

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'Ondres (40440) – Département des Landes

Séance ordinaire du 07 juillet 2022

Délibération n° 2022-07-01

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de la convocation : 30/06/2022
En exercice	29	Date de l'affichage : 30/06/2022
Qui ont pris part à la délibération	29	

Présents : Éva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Caroline GUERAUD ; Catherine VICENTE-PAUCHON ; François TRAMASSET ; Sandrine COELHO ; Christine VICENTE ; Miguel FORTE ; Cyril DURU ; Vincent POURREZ ; Christian BURGARD ; Vincent BAUDONNE ; Sonia DYLBAITYS ; Frédérique ROMERO ; Jean-Michel MABILLET ; Alain CALIOT ; Mylène LARRIEU ; Delphine OUVRANS ; Sébastien ROBERT ; Jean-Pierre LABADIE

Absents excusés :

Jérôme NOBLE donne procuration à Éva BELIN en date du 04/07/22
Frédéric LAHARIE donne procuration à Catherine VICENTE-PAUCHON en date du 07/07/22
Serge ARLA donne procuration à Sandrine COELHO en date du 15/06/22
Chantal ROCHEFORT donne procuration à Nadine DURU en date du 20/06/22
Davy CAMY donne procuration à Caroline GUERAUD en date du 07/07/22
Cindy ESPLAN donne procuration à François TRAMASSET en date du 03/07/22
Senay OZTURK donne procuration à Pierre PASQUIER en date du 30/06/22
Christel EYHERAMOUNO donne procuration à Mylène LARRIEU en date du 05/07/22

Secrétaire de séance : Christine VICENTE

Résiliation du contrat de concession de service public lié au camping municipal pour motif d'intérêt général.

Madame le Maire rappelle que par contrat de concession de service public d'une durée de vingt-cinq ans, la commune a confié en date du 29 Mai 1998, la gestion du camping municipal à la SARL DAUGA Frères avec pour objectif son extension (de 90 à 300 emplacements environ) et son évolution de classement pour passer de 2 à 4 étoiles. A ce jour, le camping municipal « Blue Océan » propose environ 200 emplacements et affiche un classement 4 étoiles.

Par un avenant conclu le 6 juin 2000, le périmètre de la concession a évolué pour permettre l'extension du camping municipal.



Par courrier en date du 23 avril 2020, la SARL DAUGA FRERES a fait part à la Commune des difficultés financières qu'elle rencontrait en raison de la perte d'exploitation engendrée par la non-réouverture du camping le 4 avril 2020 imposée par l'état d'urgence sanitaire lié à la pandémie de la Covid-19 et sollicitait la prolongation du contrat de concession jusqu'au 31 octobre 2025.

A l'appui de sa demande de prolongation de contrat, Monsieur Patrick DAUGA, gérant de la SARL DAUGA FRERES, évoquait notamment la souscription de plusieurs prêts et crédits-baux en 2018 d'un montant global de 3,4 millions d'euros dont la durée de remboursement était alignée sur l'échéance initiale du contrat de concession soit le 29 mai 2023. Selon les affirmations du concessionnaire, les prêts contractés en 2018 avaient pour objet l'amélioration des équipements du camping (achat de mobil-home, divers travaux etc.) et la mise aux normes de la piscine.

Outre le fait que le courrier du 23 avril 2020 du gérant de la SARL DAUGA FRERES était manifestement prématuré compte tenu de la date de réouverture des campings en France dès le 2 juin 2020 et malgré l'opposition de certains élus estimant la demande de prolongation du concessionnaire insuffisamment motivée, par délibération en date du 8 juin 2020, l'ancienne municipalité a néanmoins accepté dans des circonstances tout à fait exceptionnelles de prolonger par avenant la concession jusqu'au 31 Octobre 2025. Toutefois, en contrepartie de cette prolongation, l'article 2 de l'avenant de prolongation prévoyait expressément une clause de revoyure à réaliser en cours d'année 2021 devant permettre de réévaluer les modalités de calcul de la redevance due par la SARL DAUGA FRERES.

