



VILLE DE LACANAU – PÔLE SPORTIF ARDILOUSE ET GOLF BAGANAIS

Rapport sur le principe de la délégation de service public et sur les caractéristiques des prestations que devra assurer le délégataire

SOMMAIRE

1	PRÉAMBULE.....	2
1.1	PRÉSENTATION DU PROJET	2
1.2	COMPÉTENCE DE LA VILLE.....	2
1.3	OBJET DU PRÉSENT RAPPORT	3
2	ANALYSE COMPARATIVE DES MODES DE GESTION.....	4
2.1	OBSERVATIONS LIMINAIRES	4
2.1.1	<i>La méthode de détermination des modes de gestion envisageables</i>	<i>4</i>
2.1.2	<i>Enjeux attachés au choix du mode de gestion</i>	<i>4</i>
2.2	PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES SOLUTIONS ENVISAGEABLES.....	4
2.2.1	<i>La gestion directe en régie</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>Le choix du contrat support de l'externalisation du service</i>	<i>5</i>
2.2.3	<i>Le choix du type d'opérateur auprès duquel le service sera externalisé</i>	<i>7</i>
3	JUSTIFICATION DU CHOIX D'UNE GESTION DÉLÉGUÉE.....	8
4	CARACTÉRISTIQUES DES PRESTATIONS DU FUTUR DÉLÉGATAIRE	8
3.1.	OBJET ET PÉRIMÈTRE DU CONTRAT	8
3.2.	DURÉE DU CONTRAT	9
3.3.	MONTANT ESTIMÉ DU CONTRAT.....	10
3.4.	ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET RÉMUNÉRATION DU DÉLÉGATAIRE	10
3.5.	REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC.....	11
3.6.	CONTRÔLE DE LA VILLE	11
3.7.	EXCLUSIVITÉ	12
3.8.	ASSURANCE	12
3.9.	FIN DU CONTRAT.....	12
4.	LA PROCÉDURE DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC.....	13

1 PRÉAMBULE

1.1 PRÉSENTATION DU PROJET

La Ville de LACANAU (ci-après « la Ville ») est propriétaire du pôle sportif Ardilouse.



Le Pôle de l'Ardilouse est issu d'une volonté municipale des années 1980 d'ouvrir cette zone en retrait du littoral aux loisirs, au tourisme et au résidentiel.

Construit dans les années 1980, il a été principalement consacré à l'activité tennis et en 2017, un changement majeur s'est opéré avec la transformation de certains courts de tennis pour la réalisation d'équipement destinés à de nouveaux sports (padel, beach sports).

L'accession de la Ville à la propriété de ce site s'est faite en deux temps :

- en 1997, la dissolution du Syndicat mixte de la Zone d'Aménagement Touristique de Lacanau a conduit au transfert gratuit de la propriété du site à la Ville, sous forme de possession réelles et de baux, lesquels étaient en indivision avec le Département de la Gironde.
- en 2017, le Département de la Gironde a cédé gratuitement à la Ville ses parts indivises.

Le Pôle de l'Ardilouse est aujourd'hui un établissement recevant du public (ERP), classé LNX de 4^{ème} catégorie qui intègre :

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- un bâtiment principal, pool house, lieu d'accueil qui abrite les tennis couverts et les courts de squash, et également :<ul style="list-style-type: none">➢ un espace accueil et des bureaux administratifs➢ un club house sonorisé avec vue sur les terrains de squash➢ une grande cuisine qui n'est plus utilisée à l'heure actuelle,➢ deux salles de 35 m² chacune pour l'organisation de réunion ou de séances de gym douce et pour le tennis de table, | <ul style="list-style-type: none">- 14 courts de tennis : 4 courts couverts et 10 extérieurs (dont 2 hors d'usage)- 2 terrains de padel- 2 courts de squash- 1 trinquet- 1 zone beach sports- 1 espace fitness- 1 parking arboré- la maison du gardien- le club house du club de rugby, un terrain de rugby et ses vestiaires (qui sont hors projet) |
|---|--|

Le golf Baganais de 9 trous (Golf Baganais du BAGANAIS) situé aux abords immédiats du site appartenait également au Syndicat mixte et son transfert à la Ville s'est fait dans les mêmes conditions que mentionnées précédemment.

