

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF****DELIBERATION n°63/2021****OBJET : GOLF DE LA GRANDE BASTIDE – CHOIX DU
DÉLÉGATAIRE ET ATTRIBUTION DE LA CONCESSION**

Conseillers en exercice :	27
Présents :	21
Excusés :	6
Pouvoirs :	4
Votants :	25

SÉANCE DU 9 DECEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le jeudi 9 décembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 2 décembre 2021, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire.

PRESENTS : Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire, Emile BEZZONE, Martine LIPUMA, Christian GORACCI, Laurence MARGAILLAN, Pierre BRANCATO, Sylvie DAVILLER, Jean-François PIOVESANA, Adjoints, Mesdames, Messieurs, Jeannot MANCINI, Jean-Marie ROUAN, Colette ZALMA, Patrick LECLERCQ, Joëlle BOUHELIER, Lydie CHRETIENNOT, Vincenzo MARCIANO, Daniel DIB, Christine VAUTRIN, Bruno DEPOORTERE, Céline VERSACE, Nadège ISOARDO, Caroline RICORD, Emilie GAGLILOLO, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Jean-Paul THIEULIN, Olivia LEVINGSTON, Stéphane GARAVAGNO, Eric ROMAN, Sandrine BRUNET, Emilie GAGLILOLO.

PROCURATIONS : Olivia LEVINGSTON qui a donné pouvoir à Laurence MARGAILLAN, Stéphane GARAVAGNO qui a donné pouvoir à Sylvie DAVILLER, Eric ROMAN qui a donné pouvoir à Jeannot MANCINI, Emilie GAGLILOLO qui a donné pouvoir à Martine LIPUMA.

SECRETAIRE DE SEANCE : Nadège ISOARDO

Vu l'article L 1411-5 et suivants du code général des collectivités territoriales ainsi que l'article L. 3124-1 du Code de la commande publique

Vu la délibération en date du 27 juin 2019 ayant approuvé le lancement de la procédure de délégation de service public du golf de la Grande Bastide

Vu le projet de contrat de concession et ses annexes

Vu les procès-verbaux des Commissions de Délégation de Service Public qui se sont déroulées les 9 avril 2021 et 19 avril 2021.

Considérant que la date limite de remise des candidatures et des offres des candidats a été fixée dans l'avis public à concurrence initialement au 15 septembre 2020 puis repoussée compte tenu du covid au 18 décembre 2020 et enfin au 31 mars 2021.

Considérant que cinq candidats ont retiré le dossier de consultation. 4 dossiers ont été déposés.

Considérant que la Commission de Délégation de Service Public de la Commune de Châteauneuf s'est réunie le 9 avril 2021 et a déclaré conforme les offres de 4 candidats. Celles-ci étaient complètes, reçues dans les délais et étaient recevables et conformes. Aussi, la même commission a ouvert les offres des candidats.

Une seconde Commission de Délégation de Service Public s'est réunie le 19 avril 2021 et a acté l'analyse des offres et a autorisé les Maires à poursuivre les négociations avec 3 candidats : Blue Green, Omnium Investment et le Golf Saint Donat (Open Golf Club). Un candidat, « Loisirs Solutions » n'a pas été retenu la raison de son absence de référence dans le domaine golfique.

Considérant que le comité de pilotage composé de représentants des deux collectivités s'est réuni à trois reprises pour examiner les offres des candidats, leur demander les précisions jugées utiles et négocier les offres.

Considérant que le 26 mai 2021, le Golf de Saint Donat nous a indiqué ne pas donner suite à la procédure,

Considérant que le comité de pilotage du 27 mai 2021 a présenté aux maires des 2 communes un classement des offres au regard des critères de la consultation,

Considérant la réunion de la commission de Délégation de Service Public du 8 novembre 2021,

Considérant que conformément à l'article L 1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, à la fin de la procédure de Délégation du Service Public relative à l'exploitation du golf de la Grande Bastide situé sur les territoires des communes d'Opio et Châteauneuf, l'autorité exécutive de la collectivité saisit l'Assemblée délibérante du choix du délégataire auquel elle a procédé en lui exposant ses motifs et présente l'économie générale du contrat,

Considérant qu'au terme des négociations, son choix s'est porté sur la société « Omnim Investment » laquelle se substituera une société dédiée la « société d'exploitation du Golf de la Grande Bastide » ayant présenté la meilleure offre au regard de sa valeur technique, de ses intérêts financiers et de la qualité du service proposé. La dernière offre remise par le candidat OMNIUM INVESTMENT répond avantageusement du point de vue qualitatif et économique au regard des critères de jugement énoncés dans le règlement de la consultation.

Au-delà du respect des exigences des demandes prévues au projet de contrat de délégation de service public : projet d'investissements le plus abouti, meilleures plages horaires d'ouverture, projet de partenariat avec l'ESAT, meilleure prise en compte des contraintes du développement durable par l'intégration de la notion de zone d'expansion des crues (GEMAPI)

Considérant qu'en recourant à une délégation de service public, les communes de Châteauneuf et de Grasse entendent que le concessionnaire assure les missions suivantes au titre du service public :

- Proposer des actions en faveur de tous les publics afin de développer la pratique du golf ;
- Accueillir tous les publics attirés par le golf et particulièrement :
 - Le public scolaire dans le cadre de programmes pédagogiques en liaison avec les Communes, l'Inspection académique, les professeurs d'EPS des établissements scolaires (accès des installations aux scolaires et centres de loisirs comprenant mise à disposition de matériels et balles de practice, cession de formation annuelle par un enseignant diplômé des enseignants des deux villes, formation ateliers plantes à parfums « classe verte »),
 - Les enfants des centres d'accueil et de loisirs ;
 - Les amateurs de golf (touristes) vacanciers, sportifs, résidents permanents (journées découvertes pour les résidents) ;
 - Les clubs et associations sportives (subvention de 3 K€ pour l'association du Golf), les sportifs confirmés et les organisateurs de compétition ;
- Développer leur attractivité, le golf constituant un outil de promotion et de développement touristique. Sur ce dernier point, les Communes propriétaires affichent l'ambition de typer leur golf à l'effigie des « savoir-faire liés au parfum ».

Le contrat tend aussi à proposer et encadrer les problématiques suivantes :

- La prise en considération du fait que le parcours et les terrains sont compris dans l'emprise d'une zone d'expansion de crues, et que des travaux et installations ont vocation à être étudiés et réalisés sous l'égide des autorités administratives compétentes.
- Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, l'étude et l'éventuelle réalisation des systèmes de réutilisation des eaux usées de la station d'épuration proche,

Considérant le périmètre de la délégation et les principales caractéristiques du service :

- Durée 20 ans.
- Début de l'exécution du contrat : 1^{er} janvier 2022.
- Fin du contrat : 31 décembre 2041.
- La délégation porte sur la gestion et l'exploitation du Golf de la Grande Bastide. A ce titre, le Concessionnaire peut également exploiter toutes activités accessoires au service délégué telles que restauration, bar, ventes de boissons, produits alimentaires, vente et location d'équipements liés à la pratique du golf, ainsi qu'assurer des prestations événementielles sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du service rendu aux usagers.
- Le Concessionnaire s'engage à exercer l'ensemble des missions lui incombant à ses frais, risques et périls dans les conditions prévues au présent contrat.

- Le parcours de golf :
 - Un parcours de 18 trous qui s'étend sur une superficie de 509 325 m²
 - Un practice 8 postes, avec putting green et pitching zone ;
 - Les chemins d'accès au parcours et au practice.
- Un bâtiment d'accueil dit « Club-House » de 1 139,49 m², érigé sur sous-sol comprend deux étages :
 - Niveau sous-sol : réserve avec accès extérieur, sur parking voiturettes
 - Niveau rez-de-chaussée : local de 2 pièces à usage de bureau, 2 réserves de stockage, un local vestiaire « homme » avec 3 douches et 3 toilettes « femme » avec 3 douches, un local de rangement de matériel de golf et chariots, toilette, 2 réserves et une boutique « Pro-shop »
 - Niveau intermédiaire (1^{er} étage) : un bar, une salle de restaurant, une réserve, une salle de restaurant de 130 places, un local cuisine divisé en une partie plage, une partie préparation froide, une partie préparation chaude, un escalier intérieur descendant aux réserves du rez-de-chaussée, toilettes visiteurs et un appartement type 3 pièces destiné au personnel et une terrasse abritée
 - Niveau 2eme étage : appartement de fonction type 3 pièces
- Un bâtiment technique dit « la Ferme » d'une surface de 187,66 m²,
- Une station de pompage,
- En extérieur : Toilette homme/femme et parking extérieur pour les usagers et visiteurs

Le Concessionnaire devra notamment assurer les prestations suivantes à ses frais et à ses risques :

- Proposer des actions en faveur de tous les publics afin de développer la pratique du golf ;
- Accueillir tous les publics attirés par le golf et particulièrement :
 - Le public scolaire dans le cadre de programmes pédagogiques en liaison avec les Communes, l'Inspection académique, les professeurs d'EPS des établissements scolaires (accès des installations aux scolaires et centres de loisirs comprenant mise à disposition de matériels et balles de practice, cession de formation annuelle par un enseignant diplômé des enseignants des deux villes, formation ateliers plantes à parfums « classe verte ») ;
 - Les enfants des centres d'accueil et de loisirs ;
 - Les amateurs de golf (touristes) vacanciers, sportifs, résidents permanents (journées découvertes pour les résidents) ;
 - Les clubs et associations sportives (subvention de 3 K€ pour l'association du Golf), les sportifs confirmés et les organisateurs de compétition ;
- Procéder à l'exploitation, à la promotion et au développement de l'ensemble des activités sportives, ludiques et commerciales du golf (partenariat avec les organismes touristiques locaux, les tours opérateurs spécialisés golf, Golf pass régionaux) ;
- Organiser des compétitions et des manifestations golfigues selon la périodicité et la typologie indiquées dans l'offre du candidat, dont au moins une compétition internationale ;
- Assurer le développement des activités sur l'emprise du golf ;
- Assurer l'exploitation, l'entretien et la gestion des installations d'accueil des usagers du golf et de ses visiteurs y compris l'ensemble des bâtiments faisant l'objet du contrat ;
- Assurer les prestations permettant aux différents usagers du golf de bénéficier du service public et fournir les équipements nécessaires à la pratique du golf dans le périmètre délégué pour l'accueil, la circulation et l'intégration des personnes handicapées conformément aux lois et aux règles en vigueur ;
- Gérer un club house comportant un restaurant, vestiaires, sanitaires et la consigne de matériel sportif, une boutique et améliorer les produits d'exploitation du restaurant, des activités pouvant y être développées (séminaires, mariages... etc.) ;
- Gérer une boutique de matériel sportif et d'articles textile et divers liés au golf et assurer une restauration adaptée aux joueurs et aux accompagnants ;
- Exploiter et entretenir les matériels d'exploitation ;
- Exploiter et entretenir les réseaux intérieurs d'alimentation en eau et électricité, l'évacuation des eaux usées des ouvrages, bâtiments et installations du golf, dans le respect des répartitions de compétences entre les différents gestionnaires des réseaux susvisés ;
- Exploiter et entretenir le réseau routier dans l'emprise du golf et les parcs de stationnement pour les véhicules ;
- Procéder à l'arrosage des espaces extérieurs et entretenir l'ensemble du réseau d'eaux pluviales du golf et ses annexes ;
- Entretien des clôtures et des portails ;
- Assurer l'éclairage des installations du golf dans la mesure de ce qui est nécessaire pour en permettre la surveillance générale ;

- Assurer l'accueil du public, la surveillance des usagers et leur sécurité tous les jours de l'année ;
- Assurer la gestion et le suivi des relations avec les riverains du Golf.
- Informer les usagers du golf des activités touristiques, festives et manifestations organisées sur le territoire des Communes de Châteauneuf et de Grasse ;
- De façon générale, gérer et valoriser le domaine sur lequel est situé le golf ;
- Mettre en place une politique de gestion durable (prise en compte des contraintes de développement durable et d'une meilleure gestion agro écologique à travers la réfection du réseau d'arrosage, l'étude de la réutilisation des eaux de la STEP de Châteauneuf, inversion de flore...) ;
- Continuer les actions « Golf Pass Côte d'Azur ».

Le Concessionnaire assure et finance notamment, les travaux de modernisation qui ont été identifiés comme étant nécessaires à la mise à niveau du golf, à savoir :

- Le drainage du parcours en situation hivernale,
- La rénovation des abords, cheminements, voies de circulations internes et des parkings,
- La modernisation des systèmes d'irrigation et d'arrosage des greens et fairways et du parcours parfumé qui optimise le prélèvement sur la ressource en eau tel que prévu à l'article 20.2,
- L'installation d'un point sanitaire en milieu de parcours,
- L'amélioration de la zone d'entraînement par création d'un practice,
- Modernisation de la boutique, locaux techniques et structures d'hébergements,
- L'amélioration de la salle de restauration et de la cuisine,
- L'amélioration des installations golfiques, du parcours, des accès notamment l'amélioration des départs et reconfiguration des trous dans une démarche de développement durable et des usagers à mobilité réduite,
- et d'une façon générale toute installation ou dispositif qui contribuent à la pratique du golf.

D'une manière générale, le Concessionnaire s'engage à maintenir, pendant toute la durée du contrat, les biens et espaces extérieurs compris dans le périmètre de la Concession en bon état de propreté, de fonctionnement et d'exploitation. Il assure par ailleurs le maintien de leur niveau de performance et de qualité.

Concernant le contrôle de la concession, il est organisé par l'Autorité Concédante. Il comprend droit de contrôle permanent sur l'exécution technique et financière du présent contrat par le Concessionnaire ainsi que sur la qualité du service rendu aux usagers, notamment :

- Un droit d'information sur la gestion du service délégué,
- La possibilité pour les agents de l'Autorité Concédante ou de ses préposés de se faire présenter toutes pièces et tous documents strictement nécessaires au contrôle du service,
- Le pouvoir de prendre toutes les mesures prévues par le présent contrat lorsque le Concessionnaire ne se conforme pas aux obligations stipulées à sa charge,
- L'Autorité Concédante peut infliger au Concessionnaire des pénalités sanctionnant les manquements à ses obligations notamment dans les cas suivants :

Le Concessionnaire est chargé de mettre en œuvre pendant la durée de la présente convention un programme d'enquêtes auprès des usagers relatif à la clientèle et à l'amélioration des services et produits

En application des dispositions des articles L. 1411-3 du Code Général des Collectivités territoriales et R. 1411-7, ainsi que des articles R 3131-2, R 3131-3 et R 3131-4 du Code de la commande publique, le Concessionnaire remet à l'Autorité Concédante, chaque année, un rapport portant sur l'exercice précédent.

Celui-ci doit être présenté au plus tard le 1^{er} juin de l'exercice suivant et contient notamment :

- Les comptes afférents à la totalité des opérations entrant dans la présente délégation,
- Un rapport sur la qualité du service,
- Une annexe permettant à l'Autorité Concédante d'apprécier les conditions d'exploitation du service.
- Le compte annuel de résultat de l'exploitation de la délégation se rapportant à l'exercice concerné, qui rappelle les données des exercices précédents depuis l'entrée en vigueur du contrat, les charges directes et les modalités d'imputation analytique des charges indirectes, notamment des charges de structure,
- Les comptes sociaux annuels et une copie de la liasse fiscale et des déclarations sociales de l'entreprise,

- Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation, permettant l'établissement des tarifs,
- Un compte rendu de la situation des biens et des immobilisations nécessaires à l'exploitation du service public délégué, comportant notamment une description des biens et le cas échéant le programme d'investissement, y compris au regard des normes environnementales et de sécurité,
- Tous les engagements à incidence financière, y compris en matière de personnel, liés à la délégation de service public et nécessaires à la continuité du service public.

Le Concessionnaire s'acquittera d'une redevance fixe et d'une redevance variable

La redevance fixe sera modulée comme suit :

<i>Année</i>	<i>Montant (en €)</i>
2022	160 000
2023	100 000
2024	100 000
2025	100 000
2026	180 000
2027	180 000
2028	180 000
2029	180 000
2030	180 000
2031	180 000
2032	180 000
2033	180 000
2034	180 000
2035	180 000
2036	220 000
2037	220 000
2038	220 000
2039	220 000
2040	220 000
2041	220 000

La redevance fera l'objet d'une actualisation en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) actualisée trimestriellement par l'INSEE pour la partie fixe réglée l'année précédente.

Part variable de la redevance versée par le Concessionnaire :

La part variable de la redevance est calculée en fonction du chiffre d'affaires hors taxes réalisé l'année N-1 et constaté dans les comptes certifiés par le commissaire aux comptes.

Entre la date d'entrée en vigueur du Contrat et l'échéance de celui-ci, la part variable de la redevance annuelle sera calculée de la manière suivante par addition de tranches de chiffre d'affaires :

- De 0 à 1 million d'euros de Chiffre d'Affaires Hors Taxes : 0.25%
- De 1 001 à 2 000 K euros de Chiffre d'Affaires Hors Taxes : 0.50%
- De 2 001 à 2 500 K euros de Chiffre d'Affaires Hors Taxes : 1.00%
- De 2 501 à 3 000 K euros de Chiffre d'Affaires Hors Taxes : 1.50%
- De 3 001 à 3 500 K euros de Chiffre d'Affaires Hors Taxes : 2.00%
- Au-delà de 3,5 millions d'euros : 2,50 % du chiffre d'affaires Hors Taxes

Enfin, les communes de Grasse et Châteauneuf ont convenu d'une répartition de la redevance versée par le futur concessionnaire, à hauteur de 70% pour la Ville de Grasse, et 30% pour la Ville de Châteauneuf.

Le Conseil Municipal, l'exposé du Maire, entendu, et après en avoir délibéré :

ACCEPTE la répartition de la redevance à hauteur de 70% pour la Commune de Grasse et 30% pour la Commune de Châteauneuf ;

RETIENT le choix du candidat Omnium Investment ;

ATTRIBUE le contrat de DSP à la société Omnium Investment qui se substituera la société dédiée Société d'exploitation du Golf de la Grande Bastide pour une durée de 20 ans ;

APPROUVE les termes du contrat et ses annexes ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le contrat de DSP.

Adopté à l'unanimité

Certifié exécutoire,
Les formalités de publicité ayant été
Effectuées le 10 DEC. 2021
Et la délibération expédiée à la
Sous-préfecture le 10 DEC. 2021

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Emmanuel DELMOTTE

