Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 029-212902720-20251205-DELIB_2025_104-DE

COMMUNE DE SAINT-YVI
DELIBERATION N°2025-104

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL du
5 décembre 2025

Nombre de conseillers :
En exercice 19
Présents 13
Votants 15

Date de la séance : 5 décembre 2025
Date de la convocation : 21 novembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le cinq décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Yvi – 29140, légalement convoqué, s'est réuni en mairie en séance publique ordinaire, sous la présidence de Monsieur Guy PAGNARD, Maire.

Etaient présents : PAGNARD G., KERHERVE J., GAVAIRON A., MAHE E., NIQUE C., BOURDON J.-Cl., FRANCOIS B., DANARD P., GUILLOU D., HUON E., COTTEN A.-H., CASTERAS L., TOULARASTEL Ph.

Etaient absents ayant donné procuration à :
- ALTERO R., excusé, a donné procuration à NIQUE C.
- PRUD'HOMME H., excusée, a donné procuration à CASTERAS L.

Etaient absents excusés : LE COZ T., LE NAOUR L., BIZIEN E., PELIZZA A.

Patrick DANARD a été désigné secrétaire de séance.
****

OBJET 12 : ADMINISTRATION GENERALE – CONCESSION SOUS FORME DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LE DEVELOPPEMENT ET L'EXPLOITATION DU CAMPING « LE BOIS DE PLEUVEN » A SAINT-YVI – APPROBATION DU CONTRAT DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC DU CAMPING

Le Maire rappelle la situation actuelle du camping.

Le camping "Le Bois de Pleuven" propriété de la commune est un établissement important pour la commune et le territoire. Il est classé 4 étoiles pour 256 emplacements (classement Atout France). Il est géré par la société European Camping Group dans le cadre d'un contrat de Délégation de Service Public qui arrive à échéance le 31 décembre 2025.

L'échéance du contrat impose aux élus de prendre une nouvelle décision d'orientation en matière de gestion.

Le principe d'une concession sous forme de Délégation de Service Public pour la gestion du Camping a été décidé par le Conseil Municipal dans sa séance du 28 avril 2025.

Une consultation a été engagée conformément au Code de la Commande publique régissant les concessions et aux articles L1411-1 et suivants et R1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Une procédure en une phase a été retenue : remise simultanée des candidatures et des offres.

Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 029-212902720-20251205-DELIB_2025_104-DE

La Commune de Saint-Yvi a fait paraitre un Avis d'Appel Public à la concurrence dans les publications suivantes :

- 14/05/25 au JOUE
- 14/05/25 au BOAMP
- 15/05/25 dans la revue professionnelle : la newsletter sur www.revue-espaces.com
- 19/05/25 dans le journal local "Ouest France "
- 15/05/25 sur le profil d'acheteur de la commune : https://marches.megalis.bretagne.bzh

Pour une date limite de remise des dossiers fixée au 31 juillet 2025 à 12 heures 00.

Le dossier de consultation des entreprises, composé du règlement de consultation, d'un document présentant le site, du cahier des charges et d'un projet de contrat a été librement accessible aux candidats sur la plateforme de téléchargement.

Les candidats ont eu la possibilité de visiter le camping et la faculté de poser des questions par écrit.

1 pli a été déposé. Il émanait de la **SAS HUT 6 Filiale à 100% de HUTTOPIA SA**

La commission de délégation de service public du 21 août a agréé la candidature de SAS HUT 6.

L'offre de cette société a été ouverte puis analysée au regard des critères de sélection détaillés dans le règlement de consultation. Cette analyse a été présentée en commission le 2 septembre. La commission a proposé d'engager des négociations avec SAS HUT 6 en lui demandant de compléter son offre (une série de question lui a été adressée) pour une remise le 12 septembre.

La négociation avec la SAS HUT 6 a été organisée comme suit :

- Le candidat a fait l'objet d'une convocation à une séance de négociation sous la forme d'un courrier posant au préalable le déroulé de l'audition,
- Une audition a été programmée le 22 septembre 2025 en mairie de 16h à 17h45.

L'audition de la SAS HUT 6 s'est déroulée en présence de M Guy Pagnard, Maire ; M Patrick Danard, M Julien Kerhervé, Mme Henriette Prud'homme, Mme Lydie Casteras, Mme Catherine Nique; Mme Saad DGS ; Mme Pierre, MLV Conseil, AMO de la commune.

La société SAS HUT 6 était représentée par Philippe Bossanne président-fondateur d'Huttopia SA et Thomas Guyader directeur études développement.

Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 029-212902720-20251205-DELIB_2025_104-DE

Cette séance de négociation a eu pour objectif :

- De permettre au candidat de présenter son offre
- De répondre aux questions nées de l'analyse de l'offre initiale
- De préciser au candidat les pistes d'amélioration attendues de la part de la collectivité.

A l'issue de ces auditions, une demande d'offre finalisée a été adressée au candidat le 24 septembre avec réponse attendue pour le 30 septembre.

L'offre de la SAS HUT 6 a été retenue par les élus.