À l'heure actuelle, le site est occupé comme suit :

- l'espace d'hébergement fait l'objet d'un bail emphytéotique administratif au profit de l'UCPA ;
- le golf Baganais a été pris à bail par l'UCPA (résiliation à venir à effet de l'entrée en vigueur du nouveau mode de gestion du Pôle Ardilouse et au plus tard le 31 mars 2027) ;
- les autres espaces du site font l'objet de conventions d'occupation annuelles ou à l'heure au profit d'associations sportives et d'encadrants.

1.2 COMPÉTENCE DE LA VILLE

Le pôle de l'Ardilouse (à l'exception du centre d'hébergement) et le golf Baganais étant proches géographiquement, ils présentent des complémentarités variées, notamment en termes de public, et concourent à l'offre et à la dynamique sportive de la Ville qui souhaite que l'exploitation de ces deux équipements contribuent :

- au développement du sport santé notamment pour la population résidente ;
- à l'attractivité et à la notoriété de la Ville ;
- au maintien et au développement des activités sportives municipales.

L'exploitation d'un tel équipement par la Ville entre dans ses compétences dès lors qu'elle dispose, en application de l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales, de la clause générale de compétence.

En outre, on rappellera qu'en vertu de l'article L. 1111-4 du code général des collectivités territoriales, les compétences en matière notamment de sport et de tourisme constituent des compétences « partagées » entre les trois niveaux de collectivités territoriales.

Dans ces conditions, la Ville peut parfaitement faire procéder sous son contrôle à l'exploitation du Pôle de l'Ardilouse (à l'exception du centre d'hébergement) et du golf Baganais dans le cadre d'un contrat de concession de service public de type délégation de service public conclu sur le fondement des dispositions du code de la commande publique et du code général des collectivités territoriales.

1.3 OBJET DU PRÉSENT RAPPORT

Conformément aux dispositions de l'article L. 1411-4 du code général des collectivités territoriales, les assemblées délibérantes des collectivités territoriales se prononcent sur le principe de toute délégation de service public local, le cas échéant après consultation de la commission consultative des services publics locaux prévue à l'article L. 1413-1 du même code.

La Ville est, au regard de sa population et en vertu des dispositions susmentionnées, dispensée de la constitution d'une telle Commission.

Cependant, conformément à une jurisprudence constante, le comité technique (futur comité social territorial) doit également être saisi, compte tenu de l'incidence sur l'organisation et le fonctionnement des services de la Ville.

En l'espèce le comité technique (futur comité social territorial) qui s'est réuni le 5 avril 2022 a émis un avis sur le principe d'un contrat de concession de type délégation de service public en vue de l'exploitation du pôle sportif de l'Ardilouse et du golf du Baganais.

Il appartient maintenant au conseil municipal de se prononcer sur le principe d'une telle délégation de service public, ainsi que sur les caractéristiques des prestations que devra assurer le futur délégataire.

Tel est l'objet du présent rapport.

2 ANALYSE COMPARATIVE DES MODES DE GESTION

2.1 OBSERVATIONS LIMINAIRES

2.1.1 La méthode de détermination des modes de gestion envisageables

En application du principe de libre administration des collectivités territoriales, ces dernières peuvent librement envisager plusieurs options pour assurer la gestion de leurs services publics.

Le choix du mode de gestion suppose pour la Ville de se positionner sur quatre points distincts :

- le choix d'une gestion directe ou externalisée du service (régie ou contrat)
- le choix du contrat support de l'externalisation de la gestion du service (marché public / concession),
- le choix du type d'opérateur auprès duquel le service sera externalisé (société publique de type SPL, société d'économie mixte de type SEMOP, opérateur privé),
- la détermination des contours du contrat et de la nature précise des prestations qui seront externalisées.

2.1.2 Enjeux attachés au choix du mode de gestion

Le nouveau mode de gestion doit être adapté aux enjeux suivants :

- **l'optimisation du service rendu aux usagers** : l'objectif est d'assurer un service de qualité aux usagers ;
- **la maîtrise du service**, à la fois sur le plan de l'information, du fonctionnement mais également sur le plan financier ;
- **la maîtrise et la gestion des risques** de différentes natures (technique, financier, humains, etc.).
- **le financement des investissements** en matière de travaux et de fonctionnement du service.

2.2 PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES SOLUTIONS ENVISAGEABLES

2.2.1 La gestion directe en régie

Cette première solution repose sur une prise en charge directe par la Ville de la gestion et de l'exploitation.

La Ville assurerait alors, par ses propres moyens, financiers, humains et matériels, l'exploitation des installations et responsabilité du service, dans des conditions conformes aux dispositions des articles L. 1412-1 et suivants, L. 2221-1 et R. 2221-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Dans ce cadre, la Ville devrait prendre les principales décisions d'organisation et de gestion du service.

En conséquence, la Ville :

- serait responsable de l'organisation et du fonctionnement du service ;
- utiliserait exclusivement son personnel (titulaire ou non titulaire) ;
- supporterait toutes les dépenses quelle que soit leur nature ;
- encaisserait toutes les recettes liées au service.

La gestion en régie doit cependant être exclue dès lors que la Ville ne souhaite pas prendre à sa charge les investissements à effectuer sur le Pôle de l'Ardilouse et le golf Baganais, ni assumer un risque d'exploitation.

En outre, le recours à la régie directe ne permet pas le jeu de la concurrence, et donc le positionnement et la mobilisation de

sociétés spécialisées en matière de gestion d'équipements sportifs dont l'expérience nationale ou internationale peut être bénéfique au service rendu.

La régie n'apparaît en conséquence pas adaptée aux objectifs poursuivis par la Ville. Il convient donc de privilégier l'externalisation du service

2.2.2 Le choix du contrat support de l'externalisation du service

L'externalisation de la gestion du service suppose de définir le type de contrat ayant vocation à supporter l'externalisation de ce service

Sur ce point, deux montages sont traditionnellement opposés : le recours à un marché public et le recours à une concession de service public.

▪ Le marché public

Conformément aux dispositions de l'article L. 1111-1 du code de la commande publique, un marché public est un contrat à caractère onéreux, passé entre un acheteur (pouvoir adjudicateur ou entité adjudicatrice) et un ou plusieurs opérateurs économiques en vue de la satisfaction de besoins en travaux, fournitures ou services.

Le marché public vise donc à répondre aux besoins d'un ou plusieurs acheteurs en matière de travaux, de fournitures ou de services.

Il existe une catégorie particulière de marchés publics, dits « marchés globaux », susceptibles d'associer les missions liées aux travaux puis à l'exploitation d'un ouvrage. Le recours à ce type de marché, tel que le marché de performance ou le marché de partenariat, n'est pas opportun en l'espèce :

- le marché de performance est fondé sur la satisfaction d'objectifs de performance tels que l'efficacité énergétique, l'incidence écologique, *etc.*
Son objet est plus particulièrement réservé à des prestations de travaux et de maintenance des ouvrages. En outre la Ville devrait prendre à sa charge le paiement du titulaire pour l'exécution de la mission relative aux « travaux » sur le Pôle de l'Ardilouse et le golf Baganais, en application de l'interdiction du paiement différé ;
- le marché de partenariat a pour objet de confier à un opérateur économique ou à un groupement d'opérateurs économiques une mission globale ayant pour objet la construction, la transformation, la rénovation, le démantèlement ou la destruction d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public ou à l'exercice d'une mission d'intérêt général et tout ou partie de leur financement. Le marché de partenariat peut conduire à l'aménagement, l'entretien, la maintenance, la gestion ou l'exploitation d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels ou une combinaison de ces éléments.
La mise en œuvre d'un marché de partenariat est conditionnée par des exigences de seuils. Surtout, la procédure ne peut être engagée que si l'acheteur démontre que, compte tenu des caractéristiques du projet envisagé, des exigences de service public ou de la mission d'intérêt général dont l'acheteur est chargé, ou des insuffisances et difficultés observées dans la réalisation de projets comparables, le recours à un tel contrat présente un bilan plus favorable, notamment sur le plan financier, que celui des autres modes de réalisation du projet.

Le recours à la procédure du marché public impliquerait donc que la Ville procède a minima en deux temps, et ait recours :

- à un marché public de travaux pour l'exécution des travaux à réaliser
- puis à un marché de prestation de service visant l'exploitation du site.

En tout état de cause,

- **le risque d'exploitation demeurerait à la charge de la Ville.** Dans cette hypothèse, la Ville resterait maître des tarifs facturés aux usagers et de leur évolution, mais elle supporterait l'ensemble des risques associés à l'exploitation (principalement le risque associé au niveau des recettes) ;
- **la rémunération du prestataire est totalement ou essentiellement assurée par un prix versé par la Ville** et non pas par les usagers. Elle n'est pas liée aux résultats de l'exploitation, car le prestataire bénéficie d'une rémunération qui lui est garantie et qui est fixée pour couvrir *a priori* l'ensemble de ses charges fixes et variables prévisionnelles.

Le recours à un marché public paraît donc devoir être écarté en l'espèce, en tant qu'il implique pour la Ville de supporter les investissements à venir et les risques liés à l'exploitation du Pôle de l'Ardilouse et du golf Baganais

- **Le contrat de concession de type délégation de service public** (affermage, régie intéressée, ou incluant la réalisation de l'ouvrage)

Conformément aux dispositions combinées des articles L. 1411-1 du code général des collectivités territoriales et L. 1121-3 du code de la commande publique,

« La délégation de service public est une concession de services ayant pour objet un service public et conclue par une collectivité territoriale, un établissement public local, un de leurs groupements, ou plusieurs de ces personnes morales ».

Le droit des concessions ayant évolué avec l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 *relative aux contrats de concession*, son décret d'application et l'entrée en vigueur du code de la commande publique le 1^{er} avril 2019, la délégation de service public est aujourd'hui une forme de contrat de concession conclue conformément aux dispositions :

- du code de la commande publique
- du code général des collectivités territoriales.

La concession/délégation de service public peut être :

- avec investissements (travaux)
- sans investissements (exploitation seule).

Le code de la commande publique précise qu'un contrat de concession portant sur des travaux et des services et une concession de travaux si son objet principal porte sur des travaux. À l'inverse, il sera donc un contrat de service public, si son objet principal vise l'exploitation d'un service, même en présence de travaux.

La caractéristique principale de la concession réside dans le transfert du risque d'exploitation au délégataire (ou concessionnaire) en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix (Article L. 1121-1 du code de la commande publique) :

« La part de risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement théorique ou négligeable. Le concessionnaire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts, liés à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, qu'il a supportés » (Article L. 1121-1 du code de la commande publique).

Ainsi, et concrètement, alors que les prestations prévues dans un marché public sont rémunérées par le paiement d'un prix, **le caractère onéreux d'une DSP réside dans le droit pour son titulaire de se rémunérer sur les résultats d'exploitation. Il assume donc un risque commercial et financier dans l'exploitation du service public concédé, ce qui n'est pas le cas dans un marché public.**

Les mesures de publicité et la procédure à mettre en œuvre seront déterminées par le montant du contrat.

À la différence des marchés, il existe un seuil unique de 5 350 000 €HT qui détermine la nature des obligations de publicité et de mise en concurrence à réaliser.

En dessous de ce seuil, des règles spécifiques (Articles R. 3126-1 et suivants du code de la commande publique) s'appliquent (notamment, allègement des formalités de publicité).

En l'espèce, le recours à une DSP paraît être la solution la plus adaptée au projet de la Ville, en tant qu'elle permet la mise en place d'un contrat unique qui fait supporter les investissements et le risque d'exploitation par le délégataire.

2.2.3 Le choix du type d'opérateur auprès duquel le service sera externalisé

Il importe pour la Ville de déterminer le type d'opérateur auquel elle souhaite confier la réalisation du projet.

Doivent d'emblée être exclues le recours aux sociétés locales, publiques ou mixtes, dont la création suppose :

- pour la société publique locale, *a minima* deux actionnaires publics (Article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales) ;
- pour la société d'économie mixte locale (Articles L. 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales), un opérateur économique privé. La société, pour disposer du contrat et assurer la mise en œuvre du projet de la Ville, être préalablement mise en concurrence ;
- pour la société d'économie mixte à opération unique (Article L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales), qui associe des personnes publiques et un opérateur privé, ce dernier doit être sélectionné après mise en concurrence pour constituer la société.

Aucune de ces solutions n'est pertinente pour la Ville qui, d'une part ne souhaite pas s'associer dans la gestion du Pôle de l'Ardilouse et du golf Baganais à une autre personne publique et, d'autre part ne souhaite pas s'investir dans une relation d'actionariat avec une personne privée.

Le choix de recourir, pour la mise en œuvre du projet en cause, à un opérateur économique se présente donc comme la solution la plus pertinente en l'espèce : elle permet d'éviter la lourdeur, inadaptée en l'espèce, de la constitution d'une société et des contrôles qui doivent être mis en œuvre par la Ville.

Le recours à un opérateur économique dans le cadre d'une délégation de service public permet à la Ville de choisir, dans le cadre d'une seule procédure (la mise en concurrence), le meilleur candidat à la réalisation de son projet parmi des opérateurs intervenant dans le domaine.

Elle assurera par la suite le contrôle sur le concessionnaire conformément aux dispositions prévues par le code général des collectivités territoriales et le contrat.

3 JUSTIFICATION DU CHOIX D'UNE GESTION DÉLÉGUÉE

Eu égard à l'analyse comparative des modes de gestion envisageables, le recours à une externalisation du Pôle de l'Ardilouse et du golf Baganais paraît être la solution la plus adéquate.

En l'espèce, la délégation de service public sous forme concessive apparaît être le mécanisme le plus adapté tant pour la Ville que pour le développement même du site : le recours à un opérateur économique dont l'activité est dédiée à la gestion d'équipements sportifs permettra de dynamiser l'offre proposée sur le site.

La délégation de service public permet une gestion aux risques et périls d'un opérateur économique ou d'un groupement d'opérateurs économiques - choisi après mise en concurrence - ce qui conduit à une prise en charge par le délégataire de tout ou partie de :

- l'aléa économique, tenant à l'évolution de l'activité ;
- l'aléa financier, tenant à la gestion de l'activité. Le délégataire finance, dans une mesure contractuellement convenue, les investissements nécessaires à l'exploitation des services et notamment les travaux de modernisation et de mise aux normes qui s'avèreraient nécessaires tout au long de l'exploitation ;
- l'aléa technique, tenant à l'obligation de maintenir le bon fonctionnement continu du service. Le délégataire sera responsable à la fois au niveau contractuel et réglementaire de la qualité du service public et du bon fonctionnement des ouvrages.

En conclusion, il ressort de l'analyse que la concession sous forme de délégation de service public pour assurer l'exploitation du Pôle de l'Ardilouse et du golf Baganais est bien adaptée au service et aux enjeux, et offre les garanties appropriées pour assurer la qualité et la continuité du service.

4 CARACTÉRISTIQUES DES PRESTATIONS DU FUTUR DÉLÉGATAIRE

Le contrat envisagé est un contrat de délégation de service public qui confie au délégataire la responsabilité de l'exploitation du Pôle de l'Ardilouse (à l'exclusion du centre d'hébergement) et du golf du Baganais, propriétés de la Ville.

Comme dans toute délégation de service public, les tarifs pratiqués par le délégataire sont approuvés par l'autorité délégante.

Le concessionnaire exploite le service à ses risques et périls.

Pendant toute la durée de la délégation, la Ville en tant qu'autorité délégante exerce un contrôle permanent sur les conditions d'exécution du contrat, et sur le respect par le concessionnaire de ses obligations.

Les principales caractéristiques des prestations demandées au délégataire, dans le cadre du contrat sont présentées ci-dessous (elles seront détaillées dans le dossier de consultation remis aux candidats admis à déposer une offre) :

3.1. OBJET ET PÉRIMÈTRE DU CONTRAT

Le contrat aura pour objet la gestion et l'exploitation du Pôle de l'Ardilouse et du golf du Baganais afin de contribuer, notamment, au développement des activités sportives municipales.

Les ouvrages exploités sont le Pôle Ardilouse (à l'exception du centre d'hébergement) et le golf du Baganais.

Le délégataire aura pour mission de :

- positionner le sport santé au cœur du projet (promotion de l'activité physique auprès de tous les publics, prévention de certaines maladies et promotion du bien être psychique par le sport);
- favoriser l'inclusion de tous les publics (accessibilité PMR, offres adaptées à tous les publics, accueil des familles avec un espace « kids ») ;
- valoriser les associations déjà présentes à l'Ardilouse en les maintenant en place sur le site et en maintenant ou développant leur niveau d'activité actuel ;
- garantir le maintien des activités sportives municipales et les activités de vacances sur le pôle de l'Ardilouse ;
- prévoir de nouveaux équipements sportifs notamment pour répondre à l'ambition « pratique sportive tournée compétition », et prioriser l'écoconception de ces équipements ;
- proposer un espace de restauration et de convivialité ;
- mettre en œuvre un programme d'activités, d'exploitation et d'investissements vertueux d'un point de vue sociétal et environnemental (conservation des ressources, achat de produits et équipements responsables, gestion efficace des déchets, favoriser la, biodiversité, etc.).

S'agissant des investissements, le délégataire aura à sa charge :

- les investissements concernant la réhabilitation et la mise aux normes des installations bâties, des infrastructures, et les constructions neuves ;
- les investissements de modernisation et de renouvellement des équipements sportifs ;
- les investissements de diversification et de développement des activités.

Sont ainsi prévus les investissements suivants :

ARDILOUSE	GOLF DU BAGANAIS
Travaux bâtiment principal + mise aux normes (y compris modernisation sanitaires)	Travaux club house + mise aux normes et des practices
Remise en état d'une offre de bar/restauration (hors matériel)	Réfection du système d'arrosage
Aménagement d'un tiers lieu pour les associations dans le bâtiment principal	Réalisation d'un bâtiment de stockage du matériel (25 à 30 m ²)
Travaux bâtiment trinquet (y compris modernisation sanitaires)	
Réalisation d'un bâtiment de stockage du matériel (25 à 30 m ²)	
Accès PMR extérieur	

Le contrat vaudra autorisation d'occupation du domaine public de la Ville.

3.2. DURÉE DU CONTRAT

Conformément à l'article L. 3114-7 du code de la commande publique,

« La durée du contrat de concession est limitée. Elle est déterminée par l'autorité concédante en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire, dans les conditions prévues par voie réglementaire ».

La durée du contrat tiendra compte de la nature et de l'étendue des prestations confiées au cocontractant, ainsi que des investissements demandés au délégataire (Articles R. 3114-1 et suivants du code de la commande publique).

Dans ce cadre, le code de la commande publique fixe à 5 ans la durée d'un contrat de concession, sauf à justifier d'une durée plus longue pour permettre au concessionnaire d'amortir les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat.

En l'espèce, au regard de l'état du Pôle et du golf Baganais, et des investissements espérés par la Ville, la durée du Contrat est de 20 ans à compter de son entrée en vigueur.

3.3. MONTANT ESTIMÉ DU CONTRAT

Conformément aux dispositions de l'article R. 3121-1 du code de la commande publique,

« La valeur estimée du contrat de concession est calculée selon une méthode objective, précisée dans les documents de la consultation mentionnés à l'article R. 3122-7. Elle correspond au chiffre d'affaires total hors taxes du concessionnaire pendant la durée du contrat ».

L'article R. 3121-2 du même code pose une liste non exhaustive des éléments devant être pris en compte pour estimer la valeur du contrat, soit :

<ul style="list-style-type: none">- la valeur de toute forme d'option et les éventuelles prolongations de la durée du contrat de concession ;- les recettes perçues sur les usagers des ouvrages ou des services, autres que celles collectées pour le compte de l'autorité concédante ou d'autres personnes ;- les paiements effectués par l'autorité concédante ou toute autre autorité publique ou tout avantage financier octroyé par l'une de celles-ci au concessionnaire ;- la valeur des subventions ou de tout autre avantage financier octroyés par des tiers pour l'exploitation de la concession ;	<ul style="list-style-type: none">- les recettes tirées de toute vente d'actifs faisant partie de la concession ;- la valeur de tous les fournitures et services mis à la disposition du concessionnaire par l'autorité concédante, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des travaux ou à la prestation des services ;- toutes primes ou tous paiements au profit des candidats ou des soumissionnaires.
---	---

Il ressort de ces éléments que la valeur du contrat est estimée au chiffre d'affaires hors taxes estimatif du concessionnaire attendu, soit :

Valeur totale (durée 20 ans – à euro constant)
7 000 000 €

Une subvention de fonctionnement pourra être accordée.

3.4. ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET RÉMUNÉRATION DU DÉLÉGATAIRE

Le délégataire, responsable du fonctionnement du service, l'exploitera à ses risques et périls.

Il sera responsable de l'exploitation du service qu'il assure, ainsi que de toutes les conséquences dommageables qui pourraient en résulter. À cet égard, il sera responsable à la fois au niveau contractuel et réglementaire de la qualité du service public et du bon fonctionnement des ouvrages qui lui auront été remis.

La convention fixera les tarifs des activités sportives proposées sur le site et les autres prestations du délégataire.

Le délégataire devra contracter l'ensemble des assurances lui permettant de couvrir les risques inhérents à l'activité.

La rémunération du délégataire sera composée :

- des recettes liées à la perception des redevances pour services rendus sur les usagers du Pôle et du golf Baganais ;
- des recettes annexes (liées à l'exploitation de l'équipement et des espaces mis à disposition).

3.5. REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Conformément à l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques, le délégataire sera tenu de verser une redevance pour l'occupation et l'utilisation du domaine public.

3.6. CONTRÔLE DE LA VILLE

Le délégataire informera mensuellement la Ville sur la qualité du service et ponctuellement et immédiatement en cas de problème rencontré sur les ouvrages ou dans le service.

La Ville conservera le contrôle du service et devra obtenir du délégataire tous les renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations, et ce, dans tous les domaines : technique, comptable, environnemental, etc.

Le délégataire sera ainsi soumis à diverses mesures de contrôle relevant à la fois des obligations contractuelles et des obligations réglementaires.

Il produira chaque année un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession et une analyse de la qualité des ouvrages ou des services (Article L. 3131-5 du code de la commande publique).

Ce rapport permet à la Ville d'apprécier les conditions d'exécution du service public.

Dans le cadre de la délégation de service public, la Ville disposera d'un panel de sanctions en cas de manquements du concessionnaire à ses obligations contractuelles. Ces sanctions pourront aller, selon les cas, de sanctions pécuniaires à la sanction résolutoire :

- des sanctions pécuniaires (pénalités) seront prévues par la convention. Les conditions et modalités de mise en œuvre de ces sanctions seront définies dans la convention ;
- des sanctions coercitives (exécution d'office et mise en régie provisoire) pourront être appliquées si le délégataire ne réalise pas l'entretien des ouvrages et des installations nécessaires à l'exploitation du service. La Ville pourra ainsi procéder ou faire procéder aux frais du délégataire, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au fonctionnement du service, dans des conditions définies par la convention ;
- une sanction résolutoire : la déchéance. Le concessionnaire pourrait être déchu de la convention de délégation de service public notamment dans les cas de cession du contrat sans l'autorisation préalable de la commune, de fraude, ou en cas de faute d'une particulière gravité et, notamment, en cas d'interruption totale ou partielle du service pendant une durée supérieure à une période à définir dans la convention. Les conditions et modalités de mise en œuvre de ces sanctions seront définies dans la convention.

3.7. EXCLUSIVITÉ

La Ville confiera au délégataire l'exclusivité de l'exploitation du Pôle de l'Ardilouse et du golf Baganais pendant toute la durée du contrat.

3.8. ASSURANCE

Le concessionnaire sera tenu de souscrire les assurances liées à sa responsabilité d'exploitant.

Les obligations du délégataire en matière d'assurance seront précisées dans le dossier de consultation.

3.9. FIN DU CONTRAT

La convention de délégation de service public ne pourra être tacitement reconduite.

Au terme du contrat et ce, pour quelque raison que ce soit, l'ensemble des biens, équipements et installations nécessaires à l'exploitation du site seront remis par le concessionnaire à la Ville en bon état d'entretien, compte tenu de leur âge, selon les modalités et aux conditions à définir dans le contrat.

4. LA PROCÉDURE DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

Au vu de la présente analyse, il est proposé au conseil municipal d'autoriser le lancement d'une procédure de publicité et de mise en concurrence conformément aux dispositions des articles L. 3120-1 et suivants, R. 3121-1 et suivants et R. 3126-1 et suivants du code de la commande publique, pour l'attribution d'un contrat de concession de type délégation de service public.

Cette procédure se déroulera selon les principales étapes suivantes :

- délibération du conseil municipal sur le principe de la délégation de service public et le lancement de la procédure ;
- publication d'un avis de concession ;
- réception des candidatures par les services de la Ville ;
- analyse et sélection des candidats par la Commission de délégation de service public ;
- réception des offres par les services de la Ville
- analyse et avis de la Commission de délégation de service public sur les offres initiales et les négociations ;
- décision du Maire sur le lancement d'une négociation et invitation des candidats à négocier ;
- négociations avec le(s) candidat(s) ;
- réception, analyse et choix du Maire sur les offres finales ;
- délibération du conseil municipal en fin de procédure sur le choix du Maire, et l'autorisant à signer le contrat.

