

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune d'ARTIGNOSC sur VERDON
Séance du 23 juin 2023

Nombre de conseillers

en exercice 09

de présents 05

de votants 08

L'an deux mille vingt-trois et le vingt-trois juin à 19 h 05 minutes ;

Le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances,

Sous la présidence de M. Serge CONSTANS, Maire,

Etaient Présents : Mmes Christine MESSEGER, Joëlle ROUVIER ;

M. Jacques AVANIAN, Sylvain GARRON ;

Absents représentés : M. Bernard DE WACHTER donne pouvoir à Mme Joëlle ROUVIER ;

Mme Céline BARRE donne pouvoir à M. Serge CONSTANS ;

Mme Pascale SOLE donne pouvoir à Mme Christine MESSEGER ;

Etait absent : M. Joaquim DA CUNHA ;

Secrétaire de séance : Mme Christine MESSEGER ;

N° 2023-06-019

Pour : 08

Contre : 00

Abstention : 00

**CAMPING MUNICIPAL : SUPPRESSION DU SERVICE PUBLIC,
DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT**

Monsieur le Maire expose :

1- Le camping l'Eouvière Verte :

L'ensemble immobilier constituant le camping « l'Eouvière Verte », soit un ensemble foncier de 18 hectares classé en zone UT correspondant aux parcelles sises sur la commune, cadastrées section A N°06 et 07 réparties en 2 lots selon le plan de division réalisé par le géomètre expert pour une superficie globale de 177 787 m² (lot 2 : 4 037 m² et lot 6 : 173 750 m²) ainsi que les installations, ouvrages, aménagements, équipements et biens meubles y attachés, propriétés de la commune d'Artignosc-sur-Verdon, relèvent du domaine public communal en ce qu'ils sont affectés, après avoir été spécialement aménagés à cette fin, à l'activité de service public de développement économique et touristique de la commune, en l'espèce d'hôtellerie de plein air.

Le service public facultatif industriel et commercial que constitue le camping de « l'Eouvière Verte » est exploité en régie par la commune.

Il s'agit d'un camping classé 2 étoiles tourisme d'une capacité de 199 emplacements objet en dernier lieu de l'arrêté de classement du Préfet du Var du 26 juin 1995 pour 129 emplacements « tourisme » et 70 emplacements « Loisirs » dont 30 emplacements « confort caravane » et 30 emplacements « grand confort caravane », et de la décision d'Atout France

du 10 décembre 2018 pour 45 emplacements « confort caravane » et « grand confort caravane » et 154 emplacements nus.

2- Le projet de réaménagement et de développement du camping :

L'examen de l'état et de l'étendue de cet équipement que constitue le camping « l'Eouvière Verte », ainsi que des conditions actuelles de son exploitation ont amené la commune, au regard des attentes de la clientèle et de la qualité et des potentialités du site, à initier un projet de réaménagement et de développement du camping.

Tout en respectant l'identité naturelle du site, ce projet vise à mieux exploiter cet actif de la commune, et son potentiel, par la création d'un camping écologique et intégré correspondant à la fois aux attentes de la clientèle de retour à la nature et au respect de ce site exceptionnel.

Le projet comprend deux volets :

- Une montée en gamme du camping par la réalisation des travaux nécessaires au passage à un classement Atout France 4 étoiles, comprenant des aménagements de parcelles, la création d'un espace aquatique, des travaux sur l'accueil et le bâtiment dédié à l'espace restauration, et l'aménagement de zones de jeux pour enfants et adultes,

- Une augmentation de la capacité du camping en passant de 199 à 350 emplacements afin d'atteindre le niveau de rentabilité économique lié au montant des investissements.

Le classement du camping en zone UT *activités touristiques* du PLU permet d'envisager la délivrance d'un permis d'aménager pour la réalisation du projet.

3- Le mode d'exploitation du « nouveau » camping :

La commune cependant ne dispose ni des moyens financiers pour assumer les investissements importants nécessaires à ce projet, ni ne souhaite les réaliser elle-même.

En outre, les moyens humains, techniques et financiers dont elle dispose ne sont pas suffisants pour poursuivre dans de bonnes conditions l'exploitation en régie du camping « l'Eouvière Verte ». Une telle exploitation nécessitant, pour la pérennité et le développement d'un tel équipement, des compétences techniques et commerciales, et des investissements constants, que la commune ne peut mettre en œuvre.

Ainsi, des échanges ont eu lieu entre élus sur le mode de gestion du camping le plus pertinent, entre d'une part le maintien de « l'Eouvière Verte » en tant que service public industriel et commercial et son exploitation par un opérateur économique par le biais d'une concession du service public, et d'autre part la conclusion d'un bail de droit privé, emphytéotique ou commercial, avec un opérateur privé, après suppression du service public et déclassement du domaine public.

La réflexion a abouti à la préconisation d'une suppression du camping « l'Eouvière Verte » en tant que service public industriel et commercial, et à la conclusion d'un bail commercial :

En effet, le bail commercial, contrairement à la délégation de service public, garantit à terme à l'exploitant un retour sur investissements par la valorisation d'un fonds de commerce, permettant ainsi une exploitation optimale du camping répondant aussi bien aux attentes de

l'exploitant qu'à celles de la commune en termes de développement touristique et d'attractivité de son territoire.

Par rapport au bail emphytéotique, le bail commercial permet à la commune d'imposer à l'exploitant l'activité de camping, de convenir précisément des travaux à entreprendre, et de fixer un loyer plus avantageux que le canon emphytéotique.

4- Le déclassement du domaine public :

Dans cette configuration, le camping « l'Eouvière Verte » n'a plus vocation à être affecté au service public à compter de la suppression de ce dernier, et doit faire l'objet d'une procédure de désaffectation et de déclassement du domaine public de la commune, pour être incorporé dans son domaine privé afin d'être mis à disposition dans le cadre d'un bail commercial.

Conformément à l'article L. 2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques, un bien d'une personne publique qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

Toutefois, par dérogation à l'article L. 2141-1 précité, l'article L. 2141-2 du même code dispose que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.

Pour le camping l'Eouvière Verte, la conclusion d'un bail commercial permettant la poursuite de l'exploitation sans interruption nécessite de prononcer un déclassement anticipé avec une désaffectation différée.

5 - Le bail commercial avec la SAS BEARN DISTRIBUTION (ou toute autre société pouvant s'y substituer) - YELLOW VILLAGE :

Des échanges ont eu lieu entre les élus et la SAS BEARN DISTRIBUTION pour une exploitation du camping sous l'enseigne Yellow Village.

Les stipulations du bail commercial à conclure entre la commune et la SAS BEARN DISTRIBUTION (ou toute autre société pouvant s'y substituer) ont été négociées et feront l'objet d'un contrat signé par Monsieur le Maire en vertu de la délégation consentie par délibération du Conseil n° 2020-12-052 du 4 décembre 2020, rappel étant fait qu'aucune obligation de publicité et de mise en concurrence ne s'impose pour accorder un tel bail sur le domaine privé communal (Conseil d'Etat, 2 décembre 2022, n° 460100, Mme C... A... et M. B... D... c/ commune de Biarritz et la société Socomix).

Les conditions principales envisagées de ce bail sont les suivantes :

- Durée : 9 ans

- Droit d'entrée : 800.000 €

- Réalisation de travaux de réaménagement et d'extension par le locataire, à ses frais (obtention d'un permis d'aménager) :

- . Réalisation de la station d'épuration
- . Création d'emplacements supplémentaires dans le cadre d'un permis d'aménager
- . Selon les résultats d'un audit technique, rénovation ou réfection intégrale des réseaux d'électricité, d'assainissement et d'alimentation en eau
- . Réfection ou création de routes
- . Nouvel ensemble restauration / bar / piscine
- . Nouvel ensemble accueil
- . Supérette
- . Création d'un espace aquatique
- . Restauration des blocs sanitaires
- . Création d'une plateforme de sports et de jeux d'enfants
- . Divers bâtiments selon besoins techniques
- . Réalisation d'un parking extérieur et d'une aire d'accueil dédiée aux camping-cars

- Loyer : 80.000 € HT / HC par an jusqu'à la réouverture du camping et en toute hypothèse pour une durée maximum de 3 ans ; au-delà 200.000 € HT / HC par an pour un équivalent de 350 emplacements, ou 113.000 € HT / HC pour un équivalent de 199 emplacements

- Taxe foncière remboursée par le locataire

- Reprise par le locataire des contrats de location d'emplacements et de l'ensemble des contrats permettant l'exploitation

6 - Ainsi, la mise en œuvre du projet nécessite que soient prises les décisions suivantes :

- La suppression du service public facultatif industriel et commercial que constitue le camping, au 31 décembre 2023 ;
- La désaffectation du camping au 31 décembre 2023, et son déclassement anticipé au jour de la présente délibération ;
- La signature du bail commercial, avec effet au 1^{er} janvier 2024, d'une durée de neuf ans, du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2033.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents :

VU

- L'exposé de Monsieur le Maire ;
- Les articles L. 2141-1 et L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques ;
- Le bilan d'exploitation au titre de l'année 2022 ;
- Les conditions principales envisagées du bail commercial à conclure entre la commune d'Artignosc-sur-Verdon et la SAS BEARN DISTRIBUTION (ou toute autre société pouvant s'y substituer) pour l'exploitation du camping l'Eouvière Verte.

CONSIDÉRANT

- La nécessité de réaliser des investissements importants pour réaliser le projet de réaménagement et d'extension du camping l'Eouvière Verte, et constants pour maintenir le camping compétitif et conforme au standard des attentes de la clientèle ;

- L'insuffisance et l'inadéquation des moyens humains, en termes de compétences techniques et commerciales, et financiers, dont dispose la commune pour assurer le développement et la pérennité du camping, que ce soit dans le cadre d'une régie ou par le biais d'une concession de service public ;
- Les perspectives et les garanties que présente l'exploitation du camping par un professionnel, par le biais d'un bail commercial, en termes d'investissements, techniques et commerciaux, participant aux attentes de la commune dans les domaines du développement touristique et de l'attractivité de son territoire.

DÉCIDE de supprimer le service public industriel et commercial lié à l'activité du camping de l'Eouvière Verte à la date du 31 décembre 2023 ;

DÉCIDE que la désaffectation, dudit service, de l'ensemble foncier de 18 hectares du camping de « l'Eouvière Verte » classé en zone UT, constitué des parcelles cadastrées section A N°06 et 07 réparties en 2 lots selon le plan de division réalisé par le géomètre expert pour une superficie globale de 177 787 m² (lot 2 : 4 037 m² et lot 6 : 173 750 m²) ainsi que les installations, ouvrages, aménagements, équipements et biens meubles y attachés, sera effective au plus tard le 31 décembre 2023 ;

PRONONCE le déclassement par anticipation, au jour de la présente délibération, du domaine public communal, de ce même ensemble immobilier, et des installations, ouvrages, aménagements, équipements et biens meubles y attachés ;

AUTORISE Monsieur le Maire à réaliser l'ensemble des démarches relatives à la détermination précise des clauses et conditions dudit bail et à le régulariser ;

DONNE tous pouvoirs à Monsieur le Maire aux fins d'exécution de la présente délibération ;

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente délibération et rappelle que conformément aux termes de l'article R.421-1 du code de justice administrative, elle peut être contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat, devant le tribunal administratif de TOULON (5 rue Racine - CS40510 - 83041 TOULON Cedex 9), ou par voie dématérialisée sur l'application informatique « *Télérecours Citoyens* » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Fait et délibéré à ARTIGNOSC sur VERDON
Les jours, mois et an que dessus

Le Maire, Serge CONSTANS

