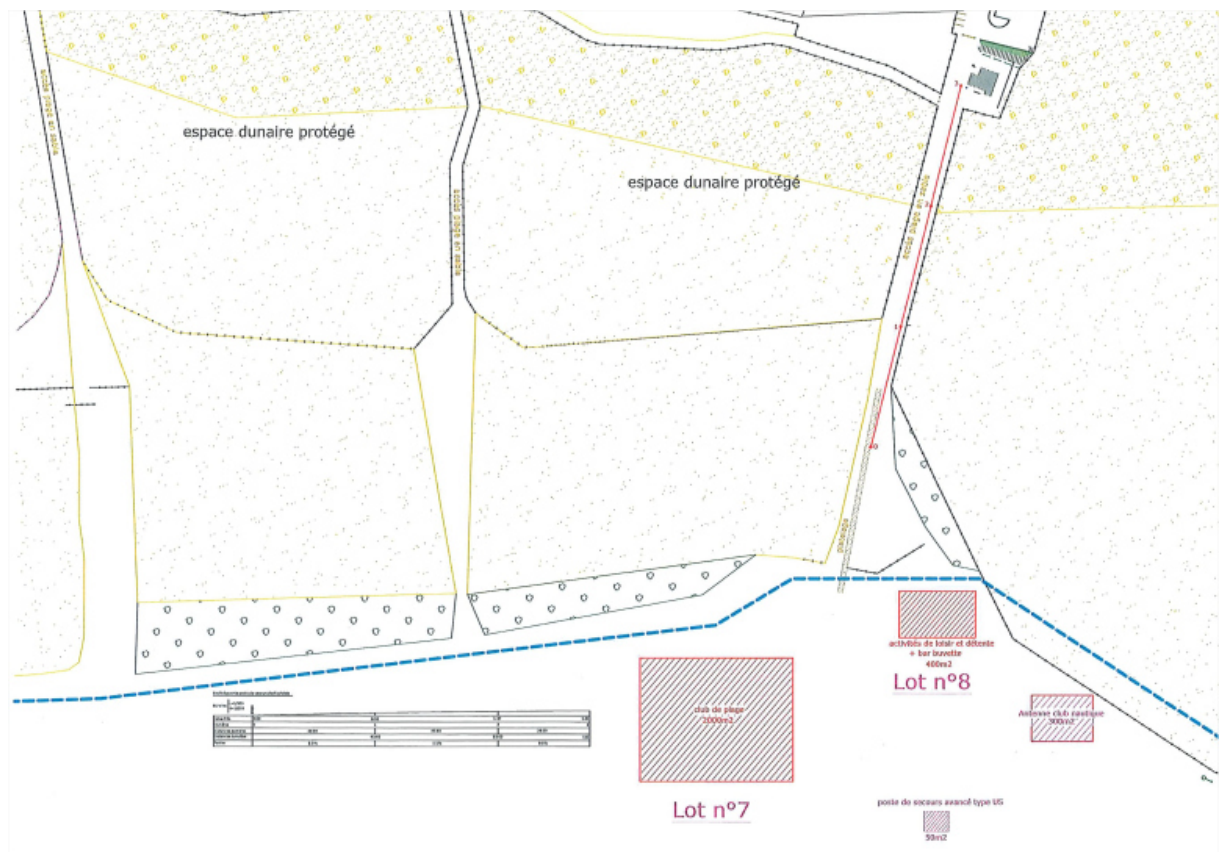
- Plage de l'océan



- Plage de Pressigny



- Plage des Rochelets



L'emplacement **du lot 7** d'une surface maximum de 2 000 m² permettra l'implantation d'un club de plage avec jeux d'enfants, portiques, agrès divers, cabane d'accueil, école de natation... Ce lot n'est pas équipé en réseaux.

L'emplacement du **lot 4** d'une superficie maximum de 500 m² permettra l'installation d'activités de loisir et détente. Ce lot pourra recevoir également une activité de restauration. Il sera équipé en réseau (eau, électricité, assainissement).

