



Le président

Bordeaux, le 5 février 2024

à

Madame Eva Belin

Maire de la commune d'Ondres

2189, avenue du 11 novembre 1918

40440 ONDRES

e.belin@ondres.fr

Dossier suivi par : Alexia Lemaitre

Tél. : 05 56 56 47 00

Mél. : na-greffe@crtc.ccomptes.fr

Nos références à rappeler KSP GD240039 CRC

Contrôle n° 2023-001830

Objet : rapport d'observations définitives relatif au contrôle des comptes et de la gestion de la délégation de service public du camping municipal de la commune d'Ondres à la SARL Dauga Frères

P.J. : 1 rapport d'observations définitives

Envoi dématérialisé avec accusé de réception
(Article R. 241-9 du code des juridictions financières)

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport comportant les observations définitives de la chambre sur la gestion de la délégation de service public du camping municipal de la commune d'Ondres à la SARL Dauga Frères depuis l'exercice 2018 jusqu'à la période la plus récente ainsi que les réponses qui y ont été apportées.

Il conviendra d'inscrire ce document à l'ordre du jour de votre assemblée délibérante dès sa plus proche réunion. Dans cette perspective, le rapport et les réponses seront joints à la convocation adressée à chacun de ses membres.

Ce document sera publié sur le site internet des juridictions financières une fois présenté à votre organe délibérant et au plus tard dans un délai de deux mois suivant la présente notification, conformément à l'article L. 243-6 du code des juridictions financières. Je vous rappelle cependant que, jusqu'à sa publication, ce document revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de protéger.

En application de l'article R. 243-14 du code des juridictions financières, je vous demande d'informer le greffe de la date de la plus proche réunion de votre assemblée délibérante et de lui communiquer en temps utile copie de son ordre du jour.

Ce document est également transmis au représentant légal de la SARL Dauga Frères qui le présentera à la prochaine réunion de son organe collégial de décision.

Enfin, je vous précise qu'en application des dispositions de l'article R. 243-17 du code précité, le rapport d'observations et les réponses jointes sont transmis à la préfète ainsi qu'au directeur départemental des finances publiques des Landes.

Paul Serre
conseiller maître à la Cour des comptes



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC DU CAMPING MUNICIPAL D'ONDRES

(Département des Landes)

Exercices 2018 et suivants

Le présent document qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés, a été délibéré par la chambre les 29 novembre et 13 décembre 2023.



TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE.....	3
RECOMMANDATIONS.....	5
ÉLÉMENTS DE PROCÉDURE.....	6
1 UN CONTRAT SUSCITANT DE FORTES TENSIONS.....	7
1.1 La délégation de service public confiée à la SARL Dauga Frères.....	7
1.2 Des contentieux depuis la prolongation du contrat pour deux ans.....	8
1.3 Les axes de contrôle retenus par la chambre.....	8
2 LE FORT DÉVELOPPEMENT DU CAMPING DEPUIS LE DÉBUT DE LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC.....	9
3 LE CONTRAT ET SON EXÉCUTION	11
3.1 Des stipulations contractuelles particulièrement favorables au délégataire.....	11
3.1.1 Des conditions d'exploitation et d'investissement peu contraignantes consenties pour une trop longue durée.....	12
3.1.2 La faiblesse de la redevance versée à la commune	13
3.1.3 L'absence de pénalité en cas de retard de versement des redevances.....	18
3.2 Les carences de la commune dans le suivi du contrat au bénéfice du délégataire	18
3.2.1 L'absence d'indexation de la redevance fixe	18
3.2.2 La cession aux actionnaires de la SARL d'une emprise voisine, contraire aux dispositions du contrat.....	19
3.2.3 Un contrôle de la commune très parcellaire.....	22
3.2.3.1 Le contrôle de l'exécution du service public	22
3.2.3.2 L'absence de contrôle des investissements de la concession	24
3.2.3.3 Les actions mises en place par la nouvelle municipalité	24
3.2.4 La prolongation de la DSP dans des conditions contestables	25
3.2.4.1 Des engagements déjà contractés au-delà du terme de la DSP.....	25
3.2.4.2 La prolongation finalement accordée lors de la crise sanitaire.....	27
4 LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RELATIONS AVEC LES SOCIÉTÉS VOISINES	28
4.1 Les flux réciproques avec des sociétés proches	28
4.1.1 Le rôle central de la SARL dans la gestion du Green Resort.....	28
4.1.2 La location d'emplacements à la SAS sur le terrain du camping municipal.....	31
4.2 Analyse financière de la DSP	35
5 L'ÉCHEC DE LA RENÉGOCIATION ET LA SUSPENSION DE LA REPRISE EN RÉGIE.....	39
5.1 Les résiliations successives après l'échec des négociations.....	39
5.1.1 Le refus initial de la SARL d'appliquer la clause de revoyure	39
5.1.2 Une première démarche de résiliation très incertaine	40



5.1.3 La seconde résiliation en dépit d'un accord proche, actuellement suspendue	41
5.2 La perspective d'une reprise en régie en substitution à la DSP	42
5.2.1 La création d'un établissement public pour reprendre le camping	42
5.2.2 La complexité des opérations de reprise du personnel	43
5.2.3 Les difficultés à chiffrer l'indemnisation due au concessionnaire	45
6 ASSURER LA CONTINUITÉ DE L'EXPLOITATION DU CAMPING	47
ANNEXES.....	50
Annexe n° 1. Retraitements du tableau de comparatif des redevances fourni par la SARL.....	51



SYNTHÈSE

La chambre régionale des comptes a contrôlé la délégation de service public (DSP) du camping municipal de la commune d'Ondres dans un contexte de fortes tensions entre la SARL Dauga Frères, délégataire, et la commune délégante.

Le conflit est né des négociations visant à revoir le niveau de la redevance versée par la SARL à la commune. Cette révision était prévue en contrepartie de la prolongation du contrat de DSP pour deux années, jusqu'à novembre 2025, accordée en mai 2020 par la majorité précédente pour soutenir la société durant la crise sanitaire.

Sur ce sujet, la chambre estime que la redevance versée par la SARL est inférieure à celles constatées dans la plupart des autres campings gérés en DSP qu'elle a analysées, sous la réserve que ces campings ne reposent pas tous sur un modèle économique identique.

En dépit des termes de l'avenant de prolongation signé avec la commune, la SARL a dans un premier temps remis en cause le principe-même de la renégociation, s'appuyant sur des motifs qui paraissent injustifiés à la chambre. Par la suite, la commune a délibéré en octobre 2021 pour décider la résiliation de la DSP pour motif d'intérêt général dès le mois suivant, avant d'indiquer que la décision n'était pas encore prise. Cette délibération a engendré une très forte insécurité juridique et a tendu encore davantage les relations avec la SARL. Alors qu'un accord sur une hausse de la redevance était proche, les négociations ont de nouveau échoué en raison d'autres dispositions qu'Ondres souhaitait introduire dans le contrat pour clarifier ses pouvoirs de contrôle et faire évoluer les modalités, notamment financières, de fin de DSP. Une seconde délibération de résiliation prise par la commune n'a pu prendre effet au 1^{er} janvier 2023 comme décidé, ayant été suspendue par une ordonnance du juge des référés du tribunal administratif de Pau, dans l'attente d'une décision définitive du tribunal.

La chambre relève qu'une grande part des difficultés rencontrées dans la perspective de l'échéance de la DSP trouve son origine dans un contrôle défaillant du contrat par les municipalités précédentes. En effet, depuis la signature du contrat en 1998, la société a considérablement développé les infrastructures du camping pour en faire un lieu de séjour dont la qualité est reconnue par ses clients. Satisfaits jusqu'alors de la stratégie et des résultats du camping, les maires successifs, qui demeuraient responsables du service public concédé, se sont désintéressés des modalités d'exécution du contrat.

Ainsi, alors que le contrat de concession interdisait à la société délégataire de gérer « pendant toute la durée de la concession (...) un camping ou (...) une activité de même nature dans un rayon de 15 km », la commune lui a elle-même vendu un terrain à proximité immédiate du camping municipal pour qu'elle y développe en 2014 un parc résidentiel de loisirs (PRL) dénommé « Green Resort » s'appuyant largement sur les moyens du camping municipal. Au terme de cette opération, réalisée d'un commun accord entre les parties mais contraire aux stipulations du contrat selon la chambre, les deux structures se trouveront en concurrence à échéance de la DSP, dans la mesure où la commune a décidé la reprise en régie du camping.



De surcroît, la SARL a de nombreuses synergies avec la société exploitant le PRL « Green Resort » : l'ensemble du personnel y intervenant est par exemple mis à disposition par la SARL, tandis que plus de 40 mobil-homes présents sur le camping municipal appartiennent en réalité à la société Green Resort, engendrant le transfert d'une partie du chiffre d'affaires vers cette dernière. La SARL Dauga Frères ne pouvait ignorer que ce fonctionnement génèrerait d'importantes difficultés pour assurer la scission opérationnelle et juridique des deux entités au terme du contrat du camping, par exemple s'agissant des modalités de reprise du personnel.

De même, les investissements réalisés dans le cadre de la concession du camping n'ont jamais été réellement suivis par la commune alors que la problématique des biens de la délégation était identifiée depuis 2014. La distinction entre les biens devant retourner gratuitement à la commune en fin de contrat et ceux qui restent propriété de la SARL est donc particulièrement incertaine.

Au regard de l'ensemble de ces difficultés, la chambre considère qu'une rupture anticipée du contrat génèrerait des risques juridiques, financiers et opérationnels importants pour la commune alors que le contrat arrive à son terme en 2025.

Il apparaîtrait ainsi préférable pour la SARL Dauga Frères comme pour la commune d'Ondres de réengager des négociations pour fixer, outre les nouvelles modalités financières, un cadre précis pour limiter les risques liés à la fin de la DSP et la reprise en régie. Compte-tenu de l'état du dialogue entre les parties, ces nouvelles négociations auront un intérêt évident à se dérouler sous la supervision d'un tiers.



RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1. : (*refus de mise en œuvre*) identifier les salariés ayant vocation à travailler au Green Resort à échéance du contrat de DSP et transférer leurs contrats à la SAS.

Recommandation n° 2. : (*non mise en œuvre*) conclure un avenant fixant de nouvelles modalités financières et établissant un protocole de fin de contrat.

Recommandation n° 3. : (*non mise en œuvre*) demander à la présidente du tribunal administratif de Pau l'organisation d'une mission de médiation et la désignation d'un médiateur, conformément à l'article L. 213-5 du code de justice administrative.



ÉLÉMENTS DE PROCÉDURE

Conformément aux articles L. 211-10 et L. 244-3 du code des juridictions financières (CJF), le contrôle des comptes et de la gestion de la délégation de service public du camping municipal de la commune d'Ondres a été inscrit au programme 2023 de la chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine pour la période courant à partir du 1^{er} janvier 2018.

Le ministère public s'est prononcé favorablement sur la compétence de la chambre, le 13 avril 2023, conformément à l'article R. 243-2 du CJF.

Une lettre d'ouverture de contrôle a été adressée le 25 avril 2023 à Monsieur Patrick Dauga, gérant de la société anonyme à responsabilité limitée (SARL) Dauga Frères, chargée de la délégation de service public.

L'entretien de début de contrôle a eu lieu par visioconférence le 26 avril 2023.

Au cours de l'instruction, des entretiens ont été menés avec la maire de la commune d'Ondres, Madame Eva Belin et l'ancien maire, Monsieur Eric Guilloteau.

L'entretien de fin de contrôle avec M. Patrick Dauga, prévu par l'article L. 243-1 du CJF, s'est déroulé le 12 juillet 2023 par visioconférence.

Le rapport d'observations provisoires (ROP), délibéré le 28 juillet 2023, a été transmis le 1^{er} septembre 2023 au gérant de la SARL Dauga Frères, qui en a accusé réception le même jour.

Des extraits de ROP ont également été adressés le 1^{er} septembre 2023 à la commune d'Ondres, à M. Eric Guilloteau, ancien maire de la commune, à la SAS Green Resort, au CIC Sud Ouest, au Crédit agricole Aquitaine, au Crédit agricole Pyrénées Gascogne et à la SAS Golden Team.

Conformément aux dispositions de l'article R. 243-8 du CJF, M. Patrick Dauga, gérant de la SARL Dauga Frères a été entendu, à sa demande, par la formation délibérante de la chambre le 29 novembre 2023. Une réponse écrite complémentaire de la SARL Dauga Frères est parvenue à la chambre le 12 décembre 2023. Conformément à l'article R. 243-8 du CJF, l'audition à la demande de M. Dauga visait à compléter et préciser les observations qu'il avait préalablement fournies par écrit.

Après avoir examiné les réponses écrites et entendu les représentants de la SARL Dauga Frères, ainsi que les réponses écrites de la commune d'Ondres, de la SAS Green Resort, du CIC Sud-Ouest, du Crédit agricole Aquitaine, du Crédit agricole Pyrénées Gascogne et de la SAS Golden Team, la chambre a délibéré sur les observations définitives en dernier lieu le 13 décembre 2023.



1 UN CONTRAT SUSCITANT DE FORTES TENSIONS

1.1 La délégation de service public confiée à la SARL Dauga Frères

Propriété de la commune d'Ondres depuis 1992, le camping municipal consistait alors en quelques bâtiments (habitation pour un concierge, bloc sanitaire, garage) entourés d'un terrain vierge, sur une surface d'environ deux hectares. Le camping était principalement utilisé par les employés de l'entreprise Pechiney qui y logeaient en tente ou caravane, par le biais d'un accord avec le comité d'établissement.

Soucieuse de développer les infrastructures d'accueil de plein air sur ce site, la commune a attribué, par délibération du conseil municipal du 7 avril 1998, une délégation de service public (DSP) à M. Henri Dauga afin d'exploiter le camping municipal.

À cet effet, une convention de DSP a été conclue le 28 mai 1998.

La délégation de service public

Une délégation de service public est un contrat par lequel une personne publique confie la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire, dont la rémunération est substantiellement liée au résultat de l'exploitation du service. Le délégataire peut être chargé de construire des ouvrages ou d'acquérir des biens nécessaires au service.

Les délégations de service public font partie de l'ensemble des contrats de concession, par opposition aux marchés publics : dans une concession, la rémunération est tirée de l'exploitation du service, tandis que dans le cadre d'un marché public, le paiement est intégral et immédiat et effectué par l'acheteur public.

La SARL Dauga Frères a ainsi été créée le 1^{er} juin 1998 en vue de l'exploitation du camping municipal, avec pour objet social « *la gestion de camping, caravaning dans le cadre d'une concession de service public et autre et plus généralement la création et la gestion d'hébergements, de commerces et services, la commercialisation de produits touristiques* ». Son capital de 7 122 €, inchangé depuis la création de la société, est réparti entre les frères Patrick (70 %) et Henri Dauga (30 %).

Le contrat confié à la SARL l'exploitation du camping pour une durée initiale de 25 ans.

Henri Dauga, gérant de la SARL à l'origine, a démissionné le 26 juillet 2017. Son frère, Patrick Dauga, a ensuite repris la gérance.



1.2 Des contentieux depuis la prolongation du contrat pour deux ans

La DSP devait arriver à son terme fin 2023. Toutefois, dans le contexte de la crise sanitaire qui avait entraîné la fermeture du camping à compter de mars 2020, le conseil municipal a approuvé un avenant à la DSP prolongeant le contrat pour deux saisons supplémentaires, soit jusqu'au 31 octobre 2025 (voir 3.2.4.2). Le même avenant prévoit en contrepartie la renégociation des conditions financières du contrat dans le courant de l'année 2021.

Opposée à la prolongation de deux années du contrat lorsqu'elle était conseillère municipale, Mme Eva Belin, élue maire le 4 juillet 2020, a entendu mettre en œuvre cette clause afin de revoir les modalités financières de la DSP.

Les négociations n'ayant pas abouti, le conseil municipal a décidé par délibération du 7 juillet 2022 la résiliation du contrat pour motif d'intérêt général, avec date d'effet au 31 décembre 2022.

Cette décision a été suspendue par ordonnance du juge des référés du tribunal administratif de Pau à la demande de la SARL Dauga Frères le 20 décembre 2022. Le pourvoi en cassation de la commune contre cette ordonnance n'a pas été admis par le Conseil d'État. La décision de résiliation de la DSP doit toutefois toujours être examinée sur le fond par le tribunal administratif de Pau.

Les différentes négociations et procédures engagées ont conduit à exacerber les tensions entre la commune et son délégataire, se traduisant par de multiples communiqués, signalements et plaintes, rendant impossible tout dialogue constructif quant à l'exécution du contrat.

1.3 Les axes de contrôle retenus par la chambre

La chambre s'est attachée à l'occasion du contrôle à examiner les principaux points qui cristallisent les critiques de part et d'autre afin d'objectiver la situation générale de la DSP.

Ainsi, elle a d'abord analysé la stratégie de développement du camping poursuivie par la SARL depuis 2018 (partie 2).

Les stipulations contractuelles, notamment financières, leur respect par la SARL comme par la commune, ainsi que les conditions de prolongation du contrat ont également été examinées (partie 3).

La chambre a ensuite étudié les relations entretenues par la SARL avec deux autres sociétés partageant un actionnariat commun, créées pour exploiter un parc résidentiel de loisirs contigu au camping municipal (partie 4).

Les conditions de la résiliation du contrat, actuellement suspendue par la justice administrative, et de reprise en régie par la commune sont également rappelées (partie 5).

L'ensemble de ces investigations montrant l'importance des difficultés rencontrées de toutes parts pour assurer la bonne mise en œuvre et échéance de la concession, la chambre a enfin souhaité inviter les parties au contrat à tout mettre en œuvre pour garantir la continuité d'exploitation du service public que constitue le camping municipal (partie 6).



2 LE FORT DÉVELOPPEMENT DU CAMPING DEPUIS LE DÉBUT DE LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

Le contrat de DSP signé en 1998 mettait à la charge de la SARL Dauga Frères les obligations suivantes :

- extension du camping, en passant de 90 à 300 emplacements (l'extension de la superficie concédée étant prévue au contrat¹) ;
- montée en gamme permettant d'atteindre un classement 3 ou 4 étoiles.

S'agissant de l'extension, le conseil municipal d'Ondres a autorisé par délibérations du 12 janvier 1999 puis du 23 mai 2000, la signature d'un avenant au contrat de DSP modifiant l'étendue de la concession pour confier à la SARL l'exploitation de quatre hectares supplémentaires, adjacents aux premières parcelles concédées. Le camping dispose à ce jour de 230 emplacements, afin de limiter la promiscuité entre les vacanciers.

Tableau n° 1 : nombre d'emplacements par type d'hébergement

Saison	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mobil-homes	86	91	99	129	99	100
Propriétaires	72	70	64	31	61	50
Emplacements Tente	30	23	21	21	21	21
Chalets	59	59	59	59	59	59
Total emplacements	247	243	243	240	240	230

Source : SARL

S'agissant de la montée en gamme, le camping, nommé « Espace Blue Océan » par le délégataire, est classé quatre étoiles selon le référentiel établi par le groupement d'intérêt économique « Atout France ».

En outre, la qualité générale du camping, tant s'agissant de l'infrastructure en elle-même que des conditions d'accueil et d'animation, est reconnue. En particulier, les gérants se sont attachés à ce que le développement de l'infrastructure préserve le cadre naturel qui demeure par conséquent très forestier. De nombreuses actions ont été entreprises pour réduire l'impact environnemental du camping, qui fait partie des premiers établissements de la région à avoir obtenu l'écolabel européen pour un tourisme responsable, dès 2009.

Cette qualité se retrouve dans les appréciations des visiteurs, le camping étant placé à la première place des campings des Landes avec une note de 4,5/5 sur le site internet *Tripadvisor*.

La DSP a donc permis un fort développement du camping, au bénéfice de l'attractivité touristique du territoire. La majorité des installations revenant à la commune au terme du contrat, celle-ci sera ainsi dotée d'actifs de qualité. En réponse aux observations provisoires, le

¹ Avenant n° 1 du 6 juin 2000.



gérant de la SARL fait valoir que l'objectif d'un classement 3 ou 4 étoiles « *semble très largement atteint* » et se réjouit « *qu'en 2026 un repreneur bénéficiera de cet outil de travail* ».

Ce fort développement se retrouve également dans l'évolution du chiffre d'affaires et de la fréquentation du camping :

Tableau n° 2 : données sur la fréquentation du camping

Exercice clos au 31 mars ² :	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution 2018/2023
Nuitées	45 635	43 978	70 705	56 821	71 793	75 826	+66 %
Nombre séjours	2 015	2 376	3 831	2 712	4 146	5 053	+151 %
Durée moyenne en jours (hors propriétaires)	7	5	5	6	5	5	-31 %
Nombre clients	6 989	8 040	13 045	9 376	14 022	16 813	+141 %
Chiffre d'affaires en €	1 452 907	1 759 945	2 421 101	2 774 942	3 360 000		

Source : SARL

Son modèle économique repose, en matière d'hébergement, sur plusieurs segments complémentaires, à savoir la location :

- d'espaces nus à des campeurs ;
- à l'année d'emplacements à des propriétaires qui y installent leur propre mobil-home ;
- à la semaine ou à la nuitée de chalets et mobil-homes détenus par la SARL ;
- d'emplacements à des agences de voyage ou comités d'entreprise, qui y installent leur mobil-home et peuvent soit les commercialiser eux-mêmes, soit faire gérer la commercialisation et la gestion des locations par la SARL en contrepartie d'une commission.

