

DELEGATION DE L'EXPLOITATION DU SITE DE L'EMBARCADERE DU LAC DE LOURDES : CHOIX DE L'EXPLOITANT - CONVENTION

Par délibération en date du 30 septembre 2010, vous avez approuvé le principe de la mise en gestion déléguée de l'exploitation du site de l'Embarcadère du Lac de Lourdes pour l'activité de canotage et pour la gestion d'un bar-snack-restaurant, ce mode de gestion paraissant le mieux adapté compte tenu des spécificités du secteur d'activité concerné.

En exécution de cette délibération, j'ai donc lancé la procédure de mise en gestion déléguée prévue par l'article L 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (loi Sapin).

Cette procédure s'est avérée infructueuse, et après l'avoir constaté, le Conseil Municipal, dans sa séance du 7 mars 2011, a autorisé Monsieur le maire à recourir à la procédure de négociation directe prévue par l'article L. 1411-8 du Code Général des Collectivités Territoriales avec toute personne ou entreprise susceptible de répondre au cahier des charges de la délégation.

Des discussions ont été engagées avec 5 candidats qui ont fait parvenir un dossier à savoir :

- La SARL CASA TIPICA (Société à constituer – représentée par M. et Mme RIBEIRO) 26, chemin de la Lande – 65100 LOUBAJAC.
- Monsieur Laurent ABADIE – 7 rue Capdangelle – 65100 LOURDES
- La SARL BERDAMS (Société à constituer – représentée par Mlle Manon BERGERET) – 74 avenue Maréchal-Juin – 65100 LOURDES
- La SARL KERNAC (Société à constituer – représentée par M. KERVIEL) – 26 rue Paul PAINLEVE – 31000 TOULOUSE
- Monsieur Frédéric GONZALES – 1 rue Roland CAZENAVE – 65100 LOURDES

Ces discussions se sont déroulées dans un cadre garantissant le respect de l'égalité de traitement entre les candidats, et je me suis entouré pour les mener de la quasi-totalité des membres de la Commission de Délégation de Service Public.

Nous avons étudié l'ensemble des propositions au regard des critères de sélection définis dans le cadre de la consultation initiale et qui n'ont pas évolué tout au long de la procédure à savoir :

- Garanties professionnelles et financières du candidat
- Conditions financières (montant de la redevance proposée, tarifs,...)
- Moyens mis en œuvre pour garantir la qualité du service (qualité du matériel proposé, moyens humains, actions environnementales,...)
- Durée de la convention proposée par le candidat.

En complément de ces critères et s'agissant d'une délégation de service public, le caractère intuitu personae reste un élément important dans le choix du délégataire et a donc été pris en compte.

A l'issue d'une première phase de discussions, il est apparu nécessaire de réduire le nombre de candidats avec lesquels nous devons poursuivre. Trois candidats se sont détachés :

- La SARL CASA TIPICA (Société à constituer – représentée par M. et Mme RIBEIRO) 26 chemin de la Lande – 65100 LOUBAJAC
- Monsieur Laurent ABADIE – 7 rue Capdangelle – 65100 LOURDES
- La SARL BERDAMS (Société à constituer – représentée par Mlle Manon BERGERET) – 74 avenue Maréchal-Juin – 65100 LOURDES

En effet, les offres de Monsieur Frédéric GONZALES et de la société KERNAC, ci-dessous synthétisés, n'ont pas résisté à la comparaison des autres projets.

Monsieur Frédéric GONZALES – 1 rue Roland CAZENAVE – 65100 LOURDES

Investissements :

Monsieur GONZALES propose un investissement total de 31 500 € HT décomposé comme suit :

- 19 000 € pour la cuisine (devis METRO)
- 12 500 € pour les embarcations de canotage. (20 embarcations – devis FREETIME)
- Equipement du bar et du mobilier par un brasseur

Pour un montant d'investissement annoncé de 45 000 €. L'investissement est financé à parts égales par un apport personnel et un prêt bancaire.

Moyens principaux de l'exploitation :

Exploitation : 7 mois d'exploitation et ouverture du jeudi au dimanche l'hiver.

Personnel : 4 personnes + extras.

Type de cuisine : « cuisine simple » + plancha.

Gardiennage : Présence d'une personne sur le site l'été – télésurveillance dans le bâtiment l'hiver.

Actions environnementales : produits locaux privilégiés, tri sélectif des déchets, appareils économes, engagement à respecter le référentiel environnemental

Monsieur GONZALES a précisé lors de l'entretien son intention de relancer des excursions en autocar sur le site.

Conditions financières :

Chiffre d'affaires annuel moyen estimé sur l'exploitation : 170 000 € HT

Redevance proposée : 20 000 € HT

Tarifs du canotage :

	1/2h	1h	2h	4h
Pédalos 2 personnes	9 €	14 €	19 €	22 €
Pédalos 4 personnes	14 €	19 €	24 €	30 €

Cette offre est apparue trop faible au regard des perspectives offertes par le site et en comparaison des autres projets.

Le chiffre d'affaires prévu par Monsieur GONZALES, pour les neuf années d'exploitation, est bien inférieur à ce qu'estiment les autres candidats ; ce montant relève d'une trop grande prudence au regard de la qualité du site et de son potentiel.

En outre, le montant de l'investissement prévu apparaît bien inférieur aux propositions des autres candidats et ce malgré un nombre plus important d'embarcations (il fournirait 20 embarcations pour 12 500 € alors que les autres candidats proposent 10 embarcations pour près de 20 000 €). Dès lors, les moyens financiers mis en œuvre pour assurer la qualité du matériel nécessaire à l'exploitation ne peuvent être considérés comme satisfaisants.

S'agissant du gardiennage du site, seule une télésurveillance était proposée sur le bâtiment lui-même pour l'hiver, sans qu'une personne y demeure en permanence afin d'assurer, conformément au document de consultation, un gardiennage constant du site.

Enfin, les tarifs du canotage sont bien plus élevés que ceux des autres candidats.

DOCUMENT PREPARATION

La SARL KERNAC (Société à constituer – représentée par M. KERVIEL) – 26 rue Paul Painlevé – 31000 TOULOUSE

Investissements :

La SARL KERNAC propose un investissement total de 67 500€ HT décomposé comme suit :

- 42 000 € pour la cuisine (devis MARQUE)
- 12 000 € pour le mobilier (devis MACOREST)
- 13 500 € pour les embarcations de canotage (4 pédalos et 4 canoë – devis CDLD)

L'investissement est financé à parts égales par un apport personnel et un prêt bancaire.

Moyens principaux de l'exploitation :

Exploitation : 8 mois d'exploitation et ouverture les week-ends l'hiver,

Personnel : 7 personnes.

Type de cuisine : cuisine de type snack.

Gardiennage : Présence d'une personne sur le site 11 mois sur 12.

Animations : esprit guinguette.

Actions environnementales : produits locaux et bio privilégiés, engagement à respecter le référentiel environnemental

Conditions financières :

Chiffre d'affaires annuel (année 2) estimé sur l'exploitation : 210 000 € HT

Redevance proposée : 9 000€ HT année 1 – 18 000 € HT année 2 – 24 000 € HT année 3 - puis 10% du CA dépassant 220 000 €

Tarifs du canotage :

	1/2h	1h
canoë	-	9 €
Pédalos 4 personnes	10 €	14 €

Après avoir bien noté tous les volets du projet guinguette (« accordéon et flonflons ») de Monsieur KERVIEL, il a été relevé qu'il proposait des tarifs de canotage apparaissant trop élevés.

D'autre part, il a souhaité partager certaines charges d'exploitation avec la Ville alors que les autres candidats assument entièrement l'ensemble des obligations prévues.

Mais surtout, l'exposé du candidat principalement axé sur ses expériences passées ne nous a pas convaincu. Il n'est pas inutile de rappeler en effet que dans une délégation de service public le caractère intuitu personae reste un élément important dans le choix de l'exploitant.

Nous avons donc poursuivi les discussions uniquement avec les trois autres candidats.

Il en est résulté un certain nombre de modifications des offres initiales, les postulants ayant fait évoluer leurs propositions à la suite d'un courrier qui leur a été adressé à l'issue des dernières discussions et sollicitant :

- Leur dernière proposition de redevance,
- Le montant définitif des investissements qu'ils comptaient réaliser sur le site (cuisine, mobilier, bar, embarcations...) ainsi que les devis correspondants,
- Les tarifs du canotage,
- Les modalités de versement du dépôt de garantie représentant un an de redevance qui sera prévu au contrat (chèque au Trésor Public ou garantie bancaire).

Ci-après synthétisées les dernières propositions :

La SARL Casa TIPICA (Société à constituer – représentée par M et Mme Ribeiro) – 26 chemin de la Lande – 65100 LOUBAJAC

Investissements :

Monsieur et Madame RIBEIRO proposent un investissement total de 36 969 € HT décomposé comme suit :

- 16 960 € pour la cuisine et le bar (devis EQUIPRESTO 65)
- 3 172 € pour le mobilier (devis EVIPRO 65)
- 16 837 € pour les embarcations de canotage (7 pédalos et 2 barques et 5 kayaks devis PROFIL NATURE)

Pour un montant d'investissement annoncé dans le projet à 50 000€. L'investissement est financé soit par un prêt bancaire à solliciter, soit à défaut par des fonds propres dont le candidat a pu justifier l'existence (50 000 €).

Moyens principaux de l'exploitation :

Exploitation : 10 mois d'exploitation – service à toute heure de 10 h à 22 h

Personnel : 5 personnes dont un cuisinier professionnel

Type de cuisine : carte axée sur le principe d'une brasserie portugaise l'hiver, carte plus classique l'été (brasserie), projet de construction d'un barbecue pour l'extérieur.

Gardiennage : Présence d'une personne sur le site en permanence, jour et nuit.

Animations : soirées à thèmes (groupes portugais, karaokés), projection d'événements, projet de création d'un espace boulodrome et d'un espace relaxation « sous le patronage d'un professionnel ».

Actions environnementales : Monsieur et Madame RIBEIRO indiquent vouloir privilégier le bio et respecter au maximum le référentiel environnemental.

Conditions financières :

Chiffre d'affaires annuel (année 2) estimé sur l'exploitation : 350 000 € HT

Redevance proposée : 21 600 € HT

Tarifs du canotage :

	1/2h	1h	½ journée
Barques	6 €	10 €	25 €
Pédalos 2 pers	6 €	10 €	30 €
Pédalos 4 pers	8 €	12 €	30 €
kayaks	6 €	10 €	25 €

La SARL BERDAMS (Société à constituer – représentée par Mlle Manon BERGERET) – 74, avenue Maréchal-Juin – 65100 LOURDES

Investissements :

La SARL BERDAMS propose un investissement total de 62 727 € HT décomposé comme suit :

- 31 730 € pour la cuisine et le bar (devis METRO)
- 13 050 € pour le mobilier (devis METRO)
- 17 947 € pour les embarcations de canotage. (10 embarcations : 4 pédalos de 2 places- 4 pédalos de 4 places -2 barques devis SA ROTEC)

L'investissement est financé par un prêt bancaire de 62 000 € (basé sur le montant HT), l'accord de la banque a été fourni.

Moyens principaux de l'exploitation :

Exploitation : 7 mois d'exploitation et ouverture fins de semaine et vacances scolaires l'hiver.

Personnel : 5 personnes au départ, jusqu'à 7 personnes si l'exploitation fonctionne comme prévu.

Type de cuisine : sandwichs, plats à emporter, pâtisserie, salades, tapas.

Gardiennage : Présence d'une personne sur le site en permanence, jour et nuit, vidéosurveillance sur le bâtiment.

Animations : Apéritifs tapas et ambiance musicale le soir. Offres spéciales pour les sportifs et les pêcheurs le matin.

Actions environnementales : production locale privilégiée, emballages écologiques, tri des déchets, composteur, économies d'énergies.

Conditions financières :

Chiffre d'affaires annuel (année 2) estimé sur l'exploitation : 270 000 € HT

Redevance proposée : 20 000 € HT

Tarifs du canotage :

	1/2h	1h	1h30	2h
Barques	6 €	10 €	12 €	15 €
Pédalos 2 personnes	6 €	10 €	12 €	15 €
Pédalos 4 personnes	8 €	12 €	15 €	20 €
Pédalos originaux	10 €	15 €	20 €	25 €
Barques pêcheurs	1h : 6 € 3h : 10 € sur présentation du permis de pêche			

Monsieur Laurent ABADIE – 7 rue Capdangelle – 65100 LOURDES

Investissements :

Monsieur ABADIE propose un investissement total de 63 571 € HT, (non compris le mobilier fourni par un brasseur) décomposé comme suit :

- 43 571 € pour la cuisine et le bar (devis MARQUE)
- Mobilier mis à disposition par le brasseur (pour un montant de 20 000 €)
- 20 000 € pour les embarcations de canotage. (10 pédalos pour commencer – devis PROFIL NATURE)

L'investissement est financé par un prêt bancaire de 40 000 € et un apport de 40 000 €, Monsieur ABADIE ayant largement justifié ses capacités financières (accord de la banque sur le prêt fourni) ainsi que l'existence de fonds propres importants.

Moyens principaux de l'exploitation :

Exploitation : 7 mois d'exploitation et ouverture les week-ends l'hiver, possibilité d'étendre ces horaires en fonction de l'affluence.

