

Délibération n°2024-11-106

Date de convocation : 06 novembre 2024

Conseillers en exercice : 45	Présents : 38	Votants : 43
------------------------------	---------------	--------------

Pôle des Métiers – Approbation du choix du concessionnaire du service public

L'an deux mil vingt-quatre, le 12 du mois de novembre à 18 heures, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Trézilidé, salle Ker heol, sous la présidence de M. Henri BILLON, président.

Présents

M. BRETON Jean-Pierre, M. JEZEQUEL Jean, M. DUFFORT Jean-Philippe, Mme CLOAREC Marie-Françoise, M. MIOSSEC Gilbert, M. MICHEL Bernard, Mme PORTAILLER Christine, Mme CLAISSE Laurence, M. BODIGUEL Robert, Mme PICHON Marie-Christine, Mme HENAFF Marie Claire, M. PALUD Jean, M. THEPAUT Jean-Jacques, M. POSTEC Jean-Yves, Mme CARRER Bernadette, M. SALIOU Louis, M. POT Dominique, Mme POULIQUEN Marie-France, M. GUEGUEN Guy, Mme LE ROUX Catherine, M. CADIOU Bruno, M. GUEGUEN Philippe, M. ABALAIN Jean-Luc, Mme JAFFRES Anne, Mme GUILLERM Babeth, Mme MARTINEAU Gaëlle, Mme LE FOLL Sylvie, Mme QUERE Patricia, Mme TORRES Sonia, M. LOAËC Eric, M. PERVES Daniel, M. JEZEQUEL Sébastien, Mme ABAZIOU Nadine, M. ABGRALL Dominique, Mme LE GUERN Marlène, M. GILET Yves-Marie, Mme QUILLEVERE Gwénaëlle

Ont donné
procuration

M. MORRY Yvan à Mme PORTAILLER Christine
M. LE BORGNE Laurent à Mme LE GUERN Marlène
M. BRAS Philippe à M. MIOSSEC Gilbert
M. RAMONET Thierry à M. ABGRALL Dominique
Mme KERVELLA Julie à M. JEZEQUEL Sébastien

Absent(s) excusé(s)

M. PHELIPPOT Samuel

Absent(s)

M. RIOU André

Participe aussi à cette séance, M. FLOCH Erwan, directeur général des services

Secrétaire de séance : M. GILET Yves-Marie

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

Conformément à l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales, à la fin de la procédure de concession de service public du Pôle des Métiers de Loc-Eguiner, l'autorité exécutive de la collectivité saisit l'assemblée délibérante du choix du concessionnaire auquel elle a procédé en lui exposant ses motifs et en lui présentant l'économie générale du contrat.

L'autorité exécutive transmet à l'assemblée délibérante le rapport de la Commission concession présentant notamment la liste des entreprises admises à présenter une offre et l'analyse des propositions de celles-ci, ainsi que les motifs du choix de l'entreprise candidate et l'économie générale du contrat.

Au terme des négociations, son choix s'est porté sur l'Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau ayant présenté la meilleure offre au regard de la qualité du service proposé, des moyens envisagés, et de ses intérêts financiers et (les raisons de ce choix sont exposées dans le rapport de l'exécutif annexé à la présente). Dans les conditions du contrat, cet organisme devrait être la plus à même d'assurer la qualité et la continuité du service public.

Le contrat a pour objet l'exploitation et la gestion du service public Pôle des Métiers de Loc-Eguiner, et présente les caractéristiques suivantes :

- Durée : 5 années
- Début d'exécution du contrat : 01/01/2025
- Fin du contrat : 31/12/2029
- Principales obligations du concessionnaire :
 - o Proposer des locaux de formation et assurer le confort des bénéficiaires ;
 - o Garantir la gestion du matériel et du mobilier ;
 - o Assurer la gestion de l'hébergement ;
 - o Optimiser le potentiel des locaux, notamment concernant les locaux de cuisine ou les espaces du hall technique ;
 - o Optimiser les recettes du Pôle des Métiers (recherche de subventionnements auprès des financeurs et prescripteurs) ;
 - o Rechercher et établir des partenariats de long terme avec les entreprises du territoire ;
 - o Préparer et mettre en œuvre annuellement un plan de communication ;
 - o L'acquisition de l'ensemble des fournitures courantes nécessaires à l'entretien des locaux et à la gestion du service, dans les conditions prévues au projet de contrat ;
 - o L'entretien courant et le nettoyage des locaux, des équipements, des gros matériels et mobiliers, du petit matériel et du matériel de formation dans le respect des règles de sécurité légales et réglementaires applicables ;
 - o La réalisation de toutes les démarches administratives nécessaires à la gestion de l'équipement ;
 - o L'accueil des usagers comprenant la préparation et l'organisation de la fréquentation par ce public dans le respect des normes légales et réglementaires ;
 - o La gestion des inscriptions et la planification de l'accueil des usagers dans un objectif d'optimisation du taux de fréquentation ;
 - o Le respect des normes d'hygiène et de sécurité ;
 - o La fourniture régulière à la Personne Publique de comptes rendus d'activités.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.1411-5 ;
Vu la délibération n°2024-02-010 du 13 février 2024 approuvant le principe de l'exploitation du Pôle des métiers dans le cadre d'une concession de service public ;
Vu le rapport de l'exécutif sur le choix du concessionnaire ;
Ayant entendu son rapporteur, M. le Président ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Approuve le choix de l'Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau en tant que concessionnaire du service public du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau situé à Loc-Eguiner.**
- **Approuve les termes du contrat de concession de service public et ses annexes.**
- **Autorise le Président ou son représentant à signer le contrat de concession de service public avec l'Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations,
le 14 novembre 2024.

Le Secrétaire de séance,
Yves-Marie GILET.



Le Président,
Henri BILLON.



espelia
Conseil pour
la performance publique

Pays de 
Landivisiau
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Rapport sur le choix du concessionnaire

15 octobre 2024 pour le Conseil Municipal du 12
novembre 2024

Communauté de communes du Pays de Landivisiau



Concession de service public pour la
gestion et l'exploitation du Pôle des
Métiers

1.	Préambule	4
1.1.	Objet de la concession	4
1.2.	Durée du contrat	4
1.3.	Missions confiées au concessionnaire	4
1.4.	Equilibre économique du contrat	5
2.	Chronologie générale de la procédure	6
2.1.	Rappel de la procédure	6
2.1.1.	Avis des organes consultatifs	6
2.1.2.	Lancement de la procédure	6
2.1.3.	Sélection des candidatures	6
2.1.4.	Analyse des offres	7
2.2.	Rappel du déroulement des négociations	7
2.3.	Conclusion des négociations	7
3.	Motifs de choix du Concessionnaire	8
3.1.	Rappels des critères de jugement des offres	8
3.2.	Qualité du service proposé	9
3.2.1.	Projet d'équipement proposé	9
3.2.2.	Projet de règlement intérieur	9
3.2.3.	Services proposés aux occupants et hébergés	9
3.2.4.	Partenariats envisagés	10
3.3.	Adéquation des moyens proposés aux objectifs du service	11
3.3.1.	Moyens humains	11
3.3.2.	Moyens matériels	11
3.4.	Intérêt de l'offre sur le plan financier	13
3.4.1.	Occupation prévisionnelle envisagée	13
3.4.2.	Structure et évolution des produits	14
3.4.3.	Structure et évolution des charges	15
3.4.4.	Equilibre général de l'offre	15
3.4.5.	Structure et évolution des tarifs	16
3.4.6.	Engagements en matière de transparence financière	16
4.	Conclusion	17

1.

1. PREAMBULE

1.1. Objet de la concession

La CC du Pays de Landivisiau souhaite déléguer l'exploitation du Pôle des Métiers situé au Moulin de La Gare, 29400 Loc-Eguiner, Landivisiau.

1.2. Durée du contrat

Le contrat est conclu pour une durée de cinq (5) ans à compter du 1er janvier 2025 ou à la date de notification du contrat si celle-ci est ultérieure.

1.3. Missions confiées au concessionnaire

Le Concessionnaire a pour mission de gérer et d'exploiter l'équipement mis à sa disposition par la Collectivité, dans les conditions définies par le contrat de concession. Le Concessionnaire serait notamment en charge des prestations suivantes :

- Proposer des locaux de formation et assurer le confort des bénéficiaires ;
- Garantir la gestion du matériel et du mobilier ;
- Assurer la gestion de l'hébergement ;
- Optimiser le potentiel des locaux, notamment concernant les locaux de cuisine ou les espaces du hall technique ;
- Optimiser les recettes du Pôle des Métiers (recherche de subventionnements auprès des financeurs et prescripteurs) ;
- Rechercher et établir des partenariats de long terme avec les entreprises du territoire ;
- Préparer et mettre en œuvre annuellement un plan de communication ;
- L'acquisition de l'ensemble des fournitures courantes nécessaires à l'entretien des locaux et à la gestion du service, dans les conditions prévues au projet de contrat ;
- L'entretien courant et le nettoyage des locaux, des équipements, des gros matériels et mobiliers, du petit matériel et du matériel de formation dans le respect des règles de sécurité légales et réglementaires applicables ;
- La réalisation de toutes les démarches administratives nécessaires à la gestion de l'équipement ;
- L'accueil des usagers comprenant la préparation et l'organisation de la fréquentation par ce public dans le respect des normes légales et réglementaires ;
- La gestion des inscriptions et la planification de l'accueil des usagers dans un objectif d'optimisation du taux de fréquentation ;
- Le respect des normes d'hygiène et de sécurité ;
- La fourniture régulière à la Personne Publique de comptes rendus d'activités.

1.4. Equilibre économique du contrat

Le Concessionnaire gère **l'équipement à ses risques et périls**. Il est seul responsable du fonctionnement et de la continuité du service public. Il exploite l'équipement et les ouvrages qui lui sont remis par la Collectivité dans les conditions fixées dans le contrat.

L'Exploitant assume l'ensemble des charges résultant des missions qui lui sont confiées au titre du présent contrat. L'Exploitant supporte ainsi intégralement l'aléa de l'exploitation et le risque commercial en découlant, pendant la durée du contrat. L'Exploitant exploite donc le service public à ses risques et périls sur la base du compte d'exploitation prévisionnel établi pour toute la durée de la concession et annexé au contrat

La rémunération de l'Exploitant est assurée par les tarifs perçus auprès des utilisateurs et par l'ensemble des produits de l'exploitation.

Les tarifs et rémunérations sont perçus à compter de la mise en service de l'équipement dans les conditions prévues au contrat.

La rémunération de l'Exploitant est composée de :

- La perception des recettes versées par les usagers (loyers, charges, services, etc.) et recettes annexes ;
- Le cas échéant, des primes, subventions de l'Etat, des Collectivités Locales et organismes divers ;

Il est demandé à l'Exploitant de s'attacher à suivre des procédures de subventionnement auprès des institutions publiques et parapubliques en mesure d'assurer son équilibre économique et d'en faire part dans son rapport annuel.

La Collectivité **met son domaine public à disposition** du Concessionnaire, conserve le contrôle du service public et doit obtenir du Concessionnaire tout renseignement nécessaire à l'exercice de ce contrôle.

En contrepartie de la mise à disposition des biens du service, le Concessionnaire verse chaque année une **redevance d'occupation du domaine public** à la Personne Publique.

Des **pénalités** viennent par ailleurs sanctionner le non-respect des obligations réglementaires ou contractuelles.

2.

2. CHRONOLOGIE GENERALE DE LA PROCEDURE

2.1. Rappel de la procédure

2.1.1. Avis des organes consultatifs

Conformément à l'article L1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), l'assemblée délibérante ne doit pas se prononcer sur le principe du recours à la concession après avoir recueilli l'avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL, selon les articles L1411-4 et L1413-1 du CGCT). En effet, la CC du Pays de Landivisiau est un EPCI de moins de 50 000 habitants et ne possède pas de CCSPL.

2.1.2. Lancement de la procédure

Par délibération en date du 13 février 2024, le Conseil Communautaire de la CC du Pays de Landivisiau a approuvé le principe du **recours à une délégation de service public sous forme de concession de service** pour la gestion et l'exploitation du Pôle des Métiers, dans le cadre des dispositions du Code de la Commande Publique (CCP), et notamment de sa troisième partie, ainsi que des articles L. 1411-1 et suivants du CGCT.