À partir de 2018, le gérant a constaté l'érosion de la demande pour les emplacements nus et suivi une stratégie de développement d'une offre de locatifs plus qualitatifs en réponse à l'évolution de la demande.

Les emplacements loués à l'année à des propriétaires ont également diminué pour augmenter l'offre de location à des touristes de passage pour des durées de séjour de plus en plus courtes, en direct ou *via* des « tours opérateurs ».

² Les exercices comptables de la société s'établissent du 1^{er} avril N au 31 mars N+1 pour chaque exercice en application de l'article 21 des statuts.



Cette stratégie permet de maximiser le revenu par emplacement loué mais génère parallèlement des charges importantes pour répondre aux attentes des vacanciers :

- arrivées et départs possibles tous les jours, impliquant une main d'œuvre importante et de fortes contraintes organisationnelles ;
- animations en grande partie gratuites (animations pour enfants, yoga, etc.) ;
- offre de restauration y compris en moyenne saison, générant à cette période des coûts fixes importants pour un chiffre d'affaires limité.

Le gérant fait également valoir que ce modèle est davantage porteur de retombées pour la commune, les vacanciers pour de courts séjours consommant davantage dans les environs que des propriétaires à l'année, insistant dans sa réponse sur l'effet positif pour le territoire des importantes dépenses du camping chaque année.

La nouvelle municipalité, interrogée par la chambre, reconnaît globalement la qualité des infrastructures proposées sur le camping, mais regrette la stratégie poursuivie de maximisation du revenu par emplacement, qui conduit à des charges importantes et à des tarifs très élevés qui s'éloigneraient de la vocation d'accessibilité à tous les usagers, propre à un camping municipal. Pour autant, le contrat de DSP ne mentionnait pas de critère lié à l'accessibilité ou à la vocation sociale du camping municipal, le délégataire étant libre de poursuivre la stratégie qu'il entend.

3 LE CONTRAT ET SON EXÉCUTION

3.1 Des stipulations contractuelles particulièrement favorables au délégataire

L'appréciation de l'équilibre économique d'un contrat de DSP s'apprécie à l'aune de plusieurs critères : durée du contrat, dépenses respectivement mises à la charge du délégataire et du délégant, contraintes d'exploitation imposées, redevance versée à la collectivité.

La chambre a analysé l'équilibre du contrat au regard de l'ensemble de ces critères.



3.1.1 Des conditions d'exploitation et d'investissement peu contraignantes consenties pour une trop longue durée

Le contrat de concession entre la commune d'Ondres et la SARL Dauga Frères impose très peu d'obligations au délégataire.

Au-delà de l'extension et de la montée en gamme du camping, les seules obligations d'exploitation figurant au contrat sont les suivantes :

- ouvrir le camping du 1^{er} juin au 30 septembre de chaque année, tous les jours ;
- maintenir les équipements en bon état de fonctionnement ;
- faire assurer l'ensemble des biens exploités ;
- ne pas démolir de bâtiment sans solution de remplacement préalable, pour assurer la continuité du service public.

En matière d'investissements, aucun montant n'est fixé contractuellement, pas plus que leur nature et calendrier ne sont précisés. Pour autant, l'objectif d'atteindre un classement 3 voire 4 étoiles nécessitant un certain nombre d'équipements, le contrat impliquait obligatoirement la réalisation de certains investissements par le délégataire. La SARL a ainsi indiqué qu'une modification du cahier des charges pour les campings 4 étoiles, intervenue en 2012, avait nécessité des investissements non prévus.

Le contrat autorise d'office le concessionnaire à réaliser plusieurs investissements (réception, salle polyvalente, piscine etc.). Si chaque projet doit être soumis pour accord à la commune, il est précisé dans le même temps qu'« [a]ucun refus de la collectivité ne pourra être fondé sur des critères de simple opportunité ».

Le délégataire est ainsi peu contraint dans ses choix et son niveau d'investissements. Il était pour autant dans son intérêt économique de réaliser d'importants investissements afin de maximiser le chiffre d'affaires et améliorer la rentabilité du camping.

Les stipulations du contrat, conclu en 1998, apparaissent en outre peu contraignantes au regard des obligations légales en vigueur au moment de la signature du contrat qui s'appliquent encore à la période actuelle, démontrant une grande continuité dans l'application de ces obligations.

Ainsi, s'agissant des tarifs, le contrat indique à son article 3.3.1 que « *le concessionnaire fixera librement ses tarifs d'exploitation (...) sous réserve expresse : 1/ du respect d'égalité des usagers devant le service public. 2/ du respect de l'équilibre financier de l'exploitation* ». Cette disposition n'est pas conforme à l'article L. 1411-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) dans sa version applicable en 1998, qui prévoyait que « *[l]a convention stipule les tarifs à la charge des usagers et précise l'incidence sur ces tarifs des paramètres ou indices qui déterminent leur évolution* ». Elle contrevient également à l'article L. 3114-6 du code de la commande publique (CCP) actuellement en vigueur qui dispose que « *[l]e contrat détermine les tarifs à la charge des usagers et précise l'incidence sur ces tarifs des paramètres ou indices qui déterminent leur évolution* ».

De même, s'agissant de la durée du contrat, le CGCT indiquait que celle-ci devait être déterminée « *en fonction des prestations demandées au délégataire. Lorsque les installations sont à la charge du délégataire, la convention de délégation tient compte, pour la détermination de sa durée, de la nature et du montant de l'investissement à réaliser et ne peut dans ce cas dépasser la durée normale d'amortissement des installations mises en œuvre (...)* ». Le CCP



prévoit désormais que celle-ci « *est déterminée par l'autorité concédante en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire* », l'article R. 3114-1 du même code précisant que « *les investissements s'entendent comme les investissements initiaux ainsi que ceux devant être réalisés pendant la durée du contrat de concession, lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation des travaux ou des services concédés* ».

Le choix d'une durée de contrat de 25 ans n'apparaît ainsi pas pleinement justifié en l'absence de programme d'investissements précis mis à la charge du délégataire. La SARL fait valoir en réponse que le programme d'investissements « *certes non chiffré, se révèle en réalité assez précis* », s'appuyant sur la nécessité de respecter le cahier des charges du classement réalisé par Atout France et l'obligation qui lui était faite de viabiliser et équiper les terrains (article 3.1.1 de la convention). La chambre maintient que ces seules obligations sont très insuffisantes pour justifier la durée de 25 ans de la concession.

Or, la durée excessive du contrat est à la source d'une grande part des difficultés rencontrées actuellement : l'ensemble des investissements réalisés en début de concession ayant été amortis et devenant vétustes (comme le montrent de nombreuses évaluations réalisées par les clients du camping en 2017), de nombreux investissements de renouvellement ont été indispensables pour maintenir le niveau d'accueil du camping qui devait encore être exploité pendant six années.

Ainsi, certaines des stipulations du contrat méconnaissent le cadre juridique alors et toujours en vigueur. De surcroît, l'économie générale du contrat offre au délégataire une très grande liberté dans son programme d'investissements et les modalités d'exploitation du camping, et ce pour une durée importante.

3.1.2 La faiblesse de la redevance versée à la commune

Le contrat prévoit, en contrepartie de l'occupation du domaine public et de l'exploitation du camping par la société, le versement d'une redevance au profit de la commune.

Les modalités de calcul de la redevance ont été fixées dans le contrat de DSP en 1998. La seule modification intervenue, par avenant approuvé par délibération du 3 mars 2003, a consisté à tenir compte du passage du franc à l'euro pour la détermination des seuils de calcul.



La redevance est composée d'une part fixe et d'une part variable, calculées en fonction du chiffre d'affaires (CA) réalisé par la société :

Tableau n° 3 : modalités de calcul de la redevance

<i>Tranches de chiffre d'affaires</i>	<i>Montant de la redevance</i>
<i>De 0 € à 76 224 €</i>	12 195,92 €
<i>76 225 € à 152 449 €</i>	2 % du CA de la tranche
<i>152 450 € à 304 898 €</i>	1,75 % du CA de la tranche
<i>304 899 € à 609 796 €</i>	1,5 % du CA de la tranche
<i>Au-delà de 609 796 €</i>	1 % du CA de la tranche

Source : avenant n° 2 DSP

Les montants versés à la commune sur la période contrôlée s'établissent comme suit :

Tableau n° 4 : redevance versée par la SARL – en €

	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2022	Variation sur la période
Chiffre d'affaires	1 452 907	1 759 945	2 421 101	2 774 942	3 360 000	+131 %
Redevance fixe	12 196	12 196	12 196	12 196	12 196	0 %
Redevance variable	17 197	20 267	26 879	30 427	36 270	+111 %
Redevance totale	29 393	32 463	39 075	42 623	48 465	+65 %
<i>Redevance en % du CA</i>	<i>2,02 %</i>	<i>1,84 %</i>	<i>1,61 %</i>	<i>1,54 %</i>	<i>1,44 %</i>	

Sources : comptes de gestion de la commune

La chambre a cherché à comparer le montant de la redevance versée à celle d'autres campings de dimension comparable également gérés en DSP.



Tableau n° 5 : éléments de comparaison des redevances versées par des délégataires de service public – en €

Camping ³	Durée DSP en années	Chiffre d'affaires (CA) annuel	Calcul de la redevance	
			Part fixe	Part variable
Blue Océan, Ondres (40)	25	3 360 000	12 196	Pourcentage dégressif de 2 à 1 % du CA
Naturéo, Seignosse (40)	25	4 843 000	416 605	Non concerné
Camping 3 (40)	25	400 000 ⁴	9 000 ⁵	À partir de la 4 ^e année : 10 % du résultat avant impôt
Camping 4 (34)	20	1 361 000	5 500	7 % du CA
Camping 5 (83)	15	1 600 000	140 000	4 % du CA hébergement > 850 000 €
Camping 6 (40)	18	2 300 000	140 000	Pourcentage progressif de 2 à 6 % du CA
Camping 7 (40)	25	1 225 000	150 000 si CA < 1,5 M€	15 % du CA si CA > 1,5 M€
Camping 8 (33)	12	1 486 000	300 000	Non concerné
Camping 9 (33)	15	1 500 000 ⁶	102 400	5 % du CA de l'activité hébergement

Source : chambre régionale des comptes (CRC), d'après sites internet et contacts collectivités

Si cette comparaison doit être prise avec prudence en raison de la diversité des situations des campings en DSP (dont certains aspects sont développés ci-dessous), la redevance payée par la SARL Dauga Frères paraît faible au regard de celle constatée dans d'autres campings municipaux gérés en DSP.

Selon l'ancien maire, la principale limite de ces modalités financières a résidé dans « l'insuffisante indexation » de la redevance sur le CA. En effet, les modalités de calcul de la redevance sont favorables à la société dans la mesure où leur poids dans le CA est dégressif. De surcroît, les seuils retenus en 1998 se sont révélés très inférieurs au CA réalisé par la suite par la société, l'essentiel de la redevance étant donc calculé sur la dernière tranche, au pourcentage le plus faible.

La SARL comme le prédécesseur de la maire actuelle rappellent qu'à la signature du contrat, le camping consistait en un seul bâtiment en mauvais état entouré d'un terrain vide et que, dès lors, le montant de la redevance paraissait adapté. La SARL fait ainsi valoir que par conséquent, et à la différence d'autres campings de l'échantillon, elle « ne pouvait espérer de revenus que postérieurement aux travaux d'établissement du service ».

³ Les campings retenus dans l'échantillon ont été anonymisés et leur département indiqué, à l'exception du camping Naturéo de Seignosse, destinataire d'un extrait des observations provisoires de la chambre.

⁴ Estimation *ex ante* figurant au cahier des charges de la DSP.

⁵ Moyenne de la redevance fixe sur l'ensemble de la durée de la DSP.

⁶ Estimé à partir du CA du précédent délégataire.



Le gérant indique aussi que jusqu'en 1923⁷, le montant des redevances d'occupation du domaine public devait être fixé exclusivement en considération de la valeur locative du bien occupé. Il constate que *« les contrats des campings comparés ont été conclus entre 5 et 23 ans après celui de la SARL, 7 contrats sur 8 ayant été conclus au moins 18 ans après, ce qui a nécessairement un impact sur l'estimation de la valeur locative des dépendances domaniales en cause »*.

Pour autant, comme l'indique la société elle-même, l'article L. 2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques dispose désormais que la redevance doit *« tenir compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation »*. L'indexation de la redevance par rapport au CA tient précisément compte des avantages procurés aux délégataires en faisant dépendre la redevance des recettes pouvant être retirées de l'exploitation. De même, cette indexation est avantageuse lors du développement des infrastructures au démarrage de l'activité en permettant de limiter les montants versés les premières années, au contraire de la logique dégressive retenue dans le contrat.

La chambre maintient par conséquent que les modalités de calcul de la redevance du camping municipal d'Ondres, particulièrement leur caractère dégressif, placent la SARL dans une situation avantageuse par rapport aux autres campings étudiés.

En réponse, la société souligne les nombreuses différences de situation existant entre les campings ayant servi à la comparaison.

Elle indique notamment que le montant de la redevance ne peut s'apprécier qu'en comparaison des investissements consentis, *« critère de décision n° 1 de la part des candidats à une concession »*.

Le délégataire fait par exemple valoir que, par comparaison, la société gérant le camping de Seignosse avait hérité d'un camping déjà classé 4 étoiles et doté d'infrastructures et n'a ainsi *« pas eu à investir pour le construire comme nous »*. L'exploitant du camping de Seignosse, destinataire d'un extrait, dément ce propos, ayant obtenu 3 étoiles en 2012 et 4 étoiles en 2017, et indique au contraire avoir dû massivement investir dans les infrastructures, avec notamment 2 M€ pour la voirie et les réseaux, en sus de la réalisation de plusieurs bâtiments et d'une piscine.

La SARL a également produit un tableau comparant les investissements et la redevance par emplacement et par hectare pour les différents campings de l'échantillon.

La chambre a repris et retraité ces données qui doivent être analysées avec prudence étant donnée leur hétérogénéité et les nombreux biais existants (voir annexe n° 1) et aboutit au tableau suivant s'agissant des investissements par emplacement :

⁷ Depuis l'arrêt du Conseil d'État *Peysson* de 1923, la fixation de la redevance d'occupation du domaine public doit tenir compte, en sus de la valeur locative, des avantages retirés de l'occupation du domaine.



Tableau n° 6 : comparaison des investissements et de la redevance par emplacement de campings en DSP

<i>Camping</i>	Investissements / emplacement / an	Redevance / emplacement / an
Blue Océan, Ondres	1 147 €	202 €
<i>Naturéo, Seignosse</i>	1 186 €	1 009 €
<i>Camping 3</i>	151 €	76 €
<i>Camping 4</i>	1 227 €	294 €
<i>Camping 5</i>	1 111 €	1 061 €
<i>Camping 6</i>	402 €	289 €
<i>Camping 7</i>	455 €	379 €
<i>Camping 8</i>	Données indisponibles	750 €
<i>Camping 9</i>	1 650 €	507 € ⁸

Source : CRC d'après le tableau fourni par la SARL Dauga Frères

Ces données confirment le haut niveau d'investissements du camping comme la faiblesse de la redevance en comparaison du reste de l'échantillon. Par ailleurs, elles ne permettent pas d'établir la « *relation de cause à effet* » évoquée par la SARL entre un niveau d'investissements élevé et une faible redevance.

La SARL fait valoir que la comparaison faite par la chambre ne tient pas compte des différences structurelles entre campings. Ainsi, les locations d'emplacements nus seraient nécessairement privilégiées, car elles suscitent un CA moindre sans nuire à la rentabilité dans la mesure où les charges sont très faibles. Toutefois, la majorité des campings recensés par la chambre dans le tableau, à dessein, propose une offre essentiellement centrée sur les mobil-homes et chalets.

De plus, la société délégataire rappelle que son développement permet, outre une hausse de la redevance, le versement d'une taxe de séjour plus élevée à la commune (33 415 € pour la saison 2022). La taxe de séjour est toutefois versée par l'ensemble des campings et ne saurait donc entrer en considération dans l'analyse de la redevance versée.

Le gérant souligne aussi que plusieurs des campings mentionnés dans le tableau sont gérés par de grands groupes, qui diminuent fortement leurs charges par la centralisation des fonctions support et, ainsi, grâce à une rentabilité qui augmente, versent une redevance plus importante.

La SARL indique également que les campings pouvant supporter une redevance importante sur le CA ont nécessairement un modèle économique différent. Dans ces campings, les prestations annexes comme la restauration ou la boutique peuvent être externalisées, ce qui diminue le CA. Une redevance à hauteur de 10 % du CA global du camping Blue Océan nécessiterait ainsi de revoir en profondeur le modèle économique pour diminuer l'assiette de

⁸ Pour la seule part fixe, en l'absence de données pour la part variable.



calcul. Pour autant, certaines redevances variables sont fondées sur le seul CA des hébergements pour corriger ce biais et demeurent significativement supérieures à celle versée par la SARL.

La société considère enfin que les demandes de la commune sont contradictoires, dans la mesure où celle-ci souhaiterait « *bénéficier d'actifs de qualité au terme du contrat en plus d'une augmentation massive de la redevance d'occupation du domaine public, tout en favorisant l'accession sociale au camping municipal, ce qui réduirait nécessairement les revenus du concessionnaire* ».

3.1.3 L'absence de pénalité en cas de retard de versement des redevances

Le contrat prévoit que la redevance de base doit être versée « *spontanément (...) à raison de 3/5ème le 31 août et à raison des 2/5 restants le 31 octobre au plus tard* ». Pour la redevance complémentaire, la date limite est fixée « *au plus tard le 15 mars de l'année suivante* », le concessionnaire devant fournir copie de son bilan pour permettre sa liquidation. Aucune pénalité n'est prévue en cas de non-respect de ces délais.

Dans les faits, ces dernières années, la redevance de base a toujours été versée en une seule fois, à des dates variables (juillet 2020, novembre 2021, septembre 2022).

Quant à la redevance complémentaire, elle donne lieu à un acompte puis à un solde demandé et donc versé très tardivement, en raison de la connaissance tardive du CA de la SARL. À titre d'exemple, le solde de la redevance complémentaire de l'exercice 2020 (clos au 31/03/2021) a fait l'objet d'un titre de recettes en janvier 2022 qui a été encaissé en mars 2022. Les comptes de la société sont fréquemment adoptés par l'assemblée des associés au-delà du délai de 6 mois après la clôture de l'exercice, ce qui retarde d'autant la perception de la redevance complémentaire par la commune.

3.2 Les carences de la commune dans le suivi du contrat au bénéfice du délégataire

Aux stipulations contractuelles originelles favorables à la SARL s'ajoute un suivi limité voire défaillant de l'exécution du contrat par la commune.

3.2.1 L'absence d'indexation de la redevance fixe

Le contrat de concession, précisé par son avenant au moment du passage du franc à l'euro, stipule que la redevance de base « *sera réévaluée annuellement à la date anniversaire de la convention (...) sur la base du dernier indice publié PSD-T. L'indice de base étant le dernier indice PSD-T connu au jour de la signature de la convention soit l'indice PSD-T de février 1998 égal à 116* ».



La redevance de base devait donc évoluer chaque année pour suivre l'indice PSD-T, qui reflète l'évolution des coûts de production en matière de services téléphoniques. Si le choix de cet indice s'agissant de la gestion d'un camping paraît étonnant, ledit indice a été supprimé à compter de juillet 2004.

La passation d'un avenant au contrat était donc nécessaire pour prévoir les nouvelles modalités de révision des prix. Or, aucun avenant n'a été conclu par la commune. La redevance de base semble ainsi être restée à son niveau atteint en 2004 jusqu'en 2018, année où, sans que cela ne puisse être expliqué, elle a diminué pour retrouver son niveau initial de 1998.

En appliquant l'indice de substitution proposé au bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (BOCCRF) n° 8 du 30 septembre 2004⁹, la valeur de la redevance fixe versée à la commune aurait dû s'établir, pour l'année 2022, à 22 718,82 €. Entre 2018 et 2023, la conséquence de cette carence pour la commune du fait de l'absence d'actualisation peut être estimée à environ 43 000 €.

La SARL précise s'être acquittée chaque année du titre de recettes émis par la commune, qui en calculait elle-même le montant.

3.2.2 La cession aux actionnaires de la SARL d'une entreprise voisine, contraire aux dispositions du contrat

Le contrat de DSP signé en 1998 stipule, en son article 3.4.2, que « *[p]endant toute la durée de la concession, le concessionnaire s'engagera à ne s'intéresser, à quelque titre que ce soit, directement ou indirectement, à l'exploitation d'un camping ou d'une activité de même nature dans un rayon de 15 km* ». Une « *indemnité forfaitaire de 100 000 Frs au profit de la collectivité* » est prévue à titre de sanction en cas de méconnaissance de cette clause.

Le contrat contient également un article 3.2.1, aux termes duquel « *[l]a commune s'interdit, pendant toute la durée de la concession, de créer un autre camping municipal* », précisant qu'il s'agit d'un « *engagement de nature essentiellement morale* » et « *qu'il appartiendra seulement à la commune de résoudre ladite obligation en dommages et intérêts, en cas de non-respect* ».

Souhaitant développer les équipements de loisirs et hébergements touristiques dans le quartier Las Nazas, au sein duquel est implanté le camping, la commune a lancé dès 2009 un appel à candidatures pour l'implantation d'une résidence de tourisme sur une parcelle de 11 hectares et envisageait d'étendre la superficie du camping de plus de quatre hectares.

La mairie a demandé en décembre 2010 à la SARL de lui proposer un projet d'extension afin d'élaborer un avenant au contrat. Celle-ci a formulé une proposition visant la création d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) s'inscrivant dans la continuité du camping municipal. Cependant, ce projet d'avenant, qui prévoyait de doubler la surface d'exploitation du camping et de prolonger sa durée, a été considéré comme apportant des modifications majeures à l'équilibre initial du contrat. Il a donc été déconseillé par le contrôle de légalité, opéré par la préfecture des Landes.

⁹ Indice de remplacement PSDNR2 calculé selon communiqué BOCCRF du 30/10/04 = 72 % EBIQ + 20 % TCH + 8 % ICC.



En juin 2012, la commune a alors informé la SARL qu'elle envisageait de céder à un tiers la parcelle contiguë au camping en vue de la création d'un PRL, et lui a demandé de confirmer par courrier qu'elle ne se prévaudrait pas de la clause de non concurrence inscrite au contrat de concession pour s'y opposer.

La société a donné son accord indiquant qu'un parc résidentiel de loisirs ne pouvait être concurrentiel à son activité. Selon le gérant, « *la municipalité avait [ainsi] pris soin (...) d'éliminer la question de concurrence, en « levant » la clause du contrat de concession* ». La société soutient également qu'à considérer que cette clause ait été maintenue, la commune l'aurait méconnue à plusieurs titres en cédant un terrain pour créer une résidence touristique proche et en installant une aire de stationnement municipale pour camping-cars.

La chambre ne souscrit pas à cette analyse. D'une part, la commune faisait nécessairement référence dans son courrier de juin 2012 à la clause mentionnée à l'article 3.2.1 précité, applicable à la commune, et non à l'article 3.4.2, applicable à la société délégataire. D'autre part, les différents projets mentionnés par la société ne consistaient pas en la création d'un nouveau camping municipal. La clause ne trouvait pas à s'appliquer et n'a donc pas pu être levée.

Par une délibération du 18 juillet 2014, le conseil municipal a finalement retenu, après l'échec de plusieurs projets portés par de grands groupes, la proposition des frères Dauga et leur a cédé la parcelle en vue de la réalisation d'une centaine de chalets faisant l'objet pour la plupart d'une gestion hôtelière et, pour une minorité, d'une copropriété. Deux sociétés, la SCI Airial du Seignanx et la SAS Green Resort, ont été créées pour l'exploitation du PRL (voir 4.1).

Sur le plan juridique, camping et PRL sont définis par le code du tourisme.

Ainsi, les campings sont « *destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile* »¹⁰. Les PRL exploités en régime hôtelier sont quant à eux « *destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs. Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile* »¹¹.

Les deux types d'activités sont en outre régis par les mêmes dispositions du code d'urbanisme¹².

Si la SARL considère que, dès lors qu'un PRL est juridiquement distinct d'un camping, la clause de non-concurrence ne trouve pas à s'appliquer. Or, celle-ci vise bien, outre les campings, toute « *activité de même nature* », condition que la chambre estime remplie à la lecture des dispositions précitées du code du tourisme.

¹⁰ Article D. 331-1-1 du code du tourisme.

¹¹ Article D. 333-4 du code du tourisme.

¹² Articles L. 443-1 à 3.



La comparabilité entre les deux établissements est aussi établie matériellement, dans la mesure où le site de réservation du camping Blue Océan propose sans distinction de réserver des logements au sein du camping municipal et du PRL, pour des prestations et prix très proches :

Photo n° 1 : offre des deux structures proposée sur le site de réservation du camping Blue Océan



Green Resort : Premium Cocoon 4/5p + d'infos

du Lundi 19/06/2023
au Mardi 20/06/2023 (1 nuit)

A partir de
230.66 €

Je réserve ce séjour

4/5 pers 2 Ch. 40 m² [Icons: TV, Dog, Fire, TV, Wi-Fi]



Espace Blue Océan : Cottage Floresta 4/5p Vue Forêt + d'infos

NOUVEAU
du Lundi 19/06/2023
au Mardi 20/06/2023 (1 nuit)

PROMO
A partir de
220.66 €
~~230.66 €~~

Je réserve ce séjour

4/5 pers 2 Ch. 35 m² [Icons: TV, Dog, Fire, TV, Wi-Fi]

Source : espaceblueocean.com

La SAS Green Resort fait valoir en réponse au rapport d'observations provisoires que l'exemple mis en avant par la chambre n'est pas représentatif, dès lors que le prix moyen par nuit au camping Green Resort serait supérieur de 183 %. Il est pour autant constant que l'article 3.4.2 du contrat trouve à s'appliquer à tout camping ou activité de même nature, quand bien même celle-ci serait d'un standing différent.

Ainsi, à l'initiative de la commune et d'un commun accord, la mairie et la SARL ont méconnu les stipulations du contrat de DSP qui les liait, modifiant par là l'équilibre économique du convention.

Le camping Blue Océan et le PRL « Green Resort » voisin sont aujourd'hui exploités de façon complémentaire, en synergie (voir partie 4). La SARL souligne que cette situation ne saurait être assimilée à une concurrence dès lors que le camping municipal en bénéficie pleinement, comme en témoigne la croissance de son chiffre d'affaires, notamment en matière de restauration et boutique, grâce à la clientèle du Green Resort.

Pour autant, cette situation emporte de nombreuses difficultés s'agissant des opérations de fin de DSP (voir 5.2.2). Enfin, à échéance du contrat, les deux structures seront en concurrence.



Tout en considérant que « [l]e camping municipal n'a pas à craindre Green Resort à la fin de la concession », la SAS indique que le camping municipal « devrait tout faire pour maintenir un étroit partenariat avec lui » et précise que « [l]a poursuite de son succès actuel en dépend ». Cela démontre, selon la chambre, que l'existence du Green Resort conditionnera le modèle de développement du camping municipal à l'avenir.

3.2.3 Un contrôle de la commune très parcellaire

3.2.3.1 Le contrôle de l'exécution du service public

Le contrat de concession indique que « le concessionnaire sera tenu de remettre chaque année avant la fin du 1^{er} semestre qui suit l'exercice considéré, un compte rendu financier, comprenant le compte d'exploitation du service concédé et le bilan comptable ».

La SARL a ainsi produit chaque année (à des dates variables) les comptes de l'exploitation sans toutefois transmettre l'intégralité des comptes annuels arrêtés par l'expert-comptable. Ces documents comptables, plus ou moins complets selon les années (absence notamment de compte et de bilan détaillés au 31 mars 2020) sont accompagnés depuis 2019 d'un rapport du concessionnaire au contenu plus ou moins développé.

Ce faible niveau d'exigences contractuelles ne permet pas à la commune d'assurer un contrôle satisfaisant sur l'exécution du contrat.

Or, l'article L. 3131-5 du code de la commande publique (CCP) prévoit que « [l]e concessionnaire produit 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. Lorsque la gestion d'un service public est concédée (...), ce rapport permet en outre aux autorités concédantes d'apprécier les conditions d'exécution du service public ». Le contenu de ce rapport est ensuite précisé aux articles R. 3131-2 et suivants du CCP.

En réponse au rapport provisoire de la chambre, la SARL objecte que les « dispositions de ces articles du CCP ne lui sont toutefois pas applicables, car elles ont été promulguées postérieurement à la conclusion du contrat ».

L'obligation faite au délégataire de produire un rapport est prévue par la loi n° 95-127 du 8 février 1995, antérieure à la conclusion du contrat. Le contenu de ce rapport a ensuite été précisé par voie réglementaire à l'article R. 1411-7 du CGCT, par un décret n° 2005-236 du 14 mars 2005, lequel précise que ces obligations s'appliquent « pour tout exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2006 ».

Ces dispositions ont par la suite été reprises à l'article 52 de l'ordonnance du 29 janvier 2016 ainsi qu'à l'article 33 du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016. Enfin, elles ont été codifiées, à droit constant, au sein des articles L. 3131-5 et R. 3131-2 et suivants du CCP à compter du 1^{er} avril 2019.

Contrairement à ce qu'elle affirme, la SARL Dauga Frères est donc bien soumise à l'ensemble des obligations mentionnées dans le tableau qui suit depuis l'année 2016.



Tableau n° 7 : respect de l'information à l'autorité concédante

Obligations	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2022
Compte annuel de résultat de l'exploitation avec rappel n-1	X	X	X	X	X
Présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel	Non	Non	Non	Non	X
Compte rendu de la situation des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service public concédé, avec notamment une description des biens et, le cas échéant, le programme d'investissement	Non	Non mais liste investissements prévus 2020	Non	Non	Non mais liste investissements réalisés 2021
État du suivi du programme contractuel d'investissements en premier établissement et du renouvellement des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service public concédé ainsi qu'une présentation de la méthode de calcul de la charge économique imputée au compte annuel de résultat d'exploitation de la concession	Non	Non	Non	Non	Non
Inventaire des biens désignés au contrat comme biens de retour et de reprise du service concédé	Non	Non	Non	Non	<i>Le rapport fait référence à l'inventaire réalisé par huissiers en janvier 2022</i>
Engagements à incidences financières, y compris en matière de personnel, liés à la concession et nécessaires à la continuité du service public	Non	<i>Info sur le personnel, Tableau endettement</i>	<i>Info sur le personnel</i>	<i>Info sur le personnel, Explication problème de trésorerie 2020</i>	<i>Info sur le personnel, rappel problème de trésorerie 2020</i>
Annexe comprenant un compte rendu technique et financier comportant les informations utiles relatives à l'exécution du service, notamment les tarifs pratiqués, leur mode de détermination et leur évolution, ainsi que les autres recettes d'exploitation.	Non	<i>Tarifs pratiqués</i>	Non	Non	<i>Méthode fixation tarifs</i>
Analyse de la qualité du service (indicateurs) et mesures proposées par le concessionnaire pour une meilleure satisfaction des usagers.	Non	<i>Indicateur : note tripadvisor</i>	<i>Indicateur : note tripadvisor</i>	<i>Indicateur : note tripadvisor</i>	<i>Indicateur : note tripadvisor</i>

Sources : rapports transmis par la commune et la SARL

Ainsi, la commune n'était pas en mesure d'avoir une vision précise et détaillée sur les modalités d'exécution du service et la qualité du service rendu.



Le gérant de la SARL fait valoir que le suivi de la concession depuis le début du contrat était réel mais très peu formalisé et surtout constitué d'échanges oraux fréquents et de visites des maires successifs sur le camping. Il précise avoir tenu à formaliser davantage les relations avec le concédant après avoir été nommé gérant en 2017 en organisant chaque année des réunions en présence du maire, du premier adjoint, de quelques élus et du directeur général des services de la commune (DGS).

En outre, à la suite des observations d'un audit des comptes sollicité par la commune en 2019, le rapport du concessionnaire, daté de novembre 2019, bien qu'encore incomplet, a été enrichi. Le dernier rapport du concessionnaire de mai 2022 est également plus fourni, il comporte notamment des annexes sur les immobilisations, les variations du patrimoine, l'inventaire par numéro de plan comptable, la méthode de calcul économique et l'état des créances irrécouvrables.

Une fois le rapport communiqué à la commune, son examen doit être mis à l'ordre du jour du prochain conseil municipal, afin d'assurer l'information de l'ensemble des élus (article L. 1411-3 du CGCT). Les rapports du concessionnaire ont été présentés lors de réunions informelles, mais aucune délibération ne mentionne l'examen du rapport annuel de la DSP du camping municipal.

Enfin, les rapports du délégataire ne sont pas mis à disposition du public, contrairement à ce que prévoit l'article L. 1411-13 du CGCT.

3.2.3.2 L'absence de contrôle des investissements de la concession

Le contrat prévoit, en ce qui concerne les investissements, que « *le concessionnaire indique selon quel échéancier et suivant quel phasage (tranches opérationnelles) il propose de réaliser ses investissements (...) la collectivité ne donnera son accord définitif sur chaque projet qu'après avoir examiné les documents techniques qui devront être conformes aux règles d'urbanisme et de construction en vigueur* ».

En outre, dès réception des travaux, « *le concessionnaire doit fournir à la collectivité l'ensemble des documents de recollement nécessaires à la bonne connaissance de l'objet réalisé* ».

Or, la commune ne maîtrise pas les investissements réalisés par la SARL, ne les a pas suivis tout au long de la concession et n'a donc pas disposé d'un inventaire physique régulièrement remis à jour.

Cette méconnaissance des biens de la concession complexifie considérablement les opérations à réaliser au terme de la DSP (voir 5.2.3).

3.2.3.3 Les actions mises en place par la nouvelle municipalité

La nouvelle municipalité a souhaité rompre avec les pratiques de suivi informel qui avaient cours auparavant et renforcer le contrôle sur la DSP.



Les tarifs de redevance d'occupation du domaine public ont ainsi été harmonisés, conduisant à augmenter la redevance pour l'occupation du parking et de terrains contigus au camping par la SARL, pour qui « *[l]a seule intention décelable à raison de ces faits est celle de maximiser les revenus tirés de l'occupation des dépendances domaniales communales* ».

Dans la même perspective, le dernier avenant proposé par la commune dans le cadre de la renégociation de la redevance versée par le camping (voir 5.1.1) comporte de nombreuses autres stipulations relatives au suivi du contrat. Celles-ci concernaient notamment le régime des biens de la concession (voir 5.2.3), les modalités de contrôle du délégant, l'obligation de validation préalable des investissements dont l'amortissement dépasserait l'échéance du contrat.

Ces stipulations ont été refusées par la SARL, conduisant à l'échec des négociations (voir 5.1.3). La société, qui rappelle que la clause de revoyure de l'avenant signé en 2020 ne prévoyait pas d'autres modifications que le montant de la redevance, fait valoir que son refus ne reposait pas tant sur les clauses renforçant le contrôle de la DSP que sur d'autres stipulations lui imposant de recueillir l'accord du concédant avant de signer un contrat à durée indéterminée, interdisant l'accès au camping à toute personne qui ne serait pas locataire d'un hébergement et modifiant, en sa défaveur, le régime financier de la concession s'agissant des biens de reprise.

La chambre note toutefois que les dispositions du projet d'avenant intitulées « *exercice du pouvoir de contrôle du concédant* » ont été, comme les diverses clauses citées ci-dessus, également rejetées par la SARL dans le cadre de la dernière négociation. La SARL avait alors argumenté à ce titre que « *les nouvelles exigences de la Commune en matière de contrôle du concessionnaire auraient eu un coût non négligeable pour ce dernier* ». La chambre rappelle que le pouvoir de contrôle de l'autorité administrative sur une DSP n'est pas une exigence de la commune mais une obligation à la charge de celle-ci, et ne saurait en aucun cas être considéré comme une modification de l'équilibre économique d'un contrat devant donner lieu à indemnisation du délégataire.

Par courrier en date du 10 mars 2023, la commune a rappelé au concessionnaire l'obligation d'obtenir son accord exprès avant la réalisation de tout investissement nouveau dont l'amortissement se poursuivrait après le 31 octobre 2025, par « *lettre recommandée avec accusé réception comprenant à minima la description précise de l'investissement projeté et de son caractère nécessaire à l'exécution du service public concédé, d'une part, la durée de l'amortissement choisie, d'autre part* ».

Sollicitée en ce sens par le gérant en avril 2023, la commune a ainsi refusé de valider des investissements d'un montant de plus de 58 000 € pour non-respect du formalisme car la demande avait été adressée par courriel.

3.2.4 La prolongation de la DSP dans des conditions contestables

3.2.4.1 Des engagements déjà contractés au-delà du terme de la DSP

Le nouveau gérant du camping depuis juillet 2017 ayant réalisé de nombreux investissements à son arrivée (remise aux normes et rénovation de chalets principalement), la SARL s'est rapprochée dès la fin de la saison 2018 de la mairie pour obtenir une prolongation



du contrat de DSP. En janvier 2020, la société a sollicité par courrier l'extension de cinq ans du contrat et a rédigé un avenant en ce sens. Le maire avait alors indiqué que, se trouvant en fin de mandat, le sujet serait repris par la nouvelle municipalité dans la mesure où le terme de la concession était encore lointain.

Les documents recueillis par la chambre montrent toutefois que des emprunts et crédit-baux avaient alors été négociés pour des durées supérieures à celle du contrat de DSP. En réponse au rapport provisoire de la chambre, la SARL a confirmé que *« certains des emprunts contractés par la SARL DAUGA FRERES en 2019 et 2020 expiraient postérieurement (en 2023 ou 2024) au terme de la concession, avant prorogation »*.

Ainsi, la SARL s'était, avant la prolongation de son contrat, projetée au-delà du terme initial de la DSP en contractant des engagements financiers méconnaissant l'article 3.2.3 de la convention, lequel dispose qu'*« au cas où des emprunts seraient contractés, ceux-ci devront être complètement amortis au terme de la convention de concession »*.

La société fait valoir, en réponse aux observations provisoires, qu'elle était *« contractuellement tenue de réaliser ces investissements de renouvellement et de mise aux normes »* et a par conséquent *« choisi de privilégier la qualité du service public délivré en réalisant les investissements nécessaires, plutôt que de respecter l'obligation de ne conclure aucun prêt d'une durée excédant la durée du contrat de concession »*. Pour la chambre, cet argument revient à considérer qu'un contrat de DSP pourrait être prolongé indéfiniment dès lors que le délégataire estime nécessaires de nouveaux investissements, méconnaissant le principe de remise en concurrence périodique des contrats de la commande publique.

La chambre ne dispose par ailleurs pas d'élément démontrant que les prêts contractés avaient vocation à permettre le respect d'obligations contractuelles, singulièrement de mise aux normes. Plus particulièrement, deux prêts de 250 000 € chacun ont été accordés par les caisses de Crédit agricole Aquitaine et Pyrénées Gascogne en avril 2020 avec des échéances de remboursement étalées jusqu'à 2025, soit après la fin du contrat de DSP. Ces prêts ont financé la rénovation d'une partie des chalets du camping, et ont été garantis par une caution personnelle du gérant.

Selon la société, les banques auraient, avant la crise, sollicité une garantie d'exploitation de trois années, puis réhaussé cette garantie à cinq années au début de la crise sanitaire, imposant une prolongation de la DSP. Aucun document ne peut toutefois en attester. Finalement, *« une semaine après le début de la crise sanitaire, le crédit agricole a modifié la garantie exigée (caution personnelle du gérant) pour ne plus avoir à dépendre de l'exploitation du contrat »*.

Les deux banques, destinataires d'un extrait, mentionnent que la durée du prêt a été calée en considération de la capacité de remboursement de l'entité bénéficiaire, de la nature des biens financés et de leur durée d'amortissement. Le crédit agricole Pyrénées Gascogne précise que son prêt *« n'a jamais été (...) subordonné à une exigence de prorogation de la délégation de service public »*, tandis que le crédit agricole Aquitaine indique que *« [l]e contrat de prêt ne prévoit pas de condition suspensive ou résolutoire liée à la prolongation du contrat de DSP »* et ajoute avoir pris pour *« seule garantie la caution personnelle et solidaire du gérant, garantie prise usuellement par notre établissement »*.

Si la SARL fait valoir qu'*« [i]l ne saurait être reproché au gérant d'avoir sollicité la Commune pour obtenir la prolongation de la durée de sa concession initialement exigée par les banques (...) au motif que les banques auraient ensuite décidé de modifier la garantie »*



attachée à leurs offres de prêt », la chambre maintient au regard des éléments recueillis auprès des banques lors de la contradiction que la prolongation de la DSP n'a pas été imposée par celles-ci pour permettre l'octroi des deux prêts contractés pour une durée excédant celle de la concession.

3.2.4.2 La prolongation finalement accordée lors de la crise sanitaire

La survenue de la crise sanitaire a empêché le camping d'ouvrir au mois d'avril 2020. La SARL, avec une trésorerie de 14 000 € au 31 mars 2020, se trouvait alors selon son gérant dans l'impossibilité d'honorer ses échéances, notamment des remboursements d'emprunts et crédit-baux.

Selon la SARL, les banques ont réhaussé leur niveau d'exigences pour reporter les échéances d'emprunt en dépit des directives gouvernementales demandant d'accorder des reports sans conditions.

Le gérant a alors sollicité la mairie par écrit le 23 avril puis le 30 avril 2020 pour lui faire part de sa situation qui imposerait une prolongation de la DSP afin que les banques consentent à rééchelonner les échéances de prêt.

Si la SARL indique que sa première sollicitation de report d'échéances auprès des banques date de début avril, le document produit porte sur un prêt réalisé par la SCI propriétaire du Green Resort et non sur le camping municipal. Les sollicitations des banques concernant les échéances d'emprunt de la société sont, elles, postérieures à la demande de prolongation auprès de la mairie.

En effet, la société a demandé le 7 mai 2020 le report d'une année de ses échéances de remboursement de prêt et crédit-bail auprès du Crédit agricole Aquitaine. La banque a alors répondu le jour même avoir *« toujours calé nos financements classiques et financements crédit baux sur la durée restante de votre DSP à savoir fin 2023 »*, ce qui est factuellement faux au regard de ce qui précède. Le même courrier indiquait ensuite qu'il *« faudrait que la Mairie d'Andres puisse vous accorder un rallongement de la durée de votre DSP au vu de la situation exceptionnelle »*.

Destinataire d'un extrait, le Crédit agricole Aquitaine explique *a posteriori* que ce message *« rappelait les conditions générales d'octroi de financement de notre établissement, suite à une sollicitation de notre client visant à réaménager des financements mis à disposition antérieurement à celui d'avril 2020, avec augmentation de la durée, et sans garantie externe »*. La banque précise ensuite avoir *« répondu positivement à la demande de pause sur 12 mois, sans conditionner cet accord à la prorogation de la DSP »*, contrairement aux termes du courriel de 2020 de cette même banque. Selon le Crédit agricole Aquitaine, ce courriel s'inscrivait dans le cadre d'une *« analyse risque »* distincte de la *« contrainte juridique »*.

Le Crédit agricole Pyrénées Gascogne indique pour sa part que *« cette prorogation n'a pas été une exigence de notre établissement en raison de la demande de pause sur les prêts en période COVID. En effet, à cette époque, notre politique ne comportait aucune exigence en contrepartie des pauses rendues nécessaires par la situation sanitaire »* et ajoute que *« la prorogation de ladite délégation n'a été portée à notre connaissance qu'en 2022 »*.

Le conseil municipal du 25 mai 2020 a finalement décidé, entre les deux tours de l'élection municipale, de prolonger le contrat de concession de deux ans, par une délibération



s'appuyant sur les dispositions de l'article R. 3135-5 du CCP. Celui-ci prévoit en effet que « [l]e contrat de concession peut être modifié lorsque la modification est rendue nécessaire par des circonstances qu'une autorité concédante diligente ne pouvait pas prévoir ».

La chambre relève que la société s'était projetée financièrement au-delà du terme initial de la DSP et que les banques nient, en réponse à ses observations provisoires, avoir exigé une prolongation de deux années du contrat pour accorder des prêts ou procéder au report d'échéances.

Elle constate également que la prolongation du contrat a été octroyée par la mairie dans un délai extrêmement bref, sans instruire la demande de façon approfondie ni étudier les alternatives à la prolongation d'un contrat d'une durée déjà particulièrement longue.

Par exemple, si la SARL a allégué s'être vue refuser l'octroi d'un prêt garanti par l'État (PGE) car celui-ci n'avait pas vocation à financer des investissements, la société semblait pourtant confrontée à des problèmes de trésorerie pour lesquels ce dispositif avait précisément été mis en place, et la chambre n'a trouvé aucune disposition justifiant l'inéligibilité de la SARL à ce dispositif. Les deux caisses du Crédit agricole ont précisé ne pas avoir été sollicitées par la société à ce titre.

L'ancien ordonnateur confirme que la prolongation de la DSP a été octroyée à la SARL dans un contexte général d'aide aux entreprises touchées par la pandémie, sans examiner sa situation financière, pour une durée choisie de façon relativement arbitraire en considérant la forte incertitude sur les saisons touristiques à venir.

La SARL indique d'ailleurs finalement que « la crise sanitaire a été l'occasion d'accorder au concessionnaire une prolongation de la durée de sa concession à laquelle il était en droit de prétendre à d'autres titres. », la prolongation accordée étant selon elle « le strict minimum, surtout si l'on considère le montant des investissements de renouvellement et de mise aux normes qu'elle a été contrainte de réaliser en raison de la durée excessive du contrat de concession ».

4 LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RELATIONS AVEC LES SOCIÉTÉS VOISINES

4.1 Les flux réciproques avec des sociétés proches

4.1.1 Le rôle central de la SARL dans la gestion du Green Resort

La création du PRL Green Resort a engendré la création de deux sociétés.

La société civile immobilière (SCI) Aïrial du Seignanx a d'abord été constituée le 1^{er} août 2015, avec pour objectif la valorisation et la commercialisation de parcelles d'habitations légères (chalets) auprès de particuliers.



Une fois les parcelles viabilisées et disponibles à la vente, une société par actions simplifiée (SAS) a été créée le 1^{er} avril 2018, dénommée Blue Océan puis Green Resort.

La SAS est liée à la SCI par le biais d'un bail emphytéotique par lequel la première loue le terrain et les bâtiments communs de la seconde. La SAS assure également la gestion commerciale des logements, en direct s'agissant des parcelles qui appartiennent à la SCI, ou dans le cadre de contrats de gestion locative s'agissant des parcelles vendues à des propriétaires qui désirent mettre en location leur bien. Enfin, la SAS a contracté des emprunts pour financer des aménagements supplémentaires (voirie et réseaux divers, piscine, etc.) sur le terrain de la SCI.

Ces deux sociétés interagissent fortement avec la SARL Dauga Frères. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 20 novembre 2015, l'objet social de la SARL a en effet été étendu à :

- « - la mise à disposition de personnel,
- la prise d'intérêts et participation dans toutes sociétés industrielles, commerciales, et agricoles, immobilières, financières ou autres, constituées ou à constituer, françaises ou étrangères,
- la réalisation de prestations d'assistance et de services comptables, administratifs, informatiques et commerciaux sous toutes ses formes et auprès de toutes sociétés,
- l'acquisition, l'aliénation, l'échange et toutes opérations portant sur des actions, parts sociales ou parts d'intérêts, parts d'associés ou parts syndicales, parts de fondateur ou bénéficiaire, obligations ou bons et généralement sur toutes valeurs mobilières ou droits mobiliers quelconques,
- l'acquisition, l'aliénation, l'échange, la prise à bail ou la location et l'exploitation sous toutes ses formes de tous immeubles, bâtis ou non bâtis, urbains ou ruraux,
- l'obtention, l'acquisition, la cession et l'exploitation sous toutes ses formes de toutes concessions et autorisations, de tous brevets licences, marques ou modèles,
- aux effets ci-dessus procéder à toutes opérations rentrant dans son objet social, soit seules, soit en participation, soit en association sous quelque forme que ce soit, et notamment créer toutes sociétés, participer à tous organismes financiers, faire tous apports, acquérir également tous droits sociaux de nature immobilière,
- et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ».

En premier lieu, la SARL est actionnaire de la SCI à hauteur de 10 % des parts. Dans le cadre d'une convention de trésorerie, la SARL lui a consenti des avances importantes, à un taux de 1 %. Au 31 mars 2018, cette avance s'élevait ainsi à 498 722 €. L'avance a toutefois tendance à se réduire au fil des années, atteignant 119 977 € au 31 mars 2022.

Une convention de trésorerie a également été signée entre la SARL et la SAS Green Resort, pour un montant s'établissant à 90 546 € au 31 mars 2022.

En second lieu, la SARL centralise l'ensemble des fonctions support ainsi que la main d'œuvre, qu'elle refacture ensuite à la SCI et la SAS. Le montant des refacturations atteint ainsi 323 000 € sur l'exercice 2021.

**Tableau n° 8 : refacturation des frais de personnel de la SARL Dauga Frères – en €**

<i>Exercice clos au :</i>	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2022	Évolution
SAS GREEN RESORT	84 676	265 983	269 333	280 370	+231 %
SCI AIRIAL	65 062	41 161	42 589	42 571	-35 %
Total refacturé	149 738	307 144	311 923	322 942	+116 %
Masse salariale SARL	631 831	815 222	928 665	1 084 471	+72 %
<i>Refacturations en pourcentage de la masse salariale de la SARL</i>	24 %	38 %	34 %	30 %	

Source : comptable de la SARL

La SARL a fourni le tableau servant à calculer le montant de ces refacturations. Les fonctions support, notamment de direction, sont refacturées selon une clef de répartition, tandis que les charges de personnel liées à la location d'hébergements sont calculées en fonction du nombre de séjours dans chaque type de logement.

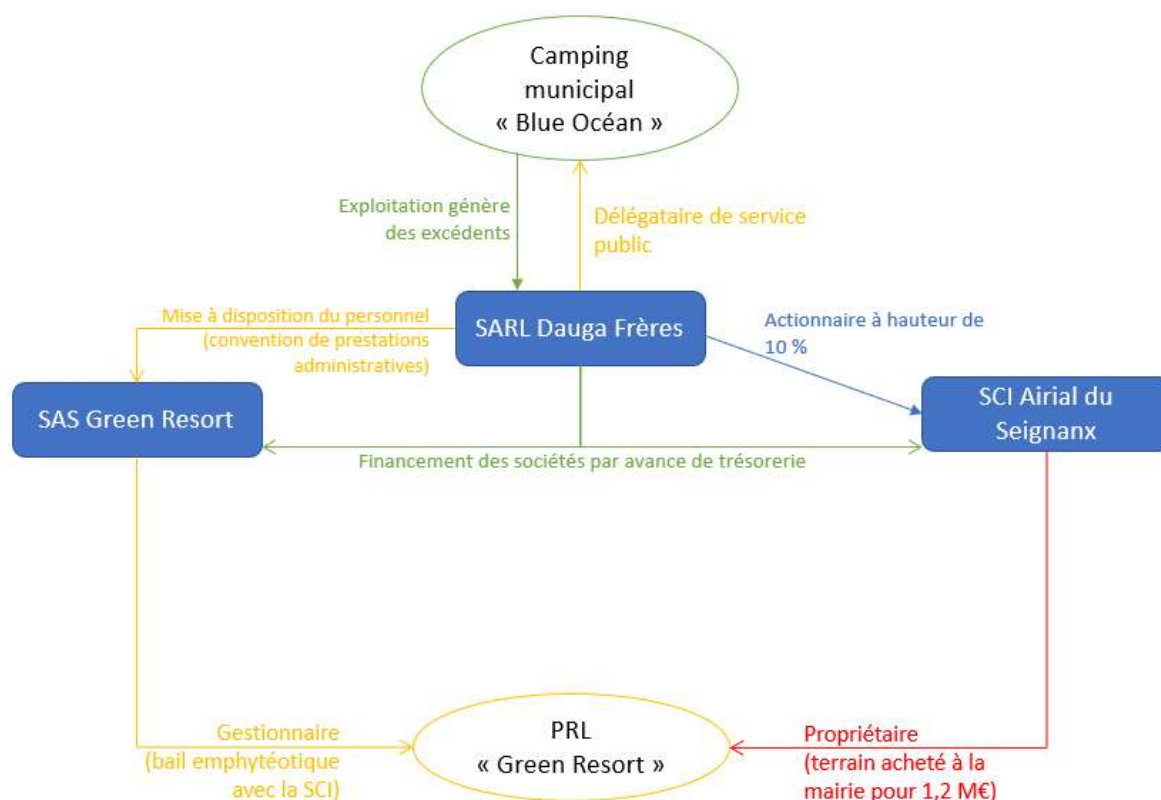
La répartition ainsi opérée apparaît cohérente : le camping Blue Océan, qui représente 71,9 % des séjours sur l'ensemble des structures, prend en charge 73,4 % des charges de personnel.

S'agissant de la clef de répartition utilisée pour refacturer une partie des fonctions supports, celles-ci fluctuent significativement selon les exercices. Par exemple, la refacturation du salaire du directeur du camping varie entre 20 et 50 % d'une année à l'autre. Celui-ci a indiqué que le montant refacturé dépendait du temps passé chaque année sur des dossiers contentieux dans chacune des sociétés, mais reconnaît également une part d'arbitraire pour équilibrer les comptes entre les structures, dans la mesure où il n'est pas possible de déterminer avec précision son temps de travail pour chacune des entités.

En conclusion, le camping municipal a servi de support au développement d'une entité purement privée, amenée à devenir prochainement son concurrent direct (voir 3.2.2).



Schéma n° 1 : liens juridiques, financiers et opérationnels entre le camping municipal et la création et l'exploitation du PRL



Source : CRC sur la base des documents recueillis lors de l'instruction

4.1.2 La location d'emplacements à la SAS sur le terrain du camping municipal

En sus de la gestion du PRL, la SAS Green Resort opère également sur le camping municipal, en tant que tour opérateur.

Le montage est le suivant :

- la SARL loue à l'année des emplacements nus sur le terrain du camping municipal à la SAS ;
- la SAS y installe des mobil-homes qu'elle détient (généralement acquis en crédit-bail) ;
- la SARL assure la commercialisation des locations et l'ensemble des prestations (accueil, ménage, etc.) par le biais d'un contrat de gestion locative ;
- ledit contrat prévoit le reversement de 75 % des loyers perçus à la SAS Green Resort, avec un minimum de 10 000 € garantis par mobil-home.



Ce montage apparaît particulièrement favorable à la SAS :

Tableau n° 9 : Bilan financier de la mise en gestion locative pour la SAS Green Resort – en €

<i>Charges et produits</i>	<i>Montant</i>
<i>Location de l'emplacement :</i>	-2 870
<i>Loyer minimal perçu :</i>	+10 000
<i>Bilan financier :</i>	+7 130
<i>Annuité de crédit-bail du mobil-home¹³ :</i>	-5 960
<i>Bilan financier (après crédit bail)</i>	+1 170

Sources : contrat de location et avenant n°3 du contrat de gestion locative

Ainsi, la SAS bénéficie d'une garantie de rémunération nette, sans risque, de 1 170 € par an pour chaque mobil-home acquis en crédit-bail qu'elle place en gestion locative au camping municipal, soit une rentabilité annuelle garantie de 13,3 %. Cette estimation est minimale dans la mesure où le mobil-home continue généralement d'être exploité au terme des cinq annuités de crédit-bail. Le revenu garanti pour la SAS représente alors 7 130 € par locatif, une fois le crédit-bail remboursé.

43 emplacements sont désormais concernés par cette opération de gestion locative, qui conduit à transférer une part substantielle du CA et du résultat de la SARL Blue Océan, délégataire du service public, vers la SAS Green Resort.

Ainsi, pour l'exercice 2021, la SAS a perçu de la part de SARL une recette de 249 317 € nette de loyers d'emplacements et de commission concernant ces mobil-homes.

Le taux modique de la redevance sur le CA fait que cette opération n'engendre qu'une perte marginale pour la commune, estimée pour cette même année à moins de 2 500 €. Pour la chambre, cette pratique est critiquable en soi dès lors que cela concerne la SARL porteuse d'une DSP, qui contrevient aux intérêts de la collectivité, quel que soit l'impact aussi modeste soit-il sur la redevance due à la commune.

Selon le gérant, ce fonctionnement est rendu nécessaire par la difficulté pour la SARL d'acquérir de nouveaux mobil-homes en raison de l'échéance proche de la convention.

Toutefois, la chambre a relevé que des crédits-baux avaient déjà été souscrits pour une durée dépassant l'échéance de la DSP, et persiste à s'interroger sur la nécessité de ce montage. En effet, le fait que les contrats de crédit-bail soient endossés par la SAS Green Resort n'a aucun impact sur le fait que les mobil-homes devront potentiellement être déplacés ou revendus à la fin du contrat de concession. La SAS se retrouvera ainsi dans une situation matériellement et financièrement identique à celle qu'aurait connue la SARL si elle avait elle-même souscrit les crédits-baux.

¹³ Estimée à partir de contrats de crédit-bail souscrits par la SARL Dauga Frères.



En réponse aux observations provisoires de la chambre, la SARL maintient qu'elle ne disposait « *ni de la voilure nécessaire pour assumer un tel investissement, ni des garanties nécessaires, ni d'un passif suffisant en matière de développement de l'activité (chiffre d'affaires)* », et que la souscription de crédits-baux et sa situation financière des années 2018 et suivantes empêchaient la souscription de nouveaux contrats.

La société fait également valoir qu'en cas de qualification de ces mobil-homes de biens de retour (voir 5.2.3), elle devrait les céder à la commune dans des conditions incertaines en termes de contreparties, ce qui ne plaiderait pas en faveur d'une acquisition supplémentaire de mobil-homes en crédit-bail.

La SARL indique enfin à plusieurs reprises dans sa réponse que la relation avec la SAS Green Resort est financièrement plus bénéfique pour la SARL que celle entretenue avec l'autre tour-opérateur opérant sur le camping. À l'appui de son argumentation, elle constate que le revenu par emplacement attribué à Green Resort était supérieur de 15,9 % en 2020 et 8,7 % en 2021 à celui de l'autre opérateur. Toutefois, cette comparaison ne tient pas compte du fait que, dans le cas de la société Green Resort, l'ensemble de la commercialisation est prise en charge par la SARL, et que les deux structures partagent en grande partie le même actionnariat, ne permettant aucune diversification des risques. Pour la chambre, le revenu par emplacement doit par conséquent être comparé avec celui des mobil-homes détenus en crédit-bail par la SARL.

Plusieurs alternatives auraient été envisageables et plus favorables aux intérêts financiers de la SARL :

- location des mobil-homes par la SARL auprès de la SAS ;
- augmentation du loyer de l'emplacement et/ou du pourcentage de commission sur les rétrocessions de CA.

La chambre a en outre constaté que les chiffres et factures concernant tant les loyers des emplacements nus que les rétrocessions n'étaient pas cohérents avec les stipulations des contrats entre la SARL et la SAS.

Ainsi, pour l'année 2021, le montant du loyer versé pour les emplacements ne correspond pas à celui prévu au contrat. La SARL a indiqué en réponse que 38 emplacements avaient été loués par Green Resort alors que le contrat en prévoyait 37, modification qui n'a « *pas fait l'objet de régularisation* ».

De même, la commission retenue initialement par la SARL sur les reversements de loyers est de 35 % alors que le contrat prévoit 25 %. Une remise commerciale d'un tiers est appliquée sur cette commission, aboutissant à une commission totale inférieure à celle prévue au contrat, soit une perte pour la SARL. En réponse, la société reconnaît cette méconnaissance des clauses contractuelles sans en expliquer la raison, et insiste sur la modicité du chiffre d'affaires « perdu » par le camping municipal, qui s'établit, à 6 585,74 € pour 2021.

En outre, certains séjours ne font pas l'objet de reversements de loyers (case « *montant* » laissée vide). La SARL indique qu'il s'agit de séjours offerts ponctuellement (relogement en urgence de la clientèle d'un autre tour-opérateur, nuit offerte à une infirmière ayant pris en charge l'organisation de tests Covid) ainsi que de mises à dispositions pour héberger des saisonniers.



Certains emplacements font quant à eux l'objet d'un reversement forfaitaire de 6780,50 €. Le gérant indique que ceux-ci ont été loués en « linéaire » (location par une société d'un mobil-home sur emplacement pour une saison pour le revendre auprès de son réseau) à un autre tour opérateur.

Enfin, le reversement garanti de 10 000 € par emplacement n'est pas appliqué. Le gérant indique que cela s'explique par « *l'opération de partenariat entre les 2 sociétés* » et fait valoir qu'au cas présent, le non-respect de cette stipulation entraîne un manque à gagner de plus de 80 000 € pour Green Resort, au bénéfice de la SARL.

Ces divers ajustements non prévus au contrat, donc sans fondement juridique, qui sont selon la SARL le reflet de « *l'extrême engagement* » et de l'« *extrême souplesse* » de la société Green Resort à son profit, ne contribuent pas à la transparence du montage déjà complexe.

Enfin, les modalités de suivi comptable de ces reversements de loyers n'apparaissent pas satisfaisantes et nuisent à la clarté des comptes. En effet, l'ensemble des loyers, qu'ils soient perçus par la SARL en propre ou pour le compte de la SAS, sont enregistrés en comptes de produits (706 – prestations de services). Les reversements ensuite effectués à la SAS sont ensuite considérés comme une minoration de recettes, comme des rabais (compte 7096 – rabais, remises et ristournes sur prestations de services).

Une telle inscription laisse à penser que l'ensemble des recettes appartiennent à la SARL, qui décide ensuite discrétionnairement de consentir des rabais à la société voisine. Or, la SARL ne perçoit les loyers dans le cadre du montage avec la SAS qu'en tant que mandataire et est à ce titre directement débitrice de la SAS Green Resort. La SARL peut ainsi faire usage librement de ces sommes pour gérer sa trésorerie avant de les reverser en fin d'exercice.

La chambre invite donc la SARL à inscrire la part des loyers devant être reversée au Green Resort directement au compte 41, en tant que dette de la SARL à l'égard de la SAS. Les 25 % du loyer retenus par la SARL doivent en revanche continuer d'être inscrits au compte 706.

Présent lors de l'audition de la société par la chambre, son expert-comptable a indiqué souscrire à la remarque de la chambre, tout en précisant que cette pratique n'avait pas d'impact sur l'équilibre des comptes et la détermination du résultat.



4.2 Analyse financière de la DSP

Tableau n° 10 : évolution du compte de résultat – en €

	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2022
Location emplacements	1 293 985	1 249 539	1 556 400	1 906 412	2 343 470
+ Recettes annexes	158 922	366 937	573 559	551 810	686 319
+ Refacturation personnel		143 469	291 142	316 719	330 300
= Chiffre d'affaires	1 452 907	1 759 945	2 421 101	2 774 941	3 360 089
+ Production immobilisée	14 150	27 883	54 875	37 030	9 952
+ Subventions d'exploitation	11 716	1 050	0	69 013	214 060
+ Autres produits	77	2 921	2 817	152	1 763
= Produits d'exploitation (a)	1 478 850	1 791 799	2 478 793	2 881 136	3 585 864
Achats de marchandises	96 031	181 307	316 084	259 666	319 828
+ Variation des stocks marchandises	1 361	-7 998	535	-2 136	-12 868
+ Autres achats et charges externes	583 987	808 598	999 721	1 147 408	1 371 429
dont crédit bail	nc.	92 918	166 475	216 673	296 517
+ Impôts, taxes et assimilés	18 652	23 512	51 417	60 308	51 058
+ Charges de personnel	503 975	631 832	815 222	928 665	1 084 473
Dont gérant	nc.	26 225	33 644	164 200	108 388
Dont primes	nc.	5 129	500	0	95 025
+ Autres charges	911	1 320	10 077	5 814	9 938
= Charges d'exploitation (b)	1 204 917	1 638 571	2 193 056	2 399 725	2 823 858
Excédent brut d'exploitation (= a-b)	273 933	153 228	285 737	481 411	762 006
- Dotation aux provisions	117 612	12 878	6 639	75 790	332 444
- Dotation aux amortissements	86 900	133 679	192 722	297 553	332 505
+ Reprises sur provisions et amortissements	9 593	71 294	59 264	239 190	112 448
= Résultat d'exploitation	79 014	77 965	145 640	347 258	209 505
+ Résultat financier	3 258	1 242	-3 456	-12 393	-9 992
= Résultat courant avant impôts (c)	82 272	79 207	142 184	334 865	199 513
Produits exceptionnels	29 275	132 379	48 763	30 184	68 359
- Charges exceptionnelles	11 836	35 192	48 986	63 477	120 998
= Résultat exceptionnel (d)	17 439	97 187	-223	-33 293	-52 639
Impôt sur les sociétés	16 914	38 654	35 167	66 834	345
RÉSULTAT NET	82 797	137 740	106 794	234 738	146 529

Sources : comptes de résultat et grands livres



Le modèle économique de la SARL a généré une très forte croissance du CA (+ 131 %) depuis mars 2018. Cette progression concerne aussi bien les locations d'emplacement (+ 81 %) que les recettes annexes (+ 332 %), attestant du succès du camping.

En réponse aux observations provisoires de la chambre, le gérant insiste sur son engagement financier dans l'entreprise : octroi d'une avance en compte courant de 100 000 €, absence de salaire de 2018 à 2020, caution personnelle sur les prêts d'avril 2020 à hauteur de 500 000 €.

Sur la période contrôlée, les recettes d'exploitation augmentent plus rapidement que les charges d'exploitation.

Néanmoins, l'évolution des charges de personnel interroge. Une fois neutralisées les refacturations à la SAS et la rémunération du gérant, il est constaté une très forte hausse des charges de personnel sur l'exercice clôturé au 31 mars 2022 (+ 44 %) alors que le CA de la société net des refacturations n'a augmenté que de 23 %. Les années précédentes, les charges de personnel progressaient moins vite que le CA voire diminuaient en 2021. Cette évolution s'explique en partie par le fort niveau de primes distribuées.

Le poste « autres achats et charges externes » progresse de 135 % entre 2018 et 2022, notamment en raison de la souscription de crédit-baux pour l'achat de mobil-homes depuis 2019.

L'importance des dotations aux provisions en fin de période résulte quant à elle du suramortissement dit « amortissement de caducité » pratiqué en vue de la fin de la DSP (cf. 5.2.3).



Tableau n° 11 : évolution du bilan fonctionnel – en €

	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2022
ACTIF					
Immobilisations incorporelles	15 244	30 914	30 403	25 801	21 493
Immobilisations corporelles	741 999	1 178 783	1 764 196	1 684 349	1 595 061
Immobilisations financières	501 961	367 628	116 732	93 574	140 383
Total emplois stables	1 259 204	1 577 325	1 911 331	1 803 724	1 756 937
Stocks	0	7 998	7 466	9 602	0
Avances et acomptes versés	0	7 448	6 640	24 963	22 224
Créances d'exploitation	238 362	468 842	932 287	766 217	766 950
<i>Dont clients et comptes rattachés net</i>	<i>95 476</i>	<i>393 941</i>	<i>812 658</i>	<i>480 771</i>	<i>501 780</i>
Charges constatées d'avance	2 166	11 031	97 975	121 282	197 956
Total Actif circulant d'exploitation	240 528	495 319	1 044 368	922 064	1 009 602
Disponibilités	256 261	67 965	44 447	613 531	922 687
TOTAL ACTIF	1 755 993	2 140 609	3 000 146	3 339 319	3 689 226
PASSIF					
Capitaux propres	767 513	903 812	1 009 168	1 242 464	1 387 550
<i>dont autres réserves</i>	<i>459 865</i>	<i>542 661</i>	<i>680 402</i>	<i>787 199</i>	<i>787 199</i>
<i>dont report à nouveau</i>	<i>209 376</i>	<i>209 376</i>	<i>209 377</i>	<i>209 377</i>	<i>444 116</i>
<i>dont résultat de l'exercice</i>	<i>82 795</i>	<i>137 741</i>	<i>106 797</i>	<i>234 739</i>	<i>146 528</i>
Provisions	38 919	45 227	51 535	125 790	479 233
Emprunts et dettes bancaires	575 942	443 042	641 091	1 062 079	720 704
= Ressources stables	1 382 374	1 392 081	1 701 794	2 430 333	2 587 487
<i>Dettes d'exploitation</i>	<i>365 621</i>	<i>743 904</i>	<i>863 151</i>	<i>905 930</i>	<i>694 131</i>
<i>Dettes diverses</i>	<i>7 998</i>	<i>4 624</i>	<i>397 965</i>	<i>64 340</i>	<i>75 403</i>
<i>Produits constatés d'avance</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>37 236</i>	<i>0</i>	<i>332 205</i>
=Ressources d'exploitation	373 619	748 528	1 298 352	908 986	1 101 739
TOTAL PASSIF	1 755 993	2 140 609	3 000 146	3 339 319	3 689 226

Sources : comptes financiers

La valeur de l'actif du camping a doublé depuis mars 2018 et s'établit à 3,69 M€ en 2022. Cette progression s'explique notamment par la croissance des immobilisations traduisant les investissements réalisés depuis l'arrivée du nouveau gérant (+ 40 %), qui représentent la moitié de l'actif. Le reste de l'actif est composé, en 2022, de disponibilités (25 %), de créances d'exploitation issues majoritairement de créances clients liées à des factures en attente de règlement (21 %) et de charges d'exploitation constatées d'avance (5 %).

**Tableau n° 12 : fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie – en €**

	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2022
Ressources stables	1 382 374	1 392 081	1 701 794	2 430 333	2 587 487
-Emplois stables	1 259 204	1 577 325	1 911 331	1 803 724	1 756 937
= Fonds de roulement (FR)	123 170	-185 244	-209 537	626 609	830 550
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	37	-41	-35	95	107
Actif circulant d'exploitation	240 528	495 319	1 044 368	922 064	1 009 602
-Ressources d'exploitation	373 619	748 528	1 298 352	908 986	1 101 739
= Besoin en fonds de roulement (BFR)	-133 091	-253 209	-253 984	13 078	-92 137
Trésorerie (FR-BFR)	256 261	67 965	44 447	613 531	922 687
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	78	15	7	93	119

Sources : comptes financiers

Le fonds de roulement, différence entre les ressources stables et les emplois stables, est positif sur l'ensemble de la période, excepté en 2019 et 2020. Il augmente en fin de période, ce qui permet d'accroître la trésorerie de la SARL qui s'élève au 31 mars 2022 à 922 687 €, soit 119 jours d'exploitation.

Le décalage entre la perception des recettes et le paiement des dépenses a permis de générer une ressource en fonds de roulement (besoin de fonds de roulement négatif) excepté en 2021.

Les versements limités de dividendes entre 2018 et 2022 (100 000 €, versés au titre de l'exercice clôturé au 31 mars 2022) ont conduit à la mise en réserve de la majorité des bénéfices. Le bilan comptable de l'entreprise indique des réserves de 787 199 € et un report à nouveau positif de 444 116 € au 31 mars 2022. Si ces bénéfices ont été en partie utilisés pour réaliser de nouveaux investissements, ils offrent également à l'entreprise un haut niveau de disponibilités, qui atteignent 922 687 € au dernier exercice comptable.

La situation financière de la société apparaît par conséquent confortable à l'approche de l'échéance du contrat.



5 L'ÉCHEC DE LA RENÉGOCIATION ET LA SUSPENSION DE LA REPRISE EN RÉGIE

5.1 Les résiliations successives après l'échec des négociations

5.1.1 Le refus initial de la SARL d'appliquer la clause de revoyure

L'avenant de prolongation du contrat de DSP pour deux ans prévoyait, à son article 2 : *« En contrepartie de cette prolongation, le concédant et le concessionnaire conviennent de revoir dans le courant de l'année 2021, les modalités de calcul de la redevance due par le concessionnaire. Les nouvelles modalités, déterminées en fonction des conditions d'exploitation du moment, seront applicables pour le calcul de la redevance des exercices 2023, 2024 et 2025. Ces modalités feront l'objet d'un nouvel avenant ».*

La mise en œuvre de cette clause par la commune a conduit à l'organisation de trois réunions de négociation entre avril et mai 2021. Celles-ci n'ayant pas abouti, la commune a, par un courrier du 2 juin 2021, proposé une augmentation de la redevance comme suit :

- part fixe de 180 000 €, contre 12 195 € jusqu'à présent ;
- part variable dégressive de 8 à 3 % du CA, contre 2 à 1 % jusqu'à présent.

Ce nouveau barème aurait conduit à une redevance de 350 800 € pour l'année 2021, contre 48 465 € dans le barème initial. Cette augmentation, significative pour la SARL, l'aurait placée dans la moyenne observée par la chambre pour des DSP de campings, avec cependant des modèles économiques souvent différents (voir 3.1.2). La SARL fait valoir qu'une telle redevance aurait été supérieure au résultat d'exploitation dégagé par la société cette année-là.

Selon la commune, la SARL avait lors des premières réunions reconnu la nécessité de revoir l'équilibre économique du contrat. Dans ses derniers courriers en revanche, la société contestait finalement le principe-même d'une augmentation de la redevance, en s'appuyant sur des motifs largement infondés pour la plupart.

Ainsi, la SARL faisait tout d'abord valoir qu'une augmentation de la redevance en cours de contrat serait une modification substantielle proscrite par le droit de la commande publique. Or, une augmentation de la redevance versée au concédant ne saurait être considérée comme substantielle au regard de l'article R. 3135-7 du CCP, qui vise au contraire à limiter les modifications des contrats favorables aux concessionnaires.

La SARL indiquait ensuite que l'obligation de renégocier n'implique pas celle de trouver un accord et que, partant, la concession pourrait s'exécuter jusqu'à 2025 sans en revoir les conditions financières. Cette position méconnaît le principe de loyauté des relations contractuelles, dès lors que l'avenant conditionne clairement la prolongation de la DSP à la signature d'un avenant prévoyant de nouvelles modalités financières.

La SARL faisait ensuite valoir que son contexte économique restait difficile, et qu'une augmentation de la redevance pourrait la rendre insolvable, position peu étayée au regard de la situation financière de l'entreprise.



Enfin, le concessionnaire notait qu'avant-même la survenue de la crise sanitaire, « le principe de la prorogation de la durée de la DSP avait notamment été admis par la Mairie ». L'ancien maire, interrogé par la chambre, a pourtant réfuté toute prise de position quant à une éventuelle prolongation.

Si la société délégataire réfute « un quelconque refus de principe de la modification des conditions financières du contrat » et explique s'être seulement opposée aux « exigences exorbitantes de la Commune », l'ensemble des arguments mentionnés dans le courrier cité par la chambre visent bien à remettre en cause la possibilité-même d'une modification des conditions financières, et ne font nullement référence aux demandes de la mairie.

La SARL fait en revanche remarquer que la commune n'avait elle-même pas respecté les clauses de l'avenant, en voulant appliquer une hausse de redevance à compter de l'exercice 2020 alors que l'avenant prévoyait une révision pour les seuls exercices 2023 à 2025.

Après ces échanges et l'annulation d'une réunion devant se tenir en mairie le 1^{er} juillet 2021 le jour-même par le gérant de la SARL¹⁴, la commune n'a pas donné suite aux nouvelles demandes de rendez-vous du concessionnaire.

5.1.2 Une première démarche de résiliation très incertaine

Le conseil municipal a voté le 7 octobre 2021 une première délibération autorisant la résiliation du contrat de concession pour motif d'intérêt général.

La délibération autorise la maire « à engager toutes les actions nécessaires pour défendre les intérêts de la 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, à prendre toutes les mesures pour garantir de nouvelles conditions financières d'exploitation du camping plus favorables à la commune, à prendre toute décision concernant la préparation, la passation et l'exécution du futur contrat d'exploitation du camping municipal ».

La commune a ensuite adressé le 11 octobre un courrier à la SARL la mettant en demeure de produire sous 15 jours des observations répondant aux différents arguments justifiant la résiliation de la convention pour motif d'intérêt général, tout en précisant que la « résiliation prendra effet au 1^{er} novembre 2021 », soit trois semaines après la notification du courrier à l'entreprise.

Dix jours plus tard, la commune a envoyé un nouveau courrier indiquant, « afin de lever toute ambiguïté », que « la décision de la Commune quant à l'éventuelle résiliation du contrat de concession de service public consenti à la SARL DAUGA FRERES sera définitivement prise à l'issue des observations formulées par la SARL DAUGA FRERES » et fixant une nouvelle date au 8 novembre 2021 pour que la SARL communique ses observations.

¹⁴ Le gérant indiquait devoir rester au camping à la suite de l'annonce par le Préfet des Landes d'un retard de déconfinement dans le département.



La commune a indiqué au cours de l'instruction ainsi qu'en réponse aux observations provisoires de la chambre que la délibération du 7 octobre 2021 et le courrier du 11 octobre 2021 n'étaient pas décisives et avaient pour objectif de fixer une forme d'ultimatum à la société pour reprendre les négociations. Toutefois, pour la chambre, la formulation de la délibération et du courrier adressé à la SARL ainsi que les déclarations parues dans la presse à cette période témoignent davantage d'une décision devant prendre effet à court-terme. La délibération ne saurait par conséquent être analysée comme étant dépourvue d'effet juridique.

Cette délibération a engendré insécurité juridique et incertitude pour la société et tout particulièrement pour ses salariés, nul n'étant en mesure de savoir si la SARL serait encore gestionnaire du camping le mois suivant. La commune n'avait de surcroît entrepris aucune démarche permettant de déterminer les modalités de gestion du camping municipal après résiliation¹⁵. Cette confusion a contribué à distendre encore davantage les relations avec la SARL.

5.1.3 La seconde résiliation en dépit d'un accord proche, actuellement suspendue

Les échanges entre la SARL et la commune, consistant à poursuivre les demandes de documents et justifications autour des mêmes griefs dans un contexte toujours tendu, n'ont pas fait évoluer la situation.

Au cours de cette période, une proposition de médiation a été initiée à la demande de la SARL par le tribunal administratif de Pau le 30 mars 2022, à la suite du recours engagé le 8 décembre 2021 par la SARL contre la délibération susmentionnée. La chambre regrette l'absence de réponse de la commune à cette proposition dans la mesure où, au vu de l'enlisement de la situation, le recours à un tiers indépendant aurait pu permettre la reprise d'un dialogue constructif bénéfique à l'ensemble des parties.

En réponse, la commune considère avoir « *tenté à plusieurs reprises de trouver des solutions amiables et négociées avec le concessionnaire* » et observe que la demande de médiation a été formulée « *alors même que la Sarl Dauga Frères venait de ne pas donner suite à plusieurs propositions de la Commune pour formaliser un avenant au contrat* ». Pour la chambre, le blocage du dialogue entre les deux parties était précisément une raison probante d'initier cette démarche de médiation.

La commune a donc de nouveau décidé la résiliation du contrat, par délibération du 7 juillet 2022, avec prise d'effet au 31 décembre 2022.

En dépit de cette seconde délibération, les échanges entre la commune et le délégataire se sont poursuivis par le biais de leurs avocats. Un projet d'avenant a notamment été discuté, aux termes duquel la SARL et la commune semblaient avoir trouvé un accord pour une hausse significative de la redevance : part fixe de 180 000 à 190 000 € et part variable de 0,5 à 1,5 % du CA.

¹⁵ Interrogée sur la suite après la résiliation de la DSP, la maire répond « *pour l'instant, il est un peu trop tôt pour y réfléchir* » source : PV du 7 octobre 2021.



Les discussions ont toutefois échoué car la commune entendait également modifier le contrat sur d'autres aspects pour préparer son échéance (voir 3.2.3.3), ce que la société délégataire a refusé.

En l'absence d'accord, deux courriers, datés des 14 et 20 octobre 2022, ont été adressés à la SARL par la commune pour solliciter les documents nécessaires à la transmission de l'exploitation à une nouvelle entité.

L'exécution de la délibération de résiliation a cependant été suspendue par ordonnance du juge des référés du tribunal administratif de Pau à la demande de la SARL Dauga Frères le 20 décembre 2022, considérant que « *le moyen tiré de ce que les motifs avancés par la commune d'Ondres pour fonder la mesure de résiliation unilatérale en litige ne peuvent être regardés comme constituant un motif d'intérêt général de nature à justifier la résiliation est de nature à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la délibération en litige* ».

La SARL reste donc délégataire de service public et continue d'exploiter le camping municipal, dans l'attente de la décision au fond du juge administratif.

5.2 La perspective d'une reprise en régie en substitution à la DSP

5.2.1 La création d'un établissement public pour reprendre le camping

La volonté de la commune de mettre un terme au contrat n'était initialement pas liée au souhait d'une reprise en régie. Les délibérations de résiliation indiquent en effet que « *de nouvelles conditions [...] pourraient être établies pour encadrer le futur contrat d'exploitation du camping* ». Lors des débats du conseil municipal entourant la seconde délibération, la maire d'Ondres a également précisé que ni le repreneur, ni le mode de gestion futur n'étaient encore définis et qu'il était peu probable, « *vu l'ampleur* », que la mairie reprenne le camping en régie.

La commune a indiqué avoir d'abord envisagé de recourir à un bail commercial, avant de se tourner vers la régie après avoir pris contact avec des communes gérant directement leur camping municipal. Ce choix doit, selon la commune, permettre de mettre pleinement l'infrastructure du camping au service des politiques municipales tout en dégagant davantage de ressources financières pour la ville. La reprise de la gestion par la ville a donc été actée par délibération du 7 novembre 2022, créant une régie dotée de l'autonomie financière et de la personnalité morale à compter du 1^{er} janvier 2023.

Sans se prononcer sur l'opportunité du mode de gestion retenu par la commune, ce qu'il ne lui appartient pas de faire, la chambre constate que la commune disposait de peu de temps pour préparer correctement la reprise de l'exploitation du camping au 1^{er} janvier 2023, soit moins de deux mois après la décision de créer une régie, alors que la reprise en gestion directe d'un service public nécessite d'importants préparatifs tant techniques que stratégiques. La ville a indiqué avoir bénéficié de l'expérience d'une autre commune du département qui l'a conseillée sur l'organisation interne à mettre en place, les logiciels à acheter. Le DGS a également participé en novembre 2022 au salon professionnel des équipements de l'hôtellerie



de plein air. La commune avait enfin procédé au recrutement du futur directeur du camping, qui avait réalisé une étude de marché.

Le choix de la ville s'est porté sur la création d'une régie dotée de la personnalité morale, c'est-à-dire de créer un établissement public autonome. Cette solution était préconisée par une note de l'Agence départementale d'aide aux collectivités locales (ADACL) des Landes « *[c]ompte tenu des enjeux et de l'importance de l'exploitation en question* ».

Les divers documents transmis par la commune montrent que la reprise en régie du camping aurait pris place dans un environnement particulièrement incertain, ce qui aurait probablement engendré des difficultés techniques, juridiques et financières que le contexte de tensions avec la SARL n'aurait fait qu'aggraver.

5.2.2 La complexité des opérations de reprise du personnel

La SARL comptait en 2022, huit employés en contrat à durée indéterminée (CDI), 11 en contrats à durée déterminée (CDD) longs d'avril à novembre et environ 50 en CDD de trois mois pour la période estivale. Toutefois, en dépit des demandes réitérées de la chambre, la SARL n'a pas été en mesure de transmettre l'évolution de son effectif en ETP depuis 2017, y compris en réponse aux observations provisoires.

Le sort des salariés affectés à une DSP lors d'une reprise en régie est fixé par l'article L. 1224-1 du code du travail, qui dispose que « *[l]orsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise* ».

Cette obligation s'applique dans les mêmes conditions que la DSP fasse l'objet d'une résiliation anticipée ou arrive à son terme prévu.

Aussi, la mention dans le compte-rendu du conseil municipal du 7 octobre 2021 d'une « *reprise de tout le personnel (hors directeur)* » est injustifiée. En effet, seuls les mandataires sociaux, ne disposant pas de contrat de travail, sont exclus. Le contrat du directeur du camping, salarié de la SARL, doit subsister.

Pour autant, le périmètre exact de la reprise du personnel demeure incertain pour la commune en raison notamment de la porosité entre le camping Blue Océan et le PRL voisin.

Le transfert des contrats ne doit en effet concerner que le service public délégué, c'est-à-dire l'exploitation du camping municipal. Or, la SARL Dauga Frères a élargi son objet social pour développer une activité complémentaire de mise à disposition de personnel au profit d'une autre société dont elle est actionnaire, la SAS Green Resort. Par conséquent, l'ensemble du personnel de la SARL n'est pas affecté à la seule exploitation du camping municipal.

Le gérant a expliqué que l'ensemble des effectifs en CDI et CDD longs étaient nécessaires pour garantir un service de qualité au sein du camping municipal. Il a notamment fait valoir que le camping comptait 7,5 CDI actuellement contre 9,5 en 2017, lorsque le Green Resort n'était pas encore exploité. Il revendique en outre le fait d'offrir un bon niveau de salaire et de loger ses employés (35 logés en 2022) pour être attractif et lutter contre la pénurie de main d'œuvre dans le secteur. Le doublement de la masse salariale du camping entre mars 2018 et mars 2022 (+ 115 %) doit ainsi être mis en regard de la progression de 131 % du CA.



Ainsi, selon le gérant, l'ensemble des CDI doivent être repris par la commune, seuls les CDD ayant vocation à être moins nombreux à l'avenir dans la mesure où ils n'auront plus vocation à gérer les locatifs du PRL voisin.

La mairie conteste ces arguments et estime que le camping est en sureffectif par rapport à d'autres établissements de même taille en raison de la porosité avec le PRL, y compris s'agissant des CDI. En effet, s'agissant des seuls CDI, la reprise par l'établissement public de l'ensemble des contrats engendrerait un surcoût en raison de l'absence de refacturation (qui peut, pour certains salariés, atteindre 50 % du salaire selon les années), tandis que le PRL voisin n'aurait plus aucun salarié.

Les modalités de transfert du personnel sont donc rendues complexes par cette organisation, ce que la SARL ne pouvait ignorer. La société indique, en réponse au rapport provisoire de la chambre, qu'elle n'est « *pas en charge de la transition avec le futur exploitant du camping municipal* ».

La jurisprudence la plus récente de la Cour de cassation indique que « *lorsque le salarié est affecté tant dans le secteur repris, constituant une entité économique autonome conservant son identité et dont l'activité est poursuivie ou reprise, que dans un secteur d'activité non repris, le contrat de travail de ce salarié est transféré pour la partie de l'activité qu'il consacre au secteur cédé, sauf si la scission du contrat de travail, au prorata des fonctions exercées par le salarié, est impossible, entraîne une détérioration des conditions de travail de ce dernier ou porte atteinte au maintien de ses droits garantis par la directive [2001/23/CE du Conseil du 12 mars 2001]* »¹⁶.

Au cas présent, la division de contrats de travail entre deux structures qui seront à l'avenir concurrentes apparaît peu réaliste.

Aussi, quelle que soit l'issue du contrat de concession en cours, il convient que les salariés soient clairement affectés à l'une ou l'autre des sociétés et exercent leurs fonctions dans une seule des sociétés. Cela contribuera à garantir une distinction nette entre le camping Blue Océan, repris en régie, et le PRL Green Resort et à assurer une visibilité aux salariés concernés.

En réponse aux observations provisoires, la SARL refuse la mise en œuvre de cette recommandation, arguant qu'« *[o]n ne saurait exiger davantage de sa part que le respect des stipulations contractuelles du contrat dont elle est titulaire, sauf à s'immiscer dans la gestion de l'entreprise, en méconnaissance du principe d'autonomie de gestion du concessionnaire* ».

La société admet que la commune n'est pas juridiquement tenue de reprendre l'ensemble des salariés en CDI pour l'ensemble de leur quotité de travail, indiquant que « *La reprise de personnels pouvant être partiellement mis à disposition d'une entreprise tierce obéit à un régime juridique défini qu'il appartiendra simplement à la Commune de suivre* », tout en faisant valoir que celle-ci s'est engagée à reprendre l'ensemble des personnels en contrat permanent au camping.

¹⁶ Soc., 30 septembre 2020, pourvoi n° 18-24.881.



Recommandation n° 1. : (*refus de mise en œuvre*) identifier les salariés ayant vocation à travailler au Green Resort à échéance du contrat de DSP et transférer leurs contrats à la SAS.

5.2.3 Les difficultés à chiffrer l'indemnisation due au concessionnaire

Le régime des biens dans les contrats de concession

L'article L. 3132-4 du CCP identifie trois catégories de biens dans un contrat de concession :

« 1° Les biens, meubles ou immeubles, qui résultent d'investissements du concessionnaire et sont **nécessaires au fonctionnement du service public** sont les **biens de retour**. Dans le silence du contrat, ils sont et demeurent la propriété de la personne publique dès leur réalisation ou leur acquisition ;

2° Les biens, meubles ou immeubles, qui ne sont pas remis au concessionnaire par l'autorité concédante de droit public et qui ne sont pas indispensables au fonctionnement du service public sont les **biens de reprise**. Ils sont la propriété du concessionnaire, sauf stipulation contraire prévue par le contrat de concession ;

3° Les biens qui ne sont ni des biens de retour, ni des biens de reprise, sont des **biens propres**. Ils sont et demeurent la propriété du concessionnaire ».

Très ancien, le contrat de DSP du camping ne fait aucune distinction entre les différents biens de la concession, il indique que « ***l'intégralité des équipements*** devant revenir à la collectivité sans indemnité en fin de convention, la durée proposée devra être suffisante pour permettre l'entier amortissement des installations. ». Est également précisé qu'« [à] 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**. Trois mois avant l'expiration, les parties arrêteront et estimeront après expertise les travaux éventuellement nécessaires à la remise en état des installations ».

Plusieurs lectures de ces dispositions sont possibles.

Une première pourrait conduire à lire ces stipulations comme impliquant que l'ensemble des biens de la concession sans distinction doivent être considérés comme biens de retour et reviennent à la commune gratuitement au terme du contrat.

Dans une seconde lecture, il pourrait être considéré que le contrat garde le silence sur la façon de déterminer les biens qui « ***font partie intégrante de la concession*** ». Dans une telle hypothèse, la distinction entre les biens relève des définitions données par la loi. Toutefois, la définition de ces biens qu'elle donne ne permet pas, par elle-même, de déterminer avec certitude les biens qui, parmi ceux de la concession, sont des biens de retour. La commune et la SARL n'ont pas davantage défini la liste des biens nécessaires à l'exécution du service public.

La question se pose particulièrement s'agissant des habitations légères présentes sur le camping. La SARL considère qu'il s'agit de biens de reprise, tandis que la commune fait valoir que ces habitations, qui représentent la grande majorité des hébergements sur le camping, sont nécessaires pour pouvoir assurer la continuité de l'exploitation.



Cette distinction est pourtant fondamentale pour déterminer les modalités de fin de concession. Dès 2014, un avocat mandaté par la commune notait ainsi : « *Il ne me semble pas que les parties aient inventorié précisément les biens en question, ce qui naturellement risque de poser une difficulté pour leur évaluation...sauf à se mettre d'accord amiablement sur une liste* ».

En effet, les biens répondant à la définition de biens de retour doivent, au terme de la concession, revenir sans indemnité à la commune. Si la SARL fait valoir qu'une indemnisation au titre de ses biens de retour peut être sollicitée au terme du contrat « *lorsque des investissements supplémentaires ont été mis à la charge du concessionnaire* »¹⁷, le délégataire est resté entièrement libre de ses investissements tout au long de la durée de la concession et aucune demande de la commune visant la réalisation d'investissements n'a été formalisée. Sous réserve de l'appréciation du juge administratif, la SARL ne devrait donc pouvoir prétendre à aucune indemnisation au titre de la restitution des biens de retour à l'échéance du contrat.

Si la durée d'amortissement des investissements excède celle de la concession, le délégataire peut pratiquer un amortissement de caducité. Cet amortissement financier permet la reconstitution, au plus tard à l'expiration de la concession, de la totalité des capitaux investis par le concessionnaire. Il n'est admis en déduction du bénéfice imposable que pour les biens appelés à être remis sans indemnité à l'autorité concédante. La SARL pratique cet amortissement financier sur une partie des biens de la concession.

Les biens de reprise peuvent quant à eux être rachetés par la commune, à leur valeur vénale.

Les diverses tentatives de réaliser un inventaire physique contradictoire en janvier et novembre 2022 n'ont pas donné de résultat satisfaisant. L'inventaire est incomplet selon la commune, qui refuse de valider la répartition entre biens de retour et biens de reprise proposée par la SARL. En réponse au rapport provisoire, son gérant rappelle, s'appuyant sur les procès-verbaux de commissaires de justice réalisés lors des inventaires, avoir demandé à plusieurs reprises à la commune de se prononcer quant à la distinction entre biens de retour et biens de reprise, laquelle était essentielle en vue de l'échéance du contrat.

La rupture anticipée du contrat fait de surcroît naître des difficultés supplémentaires. Dans ce cas, les dispositions de l'article L. 3136-10 du CCP s'appliquent. Ainsi, « *[l]orsque la personne publique concédante résilie avant son terme normal le contrat de concession de travaux ou le contrat concédant un service public, le concessionnaire a droit à l'indemnisation du préjudice qu'il subit à raison du retour anticipé des biens, à titre gratuit, dans le patrimoine de la personne publique s'ils n'ont pas été totalement amortis, dans les conditions suivantes :*

1° *Lorsque l'amortissement de ces biens a été calculé sur la base d'une durée d'utilisation inférieure à la durée du contrat, l'indemnité à laquelle peut prétendre le concessionnaire est égale à la valeur nette comptable des biens ;*

2° *Lorsque l'amortissement de ces biens a été calculé sur la base d'une durée d'utilisation supérieure à la durée du contrat, l'indemnité à laquelle peut prétendre le concessionnaire est égale à la valeur nette comptable des biens telle qu'elle résulterait de leur amortissement sur la durée du contrat. L'indemnité à la charge de la personne publique ne saurait excéder le montant calculé au titre des alinéas précédents ».*

¹⁷ Rep. Min du 12/10/2017, JO Sénat, p. 3150.



Après avoir voté la résiliation de la concession, la commune a mandaté un cabinet d'expertise financière afin d'apprécier le risque économique encouru par la commune. Faute d'états détaillés de comptabilité, non transmis par la SARL, le cabinet a dû se contenter de définir une fourchette haute et basse pour la valeur nette comptable (de 312 395 € à 755 788 €) dont les montants sont très éloignés de ceux avancés par la SARL dans un courrier daté du 1^{er} novembre 2021 puis lors de l'inventaire réalisé en janvier 2022, soit respectivement 1 712 281 € et 1 529 654,69 €.

La SARL indique n'avoir jamais obtenu de retour précis de la commune quant au chiffrage issu des documents comptables qu'elle lui avait remis.

Outre l'indemnisation à hauteur de la VNC des biens de retours non amortis, la SARL a « *fait état d'une demande indemnitaire correspondant à sa perte de résultat d'exploitation sur les années 2023,2024 et 2025* ».

La perte de rendement de la société jusqu'à la fin de la saison 2025 était estimée par l'expert mandaté par la commune entre 302 609 € et 647 055 € en se fondant sur la moyenne des résultats d'exploitation des années antérieures. De son côté, l'expert-comptable de la SARL en tenant compte des perspectives d'évolution du camping (37 % de progression chaque année de l'EBITA¹⁸) a estimé en novembre 2022 que la perte de bénéfice net s'élèverait à 4 565 133 €. Un an auparavant, en se basant sur une estimation pessimiste de l'augmentation du CA, le manque à gagner (résultat d'exploitation) avait été chiffré à 3 148 230 € TTC d'après le courrier précité du 1^{er} novembre 2021.

Dans la mesure où les relations contractuelles se sont finalement poursuivies, ces estimations devraient en outre être revues en fonction de la date effective de résiliation de la DSP, qui sera le cas échéant fixée par le juge administratif.

Ainsi, la détermination des différents types de biens de la concession et la détermination du droit à indemnisation du délégataire seront en toutes hypothèses d'une très grande complexité. La SARL indique partager le constat de la chambre, et rappelle « *avoir fait son possible pour que les biens de la concession soient inventoriés* ».

6 ASSURER LA CONTINUITÉ DE L'EXPLOITATION DU CAMPING

La situation actuelle de la DSP, qui est maintenue dans l'attente d'une décision définitive quant à sa résiliation anticipée, est préjudiciable tant pour le délégant que pour le délégataire.

Les parties sont en effet placées dans une situation d'incertitude juridique forte : la SARL continue d'exploiter le camping à très court-terme sans aucune visibilité, tandis que la commune pourrait reprendre la gestion en régie sans être en mesure de savoir de quel actif elle hériterait.

¹⁸ Indicateur financier américain (Earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization) qui correspond approximativement à l'excédent brut d'exploitation (EBE) français.



L'intervention de la décision au fond du juge administratif ne saurait, de surcroît, résoudre l'ensemble des difficultés auxquelles la DSP fait face. De nouveaux contentieux seraient en effet très probables à plus ou moins court-terme, quel que soit le sens de la décision, compte-tenu de l'ensemble des enjeux décrits par la chambre dans son rapport :

- appel contre la décision du tribunal administratif ;
- recours de la SARL pour le calcul de son indemnisation ;
- recours de salariés s'agissant des modalités de reprise de leur contrat de travail.

Ces procédures mobiliseraient, pour plusieurs années, les ressources humaines et financières des deux entités.

À titre d'exemple, la rupture anticipée pour motif d'intérêt général de la délégation de service public du camping municipal de La Guérinière (85) en 2015 aurait donné lieu, selon son maire, à 85 décisions de justice étalées sur huit années¹⁹.

Pour la commune, étant donnée la proximité du terme de la DSP, les indemnités dues au délégataire en cas de résiliation anticipée, auxquelles s'ajouteront nécessairement des frais liés aux procédures contentieuses, seront très vraisemblablement supérieurs aux gains escomptés d'une reprise en régie anticipée sur le plan financier.

Ainsi, la chambre considère qu'une résiliation anticipée dans ces conditions pourrait nuire à la continuité de l'exploitation du camping et être préjudiciable tant pour la commune que pour la SARL.

Un *statu quo* paraît pour autant inenvisageable pour deux raisons :

- l'avenant prolongeant la durée de la DSP prévoit une renégociation des conditions financières qui, en l'absence de résiliation anticipée, doit trouver à s'appliquer, d'autant qu'un accord sur ce point était proche (voir 5.1.3) ;
- la complexité des opérations de fin de concession nécessite de prévoir un accord entre les parties pour limiter le risque contentieux.

Il est donc dans l'intérêt des parties de maintenir leurs relations contractuelles jusqu'au terme prévu de la DSP tout en traitant par avenant l'ensemble des enjeux nécessaires pour assurer la bonne fin du contrat, en particulier la distinction entre biens de retour et biens de reprise, le chiffrage de l'éventuelle indemnisation pour le rachat de ces derniers, la dissociation juridique et opérationnelle du camping et du PRL.

La SARL indique en réponse ne pas être opposée à la signature d'un avenant et y fixe trois conditions : modification « *raisonnable* » des modalités financières dans les conditions prévues par l'avenant précédent, distinction entre biens de retour et biens de reprise accompagnée d'un chiffrage de la valeur nette comptable due, absence de remise en cause des modalités financières s'agissant du rachat des biens de reprise.

La commune indique pour sa part souhaiter que cet avenant permette, notamment, d'indexer rétroactivement la part fixe de la redevance (voir 3.2.1).

¹⁹ « La commune doit redevenir une commune où il fait bon vivre » (ouest-france.fr).



Recommandation n° 2. : *(non mise en œuvre)* conclure un avenant fixant de nouvelles modalités financières et établissant un protocole de fin de contrat.

Ces négociations ayant déjà échoué à plusieurs reprises et au regard de l'impossibilité d'un dialogue serein entre la commune et son délégataire, un nouveau processus de négociation devrait être accompagné par un tiers neutre et indépendant pour pouvoir aboutir à un accord. La chambre recommande par conséquent de solliciter l'organisation d'une médiation par la juridiction administrative.

En réponse, la SARL « *souscrit pleinement à cette recommandation dans la mesure où les relations entre les parties sont particulièrement mauvaises* ».

La chambre rappelle à ce titre que, même supervisées par un tiers, de nouvelles négociations ne pourront se tenir de façon satisfaisante en multipliant les expressions publiques et mises en cause personnelles excédant largement le cadre normal du dialogue entre délégant et délégataire de service public. Elle invite par conséquent chacun à la retenue et à la modération, au service de la continuité d'exploitation du camping municipal.

Recommandation n° 3. : *(non mise en œuvre)* demander à la présidente du tribunal administratif de Pau l'organisation d'une mission de médiation et la désignation d'un médiateur, conformément à l'article L. 213-5 du code de justice administrative.



ANNEXES

Annexe n° 1. Retraitements du tableau de comparatif des redevances fourni par la SARL.....	51
---	----



Annexe n° 1. Retraitements du tableau de comparatif des redevances fourni par la SARL

La SARL Dauga Frères a produit dans le cadre de la contradiction le tableau comparatif suivant, visant à enrichir la comparaison sur le niveau de redevances effectué par la chambre sur un échantillon de campings gérés en DSP :

Ville	Date de création	Date DSP/durée	Surface (ha)	Emplacements	Équipements opérationnels cédés	Investissement	Investissement / ha	Investissement / emplacement	Redevance	Redevance / hectare	Redevance / emplacement
Blue Océan Ondres (40)	1998	1998 25 ans	1 ha puis 2 puis 6 ha	218	rien	7 500 000	1 250 000	34 404	48 465	8 078	222
Naturéo Seignosse (40)	années 1980	2003 18 ans 2005 + 7 ans	13 ha	542	oui	9 800 000	753 846	18 081	416 605	32 047	769
Camping 3 (40)	années 1980	2018 25 ans	3,4 (sur 36,7 ha)	198	piscine, logements...	450 000	132 353	2 273	9 000	2 647	45
Camping 4 (34)	années 1970	2015 20 ans	9	388	auberge, piscine?	3 270 000	363 333	8 428	98 000	10 889	253
Camping 5 (83)		2020 15 ans	4	160	piscine	5 100 000	1 275 000	31 875	140 000	35 000	875
Camping 6 (40)	années 1970	2017 18 ans	26	838	tout opérationnel	6 000 000	230 769	7 160	242 000	9 308	289
Camping 7 (40)		2013 25 ans	15	324	?	2 265 000	151 000	6 991	140 000	9 333	432
Camping 8 (33)	années 1980	2021 12 ans	10	400	tout opérationnel	-	-	-	300 000	30 000	750

Source : SARL en réponse au rapport provisoire de la chambre, données anonymisées par la CRC



La chambre a effectué plusieurs modifications et retraitements par rapport aux données fournies dans ce tableau, sur la base des informations à sa disposition ou accessibles en ligne.

Elle a en premier lieu ajouté les principales données relatives au camping 9, omises par la SARL. Celui-ci, titulaire d'un contrat de DSP sur quinze ans, prévoit 5 M€ d'investissements sur les 5 hectares et 202 emplacements que compte le camping. En contrepartie est prévu le versement d'une redevance fixe de 102 400 € et une redevance variable à hauteur de 5 % du CA suscité par la location d'hébergements.

S'agissant du nombre d'emplacements, les modifications suivantes ont été opérées :

<i>Camping</i>	Nombre d'emplacements selon SARL	Nombre d'emplacements rectifié CRC
<i>Blue Océan Ondres</i>	218	240
<i>Naturéo Seignosse</i>	542	413
<i>Camping 3</i>	198	119
<i>Camping 4</i>	388	333
<i>Camping 5</i>	160	127
<i>Camping 6</i>	838	1075
<i>Camping 7</i>	324	396

Pour le camping d'Ondres par exemple, le retrait des emplacements dédiés à l'hébergement des saisonniers, effectué par la société, n'a pas été retenu dans la mesure où les données sur les emplacements réservés aux salariés dans les autres campings ne sont pas disponibles. Il n'a en outre pas été tenu compte de la baisse conjoncturelle de 10 emplacements entraînée par le départ d'un tour opérateur du camping.

S'agissant des montants investis, trois modifications ont été effectuées par rapport au tableau de la SARL :

<i>Camping</i>	Montant investissements selon SARL	Montant investissements rectifié CRC
<i>Blue Océan Ondres</i>	7 500 000	6 605 606
<i>Camping 6</i>	6 000 000	8 160 500
<i>Camping 7</i>	2 265 000	4 500 000



Pour le camping d'Ondres a été pris en compte le montant brut des investissements réalisés depuis le début de la concession hors crédit-bail, afin de permettre une comparaison à périmètre identique avec les autres campings.

Au montant des investissements prévus par le délégataire sur le camping 6 a été ajoutée la reprise par celui-ci d'annuités d'emprunts contractés avant la mise en place de la concession pour un montant de 2,1 M€.

Le montant indiqué par la SARL s'agissant du camping 7 correspond aux seules deux premières années du contrat, lui a donc été substitué le montant prévisionnel des investissements sur l'ensemble de la concession.

S'agissant de la surface consacrée aux campings, la chambre a constaté que les emplacements du camping 7 s'étendaient sur 9 – et non 15 – hectares.

Enfin, la redevance variable versée pour le camping 6, omise par la SARL, a été intégrée, portant le montant total de redevance de 140 000 € à 160 230 €.

Les montants relatifs de redevance et d'investissement sont enfin, logiquement, exprimés sur une base annuelle.

Ces divers retraitements permettent d'aboutir au tableau suivant :

<i>Camping</i>	Investissements / hectare / an	Investissements / emplacement / an	Redevance / hectare / an	Redevance / emplacement / an
Blue Océan, Ondres	45 872 €	1 147 €	8 078 €	202 €
<i>Naturéo, Seignosse</i>	<i>3 158 €</i>	<i>1 186 €</i>	<i>1 579 €</i>	<i>1 009 €</i>
<i>Camping 3</i>	<i>45 417 €</i>	<i>151 €</i>	<i>10 889 €</i>	<i>76 €</i>
<i>Camping 4</i>	<i>37 692 €</i>	<i>1 227 €</i>	<i>32 047 €</i>	<i>294 €</i>
<i>Camping 5</i>	<i>85 000 €</i>	<i>1 111 €</i>	<i>40 058 €</i>	<i>1 061 €</i>
<i>Camping 6</i>	<i>17 437 €</i>	<i>402 €</i>	<i>9 308 €</i>	<i>289 €</i>
<i>Camping 7</i>	<i>20 000 €</i>	<i>455 €</i>	<i>16 667 €</i>	<i>379 €</i>
<i>Camping 8</i>	Données indisponibles	Données indisponibles	<i>30 000 €</i>	<i>750 €</i>
<i>Camping 9</i>	<i>66 667 €</i>	<i>1 650 €</i>	<i>20 480²⁰</i>	<i>507 €²¹</i>

En dépit de l'ensemble de ces retraitements, d'importants biais demeurent.

Ainsi, les chiffres en italique reposent, à la différence des autres données, sur des investissements prévisionnels.

²⁰ Fortement sous-estimé, calcul sur la seule part fixe en l'absence de données pour la part variable.

²¹ Fortement sous-estimé, calcul sur la seule part fixe en l'absence de données pour la part variable.



Les comparaisons réalisées par rapport à l'hectare ont une pertinence limitée dans la mesure où les campings connaissent des contraintes topographiques variées. La surface mentionnée peut par exemple comprendre une étendue d'eau.

De même, le nombre d'emplacements effectivement exploité varie souvent selon les stratégies des campings : le contrat de DSP pour le camping d'Ondres prévoyait initialement 300 emplacements, chiffre qui conduirait à diminuer le ratio redevance/emplacement.



Chambre régionale des comptes Nouvelle-Aquitaine

3, place des Grands-Hommes

CS 30059

33064 BORDEAUX CEDEX

nouvelleaquitaine@crtc.ccomptes.fr

www.ccomptes.fr/fr/crc-nouvelle-aquitaine

Dossier suivi par : [REDACTED]

EB/PLN

Téléphone : [REDACTED]

Courriel : [REDACTED]

Objet : DSP Camping Municipal – Sarl Dauga Frères
Rapport définitif du 15 Décembre 2023

Courrier RAR N° [REDACTED]

Anticipé par mail : [REDACTED]

Monsieur Le Président
Chambre Régionale des Comptes

3, Place des Grands Hommes
CS 30059
33064 BORDEAUX Cedex

Ondres, le 12 Janvier 2024

Monsieur Le Président,

J'ai bien accusé réception de votre rapport d'observations définitives daté du 15 Décembre 2023.

Si ce rapport établi par la Chambre Régionale des Comptes conforte la position de la Commune dans ses demandes répétées de revalorisation de la redevance manifestement largement sous-estimée, je constate malheureusement que de nombreuses remarques formulées par la Commune le 21 septembre 2023 n'ont pas été intégrées aux observations définitives.

Dans le même temps, il apparaît que la version initiale du rapport a évolué de manière assez significative pour intégrer à la demande de M. Patrick DAUGA, représentant de la SARL DAUGA FRERES, de nombreuses observations visant à atténuer de manière explicite les manquements du délégataire envers son autorité délégante mais également des affirmations erronées que la Commune entend contester par les présentes.

Pour plus de lisibilité, les remarques de la Commune sont présentées par numéros de page du rapport d'observations définitives du 15 décembre 2023 :

Pages 8 et 9 du rapport :

M. Patrick DAUGA affirme que l'objectif d'un classement 3 ou 4 étoiles « *semble très largement atteint* » et se réjouit « *qu'en 2026 un repreneur bénéficiera de cet outil de travail* ». Dans la mesure où la nouvelle équipe municipale n'a jamais été en mesure depuis l'année 2020 de connaître précisément le montant et la nature des investissements réalisés par la SARL DAUGA FRERES (absence de transmission des factures acquittées par le délégataire malgré les demandes à répétition de l'autorité délégante, absence de transmission des comptes de résultats détaillés lors des rapports annuels du délégataire), la Commune n'est actuellement pas en mesure d'établir un inventaire contradictoire des biens de la délégation de service public dans lequel serait précisé la ventilation biens de retour / biens de reprise / biens propres. Cette question se pose notamment s'agissant des équipements d'hébergement (mobil-homes).

La stratégie mise en place par la SARL DAUGA FRERES a consisté ces dernières années à ne plus investir dans l'achat de mobil-homes et à privilégier la conclusion de crédits-baux par le biais de la SAS GREEN RESORT (exploitation du PRL) dont le gérant n'est autre que M. Patrick DAUGA. Pour aller plus loin dans cette démarche visant à dégrader volontairement l'équilibre économique du service public, la SAS GREEN RESORT (PRL) loue à la SAS BLUE OCEAN (DSP) des terrains nus pour y implanter des mobil-homes dont la commercialisation est assurée par la SARL DAUGA FRERES (DSP) qui reverse 75% des recettes commerciales à la SAS GREEN RESORT (pages 28 à 31 du rapport définitif). A l'issue de la délégation de service public, ces mobil-homes seront considérés comme des biens de reprise et ne pourront être repris par la Commune qu'après accord du délégataire.

Sur les autres infrastructures (accueil, épicerie, cuisine, restauration, salle de spectacle, chemin piétons, éclairage etc.), force est de constater que les investissements ont été extrêmement limités, voire inexistant, ce qui a pour principale conséquence de rendre l'aspect général du camping vieillissant.

Contrairement à ce que soutient M. Patrick DAUGA, la Commune ne récupérera donc pas en 2026 un outil de travail dans un état irréprochable. Il est donc regrettable que le délégataire puisse vanter les mérites de sa gestion qui n'a servi que ses intérêts personnels et non celui des usagers du service public.

Alors même que l'argumentation de la SARL DAUGA FRERES repose sur l'importance des investissements réalisés pour justifier d'une nécessaire prolongation de DSP en 2020 et d'un niveau de redevance adapté, rien ne permet de vérifier que les investissements invoqués par le délégataire ont été effectivement réalisés au niveau du camping municipal. Ce point est d'autant plus prégnant que nos différentes relances auprès du délégataire, depuis la reprise de ce dossier par l'équipe municipale en 2020, n'ont pu aboutir. Malgré le recours à une société extérieure experte en finances, il n'a pas été possible de vérifier la véracité des investissements annoncés par la SARL DAUGA FRERES. Quant aux magistrats financiers de la Chambre Régionale des Comptes, au regard des éléments transmis par le délégataire, ils n'ont pas été plus en capacité de déterminer avec précision la réalité des investissements et des actifs de la SARL DAUGA FRERES au sein du camping municipal.

Telle est l'exactitude des faits que M. Patrick DAUGA s'emploie à déformer y compris devant la Chambre Régionale des Comptes.

Page 15 du rapport :

La Chambre Régionale des Comptes relève dans son rapport définitif que la comparaison avec d'autres structures « *doit être prise avec prudence en raison de la diversité des situations des campings en DSP* ». Toutefois, cette prudence n'aurait pas dû conduire la Chambre Régionale des Comptes à qualifier la redevance versée par le délégataire à la Commune de « faible » mais bien de très faible et contraire aux 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* ». Pour s'en convaincre, il suffit de comparer le montant versé par le délégataire de la Commune de SEIGNOSSE (pour mémoire : 416 605 euros) avec la redevance fixe de la SARL DAUGA FRERES d'un montant très anormalement bas de 12 196 euros alors même que les deux structures présentent des caractéristiques quasi similaires.

Par ailleurs, comme exposé précédemment, la SARL DAUGA FRERES se trouve dans l'incapacité la plus totale de justifier les investissements qu'elle aurait réalisés et qui ne seraient pas amortis depuis de longue date désormais. Elle ne peut donc justifier la faiblesse de la redevance par les investissements réalisés.

Page 22 du rapport :

Il est indiqué dans le rapport définitif que la SARL DAUGA FRERES s'est abstenue de produire à la Commune les compte et bilan détaillés au 31 mars 2020 sans que la Chambre Régionale des Comptes n'en tire la moindre conclusion ni même ne recherche les raisons ayant motivé le délégataire à agir de la sorte. Pour mémoire, la SARL DAUGA FRERES a sollicité la Commune au mois d'avril 2020 pour obtenir une prolongation du contrat de DSP. L'absence de production des comptes et bilan détaillés durant cette période ne fait que confirmer la volonté de la SARL DAUGA FRERES de dissimuler à la Commune la réalité de l'équilibre économique de la délégation mais également la défaillance particulièrement grave de l'ancienne équipe municipale qui n'a pas hésité à lui accorder une prolongation du contrat sans disposer du moindre élément objectif lui permettant d'accepter de manière éclairée cette demande.

Page 25 du rapport :

Il est regrettable que la Chambre Régionale des Comptes n'ait pas relevé le caractère pourtant habituel des clauses de l'avenant proposé au délégataire durant l'été 2022 que M. Patrick DAUGA a refusé de signer sans aucune raison légitime. Au regard de ce refus de signer l'avenant proposé par l'autorité délégante, avenant qui aurait permis de contourner plusieurs difficultés relevées dans le rapport d'observations définitives, la Commune s'interroge sérieusement sur les chances de succès d'une éventuelle médiation telle qu'elle est proposée par la Chambre Régionale des Comptes.

Page 28 du rapport :

Contrairement à ce que soutient M. Patrick DAUGA, il ne pouvait prétendre à la moindre prolongation du contrat de DSP au regard des investissements que la SARL DAUGA FRERES aurait prétendument dû réaliser au titre du renouvellement et de la mise aux normes des équipements. A ce jour, malgré de nombreuses demandes en ce sens, la Commune ne dispose d'aucun élément probant permettant de justifier la réalité de ces investissements et encore moins leur montant (V. *Supra*).

Page 33 du rapport :

Il est particulièrement surprenant que M. Patrick DAUGA affirme que la SARL DAUGA FRERES ne disposait, pour l'achat de mobil-homes ou la conclusion de crédits-baux, « *ni de la voilure nécessaire pour assumer un tel investissement, ni des garanties nécessaires, ni d'un passif suffisant en matière de développement de l'activité (chiffre d'affaires)* ». Ainsi que cela a été exposé précédemment, la SARL DAUGA FRERES ne peut justifier sa faible capacité d'autofinancement par les investissements qu'elle prétend avoir réalisés. En revanche, les associés de la SARL DAUGA FRERES ont bénéficié entre l'exercice 2014 et 2018 de la distribution de dividendes d'un montant total de 800 000 euros. Pour mémoire, le capital social de la SARL DAUGA FRERES est de 7 622,45 euros. Le nombre de parts sociales est de 1 000 parts réparties de la manière suivante :

- Henri DAUGA : 300 parts
- Patrick DAUGA : 700 parts

Les dividendes sont répartis à parts égales entre les deux associés (50%).

M. Patrick DAUGA s'est donc réservé en quatre année 400 000 euros de dividendes auxquels s'ajoute pour l'exercice 2021 une rémunération de 140 000 euros en qualité de gérant soit 540 000 € depuis 2014.

La Commune souhaite préciser à la Chambre Régionale des Comptes que cette affirmation n'a pas été contredite par M. Patrick DAUGA lors de l'instruction et de l'audience qui s'est tenue le 8 décembre 2022 devant le Tribunal administratif de PAU dans le cadre de la procédure en référé-suspension introduite par le délégataire.

Page 41 du rapport :

La Commune ne partage pas l'analyse de la Chambre Régionale des Comptes sur les effets de la délibération du 7 octobre 2021. La poursuite du contrat de DSP pour l'exercice 2022 et les négociations avec la SARL DAUGA FRERES de juillet 2022 à septembre 2022 ne font que confirmer l'analyse selon laquelle la délibération du 7 octobre 2021 n'avait aucun caractère décisoire. Si tel avait le cas, la SARL DAUGA FRERES n'aurait pas manqué d'introduire un référé-suspension comme elle l'a fait contre la délibération du 7 juillet 2022.

Par ailleurs, la Commune estime qu'il était inutile de mentionner le caractère présumé anxiogène pour les salariés de la SARL DAUGA FRERES qui, en tout état de cause et quelle que soit l'issue du différend opposant les parties, étaient protégés par un dispositif de reprise du personnel.

Page 41 du rapport :

Même si la Commune n'est pas sur le principe opposée à demander à la juridiction administrative l'intervention d'un médiateur au sens des dispositions de l'article L. 213-5 du code de justice administrative, elle émet cependant de sérieux doutes sur les chances de succès d'une telle procédure sachant que M. Patrick DAUGA s'évertue depuis près de trois années maintenant à dissimuler les informations nécessaires à la compréhension de l'équilibre économique du contrat, voire à diffuser des informations erronées à la Commune.

Page 43 du rapport :

S'agissant de la délibération du 7 octobre 2021 qui mentionnait la reprise du personnel (hors directeur), outre le fait que les mentions relatives à cet acte dans le rapport définitif apparaissent surabondantes, la Commune tient à préciser qu'elle a eu l'occasion de s'en expliquer devant le juge administratif et que le débat à ce sujet est désormais clos.

Annexe 1 du rapport :

Il ressort du tableau produit par le délégataire que la SARL DAUGA FRERES tente une nouvelle fois de fausser la comparaison avec les différentes structures en invoquant des données erronées ce qu'elle fait systématiquement depuis la mise en place de la nouvelle équipe municipale. L'exemple du Camping NATUREOS situé sur la Commune de SEIGNOSSE mais également du camping n°9 aurait dû conduire la Chambre Régionale des Comptes à qualifier la redevance versée par la SARL DAUGA FRERES à la Commune d'anormalement basse (V. *Supra*) et contraire aux 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* ». Figurent parmi ces avantages :

- les investissements particulièrement limités au regard de la durée excessivement longue du contrat de DSP ;
- l'absence d'investissement significatif depuis désormais plusieurs années rendant les infrastructures vieillissantes tout en permettant au délégataire d'accroître son chiffre d'affaires en raison d'un contexte favorable ;
- l'enrichissement personnel de M. Patrick DAUGA au travers de la SAS GREEN RESORT, exploitant une activité concurrentielle à celle du camping municipal, par des moyens matériels et humains financés par les usagers du service public concédé et ce, au détriment de la Commune qui aurait pu prétendre à la perception de redevances d'un niveau largement supérieur sans remettre en question l'équilibre économique du contrat ;
- la prolongation du contrat de DSP par l'ancienne équipe municipale sans aucune raison légitime et en totale contradiction avec les dispositions légales et réglementaires encadrant les modifications des contrats administratifs en cours d'exécution.

La Commune ne peut que regretter que la Chambre Régionale des Comptes n'ait pas insisté dans la synthèse de son rapport définitif sur cette analyse qui ne saurait souffrir d'aucune contestation possible de la part du délégataire.

Par ailleurs, en ma qualité de Maire de la Commune, ayant à cœur de défendre au mieux les intérêts publics et les finances municipales, je suis surprise qu'aucun des éléments de ma saisine du 26 Mai 2020 (courrier adressé à Mme La Préfète lui faisant état de mes interrogations quant à la période choisie - entre deux tours d'élections municipales - et au bienfondé de l'argumentaire développé pour justifier la délibération permettant de valider, par avenant, la prolongation du contrat) n'ait été repris dans la version définitive du rapport d'observations que vous m'avez transmis.

De même, je souhaite qu'il soit indiqué que conformément à la jurisprudence rappelée récemment par la Cour de cassation, « *toute personne collaborant à une mission de service public est tenue, même en dehors de son service, à un devoir de réserve et doit s'interdire de manifester une opinion de nature à jeter le discrédit sur l'autorité chargée de la mission de service public à laquelle elle participe, y compris sur les réseaux sociaux.* ». Cela permettra de rappeler, au regard des éléments factuels produits, combien les salariés du camping se sont, par leur communication et leur blog, largement écartés du droit de réserve auquel ils sont soumis à l'égard de la mairie, autorité délégante.

Enfin, au regard des faits reprochés au délégataire qui, par ses agissements, lèse de manière explicite la Commune, je relève que les recommandations proposées par la Chambre Régionale des Comptes n'apparaissent pas proportionnées à la gravité des préjudices indiqués dans le rapport.

Au regard de tout ce qui vient d'être dit, je viens par la présente demander que le présent courrier soit annexé au rapport définitif pour permettre de préserver l'intégrité des observations formulées par la Commune.

Dans l'attente de la prise en compte de l'ensemble de ces éléments,

Je vous prie de croire, **Monsieur Le Président**, en l'assurance de ma profonde considération.



Madame le Maire,

Éva BELIN.

P.J. : copie du courrier adressé à Mme la Préfète des Landes le 26 mai 2020



Eva BELIN
Conseillère Municipale d'Ondres
Le Clos du Cassou – Villa B2
360 Route de Beyres
40 440 ONDRES



Madame Cécile BIGOT-DEKEYZER
Préfecture des Landes
24 Rue Victor HUGO
40 000 MONT DE MARSAN

Ondres, le 26 mai 2020.

Objet : vie municipale

Madame la Préfète,

La commune d'Ondres est, comme vous le savez, dans la situation d'un « entre-deux tours électoral » qui dure.

Dans cette période compliquée doublée d'une crise sanitaire inédite, les équipes municipales en place doivent prolonger leur mandat et, se faisant, administrer la commune en permettant la continuité des services mais sans engager de dossier majeurs.

Je me permets donc d'attirer votre attention sur l'ordre du jour du Conseil Municipal qui s'est tenu hier soir à Ondres dans un climat détestable puisqu'une suspension de séance à même dû être décidée.

Vous le constaterez, cet ordre du jour n'a rien de « courant » ou de « banal » ; il y est proposé des délibérations qui auront un impact fort sur l'avenir de notre commune, sans savoir si, quelle équipe sera élue dans les prochaines semaines.

Ces dossiers majeurs (école, éco-quartier des Trois Fontaines, prolongation de la DSP du camping municipal) sont des sujets sur lesquels les visions des différents groupes politiques sont diamétralement opposées. Pourtant, en faisant passer ces délibérations non urgentes au vote, le Maire d'Ondres engage l'avenir de notre commune de manière irréversible, faisant fi de l'épisode démocratique en cours.

Tout d'abord, sur le choix d'un maître d'œuvre pour le restaurant scolaire, en désignant un cabinet, le projet va forcément entrer dans une phase opérationnelle qui pourra contraindre l'équipe prochainement élue.

Sur ce dossier, rien ne justifie qu'on n'attende pas quelques semaines.

Ensuite, sur l'aménagement d'un espace jeunesse, là aussi, aucune urgence ne peut justifier le vote exigé hier.

Ce dossier pourrait tout à fait être revu dans quelques semaines.

Enfin, sur la prolongation de la DSP du camping municipal, notre inquiétude est bien plus grande...



Nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance de la délibération votée afin de vous faire un avis éclairé qui vous amènera, j'en suis certaine, à vous poser les mêmes questions que nous :

- Pourquoi tant de précipitation ?
- Pourquoi aussi peu de garanties prises pour défendre les intérêts de notre commune ?
- Comment le concessionnaire peut-il contrevenir au contrat initialement signé en gérant un PRL attenant du camping alors même que l'interdiction figure dans la DSP initiale ?
- Comment y voir clair dans le montage des différentes sociétés créées par le concessionnaire (SARL Dauga Frère, SCI Airial du Seignanx, SAS Blue Ocean) ? En effet, la SARL Dauga Frère (gestionnaire du camping) est aussi impliquée dans la gestion des 2 autres sociétés sises au même siège social...
- Comment les banques ont-elles pu accorder 3.4 millions d'euros de prêts en 2018 à un établissement qui n'a généré que 1.76 millions d'euros de chiffre d'affaire cette même année ? Ces prêts ne concerneraient-ils pas, pour partie, le PRL attenant ? En effet, aucun justificatif ne nous a été fourni quant à l'affectation de ces prêts ainsi que le réalisé et le non-réalisé.
- Pourquoi aucun document écrit ne vient étayer la délibération proposé au vote du Conseil Municipal d'hier soir ?
- Qu'en est-il de l'équité de traitement pour les autres établissements d'hôtellerie de plein air de la commune ?

Il est certain, et vous le comprendrez aisément, que sans aucun document en complément de la délibération proposée ces questions restent sans réponse. Les élus que nous sommes ne disposons pas des éléments nécessaire à rendre un avis éclairé sur ce dossier.

J'insiste sur le caractère capital de ce dossier pour l'avenir de notre commune. En prolongeant de 2 ans le contrat de DSP, sans aucune contrepartie financière, le Maire favorise grandement le concessionnaire actuel au détriment de la ville.

Je joins à ce courrier mon intervention d'hier en conseil municipal à toutes fins utiles.

Sachez, Madame la Préfète, que c'est la première fois que je sollicite vos services pour une affaire communale. Néanmoins, la situation actuelle à Ondres me semble suffisamment grave pour que vous en ayez connaissance. Mon devoir d'élue, même dans l'opposition, est de rendre un avis éclairé sur les dossiers qui me sont soumis ; j'estime qu'il est de mon devoir d'alerter les autorités de tutelle dont vous êtes dès lors que je me trouve face à une situation qui me semble particulièrement opaque et dangereuse pour la collectivité dans laquelle je suis élue.

