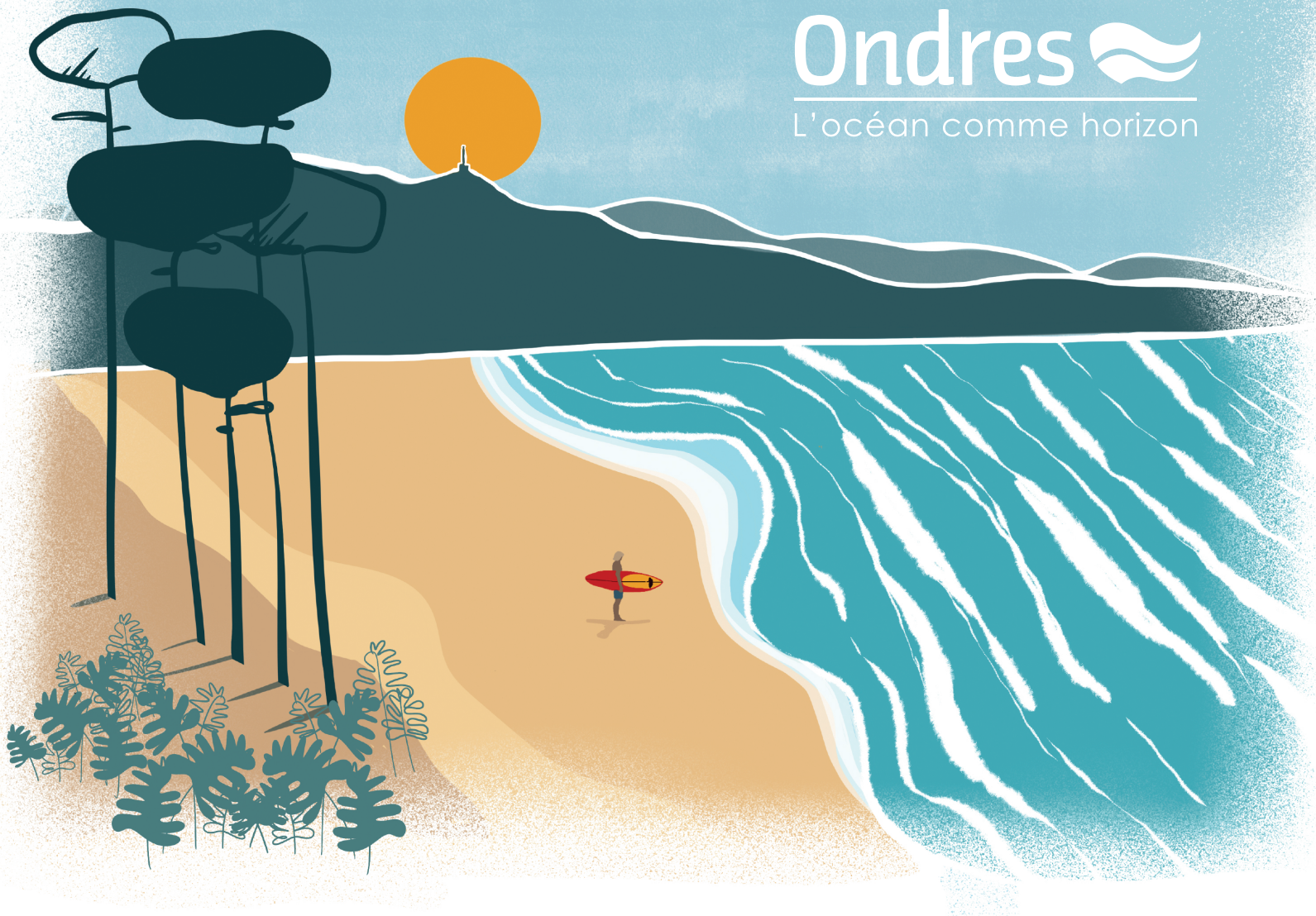


Ondres

L'océan comme horizon



LE CAMPING MUNICIPAL

RÉUNION PUBLIQUE

Lundi 16 Janvier 2023 – 18h30



SOMMAIRE:

