

COMMUNE

ST MAURICE DE GOURDANS

DEPARTEMENT

AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date convocation : 12.06.2025
Nombre de conseillers présents
et représentés : 20

Votants : 20
Délibération publiée le :
24/06/2025

D.AG.25.03.01

**OBJET : BAIL ENPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF DU CAMPING LES PLAGES
DE L'AIN**

Le 19 juin deux mille vingt-cinq, à vingt heures, le Conseil Municipal de la ville de Saint-Maurice de Gourdans, dûment convoqué en séance officielle le trois avril deux mille vingt-cinq, s'est réuni dans la salle des fêtes, sous la présidence de Fabrice VENET, Maire.

PRÉSENTS :

Fabrice VENET, Marie-Claude REGACHE, Jean-Claude RAPPY, Jean-Michel MASSON, Myriam SAINT-GENIS, Yves VENÇON, Catherine BA, Julien PERRIN, Didier BRAU, Thierry LONGCHAMP, Marc PUYPE, Denise BOUVIER, Estelle SEGURA, Nathalie LLAMBRICH,

ONT DONNÉ PROCURATION : David RICHARD (pouvoir à Julien Perrin), Loïc CALARD (pouvoir à Nathalie Llambrich), Michel MITANNE (pouvoir à Myriam Saint Genis), Jérôme ARRAMBOURG (pouvoir à Yves Vençon), Eric BA (pouvoir à Catherine Ba), Martine PAVAILLER (pouvoir à Jean-Michel Masson)

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) :

ABSENTS : Sandrine CROST, Samuèle SALMON

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Myriam SAINT-GENIS

D.AG.25.03.01

Rappel du contexte :

La Commune est propriétaire du Camping « Les Plages de l'Ain ». Le camping d'environ 4 ha est classé 3 étoiles pour 109 emplacements.

Le camping est composé de multiples bâtiments (accueil, bar/snack, 2 sanitaires) et d'une piscine.

La Commune a décidé, par délibération distincte, de supprimer le service public à caractère industriel et commercial lié à l'activité de ce camping.

Elle a cependant pour ambition de valoriser son domaine et de favoriser et dynamiser le développement touristique du territoire grâce, notamment, à cet équipement. Dans cet objectif, la Commune a fait le choix de mettre le camping à disposition d'un opérateur économique afin que, sous sa propre responsabilité et dans des conditions qu'il déterminerait librement, il le rénove et en optimise l'exploitation.

Afin de permettre la réalisation de cette opération d'intérêt général, la Commune, dans le cadre législatif constitué par les articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT), a décidé de donner à bail le camping à un opérateur économique, dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif (BEA) d'une durée de 20 ans.

Rappel du déroulement de la procédure :

L'emphytéote a été sélectionné au terme d'une consultation conduite sous la forme d'une procédure librement définie dans le respect des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

Un avis de publicité a été publié au BOAMP et mis en ligne le 13 janvier 2025. Le même jour, des annonces ont été publiées dans la presse professionnelle « l'Officiel des Terrains de campings », et dans le journal local « la Voix de l'Ain ».

Le dossier de consultation des entreprises comprenant le règlement de la consultation, le projet de contrat (BEA) ainsi que le cahier des charges comprenant des annexes techniques, a été mis en ligne sur le profil d'acheteur de la Commune.

Les opérateurs économiques intéressés devaient présenter leur candidature et leur proposition technique simultanément au plus tard le 10 mars 2025 avant 12 heures. Préalablement à la remise de leur dossier, les opérateurs avaient la possibilité de visiter le camping et la faculté de poser des questions par écrit.

2 plis ont été remis dans les délais :

1. SAS JEANLO
2. SAS GAIA Vacances

Avis de la Commission :

La Commission Camping s'est réunie le lundi 7 avril 2025 pour analyser les candidatures et les offres remises par les candidats.

Au vu des critères détaillés dans le règlement de consultation, la Commission a décidé de retenir les candidatures de la SAS JEANLO et de la SAS GAIA VACANCES et d'analyser leurs propositions.