La procédure a été initiée dans les conditions fixées par les articles L.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et par la décision du Conseil d'Etat en date du 15 décembre 2006 (n°298619) admettant la possibilité d'une **procédure ouverte en matière de délégation de service public**.

Dans le cadre de cette procédure, un avis de concession a été publié le 18 avril 2024 dans les supports suivants :

- JOUE ;
- BOAMP.

Les candidats avaient jusqu'au 20 mai 2024 à 12h00 pour remettre leur dossier de candidature et d'offre.

2.1.3. Sélection des candidatures

La Collectivité a procédé à l'ouverture des plis contenant les candidatures reçues dans les délais impartis. **Une (1) candidature a été reçue :**

- Enveloppe n°1 : Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau.

La Commission Concession s'est ensuite réunie le 17 juin 2024 pour analyser la candidature reçue, et a admis le candidat à présenter une offre. **Le candidat a en effet été considéré, après analyse de sa candidature, comme présentant l'ensemble des capacités professionnelles, techniques et financières** requises pour assurer l'exploitation du Pôle des Métiers.

2.

2.1.4. Analyse des offres

La consultation étant menée en procédure ouverte, la Collectivité a par la suite procédé à l'ouverture des plis contenant les offres reçues dans les délais impartis.

Une (1) offre a été reçue :

- Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau.

La Commission Concession s'est de nouveau réunie le 10 juillet 2024 pour analyser l'offre reçue et **a décidé d'admettre le candidat en négociations.**

2.2. Rappel du déroulement des négociations

Suivant l'avis de la Commission Concession, **Monsieur le Président a décidé d'engager des négociations** avec le candidat Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau.

Le candidat a été **reçu en négociations le 22 août 2024** dans les locaux de la Collectivité. A la suite de ces séances, il a été demandé aux candidats de **remettre une offre améliorée**, la date limite de réception des offres étant fixée au 17 septembre 2024.

La Collectivité a procédé à l'ouverture des plis contenant les offres améliorées reçues dans les délais impartis. **Une (1) offre améliorée a été reçue :**

- Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau.

Après analyse de cette offre améliorée, des imprécisions et légères incohérences étaient encore présentes et un **deuxième tour de négociations par écrit** avec le candidat a été organisé. Le candidat a donc été invité à remettre une offre finale pour le **4 octobre 2024** à 12h00. Le candidat Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau a remis son offre finale dans les délais impartis.

2.3. Conclusion des négociations

Au cours des négociations, **les avancées obtenues avec les candidats ont été notables tant sur le plan financier que sur le plan humain et matériel et de la qualité de service.**

Les candidats ont apporté les précisions qui leur ont été demandées ainsi que des compléments à leur offre.

A l'issue de ces négociations, conformément à l'article L. 1411-1 du CGCT et aux critères de jugement décrits dans le règlement de la consultation, le Président a retenu l'offre du candidat Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau qui répond pleinement aux objectifs de la Collectivité.

Le Président soumet aujourd'hui ce choix à l'approbation du Conseil communautaire.

3.

3. MOTIFS DE CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

3.1. Rappels des critères de jugement des offres

Dans le cadre de la présente consultation, les critères de jugement des offres, non hiérarchisés et non pondérés, sont fixés à l'article 11 du Règlement de la Consultation de la manière suivante :

- **La qualité du service d'accueil proposé**, analysée au regard du projet d'équipement développé, des contraintes prévues au règlement intérieur, des services proposés aux occupants et hébergés et des partenariats envisagés.
- **L'adéquation des moyens proposés aux objectifs du service**, analysée au regard des moyens humains affectés (nombre d'ETP, profils, services supports, contrats de prestation), et des moyens matériels (matériel, stratégie de communication/commercialisation, entretien-maintenance et renouvellement)
- **L'intérêt de l'offre sur le plan financier**, analysée notamment au regard de la structure et de l'évolution des produits, de la structure et de l'évolution des charges, de l'équilibre général de l'offre (niveau de marge, crédibilité, solidité), de l'occupation prévisionnelle envisagée, des tarifs et de leur évolution et des engagements en matière de transparence financière.

Les variantes étaient autorisées et, sous réserve de l'accord de la Collectivité, étaient évaluées au vu des mêmes critères que l'offre de base.

3.

3.2. Qualité du service proposé

Rappel concernant le critère : Qualité du service d'accueil proposé, analysée au regard du projet d'équipement développé, des contraintes prévues au règlement intérieur, des services proposés aux occupants et hébergés et des partenariats envisagés.

3.2.1. Projet d'équipement proposé

La gestion du site et la conduite des activités, telles que proposées par le soumissionnaire, résultent de la collaboration des associations MFR de Landivisiau et l'IREO de Lesneven, via notamment la mise à disposition de personnel qualifié à l'association Pôle des Métier. Le candidat met en avant divers projets intéressants (développement des formations, développement d'une activité de location de la salle de restauration ...) compatible avec une bonne gestion des services déjà existants d'hébergement et de locations de salles à des fins de formation.

3.2.2. Projet de règlement intérieur

Les règlements intérieurs d'hébergement et de location des salles et du hall technique sont conformes aux attentes du projet de contrat et complets.

3.2.3. Services proposés aux occupants et hébergés

Les prestations offertes par le soumissionnaire unique apparaissent adaptées aux objectifs de la concession de service public : les possibilités de locations de salle et d'hébergement sont diverses et permettent de satisfaire un grand nombre de besoins que pourraient avoir les usagers.

Le candidat prévoit même des prestations complémentaires et cohérentes avec les prestations principales comme l'offre de restauration et la mise à disposition du matériel de projection pour la location de salles ou le service de conciergerie et l'éventuelle fourniture de literie pour la location d'hébergement.

L'ouverture de l'établissement est avantageuse pour le public puisqu'il est ouvert sur une longue période de la journée les jours ouvrables et peut même ouvrir le weekend selon les demandes.

Enfin, le soumissionnaire voit dans cet équipement un outil de mise en œuvre de son ambition en matière de formation, pour elle comme pour les autres organismes de formation.

D'une manière générale, le soumissionnaire présente le service aux occupants selon les modalités suivantes :

- En termes de location de salles de réunion et de formation
 - 4 salles sont louées pour des périodes dites « longues » à des structures du territoire qui peuvent être soit des associations (MFR de Landivisiau, Bretagne Compétences, Harmonie et Performance, Iréo de Lesneven), soit des entreprises (Samson, AB Process ...) soit des collectivités locales. La salle de restauration est accessible pour les stagiaires de groupes dits « longs ». Les locations longues se font avec prestation de repas fournie par un traiteur, collation d'accueil, accueil, services de photocopies et services de ménages ;
 - Les locations de courte durée de salles sont possibles sur 2 ou 3 jours avec prestation de repas fournie par un traiteur, collation d'accueil, accueil et services de photocopies ;

3.

- Les locations occasionnelles de salle sont possibles sur la journée ou la demi-journée avec prestation de repas fournie par un traiteur, collation d'accueil, accueil et services de photocopies.
- En termes de location de salle de restauration
 - En plus des salles de formation et de réunion, la salle de restauration peut être louée pour des événements occasionnels de groupes de 50 à 70 personnes. Cette prestation fait l'objet d'un objectif de développement de l'activité.

Lors de la location des salles, le soumissionnaire propose certaines prestations :

- Un accès aux salles de restauration aux usagers des salles formation pour leur pause méridienne ou de coupure d'activité ;
- Un accès à internet via un abonnement à la fibre ;
- Une prestation de reprographie ;
- Un matériel de vidéo projection.

Le soumissionnaire propose aux hébergés les modalités de location suivantes :

- Location au mois ou à la semaine ;
- Une possibilité de louer divers types de studio : logements adaptés aux petits budgets, avec une plus grande surface, voire aveugles.

En parallèle, le candidat prévoit également d'offrir les services suivants aux hébergés :

- Un service de conciergerie assuré à la demande ;
- Une astreinte permettant aux hébergés d'accéder au logement même en cas d'oubli ou de perte de clé ;
- Un service de réception, de redistribution de courriers et de remise en main propre des colis ;
- Un système de clé sécurisée ;
- Une éventuelle fourniture de literie ;
- Un entretien des parties communes (tandis que l'entretien des studios sont assumés par les locataires) ;
- Un accès à internet via un abonnement à la fibre ;
- Un accès de l'établissement en permanence aux résidents.

3.2.4. Partenariats envisagés

En termes de partenariats d'usage ou de développement du Pôle des Métiers, l'offre du soumissionnaire est intéressante car, d'une part, il souhaite continuer des accords déjà existants permettant de répondre aux besoins des organismes publics locaux et, d'autre part, développer des accords de longue durée avec des structures associatives ou privées souhaitant localiser des actions, entre autres, de formation sur le territoire.

Il indique également qu'il assurera l'essentiel du financement de l'activité, ce qui est qualitatif.

3.

Synthèse : L'offre du soumissionnaire répond globalement aux attentes de la Collectivité, indiquées au cahier des charges. Si l'offre ne fait pas état d'innovations importantes, le soumissionnaire présente néanmoins les garanties de qualité de service attendues dans ce cadre, et plus précisément :

- Un projet d'établissement de bonne qualité se basant sur l'existant avec quelques pistes de développement, ainsi que la mise en place de règlements intérieurs conformes aux exigences du projet de contrat ;
- Une offre de service et des partenariats similaire à ce qui est fait dans l'exploitation actuelle.

3.3. Adéquation des moyens proposés aux objectifs du service

Rappel concernant le critère : Adéquation des moyens proposés aux objectifs du service, analysée au regard des moyens humains affectés (nombre d'ETP, profils, services supports, contrats de prestation), et des moyens matériels (matériel, stratégie de communication/commercialisation, entretien-maintenance et renouvellement)

3.3.1. Moyens humains

Le soumissionnaire envisage l'affectation de 5 personnes, pour un total de 1,47 ETP. Cela correspond aux besoins minima de l'exploitation.

Le personnel est mis à disposition par l'Iréo de Lesneven et la MFR de Landivisiau, et bénéficie donc de la politique sociale de chacun de ces établissements et des avantages sociaux apportés par la convention collective nationale des MFR.

Les moyens humains affectés à l'exploitation semblent adaptés puisque le candidat compte reprendre le personnel actuel au même niveau de temps de travail et de rémunération.

L'équipe présente sur place et l'appartenance du candidat au réseau national des MFR lui permet de bénéficier de l'ensemble des services supports dont il a besoin. De plus, le candidat prévoit un certain nombre de contrats de prestation, dont en grande majorité de maintenance et d'entretien, ce qui est gage d'une exploitation de bonne qualité.

3.3.2. Moyens matériels

Le candidat ne prévoit pas d'investissement supplémentaire : il compte reprendre les biens mis à disposition par la Personne Publique et réutiliser des biens qu'il avait déjà acquis. Il envisage de se reposer sur l'existant et de le renouveler, en plus de reprendre la VNC restante de la concession actuelle.

La stratégie de marketing et de commercialisation pensée par le soumissionnaire est de bonne qualité et vise à la fois à répondre à ses missions premières et à s'adapter au besoin du territoire et des organismes qu'il accueille. Néanmoins, que cela soit pour le marketing, la commercialisation mais aussi la communication, la mise en œuvre de ces stratégies n'est pas particulièrement détaillée.

3.

La politique d'entretien et de maintenance est de bonne qualité et le candidat prévoit les actions concrètes pour la mettre en place (salarié en charge de l'entretien et de la maintenance, contrats avec des prestataires ...).

Le plan de renouvellement du candidat est globalement de bonne qualité du point de vue des biens renouvelés (matériel informatique et de vidéo-projection, chaises et literie ...) et du montant (30 000€ sur les 5 ans).

Synthèse : S'il peut être déploré l'absence d'investissement dans de nouveaux biens, les moyens matériels prévus correspondant uniquement à des biens mis à disposition ou déjà acquis, il convient de noter que le plan de renouvellement et la reprise de la VNC de restante sont satisfaisants. La stratégie de communication, marketing et commercialisation est, quant à elle, de bonne qualité en s'appuyant notamment sur des partenariats avec des organismes associatifs et publics locaux.

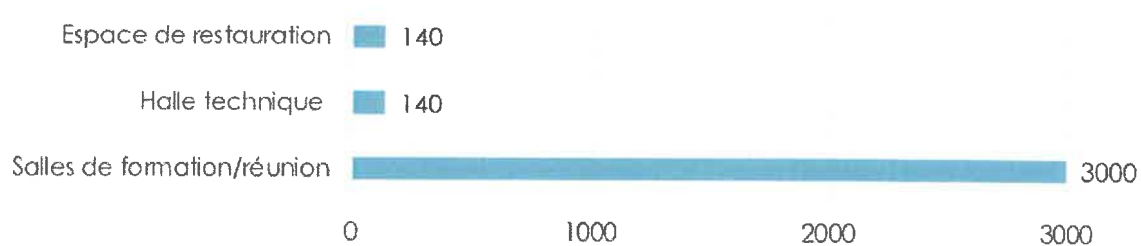
3.

3.4. Intérêt de l'offre sur le plan financier

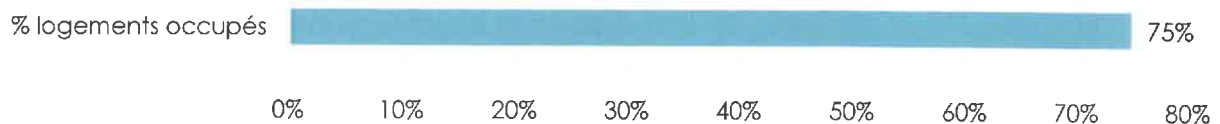
Rappel concernant le critère : Intérêt de l'offre sur le plan financier, analysée notamment au regard de la structure et de l'évolution des produits, de la structure et de l'évolution des charges, de l'équilibre général de l'offre (niveau de marge, crédibilité, solidité), de l'occupation prévisionnelle envisagée, des tarifs et de leur évolution et des engagements en matière de transparence financière.

3.4.1. Occupation prévisionnelle envisagée

Fréquentation annuelle des espaces de formation (/heure)



Taux d'occupation moyen des hébergements

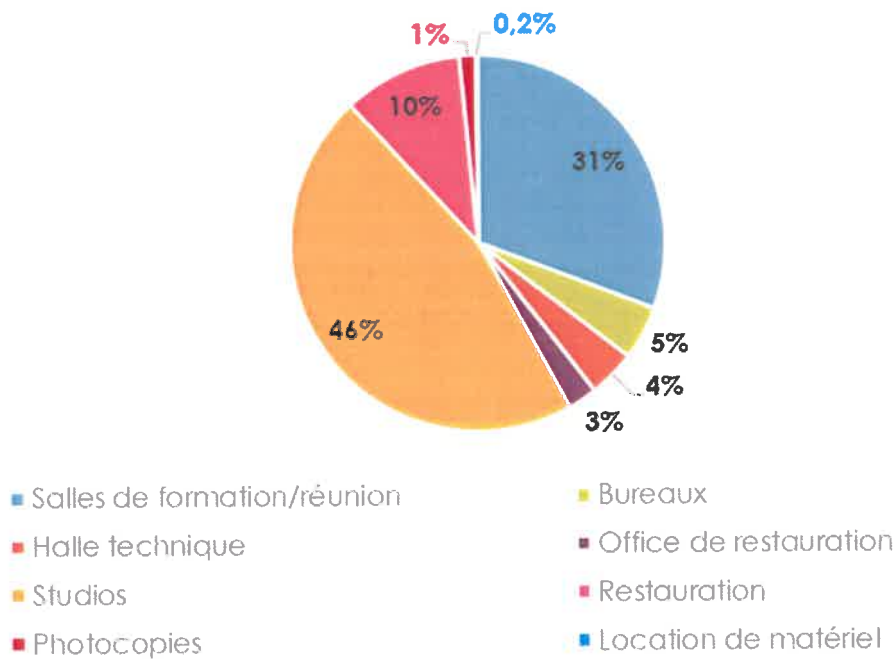


La fréquentation prévisionnelle des salles et le taux d'occupation moyen des logements sont globalement satisfaisants et paraissent réalistes. Une évolution de la fréquentation des hébergements au-delà du taux actuel est même prévue par le candidat (75% de prévu en moyenne sur les 5 années, alors que le taux actuel est de 70%).

3.

3.4.2. Structure et évolution des produits

Répartition annuelle moyenne des produits

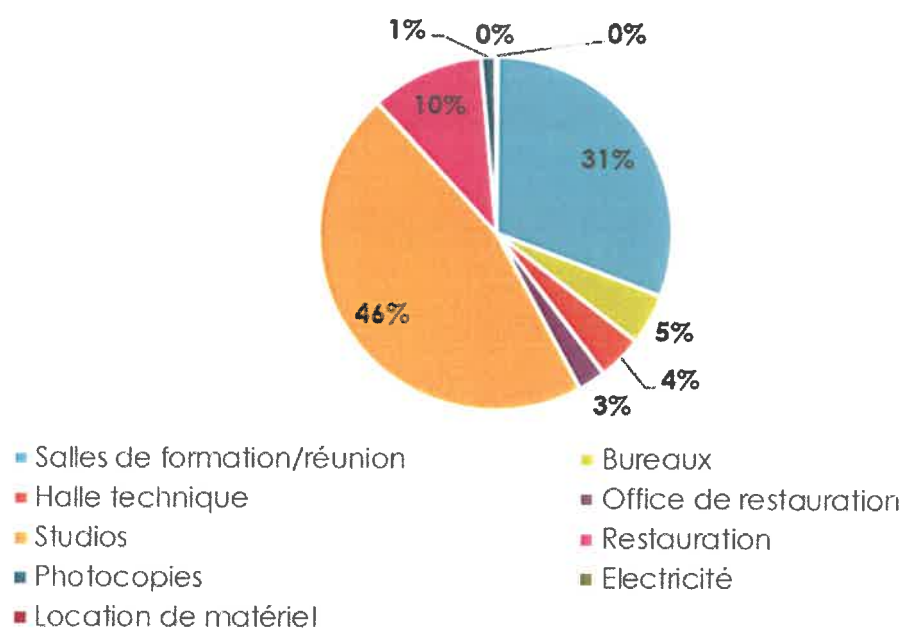


La structure et l'évolution des produits semblent adaptées et bien dimensionnées à l'exploitation du service, avec près de la moitié des produits liée à l'activité hébergement.

3.

3.4.3. Structure et évolution des charges

Répartition annuelle moyenne des produits



La structure et l'évolution des charges apparaissent adaptées à l'exploitation du service.

La redevance d'occupation du domaine public reversée par l'exploitant à la Collectivité s'élève à 25 000€ HT par an.

3.4.4. Equilibre général de l'offre

Le candidat propose une activité équilibrée et qui n'a donc pas besoin de subventions pour fonctionner, générant, en moyenne par an, un résultat net positif de 6 910€, soit une marge nette de 4%.

3.

3.4.5. Structure et évolution des tarifs

Tarifs	Studio 11 m ²	Studio 20 m ²	2025 - € HT Salle de formation	Bureau	Halle technique
Loyers/redevances					
Loyer/redevance (m ² /an)					
Tarifs journée					
Tarifs hebdomadaire	106,00 €	120,00 €			
Tarifs mensuel	330,00 €	400,00 €			
Services optionnels					
Locations de salles et bureaux					
Location salle de réunion ... personnes - tarif journée			125,00 €		
Location salle de réunion ... personnes - tarif demi-journée			70,00 €		
Location salle de réunion Sans cloison (170m ²) - tarif journée			380,00 €		
Location salle de réunion Sans cloison (170m ²) - tarif demi-journée			220,00 €		
Location salle de réunion Flom - tarif journée			155,00 €		
Location salle de réunion Flom - tarif demi-journée			85,00 €		
Location bureau - tarif journée				36,00 €	
Location bureau - tarif demi-journée				24,00 €	
Location hall technique					400,00 €
Location hall Technique - tarif demi-journée					250,00 €
Location salle de restauration					280,00 €
Location salle de restauration tarif demi journée					200,00 €
Location salle de restauration avec cuisine					400,00 €

Commentaires : Les tarifs des locations longue durée (une semaine ou plus) seront basés sur un tarif de 55% des tarifs à la journée pour tenir compte de la moindre nécessité de service, check in , check out et entretien.

Les tarifs semblent cohérents avec l'exploitation actuelle, quoiqu'une légère augmentation par rapport aux tarifs actuels est à noter pour la location des salles. De plus, les tarifs sont divers et accessibles à tous, en particulier pour les tarifs d'hébergement, ce qui est intéressant.

Le candidat ne prévoit pas d'évolution des tarifs au cours de la période d'exploitation car il estime que les tarifs sont des : « objectif financiers à tenir ».

3.4.6. Engagements en matière de transparence financière

L'association qui candidate est une association entièrement dédiée à l'exploitation du Pôle des Métiers. En termes de transparence financière, cela signifierait que le candidat prévoit une société dédiée au futur contrat, ce qui est très satisfaisant et répond aux exigences du projet de contrat.

Synthèse : L'offre financière est équilibrée et cohérente avec l'exploitation d'un tel équipement, basée sur :

- Une fréquentation prévisionnelle des salles et un taux d'occupation moyen des logements cohérents et en augmentation par rapport à l'existant ;
- Une structure et une évolution des produits et des charges adaptées à l'exploitation du service ;
- Des tarifs bons marchés et avec une large diversité permettant de répondre à divers besoins et d'accueillir différents publics.

4.

4. CONCLUSION

Le candidat présentant la meilleure offre par rapport aux attentes de la Collectivité, le Président propose de **retenir le candidat Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau pour la gestion et l'exploitation du Pôle des Métiers de Loc-Eguiner**, dans le cadre d'un contrat de concession de service public qui permettra à la Collectivité de disposer de moyens de contrôle et de maîtrise de l'exécution du contrat par le Concessionnaire sur une **durée de 5 ans**.

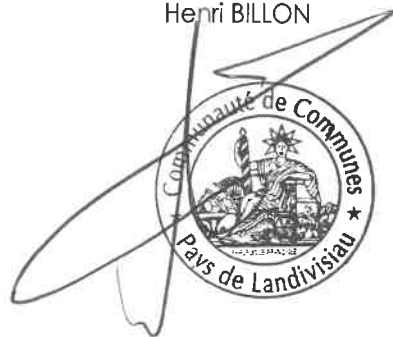
Le Président tient à préciser que le candidat proposé a produit **une offre de qualité et avec le meilleur rapport qualité/prix pour la Communauté de Communes, qui garantit une qualité de service élevée et la mise à disposition de moyens cohérents** avec la nature du service, en réponse aux attentes de la Collectivité.

Par conséquent, le 12 novembre 2024, le Conseil Communautaire sera appelé à se prononcer sur :

- Le choix d'Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau comme Concessionnaire ;
- L'approbation des termes du contrat de concession ainsi que de ses annexes ;
- L'autorisation à donner à Monsieur le Président pour signer le contrat de concession ainsi que les documents afférents.

Le Président,

Henri BILLON



4.

ANNEXE 1. PV RELATIF AU CHOIX DES CANDIDATS ADMIS A PRESENTER UNE OFFRE

Communauté de Communes du Pays de Landivisiau

Service Marchés publics

Objet : Procès-verbal de Commission Concession 1 – Examen et sélection des candidatures

Concession du service public du **Pôle des Métiers de Loc-Eguiner**

Référence : PF-2024-01

Date de convocation de la présente Commission : **03/06/2024**

En application de l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales, outre le Président de la Commission, Monsieur Henri BILLON sont présents :

Membres titulaires			Membres suppléants ¹		
Nom	Présent	Absent	Nom	Présents	Absents
Mme Laurence CLAISSE	X		M. Thierry RAMONET		X
M. Gilbert M'OSSEC	X		M. Yves-Marie GILET		X
M. Bernard MICHEL	X		M. Guy GUEGUEN		X
M. Dominique POT	X		M. Jean-Yves POSTEC		X
M. Laurent LE BORGNE	X		M. Bruno CADIOU		X

A également été invité, **avec voix consultative**

- (Présent) : Monsieur Erwan FLOCH, Directeur général des services de la CCPL

Par la délibération en date du 13/02/2024, l'assemblée délibérante s'est prononcée sur le principe de la concession de service public.

Dans le cadre du dossier cité en objet, **un (1) dossier** a été réceptionné dans le délai imparti, à savoir avant le 20 mai 2024 à 12h00. La CC du Pays de Landivisiau a procédé à l'ouverture du pli contenant la candidature.

¹ Un membre suppléant n'a voix délibérative qu'en l'absence du titulaire.

ANALYSE ET SÉLECTION DES CANDIDATURES

La conformité du dossier à l'avis concession a été vérifiée par la commission concession (voir le rapport annexé).

La commission décide que le candidat **Association Centre des MFR du Pôle des métiers du Pays de Landivisiau**, présentant des garanties professionnelles et financières suffisantes et une aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers, est admis à présenter une offre.

EN CONSÉQUENCE :

Est admis à présenter une offre dans le cadre de la consultation pour la concession du service public: **du Pôle des Métiers de Loc-Eguiner :**

- **Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau**

Fait le 17/06/2024

A Landivisiau

Signatures :

Le Président

Monsieur Henri BILLON.




Les membres à voix délibérative

Mme Laurence CLAISSE.



M. Gilbert MIOSEC.



M. Bernard MICHEL.



M. Dominique L'OT.



M. Laurent LE BORGNE.



Les membres à voix consultative

M. Erwan FLOCH.





CC du Pays de Landivisiau



Concession de service public pour la
gestion et l'exploitation du Pôle des
Métiers



Préambule	4
1. Exhaustivité des candidatures	5
1.1. Liste des pièces exigées	5
1.2. Rappel des critères d'appréciation des candidatures	6
1.3. Vérification de la complétude des candidatures reçues	6
2. Analyse des candidatures	7
2.1. Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau	7
3. Conclusion	11

● CONTEXTE

La présente consultation lancée par la Communauté de communes du Pays de Landivisiau (29) concerne l'exploitation du centre de formation et de l'ensemble immobilier du Pôle des Métiers.

La CC du Pays de Landivisiau, autorité délégante, mettra à la disposition de son futur délégataire, dans les conditions définies au projet de contrat, l'ensemble des installations nécessaires au fonctionnement du service.

La structure est localisée à l'extérieur du bourg de Landivisiau au Moulin de La Gare, 29400 Loc-Eguiner, Landivisiau. Elle dispose d'un espace de formation, doté de salles de formation, de bureaux etc., d'un espace hébergement et d'une halle technique.

L'équipement est actuellement exploité par l'association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau, titulaire de la délégation de service public, prenant fin au 31 décembre 2024. La CC du Pays de Landivisiau a souhaité renouveler la gestion et l'exploitation du Pôle des Métiers via un contrat de concession.

Par délibération en date du 7 février 2024, l'Assemblée délibérante a approuvé le principe du recours à une délégation de service public sous forme de concession de service pour la gestion et l'exploitation du Pôle des Métiers.

La présente consultation a pour objet le choix par la CC du Pays de Landivisiau des candidats autorisés à déposer une offre pour la gestion et l'exploitation du Pôle des Métiers.

Dans le cadre du dossier cité en objet, une (1) candidature a été réceptionnée dans le délai imparti, à savoir avant le 20 mai 2024 à 12h00. La CC du Pays de Landivisiau a procédé à l'ouverture des plis.

Une (1) enveloppe a été reçue de manière dématérialisée :

- Enveloppe n°1 : Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau.

L'objet du présent rapport est de procéder à l'analyse de la candidature reçue et de vérifier la capacité technique, économique et professionnelle du candidat pour faire ensuite l'objet de la phase d'analyse des offres.

1. EXHAUSTIVITE DES CANDIDATURES

1.1. Liste des pièces exigées

Le Règlement de Consultation liste l'ensemble de pièces demandées au stade de la candidature	
Habilitation à exercer l'activité professionnelle	
Pièce 1 - Lettre de candidature	Lettre de candidature datée signée permettant d'identifier le candidat (dénomination, adresse, forme juridique) avec la personne physique habilitée.
	En cas de groupement, indiquer composition, forme et nom du mandataire et faire signer par l'ensemble des membres ou accompagner de l'autorisation donnée au mandataire par cotraitants de signer au nom du groupement.
Pièce 2 - Attestation sur l'honneur attestant que le candidat ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession	Attestation sur l'honneur accompagnée de tous justificatifs prouvant que le candidat ou les membres du groupement ne sont pas frappés d'une interdiction de candidater (art. 39 de l'Ord. n°2016-65).
Pièce 3 - Attestation sur l'honneur justifiant du respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés	Attestation sur l'honneur datée et signée sur respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés (L5212-1 à L5212-5 Code du travail)
Pièce 4 - Inscription	Justificatif de l'inscription du candidat au RCS (extrait SIRET/SIREN ou équivalent)
Capacité économique et financière	
Pièce 5 - Capacité économique et financière	Une description détaillée du candidat (par membre en cas de groupement) exemple : capital social, actionnaires, activités principales et accessoires, Chiffres d'affaires des trois derniers exercices, Chiffres d'affaires des trois derniers exercices dédiés à l'objet du contrat, moyens en personnel, moyens matériels, organisation interne.
	Les attestations d'assurances responsabilité civile et professionnelle pour l'activité objet de la délégation de service public, le cas échéant
Capacité technique et professionnelle	
Pièce 6 - Capacité technique et professionnelle	Une description détaillée du candidat (par membre en cas de groupement) et de ses moyens humains et techniques
	Toute information permettant d'apprécier ses capacités professionnelles
	Exemple : un tableau précisant, pour chacune de ses références en matière d'exploitation d'équipements équivalents, l'identité du délégant, les caractéristiques principales de l'équipement exploité, le type de contrat (public ou privé), le département de l'équipement, ainsi que toute autre information que le candidat jugera utile.

1.2. Rappel des critères d'appréciation des candidatures

Conformément à l'article 10 du Règlement de Consultation de la présente procédure, les candidatures sont analysées au regard des garanties professionnelles, techniques et financières, du respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue à l'article L.5212-1 du Code du travail, de l'aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public.

Les garanties sont appréciées globalement pour les groupements candidats.

1.3. Vérification de la complétude des candidatures reçues

La première étape de l'analyse des candidatures consiste à vérifier l'exhaustivité et la complétude de pièces demandées ci-dessus à la fois sur leur présence et leur pertinence. Nous vérifions chaque pièce et nous renseignons un commentaire sur la nature du document remis pour apprécier la complétude de la candidature.

CC du Pays de Landivisiau - Concession de service public pour la gestion et l'exploitation du pôle des Métiers Conformité des candidatures reçues	Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau
Pièce 1 - Lettre de candidature	Ok : DC1 signé
Pièce 2 - Attestation sur l'honneur attestant qu'il ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession	Ok
Pièce 3 - Attestation sur l'honneur justifiant du respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés	Ok
Pièce 4 - Inscription	Ok
Pièce 5 - Capacité économique et financière	Ok - DC2 signé - Comptes d'exploitation de 2021, 2022 et 2023 - Attestation d'Assurance Vie Associative - Statuts de l'association
Pièce 6 - Capacité technique et professionnelle	Ok - Note capacité technique et professionnelle

Etat de la candidature	CONFORME
------------------------	----------

Ainsi, au vu de l'analyse présentée ci-dessus, la candidature suivante est déclarée complète et exhaustive :

- Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau.

Cette candidature peut donc être analysée dans le présent rapport.

2. ANALYSE DES CANDIDATURES

2.1. Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau

Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau	
Garanties professionnelles	
Identification du candidat	Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau
Forme Juridique	Association Loi 1901 créée en décembre 2006
Numéro de SIRET	51290740300020
Activités principales et accessoires	<p>D'après ses statuts, l'association a pour objet :</p> <p>1/ l'accompagnement de projets, la promotion des personnes et la gestion des compétences notamment par le conseil, la formation, la validation des acquis de l'expérience et tout autre moyen concourant à ces objectifs, en conduisant ces actions notamment dans le cadre de la formation continue, de l'apprentissage et dans un souci de développement des personnes, des organisations, des entreprises et des territoires.</p> <p>2/ de participer à l'animation et au développement des territoires.</p> <p>A ces fins, l'association crée et gère un centre de formation et de promotion qui s'appuie sur les principes généraux des Maisons Familiales Rurales. Elle pourra accomplir toutes activités d'éducation populaire ainsi que toutes actions à caractère éducatif, social, familial ou professionnel complémentaires à son objet principal.</p> <p>L'association pourra éventuellement proposer des activités complémentaires d'accueil, de repas, d'hébergement dont les recettes permettent de concourir à la réalisation de l'objet de l'association."</p> <p>De fait, l'association a été spécialement créée pour l'exploitation objet de la DSP, dans le cadre d'une exploitation précédente, et le gère depuis 2009. L'objet de l'association inclut l'ensemble des activités exercées sur le site, même le plus accessoires (fourniture de repas...).</p> <p>Le réseau national des Maisons Familiales Rurales a reconnu l'association et en assure le fonctionnement démocratique avec notamment un conseil d'administration. 6 Maisons Familiales Rurales sont adhérentes à l'association candidate : Eliant, Landivisiau, Lesneven, Plabennec-Ploudaniel, Plounévez Lochrist, Rumengol.</p>
Personne habilitée à signer	Pierre Yves MOAL, Président de l'association candidate et représentant officiel
Objet d'une exclusion de participation à la procédure de passation des contrats de concession	L'attestation sur l'honneur signée par Pierre Yves MOAL confirme que le candidat ne fait pas l'objet d'une exclusion de participation à une procédure de passation de contrat de concession

Respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés																						
Respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés	L'attestation sur l'honneur signée par Pierre Yves MOAL confirme que le candidat respecte l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés au regard du code du Travail																					
Garanties financières																						
Aspects financiers	<p>Fonds propres en 2023 : 76 866 €</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Produits d'exploitation</th> <th>Résultat net</th> <th>Emprunts et dettes financières</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021</td> <td>261 323 €</td> <td>38 498 €</td> <td>4 959 €</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>224 435 €</td> <td>21 915 €</td> <td>10 647 €</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>212 983 €</td> <td>6 998 €</td> <td>9 367 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bilan financier du candidat</p> <p>Emprunts et dettes financiers</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>2021</td> <td>4 959 €</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>10 647 €</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>9 367 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Le candidat dispose de produits d'exploitation élevés, s'élevant en moyenne à 233 K€, et de résultats nets positifs et satisfaisants de 22,5 K€ en moyenne sur la période 2021-2023. Néanmoins, on observe une forte baisse des produits d'exploitation et du résultat net sur la période, respectivement -18% et -82% sur les 3 ans. Ces deux baisses s'expliquent principalement par une baisse de l'activité en général du candidat : la vente de prestations de services, rassemblant la formation, la restauration et la location a diminuée de 18% sur les 3 ans. Concernant les dettes financières, le candidat en a contracté de nouvelles en 2022 mais la diminution du montant des dettes financières dès 2023 démontre la capacité du candidat à pouvoir rembourser des emprunts plutôt rapidement. De plus, le candidat possède des fonds propres plutôt conséquents avec 77 K€ en 2023, ce qui représente 36% des produits d'exploitation et 37% des charges d'exploitation (208,9 K€) de l'année 2023. Bien qu'il présente des produits et un résultat net en diminution, le candidat est donc considéré comme disposant de garanties financières solides, lui permettant d'exploiter le Pôle des Métiers objet de la présente concession.</p>	Produits d'exploitation	Résultat net	Emprunts et dettes financières	2021	261 323 €	38 498 €	4 959 €	2022	224 435 €	21 915 €	10 647 €	2023	212 983 €	6 998 €	9 367 €	2021	4 959 €	2022	10 647 €	2023	9 367 €
	Produits d'exploitation	Résultat net	Emprunts et dettes financières																			
2021	261 323 €	38 498 €	4 959 €																			
2022	224 435 €	21 915 €	10 647 €																			
2023	212 983 €	6 998 €	9 367 €																			
2021	4 959 €																					
2022	10 647 €																					
2023	9 367 €																					
Garanties techniques - Moyens en personnel																						

Moyens en personnel	<p>Comme prévu dans ses statuts, l'association est gérée par un Conseil d'administration composé de représentants des 6 Maisons Familiales Rurales membres de l'association, ainsi que des représentants d'autres personnes morales et physiques adhérentes à l'association (organisations rurales, organismes professionnels et familiaux, organismes à vocation générale, sociale ...)</p> <p>Le personnel est mis à disposition par les différentes MFR en fonction de leur poste et de leurs compétences. Le candidat déclare que le personnel de direction et de support est expérimenté et que l'ensemble du personnel mobilisé sur la structure travaille depuis plusieurs années dans la MFR qui l'emploie.</p> <p>Pour le personnel de direction ou de support, ils sont mis à disposition par les MFR de Landivisiau et de Lesneven (IREO) pour des tâches comme la direction administrative et financière du site, le développement des formations, la comptabilité, l'entretien et la maintenance, l'accueil du public et la gestion des locations.</p> <p>Ce mode de fonctionnement par mise à disposition permet d'adapter le volume de main d'œuvre affecté au site en fonction des fluctuations du volume d'activité et permet, si besoin, d'élargir les compétences disponibles ou de pallier à une absence d'une des personnes mise à disposition, ce qui est gage de sécurité pour la continuité du service.</p>
Moyens matériels et techniques	<p>Le candidat explique posséder des moyens matériels de bonne qualité en raison notamment de différents investissements qu'il a réalisés lors des précédentes concessions ainsi que d'un renouvellement régulier. Parmi les investissements, le candidat dit avoir investi plus de 130 K€ dans des équipements mobiliers et autres (téléphonie, informatique, internet ...) lors des précédentes concessions, dans l'objectif de fournir une prestation de qualité et de faciliter le fonctionnement du Pôle des Métiers. Concernant le renouvellement, le candidat dit prévoir un renouvellement régulier et une amélioration des équipements. Il évoque même son plan prévisionnel de renouvellement pour la future concession.</p>
Aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers	
Références	<p>L'association gère le Pôle des Métiers, objet de la présente consultation, depuis 2009. Le candidat ajoute que : "les résultats de l'accueil sont excellents avec plus de 80% de taux d'occupation depuis plusieurs années". Le candidat s'appuie, notamment pour le volet formation, sur les spécialités propres de chaque MFR membre de l'association : Agroéquipement pour Eliant, Services aux personnes pour Plouvénéz-Lochrist, commerce pour Rumen-gol ...</p>
Constats	
<p>Le candidat dispose d'une expertise indéniable dans les activités objets de la concession, étant donné qu'il exploite l'équipement depuis 2009 et qu'il s'appuie sur un réseau d'associations compétentes. De plus, il présente des garanties professionnelles satisfaisantes et respecte les obligations réglementaires telles que l'emploi des travailleurs handicapés. Ses pratiques en termes de moyens humains et matériels sont satisfaisantes et présentent des gages de sécurité quant à la qualité et la continuité du service rendu. Bien que ses résultats d'exploitation soient en diminution, le candidat présente une activité financièrement solide et permettant une exploitation viable du Pôle des Métiers de la CC.</p>	

4.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments analysés, le candidat semble réunir toutes les garanties techniques, professionnelles et financières pour exploiter le Pôle des Métiers et semble apte à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant ledit service.

3. CONCLUSION

Compte tenu de l'ensemble des éléments analysés, le candidat Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau réunit toutes les garanties techniques, professionnelles et financières pour assurer l'égalité des usagers et la continuité du service public.

Il est donc proposé de l'admettre à déposer une offre dans le cadre de la procédure de concession de service public pour la gestion et l'exploitation du Pôle des Métiers concerné.

4.

ANNEXE 2. PV RELATIF A L'ANALYSE DES OFFRES

Communauté de Communes du Pays de Landivisiau

Service Marchés publics

Référence : PF-2024-01

Objet : Procès-verbal de Commission Concession 2 – Choix des candidats retenus en négociation

Concession du service public du **Pôle des Métiers de Loc-Eguiner**

Date de convocation de la présente Commission : **01/07/2024**

En application de l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales, outre le Président de la Commission, Monsieur Henri BILLON sont présents :

Membres titulaires			Membres suppléants		
Nom	Présent	Absent	Nom	Présents	Absents
Mme Laurence CLAISSE	X		M. Thierry RAMONET		
M. Gilbert MIOSSEC		X	M. Yves-Marie GILLET	X	
M. Bernard MICHEL	X		M. Guy GUEGUEN		
M. Dominique POT	X		M. Jean Yves FOSTEC		
M. Laurent LE BORGNE	X		M. Bruno CADIOU		

A également été invité, **avec voix consultative** :

- (Présent) : Monsieur Erwan FLOCH, Directeur général des services de la CCPL

Par la délibération en date du 13/02/2024, l'assemblée délibérante s'est prononcée sur le principe de la concession de service public.

(Un membre suppléant n'a voix délibérative qu'en l'absence du titulaire)

Dans le cadre du dossier cité en objet, un (1) dossier a été réceptionné dans le délai impartit à savoir avant le 20 mai 2024 à 12h00. La CC du Pays de Landivisiau a procédé à l'ouverture du pli contenant la candidature.

ANALYSE ET SELECTION DES CANDIDATURES

Le candidat dont le pli de candidature a été reçu est le suivant

- Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau

La Commission Concession 1 s'est réunie le 17/06/2024 pour analyser la candidature reçue et sélectionner les candidats à admettre à déposer une offre

La conformité des dossiers à l'avis concession a été vérifiée par la commission concession

La Commission a décidé que le candidat Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau présentait des garanties professionnelles et financières suffisantes et une aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usages pour l'équipement concédé, et l'a donc admis à présenter une offre

ANALYSE ET SELECTION DES OFFRES.

La Communauté de Communes du Pays de Landivisiau a procédé à l'ouverture du pli contenant l'offre du candidat admis à présenter une offre

La Communauté de Communes a demandé à ESPELIA de procéder à l'examen des offres et de préparer un rapport de synthèse pour la réunion de ce jour

L'offre présentée est la suivante :

- Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau

La commission prend connaissance du rapport d'analyse des offres dont la synthèse est exposée par le Président

AVIS DE LA COMMISSION

Après avoir débattu des caractéristiques, inconvénients et avantages de chaque offre, la commission propose à l'autorité habilitée à signer la convention de retenir pour la négociation les candidats suivants dont les offres lui paraissent répondre aux objectifs définis par la collectivité dans le dossier de consultation

- Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau

Fait le 10/07/2024

A Landivisiau

Signatures :

Le Président

Monsieur Hervé BILLON



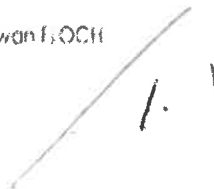
Les membres à voix délibérative

Mme Laurence CLAISSE



Les membres à voix consultative

M. Erwan FLOCH



M. Yves-Marie GILÉT.



M. Bernard MICHEL.



M. Dominique POT.



M. Laurent LE BORGNE.





juillet 24

Communauté de communes du Pays de Landivisiau



Concession de service public pour la gestion et l'exploitation du Pôle des Métiers



Préambule	4
1. Méthodologie d'analyse	5
2. Complétude des offres	6
3. Qualité du service proposé	8
3.1. Projet d'équipement proposé	8
3.2. Projet de règlement intérieur	8
3.3. Services proposés aux occupants et hébergés	9
3.4. Partenariats envisagés	11
4. Adéquation des moyens humains et matériels aux objectifs du service	12
4.1. Moyens humains affectés	12
4.1.1. Moyens humains affectés directement à l'exploitation	12
4.1.2. Services supports et contrats de prestation	12
4.2. Moyens matériels	13
4.2.1. Matériel affecté à l'exploitation - Investissements	13
4.3. Stratégie de communication / marketing / commercialisation	14
4.3.1. Entretien et maintenance	14
4.3.2. Renouvellement du matériel	15
5. Intérêt de l'offre sur le plan financier	16
5.1. Equilibre économique de l'offre	16
5.2. Occupation prévisionnelle envisagée	16
5.3. Structure et évolution des produits	17
5.4. Structure et évolution des charges	19
5.5. Modèle de garantie à première demande	20
5.6. Engagements en matière de transparence financière	20
5.7. Tarifs prévus en début d'exploitation	21
6. Suggestions d'amendements contractuels et variantes proposées	23
6.1. Suggestions d'amendements contractuels	23
6.2. Variantes proposées	23
7. Synthèse	24
7.1. Association centre des MFR du pôle des métiers du pays de Landivisiau	24



● CONTEXTE

La Communauté de Communes du Pays de Landivisiau dispose sur son territoire d'un Pôle des Métiers, situé à l'extérieur du bourg de Landivisiau au Moulin de La Gare, 29400 Loc-Eguiner, Landivisiau. Ce centre de formation et cet ensemble immobilier, que représente le Pôle des Métiers, est constitué d'un espace de formation, doté de salles de formation, de bureaux etc., d'un espace hébergement et d'une halle technique.

Cet équipement est actuellement géré et exploité en délégation de service public, par l'association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau, via un contrat de concession de service public s'achevant le 31 décembre 2024.

Par délibération en date du 13 février 2024, le Conseil Municipal a approuvé le principe du recours à une délégation de service public sous forme de concession de service pour l'exploitation et la gestion du Pôle des Métiers.

● RAPPEL DE LA PROCEDURE

Les candidats avaient jusqu'au 20 mai 2024 à 12h00 pour remettre leur candidature et leur offre (dans le cadre d'une procédure ouverte).

Une (1) enveloppe a été reçue de manière dématérialisée :

- Enveloppe n°1 : Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau.

La Commission Concession s'est ensuite réunie le 17 juin 2024 pour analyser la candidature reçue, et a admis le candidat à présenter une offre. Le candidat a en effet été considéré, après analyse de sa candidature, comme présentant l'ensemble des capacités professionnelles, techniques et financières requises pour assurer l'exploitation du Pôle des Métiers.

La Collectivité a ensuite procédé à l'ouverture des plis contenant les offres reçues dans les délais impartis.

Une (1) offre a été reçue :

- Association Centre des MFR du Pôle des Métiers du Pays de Landivisiau.

● RAPPEL DU CONTENU DU CONTRAT

(i) OBJET DU CONTRAT

La Commune d'Auriol souhaite déléguer l'exploitation du Pôle des Métiers situé au Moulin de La Gare, 29400 Loc-Eguiner, Landivisiau

(ii) DUREE DE LA CONVENTION

Le contrat est conclu pour une durée de cinq (5) ans à compter du 1^{er} janvier 2025 ou à la date de notification du contrat si celle-ci est ultérieure.

(iii) MISSIONS CONFIEES AU CONCESSIONNAIRE

Le Concessionnaire a pour mission de gérer et d'exploiter l'équipement mis à sa disposition par la Collectivité, dans les conditions définies par le contrat de concession.

L'objet du présent rapport est de procéder à la présentation et à l'analyse du contenu de l'offre initiale remise par le candidat.

1. METHODOLOGIE D'ANALYSE

Sous cette réserve, et après classement des offres, la DSP à conclure dans le cadre de la présente consultation sera attribuée au candidat ayant présenté l'offre la plus avantageuse, jugée sur la base des critères non hiérarchisés et non pondérés indiqués à l'Article 11 du Règlement de Consultation et précisés ci-dessous :

- La qualité du service d'accueil proposé, analysée au regard du projet d'équipement développé, des contraintes prévues au règlement intérieur, des services proposés aux occupants et hébergés et des partenariats envisagés.
- L'adéquation des moyens proposés aux objectifs du service, analysée au regard des moyens humains affectés (nombre d'ETP, profils, services supports, contrats de prestation), et des moyens matériels (matériel, stratégie de communication/commercialisation, entretien-maintenance et renouvellement)
- L'intérêt de l'offre sur le plan financier, analysée notamment au regard de la structure et de l'évolution des produits, de la structure et de l'évolution des charges, de l'équilibre général de l'offre (niveau de marge, crédibilité, solidité), de l'occupation prévisionnelle envisagée, des tarifs et de leur évolution et des engagements en matière de transparence financière.

La Collectivité se réserve le droit de rejeter les offres non conformes au règlement de consultation.

Les variantes sont autorisées et, sous réserve de l'accord de la Collectivité, sont évaluées au vu des mêmes critères que l'offre de base.

2. COMPLETUDÉ DES OFFRES

Pièces demandées	Association Centre des MFR du Pôle des Méliers du Pays de Landivisiau
Pièce 1 : Le projet de contrat signé valant engagement sur l'offre de base.	Complet
Pièce 2 : Note méthodologique, incluant tous les onglets complétés du formulaire Excel, en cohérence avec les engagements indiqués dans le document « Annexes », et détaillant :	Partiellement complet
Pièce 2A : Qualité du service proposé	Partiellement complet
Les grandes lignes du projet d'équipement	Partiellement complet
Une proposition de règlement intérieur (Annexe 9 à compléter)	OK
Les engagements en matière de service aux occupants et hébergés (Annexes 5 et 6 à compléter) ;	OK
Les partenariats développés (notamment entreprises de formation) (Annexe 7 à compléter) ;	OK
Pièce 2B : Les moyens humains et matériels mis en œuvre afin de répondre aux exigences du service	Complet
L'onglet « Personnel » du fichier Excel	OK
Un organigramme commenté et une note sur la politique de gestion des ressources humaines mises en œuvre (remplacements, avantages, etc.) (Annexe 5 à compléter)	OK
La liste des biens acquis ou mis à disposition par le Concessionnaire (Annexe 2 à compléter / Onglet « Biens délégataire » du fichier Excel)	OK
Les engagements en matière d'entretien-maintenance-renouvellements de l'équipement (Annexe 16 à compléter)	OK
Le Plan Prévisionnel de Renouvellement (Annexe 16 à compléter de l'onglet Excel « Renouvellement des biens »)	OK
Les engagements en matière de stratégie de communication/marketing/commercialisation (Annexe 8 à compléter)	OK
Pièce 2C : Intérêt de l'offre sur le plan financier	Partiellement complet
Le compte d'exploitation prévisionnel (Annexe 12 à compléter) explicitant les hypothèses dans la colonne "commentaires" de l'onglet "CEP" du fichier Excel	OK
Les engagements en matière de transparence financière (Annexe 13 à compléter)	OK
Un modèle de garantie à première demande (Annexe 14 à compléter)	Absent

Pièces demandées	Association Centre des MFR du Pôle des Mériers du Pays de Landivisiau
Les tarifs prévus en début d'exploitation (Annexe 4 à compléter)	OK
Pièce 2D : Les modifications à l'offre de base : Les éventuelles variantes et aménagements contractuels que le candidat souhaite proposer, dans l'onglet « Amendements projet de contrat » du formulaire Excel et sous la forme a minima d'une note détaillant les caractéristiques de la proposition variante, ainsi que le projet de contrat et les annexes modifiés dans les conditions de la variante, le cas échéant.	OK
Pièce 2E : L'attestation de la visite (Comme l'indique l'article 14.2 du Règlement de la Consultation, la visite était facultative)	Absent
Etat de l'offre	Partiellement complète

Dans le pli d'offre rendu par le candidat, il a été observé que certaines pièces attendues étaient manquantes ou partiellement complétées : les grandes lignes du projet d'équipement (dans la pièce 2.A) et le modèle de garantie à première demande (dans la pièce 2.B), le reste des pièces attendues étant présentes et conformes.

Au regard de ces éléments, il a été estimé que l'offre était recevable, pouvait être analysée en l'état, et devrait être régularisée en cas de négociations notamment car :

- L'insuffisance de l'offre ne fait pas obstacle à l'appréciation de sa conformité aux exigences du cahier des charges. Le caractère incomplet de l'offre ne remet pas en cause les attentes exprimées par la Collectivité dans le cahier des charges et le candidat s'engage bien à répondre aux exigences du cahier des charges dans sa proposition ;
- L'insuffisance de l'offre n'a pas d'influence sur la comparaison entre les offres et le choix des candidats. L'offre correspond aux attentes essentielles de la collectivité et peut être valablement comparée avec les autres offres.

3. QUALITE DU SERVICE PROPOSE

3.1. Projet d'équipement proposé

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Gouvernance	<p>Le Pôle des métiers sera sous la gouvernance de l'association dont le président est Pierre Yves Mool.</p> <p>La MFR de Landivisiau et l'IREO de Lesneven collaborent entre elles et avec l'association Pôle des métiers notamment en mettant à disposition de l'association Pôle des Métiers du personnel : le rôle et l'implication de ces deux associations dans la gouvernance de l'exploitation pourraient être plus précisés en cas de négociations.</p>
Stratégie de développement	<p>Le candidat ne communique pas de stratégie de développement en tant que telle mais fait mention de divers projets qu'il souhaiterait mettre en place ou développer tout au long de l'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développement d'une activité de location de la salle de restauration auprès d'entreprises et de collectivités pour des événements occasionnels ; • Développement des actions de communication sur l'hébergement ; • Développement de partenariats potentiels (qui sont présentés à la partie 3.4 du présent rapport). <p>Une stratégie de développement détaillée sera demandée au candidat en négociations, s'il y est admis.</p>

Le projet d'équipement est peu développé, même si le candidat apporte quelques précisions sur la gouvernance et le rôle de la MFR de Landivisiau et de l'IREO de Lesneven dans l'organisation du personnel du Pôle des métiers. Il pourrait être approfondi et discuté lors des négociations, si le candidat y est admis.

3.2. Projet de règlement intérieur

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Règlement intérieur	<p>Le projet de règlement intérieur soumis par le candidat comprend l'ensemble des éléments nécessaires listés dans le projet de contrat.</p> <p>Le candidat prévoit 2 types de règlement intérieur : un pour l'hébergement et un autre pour l'utilisation des salles et du hall technique.</p> <p>Dans le règlement intérieur des salles et du hall,</p> <p>Le candidat précise les conditions de location (uniquement sur réservation préalable, caution, nécessité d'avoir une responsabilité civile ...) ainsi que des conditions d'utilisation des salles (les issues de secours doivent être laissées libres d'accès, ne pas exposer de banderoles publicitaires sans autorisation ...).</p> <p>Dans le règlement intérieur d'hébergement.</p>

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
	<p>Le candidat y fixe les obligations et les interdictions pour chaque locataire, certaines interdictions sont même présentées comme des causes de renvoi. Le règlement d'hébergement est également traduit en anglais.</p> <p>Exemples d'obligations : loyer payé avant le 6 du mois, nettoyage du studio avant départ ...</p> <p>Exemples d'interdictions : fumer à l'intérieur des locaux, faire des trous dans le mur ...</p> <p>Exemples d'interdictions pouvant être cause de renvoi immédiat : abus d'alcool, usage de stupéfiant, animaux domestiques, ou encore modification des installations et du matériel ...</p> <p>Ces 2 règlements sont relativement courts (1 page) mais parfois légèrement contraignants : « nous nous réservons le droit de visite à l'improviste des logements en présence du locataire » (Règlement intérieur d'hébergement)</p>

Les règlements intérieurs d'hébergement et de location des salles et du hall technique sont conformes aux attentes du projet de contrat, complets et parfois même légèrement contraignants.

3.3. Services proposés aux occupants et hébergés

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Services proposés aux occupants	<p>Le soumissionnaire présente le service de location des salles selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En termes de location de salles de réunion et de formation <ul style="list-style-type: none"> ◦ 4 salles sont louées pour des périodes dites « longues » à des structures du territoire (MFR de Landivisiau, IBEP, CLPS, Iréo de Lesneven). La salle de restauration est accessible pour les stagiaires de groupes dits « longs ». Lors d'éventuelles négociations, il pourra être demandé au candidat de préciser si d'autres organismes peuvent louer sur des périodes longues et si ces stagiaires « longs » correspondent au personnel des organismes MFR Landivisiau, IBEP, CLPS et Iréo de Lesneven ; ◦ Les locations de courte durée de salles sont possibles sur la journée et la demi-journée avec prestation de repas fournie par un traiteur ; ◦ Les locations occasionnelles de salle sont possibles et une prestation de collation est assurée. En cas de négociations, le candidat devra expliquer la différence entre location occasionnelle et de courte durée et la durée moyenne de ces locations occasionnelles. • En termes de location de salle de restauration <ul style="list-style-type: none"> ◦ En plus des salles de formation et de réunion, la salle de restauration peut être louée pour des événements occasionnels de groupes de 50 à 70 personnes. Cette prestation fait l'objet d'un objectif de développement de l'activité. <p>Lors de la location des salles, le soumissionnaire propose certaines prestations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un accès aux salles de restauration aux usagers des salles formation pour leur pause méridienne ou de coupure d'activité ; • Un accès à internet via un abonnement à la fibre ; • Une prestation de reprographie ;

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
	<ul style="list-style-type: none"> • Un matériel de vidéo projection.
Services proposés aux hébergés	<p>Le soumissionnaire propose aux hébergés les modalités de location suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Location au mois ou à la semaine ; • Une possibilité de louer divers types de studio : logements adaptés aux petits budgets, avec une plus grande surface, voire aveugles. <p>En parallèle, le candidat prévoit également d'offrir les services suivants aux hébergés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un service de conciergerie assuré à la demande ; • Une astreinte permettant aux hébergés d'accéder au logement même en cas d'oubli ou de perte de clé ; • Un service de réception, de redistribution de courriers et de remise en main propre des colis ; • Un système de clé sécurisée ; • Une éventuelle fourniture de literie ; • Un entretien des parties communes (tandis que l'entretien des studios sont assumés par les locataires) ; • Un accès à internet via un abonnement à la fibre ; • Un accès de l'établissement en permanence aux résidents.
Autres prestations proposées	Le soumissionnaire indique vouloir mettre en place un système de vidéosurveillance des salles de réunion et de formation.
Période et horaires d'ouverture	<p>Les espaces de formation et/ou de réunion seront accessibles tous les jours ouvrables et éventuellement les autres jours sur réservation.</p> <p>Les périodes, jours et horaires d'ouverture ne sont pas précisés, ce point devra être abordé avec le candidat lors d'éventuelles négociations.</p>

Les prestations offertes par le soumissionnaire unique apparaissent adaptées aux objectifs de la concession de service public : les possibilités de locations de salle et d'hébergement sont diverses et permettent de satisfaire un grand nombre de besoins que pourraient avoir les usagers. Le candidat prévoit des prestations complémentaires et cohérentes avec ce service de location comme l'offre de restauration et la mise à disposition du matériel de projection pour la location de salles ou le service de conciergerie et l'éventuelle fourniture de literie pour la location d'hébergement.

Les périodes et horaires d'ouverture sont toutefois peu détaillés. Le soumissionnaire pourrait préciser ce point dans le cadre des négociations.

3.4. Partenariats envisagés

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Accords d'usage	<p>Le prestataire ne prévoit pas de contracter des partenariats de cotraitance ou de sous-traitance. Il déclare vouloir nouer des accords de services unilatéraux ou réciproques et faire appel à des prestataires de services.</p> <p>De plus, le soumissionnaire prévoit également de conclure des accords :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De longue durée avec ses partenaires passés qui souhaitent notamment développer des formations continues : MFR, l'IBEP et le CLPS ; • Avec des établissements souhaitant mener leurs actions (de formation ou autres) sur le territoire.
Conventions avec des organismes de développement	<p>Pour le développement de ses prestations, le candidat indique souhaiter faire appel et entretenir des « synergies » avec des entreprises spécialisées ainsi que des organismes institutionnels et des collectivités locales (service économique de la CCPL, Pays de Morlaix, Communes, Communauté de Commune, France travail, Chambre Régionale d'Agriculture de Bretagne...)</p> <p>En cas de négociations, le candidat devra expliquer ce qu'il entend exactement par « synergies ».</p>
Sollicitations de subvention	<p>Le candidat affirme qu'il assurera l'essentiel du financement de l'activité.</p> <p>Il indique néanmoins qu'il pourra solliciter des financements auprès des collectivités, administrations et fonds de mécénats pour des actions spécifiques.</p>

En termes de partenariats d'usage ou d'utilisation du Pôle des Métiers, l'offre du soumissionnaire est intéressante car il souhaite développer des accords de longue durée avec des structures souhaitant localiser des actions, entre autres, de formation sur le territoire.

Cependant, la proposition de partenariats de développement du candidat manque de détails, malgré le fait qu'il cite quelques organismes locaux. Des partenariats ou des sollicitations pour financement pourront avoir lieu mais uniquement pour financer des actions spécifiques et non pour l'activité en général.

4.

4. ADEQUATION DES MOYENS HUMAINS ET MATERIELS AUX OBJECTIFS DU SERVICE

4.1. Moyens humains affectés

4.1.1. Moyens humains affectés directement à l'exploitation

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Volume affecté à l'exploitation	<p>Le soumissionnaire reprend le personnel avec les mêmes volumes d'activité. Il envisage donc l'affectation de 5 personnes pour un total de 1,47 ETP avec :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 agent de direction à 40%- 1 secrétaire à 20%- 1 comptable à 7%- 1 agent de maintenance à 20%- 1 agent d'entretien à 60% <p>Le soumissionnaire indique que les salariés sont affectés au regard des besoins et du volume d'activité. Le candidat devra néanmoins expliciter cette déclaration de personnel avec son organigramme qui mentionne 8 personnes.</p>
Coût du personnel	<p>Le candidat reprend le personnel avec les mêmes niveaux de rémunération que l'exploitation actuelle : le montant moyen de rémunération par ETP y est de 27.5 K€ par an</p>
Politique sociale	<p>Le soumissionnaire ne présente pas, en soi, une politique sociale. Le candidat indique que l'exploitation repose sur la mise à disposition de personnels issus de l'IREO de Lesneven et de la MFR de Landivisiau et que ce personnel bénéficiera des avantages de la convention collective des établissements du réseau des MFR. Des précisions à propos des avantages de cette convention collective pourront être demandées au candidat lors des négociations, s'il y est admis.</p>

4.1.2. Services supports et contrats de prestation

MFR du Pôle des métiers	
Services supports	<p>L'IREO de Lesneven et de la MFR de Landivisiau semblent mettre à disposition les services supports suivants : direction, secrétariat et comptabilité. En cas de négociations, il serait important de demander au candidat s'il prévoit d'autres fonctions supports, et comment il les intègre à son CEP.</p>
Contrats de prestation	<p>Dans son annexe 10, le candidat communique une longue liste de contrats qu'il prévoit de conclure auprès d'entreprises spécialisées. Ces contrats, qui semblent correspondre à des prestations d'entretien et de maintenance du site, sont des contrats liés aux équipements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Portes coulissantes, extérieures et sectionnelles• Système téléphonique• Reprographie• Système de détection incendie

MFR du Pôle des métiers	
	<ul style="list-style-type: none"> • Extincteurs • Ventilation • Système électrique • Equipements de cuisine • Pompe à chaleur et chaudière <p>Le candidat devra confirmer, en cas de négociations, si ces contrats correspondent bien à des prestations d'entretien et de maintenance.</p> <p>D'autres éventuels contrats sont évoqués par le candidat dans son offre. Il évoque notamment le recours à des traiteurs locaux pour les prestations de restauration.</p> <p>Il indique également qu'il prendra à sa charge le renouvellement des contrats d'abonnement et tous les frais relatifs à la fourniture d'énergie et des fluides, notamment l'électricité, le fuel, la téléphonie et internet, ainsi que les frais relatifs à l'élimination des déchets ménagers.</p> <p>Dans le CEP, le montant des services extérieurs, des fluides et combustibles et des repas traiteurs semblent cohérents avec l'activité proposée.</p>

Les moyens humains affectés à l'exploitation semblent adaptés puisque le candidat compte reprendre le personnel actuel au même niveau de temps de travail et de rémunération.

Bien que la proposition du candidat en termes de services supports puisse être plus détaillée, il prévoit un certain nombre de contrats de prestation, dont en grande majorité des contrats qui semblent être de la maintenance et de l'entretien, ce qui est gage d'une exploitation de bonne qualité.

4.2. Moyens matériels

4.2.1. Matériel affecté à l'exploitation - Investissements

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Investissements	<p>Le soumissionnaire ne prévoit aucun investissement supplémentaire dans le cadre de son offre et reprend seulement les biens mis à disposition par la Collectivité.</p> <p>L'annexe 2 du contrat précise que 3 542 € de valeur nette comptable devront être repris par le futur exploitant en 2025 et amortis sur la durée du prochain contrat. Le CEP du candidat indique cependant 9 800 € de « Dotations aux amortissement – biens de retour », soit 6 258 € de trop.</p> <p>Ce montant devra faire l'objet d'une clarification lors des négociations.</p>

A part la reprise de la VNC de l'exploitation actuelle, aucun investissement supplémentaire n'est annoncé par le soumissionnaire, qui prévoit de se reposer sur l'existant.

Le soumissionnaire devra justifier le montant des « Dotations aux amortissement – biens de retour » lors des négociations, s'il y est admis.

4.3. Stratégie de communication / marketing / commercialisation

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Stratégie de communication	<p>Le candidat estime que la concurrence sur le territoire et les prix peu élevés de la zone nécessitent des actions d'information plus développées.</p> <p>Le candidat indique qu'il envisage une « communication hors média et média » ainsi qu'une communication sur son site internet.</p> <p>Le candidat ne fait pas mention d'un plan annuel de communication ni d'une stratégie pour toucher un public le plus large possible.</p>
Stratégie de marketing / commercialisation	<p>Le soumissionnaire mentionne que son approche marketing et commercialisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doit, tout d'abord, répondre aux missions de services publics définies par la délégation de service public ; • Puis, doit chercher à adapter ses services et proposer de nouvelles offres répondant au besoin du territoire, des entreprises et d'autres organisations. <p>Pour ce dernier point, le candidat prévoit des contacts réguliers avec le service économique de la CCPL.</p>

La stratégie de marketing et de commercialisation pensée par le soumissionnaire est de bonne qualité. Néanmoins, que cela soit pour le marketing, la commercialisation mais aussi la communication, la mise en œuvre de ces stratégies n'est pas particulièrement détaillée. Il devra préciser cet aspect en négociation, s'il y est admis.

4.3.1. Entretien et maintenance

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Politique d'entretien et de maintenance	<p>Le soumissionnaire s'engage à maintenir toute la durée du contrat les ouvrages et les biens en parfait état de propreté et de fonctionnement : « jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de renouvellement et de rénovation. ».</p>
Plan d'entretien	<p>Le candidat s'engage à entretenir les installations et leurs abords, à entretenir les lieux communs et à prendre en charge l'évacuation des déchets de tri.</p> <p>De plus, comme vu à la partie 4.1.2 du présent rapport, le candidat semble prévoir un nombre important de contrats de prestation d'entretien et de maintenance.</p> <p>Aucun plan d'action concret n'est détaillé.</p>
Plan de maintenance	<p>La maintenance est assurée par les collaborateurs du pôle des métiers.</p> <p>Aucun plan de maintenance n'est détaillé.</p>

La politique et les plans d'entretien et de maintenance se cantonnent à des engagements généraux, sans évoquer les actions concrètes mises en place. Ces dernières pourraient faire l'objet de questions si le candidat était admis en négociations.

4.3.2. Renouvellement du matériel

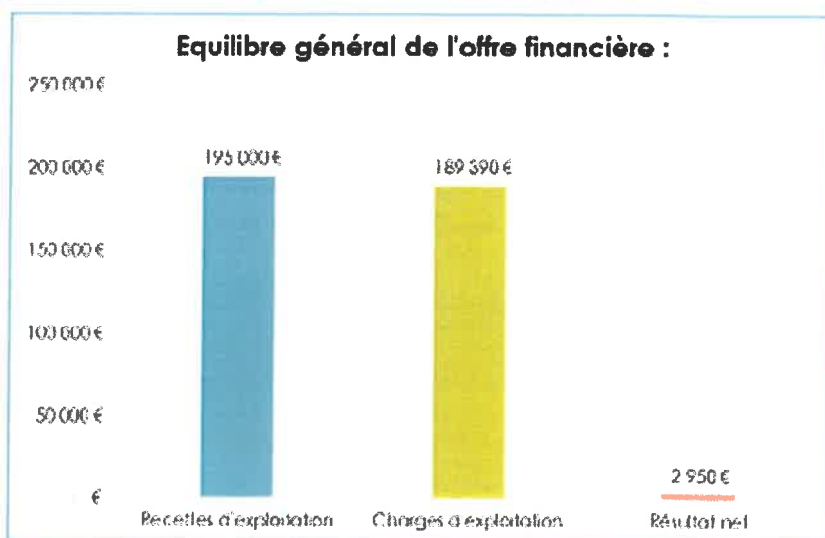
Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Renouvellement des biens	<p>Le soumissionnaire a bien intégré la nécessité d'un renouvellement adéquat de certains biens mis à disposition. Cependant, il y a une petite incohérence entre ce que le candidat prévoit de renouveler dans ses annexes au projet de contrat et dans son formulaire Excel.</p> <p>Dans ses annexes au contrat, le candidat envisage de renouveler :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le petit matériel, avec notamment le remplacement des petites pièces, des roulements, des garnitures d'usure, des joints, et la réfection de câblages nécessaires à l'exploitation ; • Le matériel directement lié à l'exploitation (photocopieuses, imprimantes, téléphonie, vidéoprojecteurs, etc.) ; • Les équipements et matériels en extérieur. <p>Alors que dans son formulaire Excel, il ne prévoit de renouveler que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Matelas et protège matelas ; • 2 Vidéo-projecteurs ; • Des chaises. <p>Le candidat devra confirmer ce qu'il prévoit bien de renouveler en négociations, s'il y est admis.</p>
Montant des renouvellements	<p>Le montant total des provisions pour renouvellement s'élève à 15 000 €. Il prévoit un renouvellement des biens plutôt en fin de contrat. Effectivement, dans son CEP, le candidat prévoit des provisions pour renouvellement mais uniquement pendant les trois dernières années du contrat (5 000€ par an). Ce niveau global de renouvellement apparaît adapté à l'exploitation.</p>

Le plan de renouvellement du candidat est globalement de bonne qualité du point de vue des biens renouvelés et du montant, bien que la liste des biens renouvelés doive être confirmée lors d'éventuelles négociations.

5. INTERET DE L'OFFRE SUR LE PLAN FINANCIER

5.1. Equilibre économique de l'offre

Le graphique ci-dessus présente l'équilibre général de l'offre financière proposée :



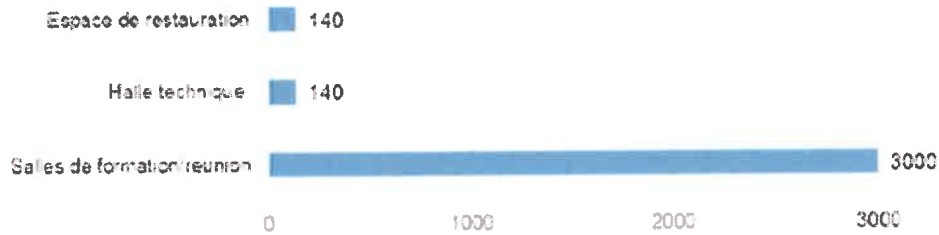
Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Equilibre général de l'offre financière	L'offre financière du candidat témoigne d'un équilibre économique équilibré générant un résultat net positif de 2950 € par an (2% de rentabilité).

Le candidat propose une activité équilibrée et qui n'a donc pas besoin de subventions pour fonctionner.