Plus précisément et en application de l'article 2 de l'avenant n°3 du 8 juin 2020, les parties se sont engagées à se rencontrer durant l'année 2021 afin de renégocier les modalités de calcul de la redevance due par le concessionnaire. Ces négociations devaient être l'occasion de clarifier plusieurs anomalies de gestion relevées dans l'audit des comptes annuels 2014 à 2018 de la SARL DAUGA FRERES réalisé par le cabinet Christophe LABORDE, mandaté par la Commune. Dans ces conditions, les parties se sont rencontrées à trois reprises (le 12 avril 2021, le 26 avril 2021 et le 18 mai 2021).

En application des dispositions de l'article L.2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques selon lesquelles « *la redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation* », la Commune entendait modifier les modalités de calcul de la redevance due par la SARL DAUGA FRERES afin de tenir compte de l'évolution significative du périmètre du service public concédé mais également de l'augmentation importante du chiffre d'affaires.





Il est important de préciser que lors de la réunion du 12 avril 2021, Monsieur Patrick DAUGA a reconnu la nécessité de procéder à un rééquilibrage économique du contrat.

Par ailleurs, les prévisions pessimistes de la SARL DAUGA FRERES d'avril 2020 ne se sont finalement pas confirmées, la crise sanitaire ayant à l'inverse incité les estivants français à ne pas se déplacer à l'étranger. Ainsi, le chiffre d'affaires réalisé sur l'exercice 2020 par la SARL DAUGA FRERES pour l'exploitation du camping municipal, d'un montant de 2 774 941 euros (exercice clos au 31.03.2021), a augmenté de 37% par rapport à l'exercice 2019 (pour mémoire, 1 759 000 euros). Cette évolution s'est confirmée en 2021 avec un chiffre d'affaires estimé par le concessionnaire lui-même dans son rapport d'activité transmis à la Commune le 1^{er} mai 2022 de 3 400 000 euros soit une augmentation de 18% par rapport à l'exercice précédent et de 48% sur deux ans.

Dans la perspective de poursuivre le processus de discussion, la Commune a adressé par l'intermédiaire d'une lettre recommandée avec accusé de réception du 2 juin 2021 de son conseil à la SARL DAUGA FRERES une proposition de rééquilibrage économique du contrat de concession de service. Il était demandé à la SARL DAUGA FRERES soit de prendre position sur la proposition de rééquilibrage du contrat formulée par la Commune soit de demander au conseil de son choix de prendre attache de l'avocat de la Commune.

Cette proposition n'a fait l'objet d'aucune contreproposition de la part de la SARL DAUGA FRERES.

Par courrier électronique du 16 juin 2021, la Commune a rappelé à Monsieur Patrick DAUGA la nécessité de répondre au courrier de son conseil du 2 juin 2021 précité et lui a proposé une rencontre le 1^{er} juillet 2021.

Par courrier électronique du 17 juin 2021, Monsieur Patrick DAUGA a confirmé sa participation à la réunion du 1^{er} juillet 2021 en indiquant qu'il demanderait à son conseil d'être également présent.

Par courrier en date du 28 juin 2021, le conseil de la Commune a rappelé à la SARL DAUGA FRERES l'objet de la réunion du 1^{er} juillet 2021. Le concessionnaire a été invité à formuler des propositions de rééquilibrage économique concrètes. Dans un souci de préserver les chances de succès de processus de discussion, le conseil de la Commune a proposé en amont de la réunion un temps d'échange avec le conseil de la SARL DAUGA FRERES.

En réponse à ce courrier du 28 juin 2021, Monsieur Patrick DAUGA a décidé d'adresser à la Commune un courrier électronique le 30 juin 2021 dans lequel il exposait sans conviction quelques d'arguments manifestement recueillis dans l'urgence et a sollicité une rencontre en présence uniquement de Madame le Maire.

Par courrier électronique du 30 juin 2021, Madame le Maire de la Commune a refusé de faire droit à la demande de Monsieur Patrick DAUGA et a confirmé le maintien de la rencontre du 1^{er} juillet 2021 en rappelant « la nécessité de trouver un accord à l'issue de ces échanges ».



Malgré la confirmation du maintien de la réunion, Monsieur Patrick DAUGA a informé la Commune seulement 4 heures avant la rencontre de son indisponibilité pour la réunion du 1^{er} Juillet 2021 en raison de l'annonce la veille du retard du déconfinement dans le Département des Landes. Il a réitéré sa demande « d'entretien privé » avec Madame le Maire.

Madame le Maire souhaite rappeler au conseil municipal que les possibilités de prolonger la durée d'un contrat de concession de service sont prévues aux articles L.3135-1, R.3135-1 et suivants du code de la commande publique :

« Un contrat de concession peut être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque :

1° Les modifications ont été prévues dans les documents contractuels initiaux ;

2° Des travaux ou services supplémentaires sont devenus nécessaires ;

3° Les modifications sont rendues nécessaires par des circonstances imprévues ;

4° Un nouveau concessionnaire se substitue au concessionnaire initial du contrat de concession ;

5° Les modifications ne sont pas substantielles ;

6° Les modifications sont de faible montant.

Qu'elles soient apportées par voie conventionnelle ou, lorsqu'il s'agit d'un contrat administratif, par l'acheteur unilatéralement, de telles modifications ne peuvent changer la nature globale du contrat de concession. »

Il ressort des dispositions précitées que les parties ont entendu conclure l'avenant n°2 du 8 juin 2020 sur le fondement de l'article L.3135-1 (3°) du code de la commande publique. En effet, le contrat de concession ne comportait aucune clause de rencontre au sens des dispositions des articles L.3135-1 (1°) et R.3135-1.

Sur la nécessité de réaliser des travaux ou services qui seraient devenus nécessaires, la SARL DAUGA FRERES n'a produit aucun élément tangible à l'appui de sa demande de prolongation d'avenant. Il n'était pas non plus établi qu'un changement de concessionnaire était impossible au sens des dispositions de l'article R.3135-2 du code de la commande publique.

Par ailleurs, l'allongement de la durée du contrat de concession de service public pour deux années supplémentaires doit être regardé comme une modification substantielle (article R.3135-7 du code de la commande publique).

Enfin, en tenant compte uniquement du chiffre d'affaires réalisé par la SARL DAUGA FRERES en 2021 (2 774 941 euros pour l'exercice clos au 31.03.2021), la prolongation du contrat de concession de deux années excède le seuil de la procédure formalisée ne permettant pas ainsi de se placer sur le terrain de la modification de faible montant (article R.3135-8 du code de la commande publique).





L'ordonnance n° 2020-319 du 25 mars 2020 prise pour tenter de contenir l'impact de la crise de la Covid-19 sur la commande publique a quelque peu bouleversé les conditions dans lesquelles il était possible d'envisager des modifications des contrats de concession en cours d'exécution.

Cette ordonnance est applicable aux contrats en cours d'exécution ou conclus durant la période courant du 12 mars 2020 jusqu'au 23 juillet 2020 inclus. Au moment de la conclusion de l'avenant n°2 le 8 juin 2020, le contrat de concession de service public pour l'exploitation du camping municipal entrainait donc dans son champ d'application.

S'agissant des contrats de concession en cours d'exécution durant la période visée à l'article 1er de l'ordonnance du 25 mars 2020, les mesures sont précisées à l'article 6 et plus particulièrement aux points 5 à 7 :

« 5° Lorsque l'exécution d'une concession est suspendue par décision du concédant ou lorsque cette suspension résulte d'une mesure de police administrative, tout versement d'une somme au concédant est suspendu et si la situation de l'opérateur économique le justifie et à hauteur de ses besoins, une avance sur le versement des sommes dues par le concédant peut lui être versée. A l'issue de cette suspension, un avenant détermine, le cas échéant, les modifications du contrat apparues nécessaires ;

6° Lorsque, sans que la concession soit suspendue, le concédant est conduit à modifier significativement les modalités d'exécution prévues au contrat, le concessionnaire a droit à une indemnité destinée à compenser le surcoût qui résulte de l'exécution, même partielle, du service ou des travaux, lorsque la poursuite de l'exécution de la concession impose la mise en œuvre de moyens supplémentaires qui n'étaient pas prévus au contrat initial et qui représenteraient une charge manifestement excessive au regard de la situation financière du concessionnaire ;

7° Lorsque le contrat emporte occupation du domaine public et que les conditions d'exploitation de l'activité de l'occupant sont dégradées dans des proportions manifestement excessives au regard de sa situation financière, le paiement des redevances dues pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public est suspendu pour une durée qui ne peut excéder la période mentionnée à l'article 1er. A l'issue de cette suspension, un avenant détermine, le cas échéant, les modifications du contrat apparues nécessaires ».

Au regard de ces dispositions, la situation de la SARL DAUGA FRERES ne pouvait être appréciée qu'à la seule lecture du point 7 de l'article 6 de l'ordonnance du 25 mars 2020.

En matière de concession emportant occupation du domaine public tel que le contrat de concession de service public pour l'exploitation du camping municipal, le régime exorbitant du droit commun mis en œuvre durant la crise sanitaire permettait donc uniquement au concédant de suspendre le paiement des redevances dues pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public et de conclure un avenant a posteriori pour tenir compte, le cas échéant, des modifications rendues nécessaires.



Mais dans la mesure où la Commune d'ONDRES ignorait totalement la date de réouverture des campings en France et compte tenu des circonstances tout à fait exceptionnelles, l'autorité concédante a néanmoins fait le choix d'accorder à la SARL DAUGA FRERES une prolongation du contrat de concession sous réserve que les parties se rencontrent pour revoir les conditions économiques du contrat et ce, dans la perspective de ne pas remettre en question de manière excessive les grands principes de la commande publique.

La décision du concessionnaire de rompre unilatéralement les discussions dans le cadre de la clause de revoyure a, indépendamment de la volonté de la Commune d'ONDRES, privé de fondement la nécessité de prolonger le contrat de concession par avenant qui, aujourd'hui, ne trouve plus aucune contrepartie, seule condition permettant une modification légitime du contrat de concession sans nouvelle procédure de mise en concurrence.

Face à l'attitude de la SARL DAUGA FRERES, la Commune a donc envisagé de réfléchir sur l'hypothèse d'une résiliation de la concession de service public pour motif d'intérêt général.

Pour mémoire, les conditions financières du contrat initial prévoient une redevance de base et une redevance complémentaire basée sur le chiffre d'affaires annuel.

Le montant total versé par la SARL DAUGA au titre du contrat de concession s'est élevé à la somme de 39 075 € en 2020 et 42 613 € en 2021 soit une augmentation au bénéfice de la Commune de seulement de 3 538 € alors que le chiffre d'affaires du concessionnaire a progressé en un an de 353 841 €, de 1 015 941 € en deux ans et, selon le rapport d'activité du 31 mai 2022, de 1 641 000 € en trois ans.

Les comparatifs basés sur des structures et des modèles économiques équivalents démontrent que les montants versés à la Commune par la SARL DAUGA FRERES sont très nettement inférieurs aux prix du marché.

A titre d'exemples, on peut notamment citer les campings suivants :

- Camping Paillotte à AZUR (40) : redevance de 486 400 € soit 17,65% du chiffre d'affaires ;
- Camping Oyats 2 à SEIGNOSSE : redevance de 487 800 € soit 14,73% du chiffre d'affaires ;
- Camping Les Lilas à LYNXE (40) : redevance de 332 713 € soit 11,80% du chiffre d'affaires ;
- Camping La Pointe à CAPBRETON (40) : redevance de 279 700 € soit 14,86% du chiffre d'affaires.

Soit un résultat net moyen pour l'ensemble de ces campings de l'ordre de 14,76% de leur chiffre d'affaires.

Les données ci-dessus exposées sont librement consultables sur le site *société.com*





Madame le Maire tient également à préciser que la SARL DAUGA FRERES dispose d'une emprise foncière de 6 hectares pour laquelle elle ne s'acquitte d'une redevance fixe annuelle de seulement 12 195 euros soit depuis le début du contrat de concession (pour mémoire, 29 mai 1998) la somme totale de 280 485 euros, soit un prix de 4,67 € par m². Ce montant est donc largement inférieur au prix moyen du m² constaté sur le territoire de la Commune d'ONDRES. A titre d'exemple, les indications recueillies sur la base de données DVF (<https://app.dvf.etalab.gouv.fr/>) permettent de constater que les parcelles du Parc Résidentiel de Loisir Green Resort, situé à proximité immédiate du camping, se vendent entre 180 et 300 € par m². Ces parcelles sont dans les faits destinées à accueillir le même type d'hébergement touristique que le camping. Si bien évidemment cette fourchette de prix ne pourrait être appliquée à la totalité de l'emprise foncière de 6 hectares mise à la disposition de la SARL DAUGA FRERES, il n'en demeure pas moins qu'elle exerce une influence sur la valeur locative du terrain pour laquelle il doit être tenu compte de la valeur de vente potentielle. Aussi, un prix de vente compris entre 180 € et 300 € par m² ne peut décemment pas conduire à une valeur locative de 4,67 € par m² sachant que l'emprise est destinée à une exploitation commerciale.

Les conditions économiques accordées à la SARL DAUGA FRERES pour l'exploitation du camping municipal qui, au regard du secteur concurrentiel des activités de campings en région Nouvelle-Aquitaine, sont manifestement sous-évaluées, constituent un avantage économique susceptible de créer une distorsion de concurrence.

Sur les quatre derniers exercices connus (2018, 2019, 2020 et 2021), les résultats nets de la SARL DAUGA FRERES sont les suivants :

- 2018 : 82 795 € soit 5,69% du chiffre d'affaires ;
- 2019 : 137 741 € soit 7,82% du chiffre d'affaires ;
- 2020 : 106 797 € soit 4,41% du chiffre d'affaires ;
- 2021 : 234 739 € soit 8,45% du chiffre d'affaires.

Soit un résultat net moyen de l'ordre de 6,59% du chiffre d'affaires de la SARL DAUGA FRERES.

Rappelons que la distribution de dividendes aux associés de la SARL DAUGA FRERES a fortement impacté les résultats du concessionnaire. En effet, Il ressort de la lecture de l'annexe 4 du rapport d'audit réalisé par le cabinet Christophe LABORDE, mandaté par la Commune, que les associés de la SARL DAUGA FRERES se sont réservés entre les exercices 2014 et 2018 des dividendes d'un montant total de 800 000 euros.

Si aucun dividende n'a été versé à fin mars 2017, c'est du fait d'un désaccord entre les frères DAUGA, la décision d'AGO ayant été rejetée par M. Patrick DAUGA à la suite de quoi, Monsieur Henri DAUGA a été évincé de la gérance pour être remplacé par Monsieur Patrick DAUGA.

En tout état de cause, le montant des réserves et reports à nouveau, relevés dans les comptes 2021 est proche de 1 000 000 €, ce qui permettrait théoriquement le versement de dividendes à termes de l'ordre de 600 000 €.



Par ailleurs, il ressort du bilan transmis par la SARL DAUGA FRERES que le gérant du camping a perçu pour la période du 01.04.2020 au 31.03.2021 une rémunération de 140 000 € :

Salaires et traitements	745 890	26,88	659 407	27,24	86 483	13,12
64110000 SALAIRES	571 064	20,58	596 033	24,62	-24 969	-4,18
64111000 SALAIRES SPECTACLE	7 647	0,28	7 638	0,32	9	0,12
64120000 CONGES PAYES	8 938	0,32	6 072	0,25	2 866	47,20
64130000 PRIMES ET GRATIFICATIONS			500	0,02	-500	-100,00
64140000 INDEMNITES ET AVANTAGES DIVERS	101 935	3,67	2 824	0,12	99 111	NS
64141000 INDEMNISATION ACT PARTIELLE	-92 497	-3,32			-92 497	NS
64180000 GRATIFICATIONS STAGIAIRES			4 685	0,19	-4 685	-100,00
64181000 SALAIRES - IJSS	8 802	0,32	9 155	0,38	-353	-3,85
64400000 REMUNERATION GERANT	140 000	5,05	32 500	1,34	107 500	330,77

Par délibération du 7 octobre 2021, le Conseil municipal a donc autorisé Madame le Maire à « engager toutes les actions nécessaires pour défendre les intérêts de Commune et permettre la résiliation pour motif d'intérêt général du contrat de concession de service public pour l'exploitation du camping municipal confié à la SARL DAUGA ».

Dans le prolongement de cette délibération du 7 octobre 2021, la Commune a transmis à la SARL DAUGA FRERES une mise en demeure le 11 octobre 2021. Elle a invité le concessionnaire à formuler ses observations dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la mise en demeure.

Par courrier en date du 21 octobre 2021, la Commune a confirmé à la SARL DAUGA FRERES que la décision définitive de résiliation ne serait prise qu'à l'issue des observations formulées par le concessionnaire. La Commune a accordé un délai au concessionnaire jusqu'au 8 novembre 2021 pour présenter lesdites observations et demandait la production de plusieurs pièces comptables.

Par courrier électronique du 1^{er} novembre 2021, par l'intermédiaire de son conseil, la SARL DAUGA FRERES a transmis à la Commune ses observations.

Les observations de la SARL DAUGA FRERES se révélant très largement insuffisantes voir confuses à de nombreux égards, la Commune a adressé le 19 novembre 2021 au conseil du concessionnaire un courrier dans lequel elle demandait des précisions complémentaires.

Par courrier en date du 22 novembre 2021, le conseil de la SARL DAUGA FRERES a proposé à la Commune la mise en place d'une procédure de médiation judiciaire sans pour autant répondre à une quelconque des interrogations exprimées par l'autorité concédante dans son courrier du 19 novembre 2021 précité.

Finalement, par une requête enregistrée au greffe du Tribunal administratif de PAU le 8 décembre 2021, la SARL DAUGA FRERES a demandé au juge l'annulation de la délibération du 7 octobre 2021 de la Commune d'ONDRES alors même que cette dernière ne constituait en rien un acte réglementaire à caractère décisoire. La procédure est actuellement en cours d'instruction par la juridiction administrative.





Pour rappel, dans l'hypothèse d'une résiliation d'un contrat de concession de service public pour motif d'intérêt général, l'autorité concédante (la Commune) est tenue d'indemniser le concessionnaire (la SARL DAUGA FRERES).

Cette indemnité due au concessionnaire est calculée en tenant compte :

- de la valeur nette comptable des biens de retour non amortis à l'échéance du contrat de concession,
- des pertes d'exploitation.

Les biens de retour sont tous les biens meubles et immeubles, nécessaires à l'exploitation du service public concédé qui reviennent obligatoirement à la collectivité concédante au terme du contrat.

C'est dans ce contexte que les parties se sont accordées pour réaliser l'inventaire contradictoire des biens sur site le 11 janvier 2022.

Le 1^{er} novembre 2021, l'expert-comptable de la SARL DAUGA FRERES a estimé le manque à gagner du concessionnaire sur les exercices 2022 à 2025 à la somme de 3 148 230 € (« *Estimation du manque à gagner* - pièce n°12 produite le 01.11.2021 par le conseil de la SARL DAUGA FRERES).

Toutefois, les résultats d'exploitation estimés pour les exercices 2022 à 2025 par l'expert-comptable reposaient sur une prévision d'augmentation du chiffre d'affaires totalement disproportionnée par rapport aux chiffres d'affaires réalisés par la SARL DAUGA FRERES lors des derniers exercices clos (+42,54%). Pour justifier un tel écart, il était indiqué dans les documents produits le 1^{er} novembre 2021 que l'augmentation du chiffre d'affaires était la conséquence des investissements réalisés par le concessionnaire depuis quatre ans. Or, la SARL DAUGA FRERES a toujours soutenu que l'essentiel des investissements qu'elle avait réalisés ces dernières années correspondait à des travaux de mises aux normes. Dès lors, à périmètre constant, de tels investissements ne sont pas de nature à exercer une influence significative sur les parts de marché du camping municipal et permettre une augmentation du chiffre d'affaires dans les proportions indiquées par l'expert-comptable du concessionnaire.

Par conséquent, dans le but d'apprécier de manière objective le manque à gagner du concessionnaire, la Commune lui a demandé le 19 novembre 2021 la communication de tous les éléments tangibles sur lesquels s'est appuyé son expert-comptable pour parvenir à la somme de 3 148 230 €. La SARL DAUGA FRERES s'est abstenue de répondre à ce courrier et n'a transmis aucun des éléments demandés par la Commune.



S'agissant de la valeur nette comptable (VNC) des biens de retour non amortis, la SARL DAUGA FRERES a indiqué dans son rapport d'activité du 31 mai 2022 qu'elle s'établissait de la manière suivante :

C - VNC
La VNC totale comptabilisée dans le tableau des immobilisations (voir A) s'élève à 1 712 281 € celle-ci a été actualisée par un travail intermédiaire après la saison 2021 qui apparaîtra dans les comptes au 31 03 2022. Elle s'établissait, au terme de ce travail préparatoire à l'inventaire du 11 janvier 2022 (cf. supra) à 1 544 899,59
L'inventaire ci-dessus a également permis d'établir le montant de la VNC des biens de retour, qui s'élevait à 1 529 654,69€ au 31 mars 2021, soit une valeur de bien de reprises de 15 244.90€
Au cours de l'inventaire, M° RAMONFAUR, huissier de justice mandaté par la société a constaté à deux reprises la validation de la valeur de la VNC par les services de la Mairie au-travers de l'expression « 1 544 899.59€ hors petits éléments de biens de reprise ».

Contrairement à ce que soutient le concessionnaire, la Commune n'a jamais validé le jour de l'inventaire du 11 janvier 2022 la valeur de la VNC à 1 544 899,59 €. L'inventaire du 11 janvier 2022 avait simplement pour objet de réaliser un inventaire physique des installations. Il est important de rappeler que l'indemnisation de la VNC n'est due au concessionnaire que pour les biens de retour. L'inventaire physique du 11 janvier 2022 ne permettait en rien de déterminer la liste des investissements qui relevaient soit de la catégorie des biens de retour soit de la catégorie des biens de reprises pour lesquels aucune indemnité n'est due au concessionnaire.

Comme en témoigne le constat dressé par l'huissier de justice mandaté par la Commune et présent le jour de l'inventaire physique du 11 janvier 2022, cette observation a bien été portée à la connaissance de la SARL DAUGA FRERES :

« En ce qui concerne ce compte, sous réserve du constat des rénovations, Monsieur LE NAY ne conteste pas sur le principe les montants indiqués. Toutefois, il précise que cet accord de principe ne constitue pas une validation de la durée d'amortissement retenue ni une quelconque reconnaissance de la qualification en biens de retour des investissements concernés ».

Dans la perspective de contrôler les chiffres avancés par le concessionnaire, la Commune a mandaté le cabinet d'expertise financière LD EXPERTISE. Il ressort de l'analyse de l'expert financier (hypothèses basse, moyenne et haute) une estimation de la VNC et du manque à gagner nettement inférieure aux estimations de l'expert-comptable de la SARL DAUGA FRERES :

Evaluation	Bas	Moyen	Haut
VNC	312 395 €	451 763 €	755 788 €
REX	302 609 €	403 011 €	647 055 €
TOTAL	615 004 €	854 774 €	1 402 842 €





Madame le Maire souhaite attirer votre attention sur la circonstance que le paiement de l'indemnité de résiliation sera mis à la charge du futur exploitant du camping sous la forme d'un droit d'entrée. Cette condition sera expressément précisée dans la procédure de mise en concurrence à venir dans l'hypothèse où le conseil municipal approuverait la résiliation définitive du contrat de concession conclu avec la SARL DAUGA FRERES.

Madame le Maire précise que depuis l'inventaire du 11 janvier 2022, la SARL DAUGA FRERES n'est pas revenue vers la Commune. Elle s'est notamment abstenue de lui proposer de nouvelles conditions économiques malgré une augmentation de son chiffre d'affaires marquant ainsi sa volonté de ne pas respecter son engagement tiré de l'article 2 de l'avenant du 8 juin 2020.

De plus, la Commune dispose désormais d'un inventaire physique des biens de la concession qui lui permet d'estimer le montant de la VNC des biens de retour étant entendu qu'elle se réserve le droit de contester la qualification de certains investissements que la SARL DAUGA FRERES classe dans ladite catégorie.

Au regard de tout ce qui précède, la Commune apparaît donc fondée à prononcer la résiliation définitive du contrat pour motif d'intérêt général en raison :

- du caractère manifestement sous-évalué de la part fixe de redevance,
- du caractère manifestement sous-évalué de la part variable de redevance,
- de l'absence de renégociation des conditions économiques du contrat privant de fondement la nécessité de prolonger le contrat de concession par avenant n°2 du 8 juin 2020 qui, aujourd'hui, ne trouve plus aucune contrepartie, seule condition permettant une modification légitime du contrat de concession sans nouvelle procédure de mise en concurrence,
- des risques de distorsion de concurrence en raison des conditions économiques trop favorables accordées au concessionnaire pour l'exploitation du camping municipal.

Ainsi, de nouvelles conditions techniques, juridiques, administratives et financières pourraient être établies pour encadrer le futur contrat d'exploitation du camping.

Il est à noter que quelle que soit la forme du futur contrat et de son mode d'exploitation associé, une clause serait explicitement prévue pour garantir une reprise du personnel actuellement en contrat permanent au camping municipal d'une part, pour mettre à la charge du futur exploitant l'indemnisation de résiliation due à la SARL DAUGA FRERES sous la forme d'un droit d'entrée, d'autre part.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

APRES EN AVOIR DELIBERE,



Le Conseil Municipal, par 22 voix pour, 6 élus ne souhaitent pas participer au vote (Frédérique ROMERO ; Jean-Michel MABILLET ; Alain CALIOT ; Mylène LARRIEU ; Christel EYHERAMOULO et Delphine OUVRANS) et 1 abstention (Sébastien ROBERT),

AUTORISE Madame le Maire d'Ondres ou son représentant à prononcer la résiliation pour motif d'intérêt général du contrat de concession de service public pour l'exploitation du camping municipal confié à la SARL DAUGA,

DIT que la résiliation pour motif d'intérêt général du contrat de concession de service public pour l'exploitation du camping municipal confié à la SARL DAUGA prendra effet le 31 décembre 2022,

AUTORISE Madame le Maire d'Ondres à prendre toutes les mesures pour garantir de nouvelles conditions financières d'exploitation du camping plus favorables à la commune,

VALIDE le principe d'une nouvelle procédure de préparation, de passation et d'exécution du futur contrat d'exploitation du camping,

CHARGE Madame le Maire de tous les actes afférents à la préparation de cette nouvelle procédure.

Et ont signé au registre les membres présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

(Sceau)

Pour extrait conforme,

Le 11 juillet 2022

Le Maire,



le Maire
Eve BELIN

Acte rendu exécutoire le 12 / 07 / 2022

- après télétransmission électronique le 12 / 07 / 2022

- et mise en ligne sur le site de la commune le 12 / 07 / 2022

NB : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de PAU dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