Les caractéristiques majeures de cette offre sont les suivantes :

- Une signature du bail par SAS HUT 6 (filiale à 100% d'Huttopia) représentée par Stéphane DUC président du Directoire
- Une durée de 25 ans à compter du 1er janvier 2026,
- Un positionnement affirmé autour d'un camping nature préservant le foncier sensible avec notamment une valorisation du patrimoine paysager et environnemental, assurant au mieux la gestion du patrimoine forestier, la conservation d'un fort taux d'emplacements nus. Un programme issu de 25 ans d'expérience de gestion de campings en sites sensibles,
- Un planning précis des 3 tranches de travaux avec une échéance d'avril 2028 pour une ouverture du camping en configuration définitive
- Le maintien d'un classement 4 étoiles avec un objectif de **200 emplacements nus, 150 locatifs dont 100 locatifs en dur et 50 tentes,**
- Le programme de travaux complet en cohérence avec la réalité des biens mis à disposition avec un objectif d'investissements initial de **2,81 M d'€,**
- Le maintien en 2026 des résidents à jour de leur contrat et de leur loyer. Cette période transitoire leur permettant de trouver une solution alternative,
- L'accès à la piscine réservé uniquement aux clients du camping,
- Un développement cohérent d'une l'offre locative réversible (type chalet et toilés bois) à hauteur de 4,882 M d'€ puis son renouvellement sur la durée du contrat (5/7 ans pour les tentes toilés bois et tentes cyclos et 10/12 ans pour les locatifs en dur) pour un montant de 8,494 M d'€ soit un **investissement locatif de 13,376 M d'€,**
- Un investissement en mobilier/matériel (200 K€ à la prise en main puis 259 K€ en cours de contrat) total de 459 K€,
    - Un investissement global sur la durée du Contrat (25 ans) de **16,647 M d'€ HT** Un engagement à consacrer les moyens nécessaires pour le maintien des biens conforme en sécurité et confort standard de la marque Huttopia. Une enveloppe prévisionnelle annuelle de 1% des investissements immobiliers et de 5% des investissements en équipements est prévue au contrat.
    - Une ouverture du camping à minima sur 6 mois d'avril à septembre avec des ajustements possibles selon les dates de vacances scolaires françaises et internationales,
- Un programme d'activités orienté autour de la nature et de la découverte du territoire (appui sur les ressources locales),
- Une commercialisation auprès de clientèles touristiques sous la marque HUTTOPIA avec un objectif de clientèles élargies en intégrant une mixité des clientèles,
- Une redevance annuelle versée à la commune composée :
    - d'une part fixe :

Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 029-212902720-20251205-DELIB_2025_104-DE

De 2026 à 2029, une part fixe de 70 000 € HT non indexée.

A partir de 2030, une part fixe de 100 000 € HT indexée selon l'indice INSEE « IRL » (indice de révision des loyers - T4 2030 comme base de référence pour la 1ère indexation)

- d'une part variable :

  A partir de 2030, une part variable correspondant à 3% du CA global net HT au-delà de 1,5 M d'€ de CA global net HT.

  L'assiette de la redevance est le CA global (toutes recettes confondues) net (CA total hors frais de commercialisation).

Soit un montant total de 4,054 M d'€ M d'€ sur la durée du contrat et une redevance moyenne annuelle de 162 K€.

Ainsi, suite à l'analyse de l'offre optimisée et au vu des critères retenus, il est proposé de désigner le candidat SAS HUT 6 comme concessionnaire du camping « Le Bois de Pleuven », compte tenu des éléments figurant dans le rapport sur les motifs du choix du candidat retenu, joint à la présente délibération.

Conformément à l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales, il a été adressé par courriel à l'ensemble des conseillers municipaux, quinze jours avant la réunion du Conseil, le rapport sur les motifs du choix du candidat retenue et l'économie générale de la convention.

Vu le Code de la Commande Publique et notamment les articles L. 1121-1 et suivants, et les articles L. 3100-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 avril 2025 se prononçant favorablement sur le principe d'une concession de service sous forme de délégation de service public pour la gestion du camping « Le Bois de Pleuven »,

Vu les rapports de la commission de délégation de service public désignée en application de l'article L. 1411-5 du Code général des collectivités territoriales,

Vu les conclusions de Monsieur Le Maire à l'issue de la période de négociation engagée avec le candidat,

Vu le projet de contrat et ses annexes,

L'exposé Monsieur Le Maire entendu ;

Considérant que la SAS HUT 6 a présenté une offre correspondant aux attentes de la Commune de Saint-Yvi, conformément aux critères de choix ;

Après délibération, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le choix de confier la concession de service sous forme de délégation de service public pour la gestion et l'exploitation du camping « Le Bois de Pleuven », à la SAS HUT 6 pour une durée de 25 ans ;
- D'autoriser M. le Maire à signer la convention de délégation de service public relative à la gestion et l'exploitation du camping, et tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 029-212902720-20251205-DELIB_2025_104-DE

Pour	15	PAGNARD G., KERHERVE J., GAVAIRON A., MAHE E., NIQUE C., BOURDON J.-Cl., FRANCOIS B., DANARD P., GUILLOU D., HUON E., COTTEN A.-H., CASTERAS L., TOULARASTEL Ph., ALTERO R., PRUD'HOMME H.
Contre	0	
Abstention	0	

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Pour copie conforme au registre

A Saint-Yvi, le 5 décembre 2025
Le Maire, Guy PAGNARD

Signé par : Guy PAGNARD
Date : 08/12/2025
Qualité : MAIRE DE SAINT-YVI

Le maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte