



EXTRAIT
du registre des Délibérations du Conseil Municipal
séance du 9 novembre 2021

| NOMBRE DE MEMBRES | | |
|--------------------------------------|-------------|---|
| Afférents au Conseil Municipal | en exercice | qui ont pris part à la Délibération |
| 45 | 45 | 45 |

2021 - 194 GOLF DE CHATEAUNEUF – LA GRANDE BASTIDE
ATTRIBUTION DE LA CONCESSION

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 2 novembre 2021, s'est réuni le mardi 9 novembre à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjoints :

Valérie COPIN, Christophe MOREL, François ROUSTAN, Catherine BUTTY, Gilles RONDONI, Claude MASCARELLI, Nicolas DOYEN, Nicole NUTINI, Ali AMRANE, Muriel CHABERT, Pascal PELLEGRINO, Marie-Madeleine GUALLINO, Cyril DAUPHOUD, Anne-Marie DUVAL, Dominique BOURRET, Marie CHABAUD, Roger MISSENTI, Mélanie ZARRILLO, Philippe BONELLI, Annie OGGERO-MAIRE, Karine GIGODOT, Serge PERCHERON, Alexandre GAIFFE, Laurence COSTE, Richard KISS, Franck BARBEY, Jeannette GISQUET, Jean-Pierre BICAIL, Jocelyne BUSTAMENTE, Jean-François LAPORTE, Stéphanie MANDREA, Charles FERRERO, Levanna CALATAYUD, Paul EUZIERE, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Nora Mekia ADDAD, Stéphane CASSARINI, Myriam LAZREUG, Alexane ISNARD, Jean-Paul CAMERANO.

PARTENT EN COURS DE SEANCE :

Madame Annie OGGERO-MAIRE

(Prend part aux délibérations N°181 à N°191)

Monsieur Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL

(Prend part aux délibérations N°181 à N°194)

ABSENTS EXCUSES :

Madame Aline BOURDAIRE

Monsieur Jean-Marc GARNIER

Madame Magali CONESA

Monsieur Patrick ISNARD

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE AVEC PROCURATION :

/

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE SANS PROCURATION :

/

PROCURATION :

Madame Aline BOURDAIRE à Madame Valérie COPIN
Monsieur Jean-Marc GARNIER à Monsieur Serge PERCHERON
Madame Magali CONESA à Monsieur Paul EUZIERE
Monsieur Patrick ISNARD à Madame Alexane ISNARD
Madame Annie OGGERO-MAIRE à Monsieur François ROUSTAN
Monsieur Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL à Madame Mékia Noura ADDAD

Madame Mélanie ZARRILLO est élue secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 28 septembre 2021.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération N° 2020-26 du 28 mai 2020 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Question retirée à l'ordre du jour :

**2021 - 188 REQUALIFICATION DE L'ILOT ROUSTAN
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

DU 9 NOVEMBRE 2021

**GOLF DE CHATEAUNEUF – LA GRANDE BASTIDE
ATTRIBUTION DE LA CONCESSION**

RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT

Le présent rapport a pour objet d'autoriser Monsieur le Maire à signer le marché de concession suite à la procédure de Délégation de Service Public pour le Golf de « La Grande Bastide » à Châteauneuf.

INCIDENCE BUDGETAIRE

| SERVICE GESTIONNAIRE | IMPUTATION BUDGETAIRE | MONTANT T.T.C. |
|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| JURIDIQUE | Recettes | Part fixe + Part variable |

Madame Karine GIGODOT expose :

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 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 a présenté aux maires des 2 communes un classement des offres au regard des critères de la consultation,

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 « Omnium 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,

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 golffiques 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 ;
- Entretenir les clôtures et les 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,
- 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 sera due au prorata temporis lorsque l'année ne sera pas complète, en particulier pour la première et la dernière année d'exécution de la concession.

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

La commission optimisation et performance des moyens et ressources ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 11 octobre 2021,

Je vous demande de bien vouloir :

- **ATTRIBUER** 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 ;
- **APPROUVER** les termes du contrat et ses annexes ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer le contrat de DSP.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte par 36 voix pour, 4 abstentions : Monsieur EUZIERE (2 voix), Madame ADDAD, Monsieur Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL et 5 voix contre : Madame LAZREUG, Monsieur CASSARINI, Madame ISNARD (2 voix) et Monsieur CAMERANO.

10 NOV. 2021
Délibération affichée le 10 NOV. 2021
suivent les signatures
POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire.