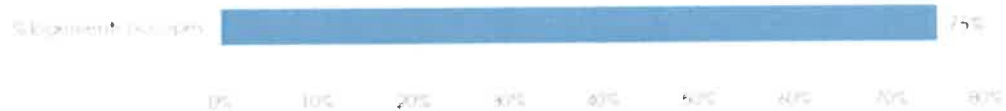
5.2. Occupation prévisionnelle envisagée

Les hypothèses de fréquentation sont présentées ci-dessous :

Fréquentation annuelle des espaces de formation (/heure)



Taux d'occupation moyen des hébergements

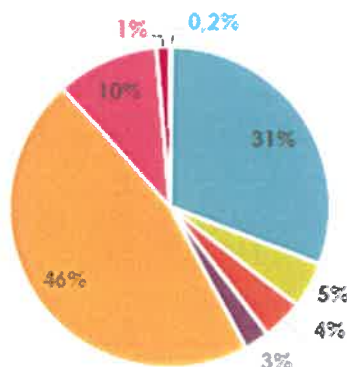


Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Structure de la fréquentation	<p>La fréquentation de la salle de formation/réunion, de l'espace de restauration et du hall technique paraît réaliste mais semble avoir été sous-évaluée par rapport aux années précédentes. En effet, malgré l'augmentation des tarifs de location sur les salles de réunion, le produit estimé pour la location des salles est inférieur à celui indiqué dans les rapports d'activité de 2021 et 2022.</p> <p>Le taux d'occupation moyen des logements estimé à 75% est satisfaisant mais reste prudent par rapport au taux actuel, autour de 90%. Dans son offre à l'annexe 5, le candidat indique vouloir atteindre une occupation de 80% pour les hébergements mais n'atteint que 75% dans son formulaire Excel. Ces estimations de fréquentation des salles et d'occupation des logements pourraient faire l'objet d'une clarification lors des négociations.</p>
Evolution de la fréquentation	<p>Aucune évolution de la fréquentation des services n'est prévue sur la durée de l'exploitation. Ce point pourra être abordé en cas de négociations.</p>
<p>La fréquentation prévisionnelle des salles et le taux d'occupation moyen des logements sont globalement satisfaisants et paraissent réalistes, bien que prudents par rapport aux années précédentes.</p> <p>A ce stade, aucune évolution de fréquentation n'est prévue sur la durée de l'exploitation.</p>	

5.3. Structure et évolution des produits

La répartition moyenne des charges sur l'ensemble de l'exploitation est présentée ci-dessous :

Répartition annuelle moyenne des produits



- Salles de formation/réunion
- Halle technique
- Studios
- Photocopies
- Bureaux
- Office de restauration
- Restauration
- Location de matériel

Produits	Total	Moyenne
Loyers et redevances	760 000,00 €	192 000 €
Salles de formation/réunion	300 000 €	60 000 €
Bureaux	45 000 €	9 000 €
Halle technique	40 000 €	8 000 €
Office de restauration	25 000 €	5 000 €
Studios	450 000 €	90 000 €
Restauration	100 000 €	20 000 €
Services optionnels	15 000 €	3 000 €
Photocopies	13 500 €	2 700 €
Électricité	- €	- €
Location de matériel	1 500 €	300 €
Total produits	775 000 €	195 000 €

Association Centre des MFR du Pôle des métiers

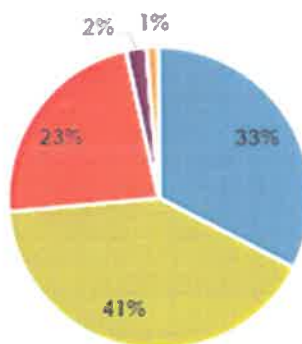
Répartition des produits	86% des produits attendus, proviennent des services de location des studios et de salles (salles de formation/réunion, bureaux, halle technique). Notons également que l'activité d'hébergement, estimée au total à 450 000 €, est plus rémunératrice que la location de salles, estimée à 385 000 €. Ces chiffres sont cohérents avec les précédents rapports d'activité.
Evolution des produits	Les produits ne font pas l'objet d'évolution sur l'ensemble de l'exploitation en raison de l'absence de projection d'augmentation de fréquentation.

La structure et l'évolution des produits semblent adaptées et bien dimensionnées à l'exploitation du service.

5.4. Structure et évolution des charges

La structuration des dépenses du candidat est présentée dans le graphique suivant :

Répartition annuelle moyenne des charges



- Achats
- Charges de personnel
- Services extérieurs
- Autres charges externes
- Impôts taxes et versements assimilés

Charges	Total	Moyenne
Achats	310 000 €	62 000 €
Achats restauration (alimentaire)	6 000 €	1 200 €
Produit d'entretien	7 500 €	1 500 €
Fournitures administratives	1 500 €	300 €
Fluides et combustibles	225 000 €	45 000 €
Fournitures petits équipements	15 000 €	3 000 €
Repas traiteur	55 000 €	11 000 €
Charges de personnel	387 700 €	77 540 €
Salaires et traitements	387 700 €	77 540 €
Charges sociales	- €	- €
Services extérieurs	217 000 €	43 400 €
Locations mobilières	5 000 €	1 000 €
Entretien et réparations	45 000 €	9 000 €
Redevance d'occupation du domaine public	150 000 €	30 000 €
Autres contrats	- €	- €
Assurances	14 500 €	2 900 €
Communication	2 500 €	500 €
Autres charges externes	20 750 €	4 150 €
Transport - frais de déplacement et d'entretien	2 500 €	500 €
Frais postaux et de télécommunication	15 500 €	3 100 €
Services bancaires et assimilés	250 €	50 €
Frais de siège	2 500 €	500 €
Impôts, taxes et versements assimilés	11 500 €	2 300 €
Traitement des déchets	11 500 €	2 300 €
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	946 980 €	189 390 €

Les charges de personnel correspondent à un volume de 1,47 ETP affecté comme suit :

Poste occupé	Formation - Niveau professionnel	Type de contrat (CDI, CDD et durée)	Nombre d'ETP	Montant salaire brute	Charges sociales et patronales	Total charges de personnel
Direction	Bac+5	Mise à dispo	0,60	41 908,00 €	17 248,00 €	59 156,00 €
Secrétariat	Bac +2	Mise à dispo	0,20	33 024,00 €	13 902,00 €	46 926,00 €
comptable	Bac +2	Mise à dispo	0,07	31 768,00 €	13 297,00 €	45 065,00 €
Agent de maintenance	CAF	Mise à dispo	0,20	18 622,00 €	7 635,00 €	26 257,00 €
Agent d'entretien	CAP	Mise à dispo	0,60	18 622,00 €	18 452,00 €	37 074,00 €
TOTAL			1,67	143 944,00 €	70 834,00 €	214 778,00 €

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Répartition des charges	<p>La répartition des charges apparaît adaptée à l'exploitation, notamment au regard des charges de l'exploitation actuelle.</p> <p>Il convient de noter que :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les achats sont principalement composés des fluides et de combustibles (73% du poste Achats) et de fournitures en petit équipement (18%). La charge estimée de fluides et de combustibles, 45 000 €, est supérieure à celle des précédents rapports d'activité. Ce montant pourrait faire l'objet de précisions lors des négociations ; Les charges de personnel sont globalement cohérentes avec celle présentées en détail (cf. ci-dessus) et dans les précédents rapports d'activité ; Les services extérieurs sont composés à 69% de la redevance d'occupation du domaine public versée à la Collectivité et à 21% de services d'entretien et de réparation.
Evolution des charges.	<p>Du fait de l'absence de projection d'augmentation de fréquentation, les charges ne font pas l'objet d'évolution sur l'ensemble de l'exploitation, à l'exception des dépenses de personnel et liées au traitement des déchets. Le candidat devra expliquer ce point en cas de négociations.</p>

La structure et l'évolution des charges semblent adaptées à l'exploitation du service.

5.5. Modèle de garantie à première demande

Comme indiqué à la partie 2 du présent rapport sur la complétude, le candidat n'a pas communiqué de modèle de garantie à première demande. Il lui sera demandé d'en communiquer un lors des négociations, s'il y est admis.

5.6. Engagements en matière de transparence financière

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Engagements pris	<p>L'association Centre des MFR du Pôle des Métiers de Landivisiau est une association dédiée à l'exploitation de l'équipement délégué. Conformément au projet de contrat, cela est satisfaisant en termes de transparence financière.</p>

L'association qui candidate est une association entièrement dédiée à l'exploitation du Pôle des Métiers. En termes de transparence financière, cela signifierait que le candidat prévoit une société dédiée au futur contrat, ce qui est très satisfaisant et répond aux exigences du projet de contrat.

5.7. Tarifs prévus en début d'exploitation

La liste des tarifs proposés par le soumissionnaire est présentée ci-dessous :

Tarifs	2025 - € HT		Salle de formation	Bureau	Halle technique
	Studio ... m²	Studio ... m²			
Loyers/redevances					
Loyer/redevance (m²/an)					
Tarifs journée					
Tarifs hebdomadaire	106,00 €	110,00 €			
Tarifs mensuel	220,00 €	600,00 €			
Locations de salles et bureaux					
Location salle de réunion ... personnes - tarif journée			125,00 €		
Location salle de réunion ... personnes - tarif demi-journée			70,00 €		
Location salle de réunion sans cloison (170m²) - tarif journée			350,00 €		
Location salle de réunion sans cloison (170m²) - tarif demi-journée			220,00 €		
Location salle de réunion Elom - tarif journée			155,00 €		
Location salle de réunion Elom - tarif demi-journée			85,00 €		
Location bureau - tarif journée				36,00 €	
Location bureau - tarif demi-journée				24,00 €	
Location hall technique					400,00 €
Location hall technique - tarif demi-journée					250,00 €
Location salle de restauration					250,00 €
Location salle de restauration tarif demi-journée					200,00 €
Location salle de restauration avec cuisine					395,00 €
Commentaires : Les tarifs des locations longue durée (une semaine ou plus) seront basés sur un tarif de 55% des tarifs à la journée pour tenir compte de la moindre nécessité de service, check in, check out et entretien.					

Association Centre des MFR du Pôle des métiers	
Tarifs proposés	<p>Le candidat prévoit globalement une bonne diversité de tarifs et des montants relativement abordables, en particulier à propos des locations d'hébergement.</p> <p>Pour aller plus dans le détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> En termes de location d'hébergement, les tarifs proposés sont similaires à ceux de l'exploitation actuelle. En cas de négociations, il devra simplement être demandé au candidat d'indiquer la différence de m² entre les 2 tarifs d'hébergement communiqués. En termes de location de salle de réunion, hall technique, bureau et salle de restauration, les tarifs proposés sont plus élevés que ceux indiqués dans les précédents rapports d'activité : en 2022, la location de salle était de 115€ par jour. Les tarifs sont bien adaptés aux différents usages. Le candidat indique en commentaire que : « Les tarifs de locations longue durée (une semaine ou plus) seront basés sur un tarif de 55% des tarifs à la journée pour tenir compte de la moindre nécessité de service, check in, check out et entretien ».
Evolution des tarifs	Aucune évolution des tarifs n'est proposée par le candidat.

Les tarifs semblent cohérents avec l'exploitation actuelle, quoiqu'une légère augmentation par rapport aux tarifs actuels est à noter pour la location des salles. De plus, les tarifs sont divers et accessibles à tous, en particulier pour les tarifs d'hébergement, ce qui est intéressant.

4.

Tout comme la fréquentation, le candidat ne prévoit pas d'évolution des tarifs au cours de la période d'exploitation.

6. SUGGESTIONS D'AMENDEMENTS CONTRACTUELS ET VARIANTES PROPOSEES

6.1. Suggestions d'amendements contractuels

- ASSOCIATION CENTRE DES MFR DU POLE DES METIERS DU PAYS DE LANDIVISIAU

Aucun amendement n'est proposé.

6.2. Variantes proposées

- ASSOCIATION CENTRE DES MFR DU POLE DES METIERS DU PAYS DE LANDIVISIAU

Aucune variante n'est proposée.

7. SYNTHÈSE

7.1. Association centre des MFR du pôle des métiers du pays de Landivisiau

Candidat	Commentaire	Appréciation globale	Notre pré-conisation
Association centre des MFR du Pôle des métiers	<p>Globalement, le candidat présente une offre intéressante mais qui manque de précisions sur plusieurs points d'analyse.</p> <p>L'offre présente les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Un projet d'établissement peu détaillé, mais des règlements intérieurs conformes aux exigences du projet de contrat ; ○ Une offre de service et des partenariats similaires à ce qui est fait dans l'exploitation actuelle et ne présentant donc pas d'ambition particulière pour la future exploitation ; ○ Des moyens humains adéquats reprenant, dans les mêmes conditions, l'ensemble du personnel actuel. Les services supports sont néanmoins à clarifier lors d'éventuelles négociations ; ○ Des moyens matériels se reposant uniquement sur les biens mis à disposition, avec une absence d'investissement dans de nouveaux biens mais un plan de renouvellement des biens actuels satisfaisant. En revanche, certaines justifications devront être apportées par le candidat en cas de négociations et notamment par rapport au plan d'entretien et de maintenance qui est peu développé, à la liste des biens renouvelés et au montant des dotations aux amortissements prévues ; ○ La stratégie de communication, marketing et commercialisation est de bonne qualité mais sa mise en œuvre gagnerait à être précisée ; ○ Une offre financière équilibrée et cohérente avec l'exploitation d'un tel équipement, basée sur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une fréquentation prévisionnelle des salles et un taux d'occupation moyen des logements globalement prudents ; ▪ Une structure et une évolution des produits adaptées à l'exploitation du service ; ▪ Une structure et une évolution des charges adaptées à l'exploitation du service ; ▪ Aucun engagement particulier en matière de transparence financière ▪ Des tarifs bons marchés et avec une large diversité permettant à différents publics ou différents usages. 	<p>Globalement, le candidat présente une offre intéressante mais qui manque de précisions sur plusieurs points d'analyse.</p>	A admettre

