



**Rapport de l'article L. 1411-4 du code général des collectivités territoriales sur le principe d'une nouvelle Délégation de Service Public pour la Maison d'Accueil et d'Hébergement Multi-Loisirs Verts de Roquepertuis, et présentant les caractéristiques des prestations attendues du délégataire**

Envoyé en préfecture le 11/02/2025  
Reçu en préfecture le 11/02/2025  
Publié le 11/02/2025  
ID : 030-200034692-20250203-DEL21\_2025-DE

## **1- Contexte et présentation de l'équipement**

La Maison d'Accueil et d'Hébergement Multi-Loisirs Verts (ci-après « le gîte de groupe ») de Saint-André-de-Roquepertuis constitue un équipement communautaire stratégique pour le développement touristique du territoire de la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien. Ce gîte offre des prestations d'hébergement et de restauration s'adressant notamment à des groupes tels que des randonneurs, des cyclistes, des familles, ou des établissements scolaires. Les occupants du gîte sont fréquemment des visiteurs souhaitant profiter des activités de pleine nature que la Communauté d'Agglomération développe, entretient, et promeut via l'Office de Tourisme Provence Occitane.

Ainsi le gîte se positionne comme un équipement complémentaire à l'offre privée du territoire, au cœur de la Vallée de la Cèze, de ses circuits de randonnées ou de VTT, et des offres nautiques comme le canoë.

Le gîte est exploité depuis 2018 sous le régime de la délégation de service public par la SAS Les Terrasses du Roc. La présente démarche a pour objet de renouveler l'actuelle DSP pour les 5 années à venir.

### **Caractéristiques actuelles de l'équipement :**

- Capacité d'accueil : 50 lits répartis sur plusieurs dortoirs et chambres privatives.
  - 1 chambre avec 1 lit double, 1 lit simple, et 4 lits cabines avec sanitaires privatifs
  - 1 chambre avec 1 lit double et 8 lits cabines avec sanitaires privatifs
  - 2 chambres avec 1 lit double et sanitaires partagés
  - 1 dortoir avec 12 lits cabines et sanitaires partagés
  - 1 dortoir avec 14 lits cabines et sanitaires partagés
- Installations : cuisine commune, salle à manger, terrasse, rooftop, salle d'activités, local vélo, espaces collectifs de détente.
- Fréquentation annuelle moyenne : 3 850 nuitées de septembre 2023 à août 2024.
- Chiffre d'affaires 2023-2024 : 167 000 €

L'hébergement présente une évolution de son activité positive avec un doublement de son chiffre d'affaires depuis la période COVID (80 000 € en 2020-2021).

## **2- Orientations retenues pour la gestion future**

Au regard du positionnement stratégique de la politique touristique de l'Agglomération vers les activités de pleine nature, la structuration du bâtiment actuel avec une majorité de couchage sous forme de lits cabines dans de grandes chambres dortoirs avec des sanitaires partagés, il convient de maintenir l'orientation de cet hébergement vers de l'accueil de groupes de diverses natures.

En effet, le format de gîte de groupe convient parfaitement au site qui n'offre que peu de possibilités d'évolution pour accueillir un public avec plus d'individuels.

En lien avec le développement de nouvelles activités de pleine nature (nouveau circuit de randonnée, de trail, sites d'escalade, ...) et leur promotion, le délégataire pourra accroître son développement commercial vers des cibles associatives, sportives ou familiales à la recherche de territoires ou pratiques lesdites activités.

### **3- Choix du mode de gestion pour l'exploitation du site**

La Communauté d'Agglomération a étudié les différents modes de gestion de cet établissement : gestion directe (régie), marché, SPL / SEM / SEMOP, affermage et délégation de service public.

- La gestion directe du service :

Dans le cas de la gestion directe, la Communauté d'Agglomération conserverait l'entière responsabilité de la gestion et du fonctionnement du service. Or, la gestion et la commercialisation des prestations d'hébergement requiert des compétences et un savoir-faire assez spécifique dont la Communauté d'Agglomération ne dispose pas. De plus, la Communauté d'Agglomération devrait assumer tous les risques d'exploitation, alors qu'une gestion via un exploitant permet de transférer ce risque. Enfin, la gestion directe suppose que les investissements sont directement pris en charge par la Communauté d'Agglomération.

- La gestion via un marché public de services :

Il est également proposé d'écarter la gestion en régie avec passation d'un marché public de prestation de services, c'est-à-dire la gestion du service par la Communauté d'Agglomération mais externalisée à un prestataire dans le cadre d'un marché public qui disposerait de ses propres agents. En effet, l'attributaire serait rémunéré par un prix fixé par la Communauté d'Agglomération sans lien avec les résultats de l'exploitation. Ainsi, la Communauté d'Agglomération assumerait la totalité du risque financier, ce qui ne paraît pas souhaitable, étant préférable que le prestataire soit responsabilisé en assumant une partie du risque financier. Par ailleurs, dans cette hypothèse les investissements à réaliser seraient pris en charge par la Communauté d'Agglomération, sans possibilité de pouvoir les lisser dans le temps, via une prise en charge par le délégataire et un amortissement sur la durée du contrat.

La gestion via un marché de partenariat (PPP) est également écartée car ne répondant pas aux conditions fixées par la Loi pour conclure un tel contrat, notamment en termes de seuil.

- La gestion par une société dédiée créée par la Communauté d'Agglomération :

. Une société publique locale : ce mode de gestion nécessite que deux collectivités au moins s'associent, ce qui ne s'avère pas envisageable en l'espèce. Par ailleurs, ce type de gestion ressemble beaucoup à une régie (mis à part le régime de droit privé propre à une société), et comporte nombre d'inconvénients similaires (perte de l'expertise du partenaire privé, investissements publics à réaliser, etc.)

. Une SEM : même si la Communauté d'Agglomération créait une SEM dédiée à ce service, elle serait en toute hypothèse mise en concurrence avant de pouvoir obtenir le contrat de gestion, avec le risque qu'un candidat plus expérimenté obtienne ce contrat à son détriment. Le recours à la SEM ne résoudrait au demeurant pas les difficultés mentionnées ci-dessus quant à la gestion en régie, s'agissant notamment de la capacité de financement et de l'expertise technique pour la gestion de ce service, dont la Communauté d'Agglomération ne dispose en principe pas, tant directement qu'indirectement par le biais d'une SEM.

. Une SEMOP (Société d'Économie Mixte à Opération Unique) : la SEMOP n'apparaît pas non plus comme le mode de gestion le plus opportun. En effet, avec un montage et un fonctionnement relativement complexe, la SEMOP est davantage adaptée aux projets d'investissements nécessitant un financement très important (des banques pouvant faire partie du groupement agissant en tant que partenaire privé), avec une durée de contrat longue.

#### **La préconisation d'une délégation de service public en concession**

La délégation de service public (DSP) répond aux critères recherchés par la collectivité à savoir :

- Mobilisation d'une expertise professionnelle pour la gestion et la commercialisation des prestations d'hébergement.

- Transfert des risques d'exploitation au délégataire.
- Maintien de l'objectif d'intérêt général par le contrôle annuel de la DSP et des objectifs fixés initialement.
- Plus grande flexibilité afin de s'adapter aux évolutions du marché et à la concurrence.

Cette nouvelle DSP sera contractualisée pour une période de 5 ans du 21 novembre 2025 au 31 août 2030 afin de correspondre au bilan comptable du concessionnaire.

#### **4- Caractéristiques principales des prestations attendues**

Le futur concessionnaire devra :

**1. Assurer un haut niveau de qualité des services :**

- Maintenance des installations et des équipements présents.
- Accueil professionnel et conseils pour la découverte du territoire et de ses activités.
- Pratiquer une politique tarifaire en cohérence avec les autres offres similaires dans la région.

**2. Développer une stratégie commerciale efficace :**

- Promotion active du gîte sur les marchés locaux, régionaux et nationaux.
- Diversification des clientèles et des activités.

**3. Respecter les objectifs d'intérêt général :**

- Priorité à l'accessibilité pour tous les publics.
- Contribution au développement durable et à la valorisation du patrimoine local.

**4. Répondre à des objectifs financiers et sociaux :**

- Atteindre un équilibre financier dans l'exploitation.
- Participer à l'emploi local en recrutant et formant du personnel.

#### **Conclusion**

Le recours à une Délégation de Service Public pour la gestion de la Maison d'Accueil et d'Hébergement Multi-Loisirs Verts de Saint-André-de-Roquepertuis représente une opportunité majeure pour dynamiser cet équipement tout en garantissant la qualité des services offerts aux usagers. Ce mode de gestion permettra à la Communauté d'Agglomération de s'appuyer sur l'expertise d'un opérateur spécialisé tout en respectant les objectifs d'intérêt général.