La Commission a procédé dans un second temps à l'analyse des propositions remises par les deux candidats admis. Au vu des critères détaillés dans le règlement de consultation, la Commission a décidé :

- d'engager la négociation avec les deux candidats,

Le projet de BEA joint à la convocation sera réitéré en acte authentique en vue de sa publication au Bureau des Hypothèques de BOURG EN BRESSE.

Principales caractéristiques du BEA :

Les principales caractéristiques de ce BEA sont :

- Une signature du bail par la société SAS JEANLO représentée par Jean-Luc BARADEL, son président;
- Un programme d'investissement cohérent, à la fois ambitieux sur les enjeux de confort et de transition écologique, et pragmatique dans sa mise en œuvre.

Ce programme, d'un montant global de 260 000 € HT en investissements immobiliers, s'échelonne selon un calendrier maîtrisé et répond aux besoins identifiés sur le site :

- Dès 2025, des actions structurantes seront engagées : réhabilitation de l'entrée du camping et amélioration de la gestion des eaux, réfection des sanitaires avec ajout de toilettes et création d'un espace de services.
- En 2026, des équipements durables viendront renforcer l'autonomie et la performance environnementale du site : Installation de panneaux solaires, systèmes de récupération des eaux de pluie et de piscine, mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques, réalisation des VRD pour l'accueil de nouveaux locatifs.
- En 2027, un effort sera porté sur l'intégration paysagère et l'image du site, avec la végétalisation des parcelles et aménagements paysagers.
- À horizon 2030, de nouveaux travaux de modernisation viendront renforcer le niveau de confort : Mise aux normes sanitaires, rénovation de l'espace piscine.
- En 2040, un programme de renouvellement des équipements structurants est prévu : Remplacement des bornes électriques.

Ce plan d'investissement s'inscrit dans une logique de requalification progressive, tout en intégrant des actions à fort impact dès les premières années du bail. Il est complété également par le paiement de droits d'entrée de 145 000 €.

- À cela s'ajoute un programme locatif de 400 000 € HT, orienté vers le renouvellement et la diversification de l'offre d'hébergement : En 2027 : renforcement immédiat avec l'implantation de 6 nouveaux mobil-homes; en 2030 : reconditionnement de 6 à 8 unités existantes, en 2036: remplacement de 4 mobil-homes anciens, en 2041 : renouvellement de 4 à 6 mobil-homes supplémentaires,

Ce volet permet d'assurer le maintien de la qualité locative sur le long terme, tout en intégrant une orientation progressive vers des usages diversifiés, notamment à destination de clientèles professionnelles hors-saison.

- Un dispositif de redevance équilibré, garantissant à la collectivité un revenu fixe (20 000 € HT/an indexé) tout en intégrant une part variable (1,5 % du chiffre d'affaires HT) permettant à la commune de bénéficier des performances de l'exploitation ;
- Une durée contractuelle de 20 ans, qui préserve la capacité de renégociation de la commune à moyen terme, en cohérence avec les cycles d'amortissement des investissements engagés.

Proposition du Maire :

À l'issue de la négociation, la proposition de la société SAS JEANLO apparaît répondre de manière satisfaisante aux attentes de la collectivité telles que retranscrites dans les documents de la consultation.

Dans ce contexte, compte tenu du rapport d'analyse, de la position des élus réunis en différentes commissions, du déroulement des négociations, Monsieur le Maire décide de proposer au Conseil

D.AG.25.03.01

Accusé de réception en préfecture
001-210103784-20250619-250301_BEACAMPI-DE
Date de réception préfecture : 24/06/2025

- de convoquer les candidats à une réunion d'audition le lundi 28 avril 2025,
- de demander aux candidats de fournir des réponses à une liste de questions arrêtée lors de la réunion.