1. **Contexte** (Un contrat de concession datant de 1998)
 2. **Blue Ocean et Green Resort : deux structures mitoyennes distinctes juridiquement**
 3. **Quelques données liées à l'exploitation**
 4. **La résiliation et le choix de la régie autonome**
 5. **Un référé qui décale la reprise du camping**
 6. **Un nécessaire contrôle du contrat de concession**
- Questions diverses**

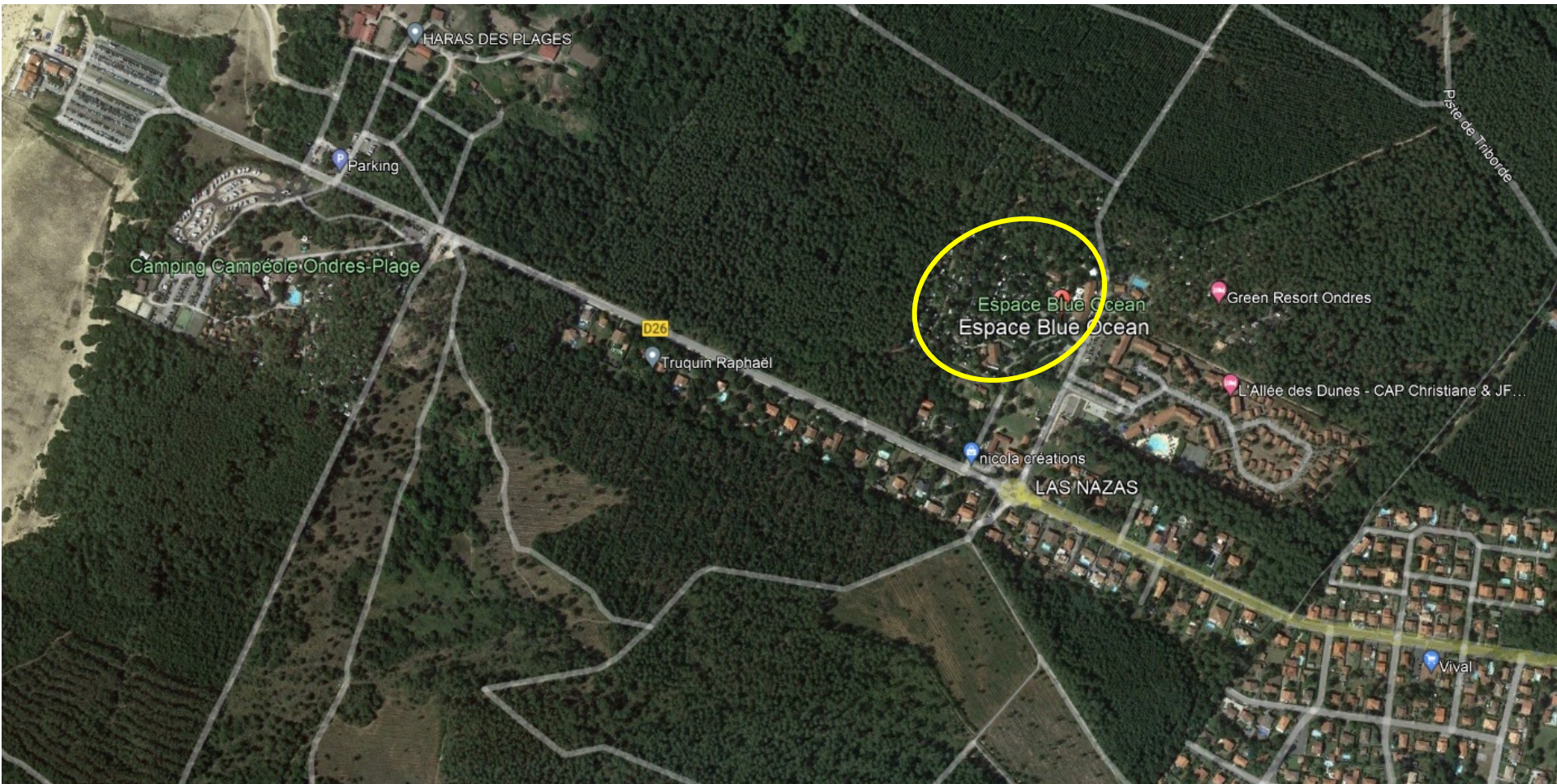


LE CAMPING MUNICIPAL

INTRODUCTION

LE CAMPING MUNICIPAL

1. CONTEXTE



- **Définition**

Les **contrats de concession** sont des contrats administratifs par lesquels une personne morale de droit public confie à une personne, publique ou privée, la gestion d'un service dont elle a la responsabilité pour une durée limitée. Le bénéficiaire de la concession peut être chargé de construire des ouvrages ou d'acquérir des biens nécessaires au service. Il est rémunéré par les recettes d'exploitation du service.

Le contrat définit les objectifs de la concession, les engagements du concessionnaire et les modalités de redevance

- **Un contrat de concession de 25 ans signé en 1998 (échéance au 29 Mai 2023)**

LE CAMPING MUNICIPAL

- Des articles définissent les règles d'investissement

3.2.3 EN CE QUI CONCERNE LES TRAVAUX NEUFS :

Le concessionnaire se réserve le droit de procéder aux édifications de constructions revêtant un simple caractère optionnel au regard des normes d'équipement des campings 3 étoiles ou 4 étoiles, suivant l'option qu'il aura proposée, définitivement, dans son offre.

Le concessionnaire assure le financement des dépenses. **Au cas où des emprunts seraient contractés, ceux-ci devront être complètement amortis au terme de la convention de concession.**

3.2.4 REMISE DES INSTALLATIONS EN FIN DE CONCESSION :

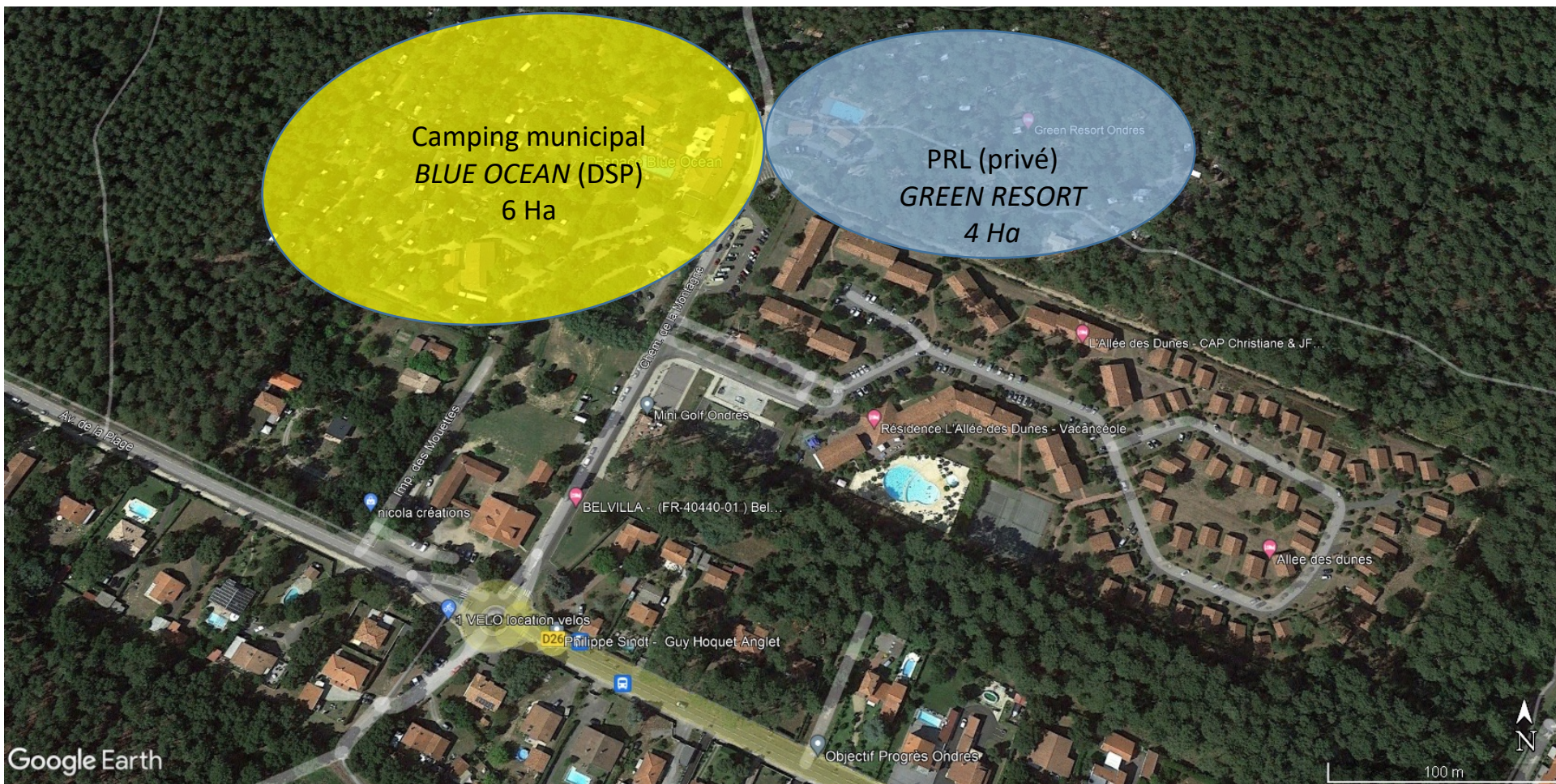
A l'expiration de la concession, le concessionnaire sera tenu de **remettre gratuitement** à la Commune, en état normal d'entretien courant, **tous les ouvrages et équipements** qui font partie intégrante de la concession.

- Avenant de prolongation (8 Juin 2020) :

Prolongation de 3 saisons (jusqu'au 31 octobre 2025) subordonnée à une clause de revoyure (courant 2021) et la signature d'un avenant permettant de revoir les conditions de redevance.

Motif invoqué par la SARL Dauga Frères : cessation de paiement 1^{er} septembre 2020

**2. *BLUE OCEAN & GREEN RESORT:*
2 STRUCTURES MITOYENNES
DISTINCTES JURIDIQUEMENT**



- Blue Ocean : camping municipal 6Ha - 7 CDI
- Green Resort : PRL privé 4Ha Gestion locative+Parcelles privées
0 salariés

- Les deux sites réunis sous le nom « espace Blue Ocean » et un site internet commun

Aide en ligne pour l'achat de for... x Fidéli'Cimes Isola 2000 x Camping Ondres (Landes) - Mer x +

espaceblueocean.com

Tiers de télétransmi... M Nouveau droit des... MAIRIE DE ONDRES Google SPL Trans-Landes T... Maprocuration SNDGCT Site EIREL SIG

Blue Océan

★★★★ CERTIFIED ECOLABEL

Espace Blue Océan
★★★★
à Ondres, entre Biarritz et Hossegor



“son école de surf, son école de cirque, pistes cyclables à l'infini, l'immense plage de sable fin, pour des vacances nature...”

Travelers' Choice

EU Ecolabel

Taper ici pour rechercher

08:24 03/01/2023

Aide en ligne pour l'achat de for... x | Fidéli'Cimes Isola 2000 x | Camping Ondres (Landes) - Mer x | +

espaceblueocean.com

Tiers de teletransmi... Nouveau droit des... MAIRIE DE ONDRES Google SPL Trans-Landes T... Maprocuration SNDGCT Site EIREL SIG

Blue Océan
★★★★ CERTIFIÉ ECOCLABEL

Arrivée Départ Pers. 2 RECHERCHER

Offres Spéciales

Activités & Soirées

La région

Actualités

Voir la video

41 cottages Premium « luxe »

88 cottages

60 chalets

1 Surf Village

... sur 10 hectares

DÉCOUVREZ

- ✓ 900 m de l'océan
- ✓ 1 accès direct plage
- ✓ 4 km de sable
- ✓ 1 école de surf
- ✓ 2 piscines sans chlore
- ✓ 1 école de cirque
- ✓ 1 centre équestre
- ✓ 1 camping semi-piétonnier
- ✓ 6 langues parlées

... pour vous faire craquer

Taper ici pour rechercher

08:25
03/01/2023



3. QUELQUES DONNÉES LIÉES À L'EXPLOITATION

- Un camping 4* - 260 emplacements (dont 60 chalets et une dizaine d'emplacements campables)
- 8 mobile-homes « résident »
- Nombre de salariés : 7 CDI + 60 CDD/saisonniers (1 tiers mis à disposition du PRL)
- Un Chiffre d'Affaire entre 3,5 et 4 M€/an
- Redevance versée : $\approx 40.000\text{€}/\text{an}$
12k€ loyer + 30k€ part variable
- Une convention tripartite pour la piscine scolaire résiliée unilatéralement



4. LA RÉSILIATION ET LE CHOIX DE LA RÉGIE AUTONOME

- Une négociation qui n'a pu aboutir malgré plusieurs propositions d'avenant établies par la mairie (180.000 €)
- Délibération du 7/7/2022 : résiliation pour motif d'intérêt général (redevance insuffisante) au 31/12/2022

LE CAMPING MUNICIPAL

- Des niveaux de rémunération (dividendes et avantages P Dauga + variable directeur) peu cohérents pour un service public
- La Régie : le choix le plus pertinent pour que le camping municipal redevienne un outil de développement public
- Reprise obligatoire des salariés (CDI)



Différents modes de gestion envisageables en 2023

Modèle de gestion	Avantages	Inconvénients
Vente	Recette immédiate	Délais de mise en œuvre
	Transfert de responsabilités	Délai de latence vente/reprise
		Estimation au plus juste de la valeur du bien (basée sur CA)
		Non maîtrise du développement
		Reprise des CDI non obligatoire
Bail Commercial	Rapidité de la procédure	Création d'un droit au bail.
	Transfert au repreneur du "ticket d'entrée" et des responsabilités	Renouvellement automatique 3/6/9 et sans fin
	Nouvelles exigences (piscine,...) possible à intégrer	Coût de résiliation très élevé
	Redevance revue à la hausse	Contrôle très limité de l'activité
	Reprise du personnel de fait	
DSP	Investissements portés par le délégataire	Délais de mise en œuvre (6-9 mois)
	Transfert au repreneur du "ticket d'entrée" et des responsabilités	
	Nouvelles exigences (piscine,...) possible à intégrer	Nécessité de contrôle régulier
	Contrat limité dans le temps...	... mais calé sur des durées d'amortissement
	Reprise du personnel obligatoire	
Régie dotée de l'autonomie financière	Redevance revue à la hausse	
	Maîtrise et contrôle de la stratégie de développement	Prise en charge du ticket d'entrée
	Redevance	Incertitude sur l'état de l'outil laissé par l'exploitant
	Le camping devient un outil de développement communal ouvert au public et pour les associations	Reprise du personnel obligatoire
		Personnel de droit public
Régie dotée de l'autonomie financière et de la personnalité morale		Impôt sur les sociétés
		Budget annexe (M4)
	Maîtrise et contrôle de la stratégie de développement	Prise en charge du ticket d'entrée
	Le camping devient un outil de développement communal ouvert au public et pour les associations	Incertitude sur l'état de l'outil laissé par l'exploitant
	Redevance	Impôt sur les sociétés
	Personnel de droit privé	Reprise du personnel obligatoire
	Versement d'un loyer important à la commune	
	Budget autonome (M4)	

- SPIC créé par délibération du 7/11/2022

LE CAMPING MUNICIPAL

- Une décision réfléchie qui s'appuie sur des retours d'expériences locales

Capbreton :

- 437k€ reversés annuellement
- Une capacité d'investissement de plusieurs millions (restaurant, couverture piscine,...)
- Une piscine ouverte aux scolaires et associations...

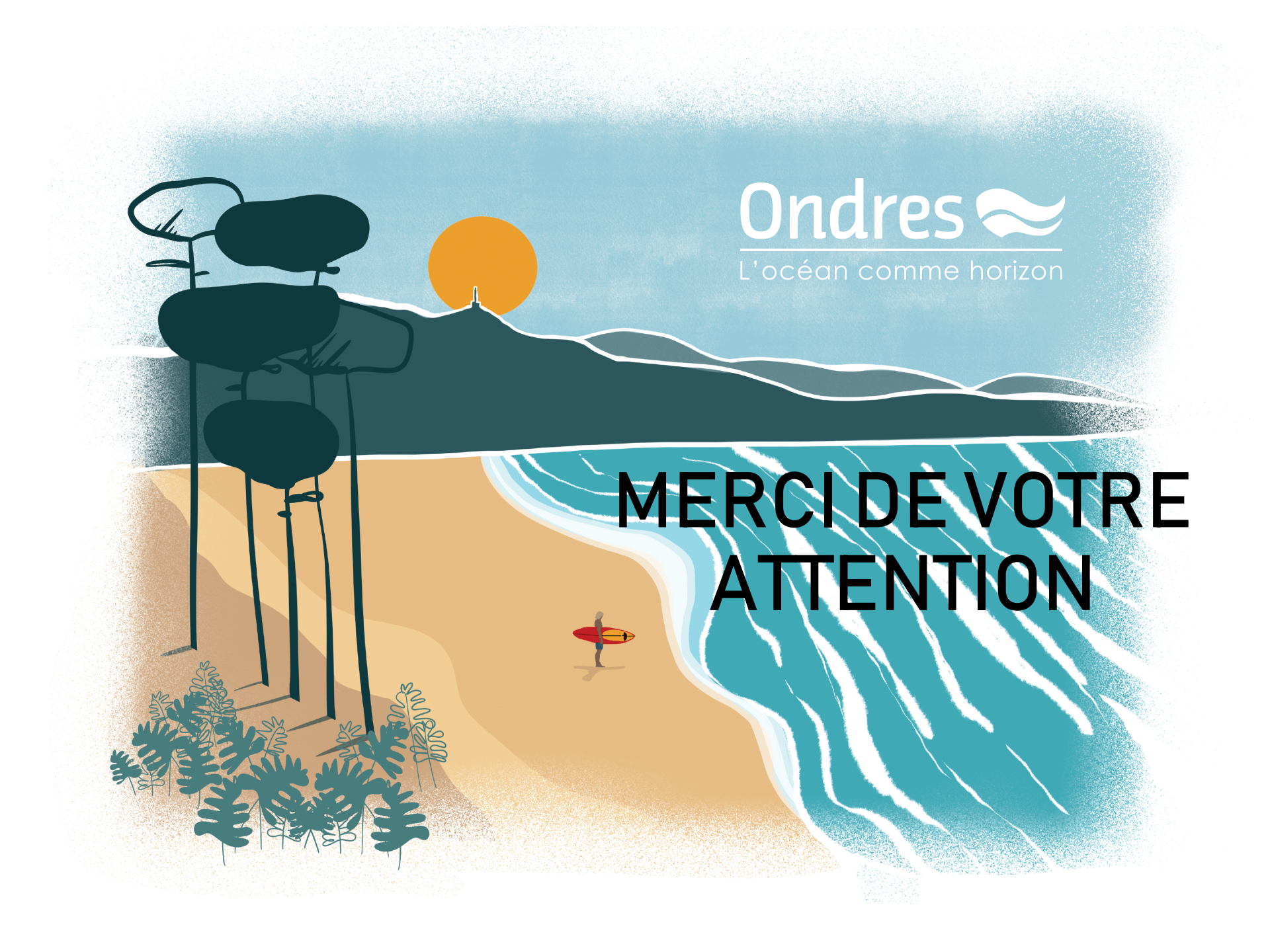


5. UN RÉFÉRÉ QUI DÉCALE LA REPRISE DU CAMPING

- Référé déposé le 23/11/2022 par la Sarl Dauga Frères
- Jugement défavorable à la commune notifié en date du 22/12/2022
- Reprise des relations contractuelles au 1^{er} Janvier 2023

6. UN NÉCESSAIRE CONTRÔLE DU CONTRAT DE CONCESSION

- DSP = transparence du concessionnaire (Sarl Dauga Frères) et contrôles du concédant(Mairie) :
 - Qualité de service,
 - Recettes/dépenses
 - RH
 - respect du contrat
 - Prévisions budgétaires
 - Validation des investissements

An artistic illustration of a beach scene. On the left, three dark, rounded trees stand on a sandy shore with some green foliage at their base. In the center, a bright orange sun is setting behind a dark, silhouetted landmass. To the right, a person stands on the beach holding a red and yellow surfboard. The ocean features stylized white-capped waves. The sky is a light blue gradient.

Ondres 

L'océan comme horizon

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**