

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 23
Présents : 14
Votants : 17

N° ordre
22-32

N° ordre dans la séance :
DE-16062022-01

Date de la convocation :
08/06/2022

Date de l'affichage :
20 JUN 2022

SÉANCE DU 16 JUN 2022

L'an deux mille vingt-deux et le seize juin à 19 heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal de Culoz, sous la présidence de Monsieur ANDRE-MASSE, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs : Franck ANDRE-MASSE Maire, Claude FELCI, Danielle RAVIER, Marc GUILLAND, Anne-Laure PETITE, Adjoint, Frédéric DI PAOLO, David TREBOZ, Sylviane GUILLERMET, Joëlle TRABALZA, Nadine BRAVI, Mickaël MOUTOT, Christelle MARCHAND, Hélène ROSSI, Christelle BOUVIER, conseillers

Absents excusés : Déborah GLEYZE (Procuration à Monsieur Frédéric DI PAOLO), Thierry CURTELIN (procuration à Madame Christelle BOUVIER), Robert VILLARD (procuration à Monsieur Claude FELCI), Loïc MONTEIRO, Dominique GERRA, Emilie VALTON, Thierry DRAPIER, Katerina CHAPMAN, Dominique SCALMANA.

Secrétaire de séance : David TREBOZ

OBJET : BAIL EMPHYTÉOTIQUE CAMPING

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que la Commune de Culoz est propriétaire du camping du Colombier. Le camping, ouvert d'avril à septembre, se situe au bord du plan d'eau de Culoz et au pied du Grand Colombier, à proximité du centre du village. Il s'agit d'un équipement structurant pour la Commune.

Ce camping est actuellement exploité dans le cadre d'une délégation de service public (DSP), par la Société Le Colombier, dont le terme interviendra de manière anticipée le 31 décembre 2022. En effet, ce mode de gestion est apparu ne pas être le mieux adapté à l'exploitation de cet équipement touristique. Il est notamment apparu que l'exploitant devrait disposer d'une plus grande autonomie de gestion et de développement de l'activité, afin de pouvoir dynamiser davantage le développement et la visibilité du camping. Un tel développement se fera en lien étroit avec le positionnement touristique et l'identité de la Commune.

Dans ces circonstances, il semble opportun de mettre ce terrain de camping 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.

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, d'optimiser son fonctionnement et sa 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.

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 commercialisation...).

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 modalités de gestion proposés ; mais la Commune n'impose rien en matière de respect de l'entretien du site et de sa bonne conservation.

Concernant la procédure, celle-ci comporte peu d'obligations procédurales, et laisse ainsi à la Commune la possibilité d'échanger avec les différents candidats.

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 au journal officiel de l'union européenne (JOUE), 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.

Aussi est-il proposé au Conseil municipal de se prononcer sur le principe du choix du bail emphytéotique administratif.

Au vu de ce qui est exposé, le conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité :

APPROUVE le principe de conclure un bail emphytéotique administratif (BEA), sur l'ensemble immobilier constitué du terrain de camping, 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 Monsieur 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.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre sont les signatures.

Le Maire
Franck ANDRE-MASSE