Conduite des négociations :

La négociation a été organisée comme suit :

- Les candidats ont été convoqués à une séance de négociation par un courrier posant au préalable le déroulé de la séance ;
- Les candidats avaient jusqu'au jeudi 24 avril 2024 à 12h pour transmettre leurs compléments d'informations ;
- La séance de négociation a été organisée le lundi 28 avril 2025 en présence des élus (Monsieur VENET, Monsieur RAPPY, Monsieur VENÇON, Madame PAVAILLER), de la direction générale des services (Madame FREDERICKX), et de l'assistant à maîtrise d'ouvrage de la Commune. Elle s'est déroulée de 14h à 16h pour la SAS JEANLO, de 16h30 à 18h30 pour la SAS GAIA Vacances.

Cette séance de négociations a eu pour objectif :

- De permettre aux candidats de présenter leurs propositions ;
- De répondre aux questions nées de l'analyse des propositions initiales ;
- De préciser aux candidats les interrogations de la collectivité.

A l'issue de cette audition, une demande de proposition finalisée a été adressée le 29 avril 2025 avec réponse attendue pour le lundi 12 mai 2025. Les deux candidats ont remis leurs propositions finales dans le délai imparti.

Ces nouvelles offres ont fait l'objet d'une analyse détaillée par l'AMO de la Commune, mise à connaissance des élus (Monsieur VENET, Monsieur RAPPY, Monsieur LONGCHAMP, Monsieur BRAU, Madame BOUVIER) réunis le 2 juin 2025.

À l'issue de l'examen approfondi des offres finales, les élus ont reconnu la qualité des ambitions portées par la SAS GAIA Vacances, notamment en matière de requalification du site et de montée en gamme des prestations. Toutefois, plusieurs réserves ont été exprimées concernant la soutenabilité économique du modèle proposé, en particulier face au niveau d'investissement envisagé et aux équilibres d'exploitation projetés, jugés fragiles dans la durée.

En comparaison, l'offre présentée par la SAS JEANLO a été perçue comme plus solide d'un point de vue technique et opérationnel. Elle se distingue par un plan d'investissement progressif et réaliste et une meilleure adéquation aux spécificités du site. Ces garanties ont été jugées particulièrement sécurisantes au regard des objectifs de continuité et de fiabilité de la gestion attendue par la collectivité.

Bien que l'offre de GAIA Vacances ait obtenu la meilleure note globale au regard des critères du Règlement de la Consultation, les élus ont estimé que l'offre de JEANLO, mieux alignée avec les priorités d'intérêt général de la Commune et les contraintes structurelles du site, constituait un choix plus pertinent et durable. Ce positionnement, motivé par des considérations de faisabilité, de soutenabilité et de sécurisation budgétaire, justifie pleinement de ne pas retenir le classement chiffré comme seul fondement de la décision.

En conséquence, les élus réunis ont habilité Monsieur le Maire à procéder à la formalisation d'un contrat avec le candidat SAS JEANLO intégrant le contenu de son offre finale.

municipal d'attribuer et d'autoriser la signature du Bail Emphytéotique Administratif (BEA) du camping « Les Plages de l'Ain » avec :

La société SAS JEANLO immatriculée au RCS Bourg en Bresse 801 202 771, au capital social de 15 800 €, domiciliée 11 chemin du Stade – 01800 SAINT MAURICE DE GOURDANS représentée par Jean-Luc BARADEL, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 1311-2 et suivants

Vu la procédure de sélection menée dans le respect des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la proposition et les explications de Monsieur Maire en vue d'approuver le Bail Emphytéotique Administratif pour le camping « Les Plages de l'Ain » et sa demande d'autorisation pour signer ledit bail avec la société SAS JEANLO société immatriculée au RCS Bourg en Bresse 801 202 771,

Vu le projet de bail et ses annexes,

Après en avoir délibéré, il est proposé aux membres du conseil,

- D'approuver les termes du bail emphytéotique administratif pour la mise à disposition du Camping « Les Plages de l'Ain » à la société SAS JEANLO pour une durée de 20 ans à compter du 1er Novembre 2025
- D'autoriser Monsieur le MAIRE à signer le bail emphytéotique administratif et à en assurer la publicité foncière

Pour : 17 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 3 voix (M. VENET, Mme SAINT-GENIS, M. MITANNE)

La secrétaire de séance,
Mme Saint Genis



Pour extrait conforme
Le Maire

Fabrice VENET



En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, la présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr