

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 23
Présents : 19
Votants : 20

N° ordre
22-60

N° ordre dans la séance :
DE-08112022-05

Date de la convocation :
31/10/2022

Date de l'affichage :

10 NOV. 2022

SÉANCE DU 08 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux et le huit novembre à 18 heures trente, 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, Joëlle TRABALZA, Hélène ROSSI, Sylviane GUILLERMET, Nadine BRAVI, Thierry DRAPIER, David TREBOZ, Frédéric DI PAOLO, Loïc MONTEIRO, Christelle MARCHAND, Mickaël MOUTOT, Emilie VALTON, Katerina CHAPMAN, Thierry CURTELIN, Christelle BOUVIER, conseillers

Absents excusés : Robert VILLARD (procuration à Monsieur Di PAOLO), Dominique GERRA, Déborah GLEYZE, Dominique SCALMANA

Secrétaire de séance : Mickaël MOUTOT

OBJET : SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR LA GESTION DU CAMPING DE CULOZ

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 la délibération n° 22-32 du Conseil municipal du 16 juin 2022 approuvant 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,

Exposé des motifs :

1. Une procédure de publicité et de mise en concurrence a été effectuée conformément aux dispositions des articles des articles L. 2121-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), pour désigner le titulaire du bail emphytéotique administratif (BEA) constitutif de droits réels relatif à l'exploitation du terrain de camping.

Précisément, le 16 juin 2022, un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été publié au journal de « La Voix de l'Ain » et dans la presse spécialisée.

Les candidats avaient accès à un dossier comportant le projet de bail ainsi qu'un descriptif de l'équipement avec l'analyse de ses perspectives d'évolution.

2. L'article 9 du règlement de la consultation dispose que les offres sont examinées et le choix final de l'emphytéote est effectué en application des critères pondérés suivants :

- Qualité technique du projet envisagé au regard du projet d'exploitation (40 points)
- Compétence technique et solidité financière du candidat (20 points)
- Importance du programme d'investissement proposé par le candidat par rapport au projet envisagé (30 points)
- Montant de la redevance annuelle globale versée à la commune (10 points)

3. Un candidat, la SARL DU COLOMBIER, a remis une offre dans le délai imparti.

Ladite offre était complète et recevable.

Leur contenu a été analysé par le Cabinet PROTOURISME (investissements proposés, les modalités d'exploitation et de commercialisation envisagées, redevances versées à la Commune ...) en application des critères mentionnés à l'article 9 du règlement de la consultation.

Sur la base de cette analyse, une négociation a été engagée.

Au terme des négociations, le candidat a été invité à remettre une offre finale pour le 14 octobre 2022, ce qu'il a fait.

4. En application des critères pondérés sus-rappelés, l'offre a été appréciée comme suit :

Critères	Nbr de points max	SARL Le Colombier
Analyse valeur technique de l'offre	40	31
Critère 1 : Capacité à animer et à gérer les installations	10	7
Critère 2 : Qualité des propositions d'actions commerciales, de partenariat et d'animation	10	8
Critère 3 : Qualité du schéma d'organisation proposé	10	8
Critère 4 : Qualité et pertinence de la démarche "environnementale" proposée	10	8
Compétence techniques et solidité financière du candidat	20	14
Critère 1 : Compétences techniques	10	7
Critère 2 : Solidité financière	10	7
Importance du programme d'investissement proposé	30	21
Critère 1 : Qualité et importance des investissements proposés	20	15
Critère 2 : Qualité de la stratégie d'entretien, de maintenance et de renouvellement des équipements et installations	10	6
Montant annuel de la redevance	10	6
TOTAL ANALYSE DE L'OFFRE (note sur 100)		72,0

Après négociation et échanges avec le candidat, plusieurs points de l'offre ont été améliorés ou clarifiés. L'offre a été réévaluée comme suit :

Critères	Nbr de points max	SARL Le Colombier
Analyse valeur technique de l'offre	40	31
Critère 1 : Capacité à animer et à gérer les installations	10	7
Critère 2 : Qualité des propositions d'actions commerciales, de partenariat et d'animation	10	8
Critère 3 : Qualité du schéma d'organisation proposé	10	8
Critère 4 : Qualité et pertinence de la démarche "environnementale" proposée	10	8
Compétence techniques et solidité financière du candidat	20	15
Critère 1 : Compétences techniques	10	7
Critère 2 : Solidité financière	10	8
Importance du programme d'investissement proposé	30	24
Critère 1 : Qualité et importance des investissements proposés	20	17
Critère 2 : Qualité de la stratégie d'entretien, de maintenance et de renouvellement des équipements et installations	10	7
Montant annuel de la redevance	10	8
TOTAL ANALYSE DE L'OFFRE (note sur 100)		78,0

Au terme de cette analyse, il s'avère que l'offre présentée par la SARL DU COLOMBIER est d'une qualité très satisfaisante.

5. Les caractéristiques essentielles du BEA qu'il est proposé de conclure avec la SARL DU COLOMBIER sont les suivantes :

- Le BEA a pour objet de confier à l'Emphytéote, qui accepte, l'ensemble immobilier constitué du terrain de camping, en vue de la réalisation d'une activité commerciale de nature à favoriser et à dynamiser le développement touristique de la Commune.
En application des dispositions de l'article L. 2124-32-1 du CG3P, l'Emphytéote peut exploiter un fonds de commerce sous réserve de l'existence d'une clientèle propre.
- Le BEA est d'une durée de 35 ans, justifiée par l'amortissement d'un programme d'investissement de 1,257 M d'euros.

- Le projet d'investissement comporte principalement les réalisations suivantes :
 - o L'implantation de nouveaux mobil-homes (4 en 2023, 2 en 2024, 4 en 2026, 4 en 2027, 4 en 2028 et 4 en 2029), pour 550 k€,
 - o L'acquisition de 9 tentes prêtes à camper (2024), pour 5000 €,
 - o L'acquisition de mobiliers pour les mobil-homes (2024 et 2026), pour 37 k€,
 - o Divers investissements d'exploitation (locatifs et mobilier) : pour plus de 590 k€.
- La période d'ouverture sera de la mi-avril à la mi-septembre.
- Un large spectre de clientèles est visé (cyclotouristes, familles, touristes itinérants, groupes) avec un objectif de développement de la clientèle étrangère, en particulier les Hollandais.
- L'obtention des labels suivants est visée : Camping qualité, Tourisme et handicap, Clef Verte, Accueil vélo.
- Une redevance d'exploitation composée d'une part fixe de 5 000 euros HT (indexée chaque année sur l'indice publié par l'INSEE « indice de référence des loyers » (IRL)), et d'une part variable correspondant à 4 % du chiffre d'affaires hors taxe (hébergements et emplacements) du dernier exercice clos avec un minimum garanti de 2 000 euros HT, afin de prendre en considération la reconnaissance par la commune d'un fonds de commerce au bénéfice de l'Emphytéote, conformément à l'article L. 2124-32-1 du CG3P.
- Le BEA fera l'objet d'une publicité foncière, à la diligence et aux frais de l'Emphytéote, sa régularisation par acte notarié est à la charge de la Commune.
- L'Emphytéote s'engage à remettre à la Commune, chaque année, un compte rendu technique exposant l'état du Bien mis à disposition, l'ensemble des travaux réalisés et à réaliser.
- La Commune, ou toute personne de son choix peut, en permanence, contrôler le respect des engagements contractuels de l'Emphytéote et s'assurer de la conservation en bon état d'entretien du bien immobilier mis à disposition.

Le conseil municipal, Après en avoir délibéré à l'unanimité :

APPROUVE le projet de bail emphytéotique administratif portant 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 ou son représentant à signer le bail emphytéotique administratif avec la SARL DU COLOMBIER et à effectuer l'ensemble des formalités administratives nécessaires son entrée en vigueur.

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

Le Maire
Franck ANDRE-MASSE