Chaque projet présentera :

- Un espace location de tentes, transats, cabines de plage...
- Un espace couvert unifié dont une partie est aménagée en salle de restaurant et l'autre partie est composée des espaces techniques notamment d'un bloc de sanitaires, d'une cuisine et d'un lieu de stockage des containers avec tri des déchets,
- Un espace terrasse bois.

Les **lots 5 et 6** accueilleront une activité de loisir et détente qui pourra être accompagnée en activité secondaire d'un espace bar/buvette et couvriront une surface maximum de 400 m². Le lot 5 est équipé en réseaux (eau, électricité et assainissement).

Le lot 6 n'est pas équipé en réseau. Il conviendra au sous-traitant de mettre en œuvre les solutions techniques adéquates esthétiques et non polluantes. Des sanitaires publics se situent à proximité de ces lots dans la partie haute des accès plage.

5 – Les obligations de l'exploitant

Dans ce type de contrat, le sous-traitant :

- Exploite le service à ses risques et périls ;
- Tire sa rémunération du produit des services perçus auprès des usagers ;
- Supporte toutes les charges, taxes et impôts ;
- Règle la redevance annuelle d'occupation composée d'une partie fixe et d'une part variable ;
- Recouvre en lieu et place de la commune (selon conditions posées par le contrat de concession) les perceptions pour l'usage des installations et matériels qu'il est autorisé à exploiter ;
- Aménage à ses frais, les lieux mis à sa disposition pour l'exploitation du service conformément aux dispositions du cahier de charges ;
- Exploite le service sur une période maximale du 15 mars au 14 novembre de chaque année. Le sous-traitant ne pourra commencer les travaux d'installation qu'à partir du 15 mars. A l'issue de la fermeture, le sous-traitant devra avoir démonté ses installations et procédé à une remise en état des lieux au droit des installations enlevées au plus tard le 14 novembre ;
- A une obligation d'entretien des abords de son lot et du maintien de l'accessibilité jusqu'à ses installations ;
- N'est pas titulaire de droit réel ;
- Respecte toutes les dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment dans les domaines de l'urbanisme, de la réglementation du travail, de l'hygiène, de la sécurité et salubrité publique (nuisances sonores et olfactives), de sécurité du matériel et des jeux...

V – Les éléments essentiels du contrat

Le descriptif de l'activité

Il est présenté au chapitre IV ci-dessus.

Le principe d'interdiction du transfert de sous-traité sauf exception légale autorisée

L'attribution d'un sous-traité d'exploitation sur le domaine public maritime est nominative et personnelle (intuitu personae). Elle ne peut faire l'objet d'une sous-location ou d'une cession que dans des situations légalement encadrées (conjoint, décès, personne morale).

La durée de la convention

Elle couvrira une période maximum allant au terme de la convention avec l'Etat soit jusqu'au 31 décembre 2032.

Le sous-traitant sera autorisé à occuper l'emplacement désigné sur la période du 15 mars au 14 novembre maximum, montage et démontage compris.

Les modalités de résiliation

Le sous-traité d'exploitation peut être résilié sans indemnité à la charge du délégant, par décision motivée, après mise en demeure et après que l'exploitant ait été mis en mesure de présenter ses observations, en cas de manquement de celui-ci à ses obligations et notamment :

- En cas de non-respect des stipulations du sous-traité d'exploitation, notamment des clauses financières et des surfaces de l'emplacement autorisé ;
- En cas d'infraction aux lois et règlements en vigueur, notamment à la réglementation générale relative à l'occupation du domaine public maritime, à l'urbanisme, à la construction, à la protection des sites, au respect des zones de bain et à la sécurité,
- Si l'emplacement concédé est resté inexploité ou insuffisamment exploité au regard des conditions de délivrance du sous-traité, pendant une période d'un an,
- En cas de non démontage en dehors de la période prévue pour l'exploitation.

En cas d'infraction grave aux lois et règlements en vigueur, les sous-traités peuvent être résiliés sans mise en demeure, après que l'exploitant ait été mis en mesure de présenter ses observations.

La résiliation peut être également demandée par l'exploitant. Un préavis écrit de 6 mois devra alors être respecté, et l'exploitant devra verser à la ville dans son intégralité la redevance due au titre de l'année d'activité commencée.

Les dispositions financières

Le sous-traitant exerce l'activité à ses risques et périls et est uniquement rémunéré par les activités d'exploitation du sous-traité.

Il assure la prise en charge des investissements lui incombant et assume l'intégralité des charges d'exploitation du sous-traité.

Il établit sous sa responsabilité des estimations prévisionnelles et les tarifs des services offerts aux usagers qui seront transmis à la Ville avant le démarrage de chaque saison.

Le sous-traitant acquitte tous les impôts et taxes afférents à l'exploitation du lot.

La redevance, fixée par l'organe délibérant de la collectivité gestionnaire du domaine public mis à disposition, tient compte des avantages de toute nature procurés au sous-traitant tel que précisé aux articles L2125-1 et suivants du CG3P. En conséquence, les redevances seront établies selon le modèle ci-après :

- Une part fixe liée à l'installation,
- Une part variable proportionnelle au chiffre d'affaires du sous-traité.

Pour la part fixe, un tarif est appliqué :

- à la surface exploitée pour les activités club de plage,
- en fonction de la constitution de la surface (bâtiment, terrasse, sable) pour les autres lots,
- et en fonction de l'attractivité du secteur.

Le respect de la réglementation générale en vigueur

Le maintien du libre accès des plages au public.

La prise en compte du risque submersion.

Le respect des règles :

- Personnel employé,
- Règles d'hygiène,
- Règles nuisances sonores et olfactives,
- Sécurité du matériel (aires de jeux et piscines),
- ERP (sécurité, accessibilité),
- Publicité et enseignes + portes menus...,
- Accessibilité PMR,
- Sécurité des installations pendant la fermeture – surveillance,
- Interdiction de circulation des véhicules,
- Branchements alimentations en électricité, eau potable, eaux usées, gestion des déchets.

Le respect de la réglementation locale en vigueur

- 1 - Cahier de recommandation architecturale
- 2 - Arrêté plage
- 3 - Charte animation
- 4 - Consignes de collecte ordures ménagères pour les établissements de plage
- 5 – Plan communal de sauvegarde (PCS)
- 6 – Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL° (lien internet)

Les conditions préalables à l'installation de l'activité

Le sous-traitant prendra contact avec le service chargé des occupations du domaine public au moins 1 mois avant son installation. Il devra préciser les dates d'installation et fournir les documents obligatoires au préalable (rapport d'activité, contrôle des installations, autorisations d'urbanisme, licence boisson si concerné, ...). Un rendez-vous sur place sera fixé pour déterminer l'emprise maximale du lot.

A l'achèvement de l'installation, une nouvelle visite sur place sera organisée et un contrôle sera réalisé par le service chargé des occupations du domaine public.

Afin de pouvoir répondre à la transformation du profil des plages notamment due à une importante accréation de sable, les services municipaux procéderont tous les ans au piquetage du lot de plage avant l'installation du sous-traitant.

Le sous-traitant prendra entièrement à sa charge la mise en place et l'enlèvement de ses installations sans aucune intervention des services municipaux. Il aura au préalable informé la Ville de la date d'installation et de démontage et de sa durée. Il fournit une note descriptive expliquant les manœuvres nécessaires à l'installation et au démontage et éventuellement les engins utilisés.

Les documents à fournir avant l'installation

- Les attestations assurance,
- La production d'un rapport annuel
- L'autorisation au titre du code de l'environnement (enseigne),
- Les recettes prévisionnelles et tarifs,
- La licence boisson si concerné,
- Les contrôles de sécurité des matériels (jeux, piscines) si concerné,
- Les autorisations au titre de l'urbanisme,
- Les autorisations de travaux au titre de l'accessibilité et de la sécurité si ERP.