Personnel : 5 personnes.

Type de cuisine : brasserie + point de vente à emporter.

Gardiennage : Présence d'une personne sur le site en permanence, jour et nuit.

Animations : soirées à thèmes (paella géante...), projection d'événements sportifs, location de vélos ou transats

Actions environnementales : Monsieur Laurent ABADIE indique qu'il prendra en compte cette problématique dans son exploitation, le référentiel environnemental étant partie intégrante du contrat à intervenir.

Conditions financières :

Chiffre d'affaires annuel (année 2) estimé sur l'exploitation : 210 000 € HT

Redevance proposée : 23 000 € HT

Tarifs du canotage :

	1/2h
Pédalos 2/3 personnes	3 €
Pédalos 4 personnes	6 €

Choix de l'exploitant :

En présence de trois offres relativement proches les unes des autres, le choix a été dicté par le souci de la qualité du service rendu à l'utilisateur et de la nécessaire continuité du service, la durée de la délégation étant de 9 ans.

Par conséquent les garanties professionnelles et financières affichées par les candidats ont retenu tout particulièrement l'attention.

D'autre part, les moyens mis en œuvre pour garantir la qualité du service, tant au niveau du matériel que du personnel ont bien sûr fait partie des critères de sélection.

Enfin, l'ensemble des candidats ayant proposé une durée d'exploitation de 9 ans et respectant les dispositions imposées dans le document de consultation (gardiennage et nettoyage à l'année des toilettes notamment), il restait à examiner dans un second temps les conditions financières, c'est-à-dire notamment le montant de la redevance et les tarifs proposés en ce qui concerne l'exploitation du plan d'eau.

Ainsi, au regard de l'ensemble des critères prévus dans le document de consultation, le choix s'est finalement porté sur Monsieur Laurent ABADIE.

Par ailleurs, Monsieur Laurent ABADIE, qui a exploité avec succès plusieurs établissements avec professionnalisme, est doté d'une grande expérience dans le domaine délégué. Or, le choix de l'exploitant du site de l'Embarcadère doit se porter sur un professionnel expérimenté et reconnu. Il convient de souligner à cet égard que les représentants de la société BERDAMS et Monsieur et Madame RIBEIRO n'ont aucune expérience dans la gestion d'établissements de ce type.

En outre, Monsieur ABADIE présente d'indéniables garanties financières et se propose d'équiper le site (cuisine et embarcations tout particulièrement) d'un matériel d'excellente qualité, ce qui se traduit par un montant d'investissement supérieur aux autres candidats.

Les animations qu'il propose apparaissent également satisfaisantes.

Enfin, sur le plan financier, la redevance proposée par Monsieur ABADIE est la plus intéressante pour la Ville de Lourdes et les tarifs proposés pour l'activité de canotage sont bien plus raisonnables que ceux proposés par les autres candidats.

En définitive, compte tenu de tous ces éléments, Monsieur ABADIE s'impose comme le candidat présentant les meilleures garanties quant à son aptitude à assurer la qualité du service rendu et sa continuité.

C'est donc la proposition que je soumetts au Conseil Municipal.

Mon rapport, accompagné du projet de convention et de ses annexes, et qui vous a été transmis en application de l'article L. 1411-7 du Code Général des Collectivités

Territoriales, doit vous permettre à votre tour de vous prononcer en toute connaissance de cause sur le choix du délégataire et sur le contrat à venir.

PROJET DE DELIBERATION

Après avis de la 2^{ème} Commission, les Membres du Conseil Municipal :

Vu les articles L.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (loi SAPIN)

Vu la délibération en date du 7 mars 2011 autorisant Monsieur le Maire à recourir à la procédure de négociation directe prévue par l'article L. 1411-8 du Code Général des Collectivités Territoriales avec toute personne ou entreprise susceptible de répondre au cahier des charges de la délégation.

Vu le rapport établi par Monsieur le Maire, accompagné du projet de convention et de ses annexes, et transmis au Conseil Municipal en application de l'article L. 1411-7 du Code Général des Collectivités Territoriales,

1°) adoptent le rapport présenté,

2°) décident de retenir Monsieur Laurent ABADIE en qualité de délégataire de l'exploitation du site de l'Embarcadère du Lac de Lourdes.

3°) adoptent la convention à intervenir avec Monsieur Laurent ABADIE, à compter du 1^{er} juillet 2011 pour une durée de 9 ans,

4°) autorisent Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tout acte découlant de la présente délibération.