

Séance du vendredi 27 janvier 2023

Date de la convocation: 23/01/2023

Membres en
exercice : 15

Présents : 9

Votants: 11

Pour : 11

Contre : 0

Abstentions : 0

L'an deux mille vingt-trois et le vingt-sept janvier l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Olivier MAGUET,

Présents : Olivier MAGUET, Annick IENZER, Joël BOISSIERE, Anne COLLINOT, Jean-Jacques DEBIEVE, Laurence HOURLIER, Thomas HOURLIER, Michèle MATHIEU, Flavie ROUSSEAU-LEKUCHULA

Représentés : Richard DETHYRE par Olivier MAGUET, Catherine PECHERY par Annick IENZER

Excusés : Adeline BEAUFUMÉ, Emilie KONNERT, Barbara LOUCHART, Jacky PECHERY

Absents:

LANCEMENT D'UNE CONSULTATION PUBLIQUE EN VUE DE CONCLURE UN BEA POUR UN ENSEMBLE ECOTOURISTIQUE - (D 2023 102)

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 1311-2 et suivants et L. 2122-21,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et en particulier les articles L. 2122-1 et suivants,

Vu l'avis favorable du Comité Technique Paritaire du CDG89 émis le 8 septembre 2022,

Considérant que :

1. La Commune de Châtel-Censoir, est propriétaire de (i) un village vacances d'environ 200 lits implanté sur un terrain d'environ 2,2 ha dont la partie hébergement et le cas échéant les bâtiments de service sont voués à la démolition, (ii) un camping ** doté de 43 emplacements dont 6 locations de vacances (mobile homes et tentes semi-rigides) entièrement équipées. Ces équipements étant structurants pour la Commune, elle a ainsi souhaité engager une opération de réhabilitation et de dynamisation, et cela en lien étroit avec le positionnement touristique et l'identité de la Commune.

A cette fin, la Commune a décidé de créer un ensemble touristique composé de ces deux équipements et d'engager un programme conséquent de renaturation de cet ensemble pour l'inscrire dans la perspective de l'écotourisme.

2. Dans ces circonstances, il semble opportun que cet ensemble, qui repose sur la complémentarité de ces deux équipements et dont l'exploitation doit être mutualisée pour être économiquement viable, soit mis à disposition d'un opérateur économique afin qu'il l'exploite en exerçant une activité commerciale permettant de dynamiser le développement touristique de la Commune, de contribuer aux retombées économiques directes et indirectes et de générer des emplois sur le territoire.

En effet, compte tenu des évolutions récentes du marché du tourisme de plein-air et de la forte professionnalisation des acteurs du secteur, la volonté d'accroître l'attractivité du terrain de camping et du village vacances, d'optimiser leur fonctionnement et leur commercialisation semble impliquer d'en confier la gestion à un opérateur économique spécialisé.

De même, il convient de laisser une grande liberté à cet opérateur dans la définition des investissements à réaliser, dans la détermination de la politique commerciale et tarifaire, et ce avec une durée d'exploitation de l'équipement compatible avec l'amortissement des investissements.

3. Dans ces conditions, après examen des différents modes d'exploitation envisageables, il semble opportun de retenir le principe d'une mise à disposition de l'ensemble immobilier dans le cadre de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif (BEA).

En effet, par rapport à la régie, faire le choix d'externaliser l'exploitation permet de recourir à un opérateur ayant un savoir-faire, tant sur le plan de l'organisation que de l'exploitation (et notamment la montée en gamme par le choix des investissements les plus adaptés, le développement d'une nouvelle offre de services, la rénovation, etc.).

Par rapport au marché de service ou à la délégation de service public, la conclusion d'un bail présente

principalement l'avantage d'une très forte responsabilisation du titulaire du bail.

Il est totalement autonome dans ses choix : il décide seul des investissements, des modalités d'exploitation et de commercialisation, notamment il détermine seul les tarifs et les périodes d'ouverture ; en contrepartie, il supporte seul l'ensemble des risques liés à son activité.

Il n'existe donc pas de requalification possible du bail en délégation de service public, ou concession de service.

Pour autant, l'équipement n'est pas abandonné par la Commune, puisqu'elle choisit le titulaire du bail au regard des investissements et des principes directeurs des modalités de gestion proposés ; mais la Commune n'impose rien en dehors du respect de l'affectation du site et de sa bonne conservation, y compris la préservation et l'entretien des espaces renaturés.

Par ailleurs, la procédure de consultation comporte peu d'obligations procédurales, et laisse ainsi à la Commune la possibilité d'échanger avec les différents candidats.

4. Cela étant, il est précisé que les travaux de démolition de la partie hébergement et le cas échéant des bâtiments de service du village vacances ainsi que les interventions de renaturation des deux sites seront effectués en amont sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune.

Le futur exploitant y sera associé, afin que les ouvrages présentant un intérêt pour l'exploitation futur du site soient préservés.

5. Pour désigner le titulaire du bail, il y a lieu de procéder à des opérations de publicité et de consultation conformément aux dispositions des articles des articles L. 2121-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

Précisément, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) est publié dans le Bulletin officiel des annonces des marchés publics (BOAMP) et dans la presse spécialisée.

Les candidats, qui auront accès à un dossier comportant le projet de bail ainsi qu'à un descriptif de l'équipement avec l'analyse de ses perspectives d'évolution, remettent une offre dans un délai raisonnable.

Cette offre présentera, notamment, les investissements proposés, les modalités d'exploitation et de commercialisation envisagées, les redevances versées à la Commune au titre de la mise à disposition de l'ensemble immobilier et de la possibilité de constituer un fonds de commerce.

Sur cette base une négociation pourra intervenir.

Le Conseil municipal, au vu de l'avis du service des domaines sur le montant des redevances, décidera alors du preneur à bail.

Le Maire propose au Conseil municipal de se prononcer sur le principe du choix du bail emphytéotique administratif.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et par un vote à main levée à l'unanimité,

APPROUVE le principe de conclure un bail emphytéotique administratif (BEA), sur l'ensemble immobilier constitué du terrain de camping et du village vacances, pour l'exploitation d'une activité commerciale de tourisme de plein air de nature à favoriser et à dynamiser le développement touristique de la Commune,

AUTORISE le Maire à procéder au lancement et au déroulement de la procédure de publicité et de mise en concurrence nécessaire, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques,

AUTORISE le Maire à signer tout autre document inhérent à la présente délibération.

Ainsi délibéré, les jours mois et an, et que dessus ont signé tous les membres présents.



Sous Préfecture AVALLON (Yonne)
Secrétariat de la Mairie
089-21890819-20230127-D_2023_102-DE
AMICKIENZER



Le Maire
Olivier MAGUET