Je vous remercie par avance pour l'intérêt que vous porterez à mon courrier et vous prie d'agréer, Madame la Préfète, mes respectueuses salutations.

Eva BELIN

Pour le groupe Gauche Alternative



Rapport de la Chambre Régionale des Comptes (CRC), relatif au « *contrôle des comptes et de la gestion de la délégation de service public du camping municipal d'Ondres* ».

Sommaire :

Introduction

1- La Redevance

Analyse comparative superficielle des campings en DSP

Redevance du camping d'Ondres « faible » ?

Investissements : camping d'Ondres champion:

Fiabilité des données ?

Comparaison Ondres – Mimizan : Ondres largement à son avantage

Saintes – DSP 18 ans – Redevance fixe : 10 000 €

Erreur de calcul grossière de la Chambre – Préjudice pour la SARL

2- L'équilibre financier du contrat – Le camping évalué à +/- 10 millions d'euros.

3- Le principe de contradiction

4- Du bon emploi de l'argent public et l'information aux citoyens.

Mission de la Cour des comptes

5- Pourquoi la CRC contrôle une PME ?

6- Le contrat de DSP

7- Objectivité de la chambre régionale des comptes

8- Réussite économique et sociale du camping

9- Concurrence de la SAS

10- Synergie Sarl/SAS

11- Prêt Avenant

12- Conclusion

Annexes

- Annexe 1 : « Pas de délation, pas d'instrumentalisation politique » interview du procureur financier
- Annexe 2 : Le camping d'Ondres est évalué à +/- 10 millions d'euros
- Annexe 3 : Contrôle du Fisc – Pas de redressement.
- Annexe 4 : Les tableaux comparatifs fournis par la CRC
- Annexe 5 : Attestation du montant d'investissements (7,5 millions euros) de la SARL Dauga Frs.
- Annexe 6 : Mimizan – Extrait du rapport de contrôle de la ville de Mimizan :
- Annexe 7 : Saintes – DSP signée en 2023 (article Sud Ouest)
- Annexe 8: Extrait du jugement du TA de Pau (décembre 2022)
- Annexe 9 : Permis de Construire Bouygues
- Annexe 10 : Etude non concurrence.



Introduction

Madame le maire d'Ondres a pour objectif de mettre fin à la Délégation de Service Public de la Sarl Dauga Frères pour gérer le camping municipal en régie. Elle a donc en 2020 et 2021 résilié le contrat de DSP, résiliation suspendue par le T.A de Pau en 2022 ; le pourvoi en cassation de la commune contre cette ordonnance n'a pas été admis par le Conseil d'État. La SARL reste donc délégataire de service public et continue d'exploiter le camping municipal, dans l'attente de la décision au fond du juge administratif.

Face à ses deux échecs successifs sur le plan du droit, elle a usé de son pouvoir administratif pour déclencher une série de contrôles (contrôles fiscaux, d'urbanisme, de sécurité & incendie, fraudes ...) contre le concessionnaire, et a également porté plainte auprès du Procureur contre les employés pour harcèlement.

Cet acharnement administratif est d'autant plus regrettable que durant 25 ans, **cette DSP a fonctionné à la satisfaction de toutes les parties prenantes, comme le note la Chambre**. La discussion sur le montant de la redevance n'est qu'un prétexte pour « éliminer » l'actuel gérant et mettre en place un mode de gestion (régie) en adéquation avec l'orientation politique de Madame la maire (PCF).

Pointant sans le dire l'amateurisme d'une telle démarche, la CRC écrit « *Sans se prononcer sur l'opportunité du mode de gestion retenu par la commune, ce qu'il ne lui appartient pas de faire, la chambre constate que la commune disposait de peu de temps pour préparer correctement la reprise de l'exploitation du camping au 1er janvier 2023, soit moins de deux mois après la décision de créer une régie, alors que la reprise en gestion directe d'un service public nécessite d'importants préparatifs tant techniques que stratégiques* ».

Madame le maire s'appuiera maintenant sur un audit de la Chambre Régionale des comptes, qui participe à la pression exercée sur la SARL par la municipalité et qui fait suite à un signalement de la Commune,,alors même que la Cour des comptes déclare ne pas accepter les délations et ne veut pas être instrumentalisé politiquement (voir interview du procureur général de la Cour des Comptes, M. Louis Gautier (annexe 1)).

Cet audit s'attache à analyser la stratégie de développement du camping poursuivie par la SARL depuis 2018. Est-ce vraiment le rôle de la CRC que d'analyser une stratégie financière, marketing, commerciale d'une SARL ? Quelle est son expertise pour en juger ? Qu'apporte cette analyse quand cet audit ne relève aucune irrégularité de gestion de la part de notre SARL ? La CRC a reconnu le succès du camping, le doublement du chiffre d'affaires depuis l'arrivée du nouveau gérant tant critiqué par le nouveau maire, la satisfaction des clients, des commerçants et associations du village.

L'intitulé qui introduit l'analyse des stipulations contractuelles, notamment financières, leur respect par la SARL comme par la commune, ainsi que les conditions de prolongation du contrat est le suivant : « *Des stipulations contractuelles particulièrement favorables au délégataire* ».



Cette formulation est tendancieuse. Elle incite à penser que le gérant aurait œuvré pour les obtenir de manière déloyale ! La CRC rendrait-elle responsable le concessionnaire de son contenu, bien que le contrat ait été écrit par la Collectivité ? Pourquoi autant d'empressement à qualifier la gestion des précédentes municipalités ? Est-ce pour y associer la SARL, de près ou de loin ?

La CRC émet de nombreuses critiques à l'encontre du contrat (durée, faiblesse de la redevance, absence de pénalités...), dressant en creux ce que devrait être un nouveau contrat de son point de vue ! Ici, elle est dans son rôle de faire des recommandations ... mais pour le futur. Et ces remarques devraient être directement adressées à Madame le maire et son Conseil.

La CRC émet l'hypothèse que les difficultés proviennent en grande partie du faible montant de la redevance et du non-contrôle du contrat par la collectivité d'Ondres. La SARL DAUGA FRERES ne partage pas ce point de vue et considère que les difficultés ont pour origine la volonté de Madame le maire de mettre fin de manière brutale à une DSP et de passer en régie pour des raisons politiques. Le website de la mairie fait clairement état de ce souhait de changement (cf. article Ondres et son camping municipal – Le repenser pour servir l'intérêt général) : « *Historiquement, la DSP permettait une professionnalisation des prestations en respectant à la fois l'intérêt général local et la rentabilité de l'exploitation. Mais à ce jour, nombre de communes du littoral atlantique ont « rebattu les cartes ».*

Ce faisant, la CRC semble oublier qu'**un contrat est un contrat**, et que **la loi impose de le respecter** à tout un chacun, élus y compris. Pour le moment, le Tribunal Administratif de Pau, puis le Conseil d'Etat ont tranché en notre faveur : le contrat s'applique tel quel en attente d'un jugement au fond.

La CRC a soulevé la question de la redevance payée à la commune. Or l'analyse comparative des campings choisis par la CRC démontre que la redevance d'Ondres n'est pas « faible » contrairement aux affirmations du rapporteur. De toute façon, cette discussion n'a pas lieu d'être ; un contrat existe qui fixe les modalités financières depuis 1998.

Toutefois, nous nous saisissons de la question car elle met en lumière la faiblesse de l'analyse économique de la CRC qui n'a pas étudié les autres composantes de l'équilibre financier du contrat, alors qu'elle s'en assignait l'objectif. Pourquoi ne pas indiquer que cette concession est la meilleure opération économique des 30 dernières années pour la Mairie d'Ondres (annexe 2), avec un retour sur investissement exceptionnel (**le camping est évalué à +/-10 millions d'euros**) et de nombreuses réalisations du camping en faveur de l'intérêt général (sur le plan social, associatif, environnemental, tourisme local, ...) au lieu de les escamoter ?

La CRC porte son attention sur les relations entretenues par la SARL avec deux autres sociétés partageant un actionariat commun, créées pour exploiter un parc résidentiel de loisirs contigu au camping municipal. Pour étayer son analyse, la CRC a repris les accusations publiques de Madame le maire pour dénoncer une collusion entre le camping et l'éco-resort voisin. Mais pourquoi le rapporteur omet-il d'indiquer que **le concessionnaire n'a été l'objet d'aucune remarque ou redressement** par l'administration fiscale suite à un contrôle long de 15 mois ? (voir annexe 3). La CRC serait-elle en désaccord avec cette administration ?



La Chambre a enfin souhaité inviter les parties au contrat à tout mettre en œuvre pour garantir la continuité d'exploitation du service public que constitue le camping municipal et émet aussi des recommandations auxquelles nous souscrivons, notamment lorsqu'elle fait la recommandation suivante : « *demander à la présidente du tribunal administratif de Pau l'organisation d'une mission de médiation et la désignation d'un médiateur, conformément à l'article L. 213-5 du code de justice administrative* ».

Cette recommandation a peu de chances d'être acceptée : la Commune a déjà refusé une proposition de médiation, il y a quelques mois, du même Tribunal Administratif de Pau. Espérons qu'elle accepte cette fois-ci. La balle est dans son camp et nous attendons que Madame la maire indique, à notre égard et de manière expresse, son souhait d'y avoir recours.

Nous allons maintenant plus en détail revenir sur plusieurs points évoqués dans les observations définitives:



1 La Redevance :

Analyse comparative superficielle des campings en DSP

La CRC a analysé une dizaine de campings en DSP, et nous a fourni le Tableau comparatif dans son Rapport Provisoire du 1/9/2023, voir annexe 4 (entretemps elle a gommé les noms/villes des campings pour produire le tableau page 15).

Ce tableau ne parle **que de chiffre d'affaires et de redevance**. Il ne parle pas de surface, de nombre d'emplacements, d'état du camping, d'infrastructure existante (piscine, restaurant, ...), de l'attractivité (ville à la mode ou non), de l'âge du contrat, ...). Or lorsqu'on analyse une redevance et/ou loyer tous ces éléments sont à prendre en considération.

Exemple : le loyer d'un appartement à rénover de 60 m² à Pigalle, sera largement inférieur à un appartement neuf de 300 m², prêt à emménager dans le 16^{ème} arrondissement.

La CRC compare la redevance du camping d'Ondres (48 465 €) avec celui de Mimizan (242 000 €), qui est donc bien supérieure. Mais la CRC oublie de dire qu'à Ondres le camping fait 6 hectares, et à Mimizan 26 hectares. A Ondres il y a un peu plus de 200 emplacements, et à Mimizan 838 ! (Informations extraites du Rapport de la CRC sur Mimizan en 2015). L'analyse de la CRC est donc biaisée.

Aussi, nous avons voulu compléter le tableau comparatif pour faire une étude plus sérieuse (sur la base des documents fournis par la CRC), le voici :

Ville	Qui ?	Surface (ha)	Emplacements	Investissement (€)	Invest / ha (€)	Invest / empl (€)	Redevance (€)	Redev / ha (€)
Ondres (40)	Sarl Dauga Frs	6	218	7 500 000	1 250 000	34 404	48 465	8 078
Saint-Sever (40)	Groupe Alpha	3,4	198	450 000	132 353	2 273	9 000	2 647
ClermontHérault (34)	Groupe Siblu	9	388	3 270 000	363 333	8 428	98 000	10 889
Seignosse (40)	Golden Team (Famille Lasoasa)	13	542	9 800 000 <i>prévisionnel</i>	753 846	18 081	416 605	32 047
La Seyne /mer(83)	Groupe Huttopia	4	160	5 100 000	1 275 000	31 875	140 000	35 000
Mimizan (40)	Groupe Siblu	26	838	6 000 000	230 769	7 160	242 000	9 308
Parentis en Born (40)	Groupe Siblu	15	324	2 265 000	151 000	6 991	140 000	9 333
Arès (33)	Sas Mussonville	10	400	-	-	-	300 000	30 000



Note: Age du contrat d'Ondres : 1998. Infrastructure au départ : terrain quasi nu, pour tous les autres, existence de piscine, restaurant, salle spectacle, réception ...

Valorisation du terrain :

La Chambre ne prend absolument pas en compte la valorisation du terrain communal. Un bout de forêt de plus de 1 ha nous a été confié. Nous l'avons aménagé, agrandi, et laisserons dans 2 ans un camping 4* magnifique, opérationnel, avec son équipe de professionnels, pour lequel la Commune pourra exiger un Droit d'Entrée et une Redevance conséquents.

A moins qu'elle ne décide de vendre ... 10 millions d'euros étant le montant auquel est valorisé le camping aujourd'hui.

Rien de cela n'est vrai pour les campings du comparatif : tous existaient, étaient opérationnels, généraient du chiffre d'affaires, et avaient une équipe en place, avant la reprise par le nouveau groupe.

Dans son étude, censé éclairer le public (voir sa mission), il est regrettable que la CRC ne souligne pas le fait que tous ces campings municipaux (à l'exception de Arès) ont été repris par des **groupes (exemple Groupe Siblu)** propriétaires de **dizaines de campings**. Ces groupes sont pour la plupart adossés à des Fonds anglo saxons qui les financent.

A la différence de la société familiale ondraise (la SARL Dauga Frères) qui embauche local, et consomme local, ces groupes ont constitué des Call centres qui gèrent les réservations à distance, ainsi que le marketing, les ressources humaines, la finance etc ... Autrement dit l'emploi local et le développement économique local sont le cadet de leur souci.

Redevance du camping d'Ondres « faible » ?

La CRC juge la redevance (loyer) payée par la CRC trop faible.

Extrait du rapport page 3 « ... *la chambre estime que la redevance versée par la SARL est inférieure à celles constatées dans la plupart des autres campings gérés en DSP ...* »

Cette « estimation » de la chambre est erronée.

Car :

1- Nous payons la redevance (= loyer) définie au contrat. **Nous sommes en règle.**

2- La redevance d'Ondres est

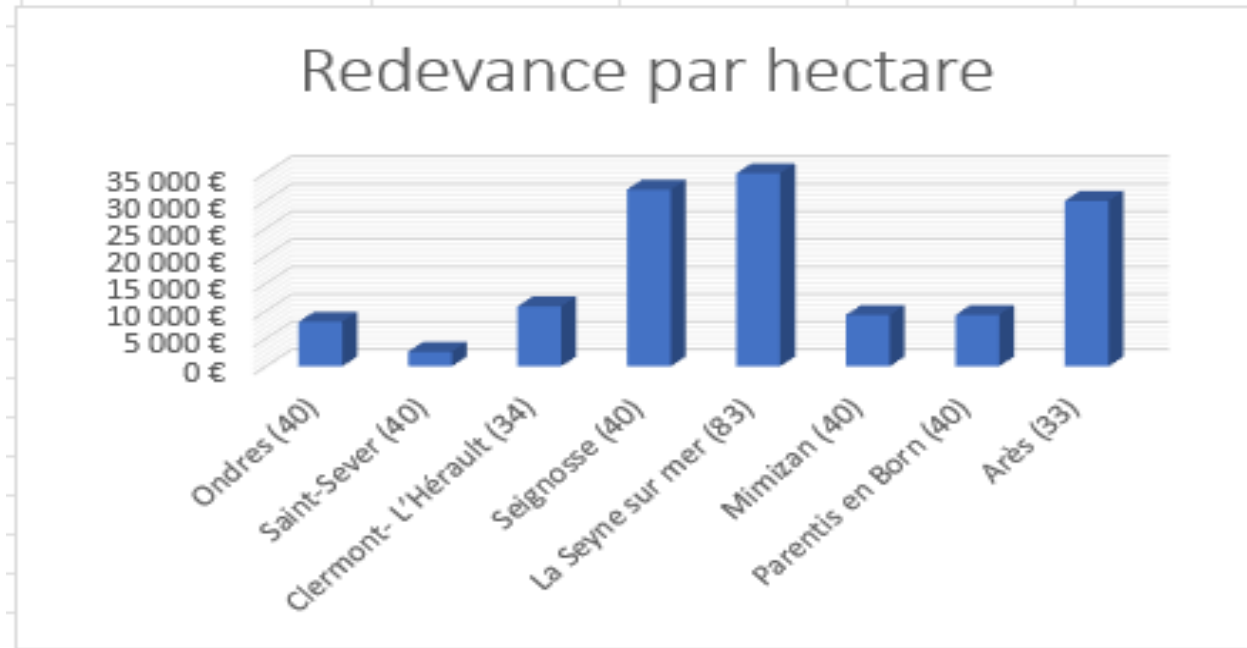
- plus élevée que celle du camping de Saint Sever
- sensiblement la même que celle de Mimizan, Parentis en Born, Clermont Hérault
- bien inférieure à La Seyne sur Mer (var), Seignosse et Ares.

Donc **seuls 3 campings sur les 8 du comparatif** paient une redevance bien plus élevée.

Car un loyer s'analyse au prix du m2.



Ville	Redevance / ha	
Ondres (40)	8 078 €	Origine des données: CRC et internet.
Saint-Sever (40)	2 647 €	Seuls les chiffres d'Ondres et Mimizan ont été audités.
Clermont- L'Hérault (34)	10 889 €	
Seignosse (40)	32 047 €	
La Seyne sur mer (83)	35 000 €	
Mimizan (40)	9 308 €	
Parentis en Born (40)	9 333 €	
Arès (33)	30 000 €	



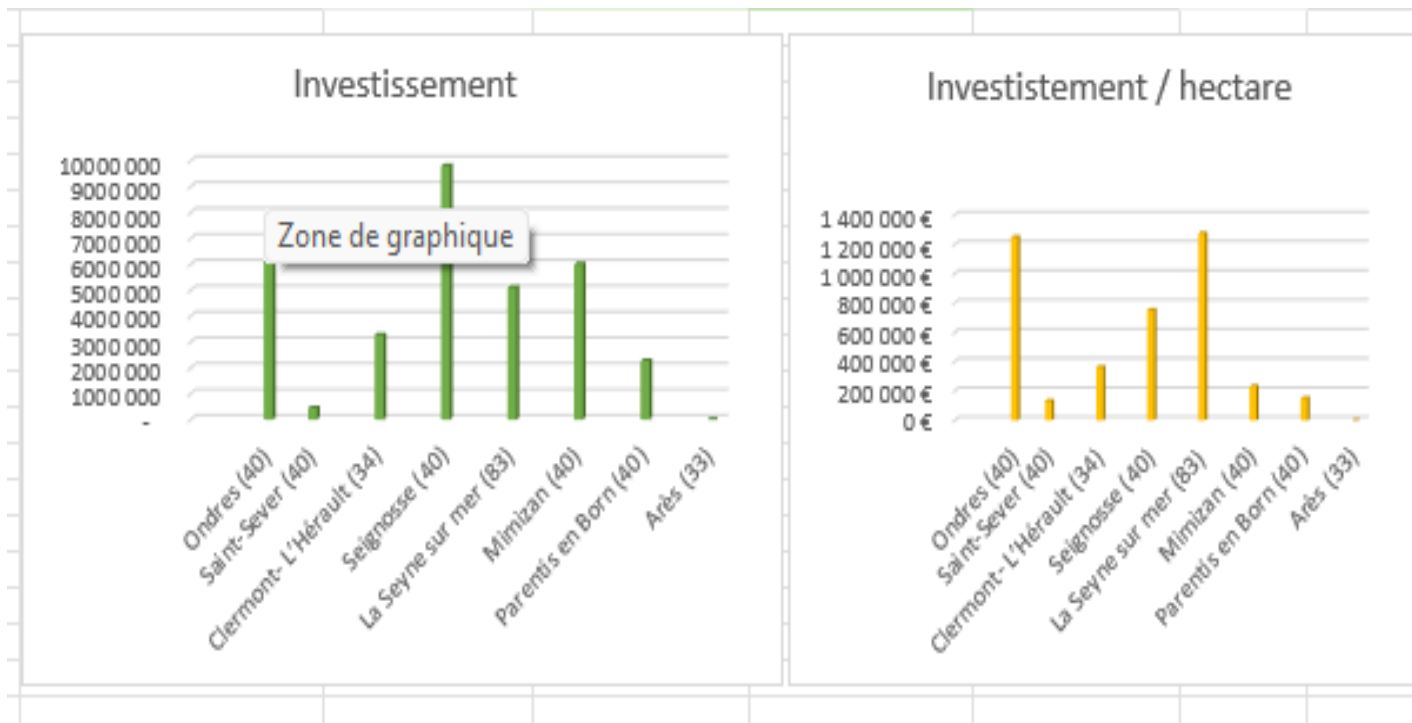
Les observations définitives de la CRC méritent donc d'être relativisées.

Investissements : camping d'Ondres champion:

Lorsqu'on approfondit, en analysant les investissements réalisés (*), Ondres enregistre l'investissement no 1 de tous les campings (7,5 M € comme l'atteste l'expert-comptable, commissaire aux comptes [annexe 5](#)).

Rapporté au m2, La Seyne sur Mer (département du Var) fait un peu mieux que Ondres (voir graphique ci-dessous).

Cela veut dire que les ondras hériteront d'un superbe camping à la fin du contrat fin 2025.



(*) Le chiffre avancé par le concessionnaire de Seignosse (proche du chiffre d'Ondres) est écarté car c'est une prévision, selon la propre CRC.



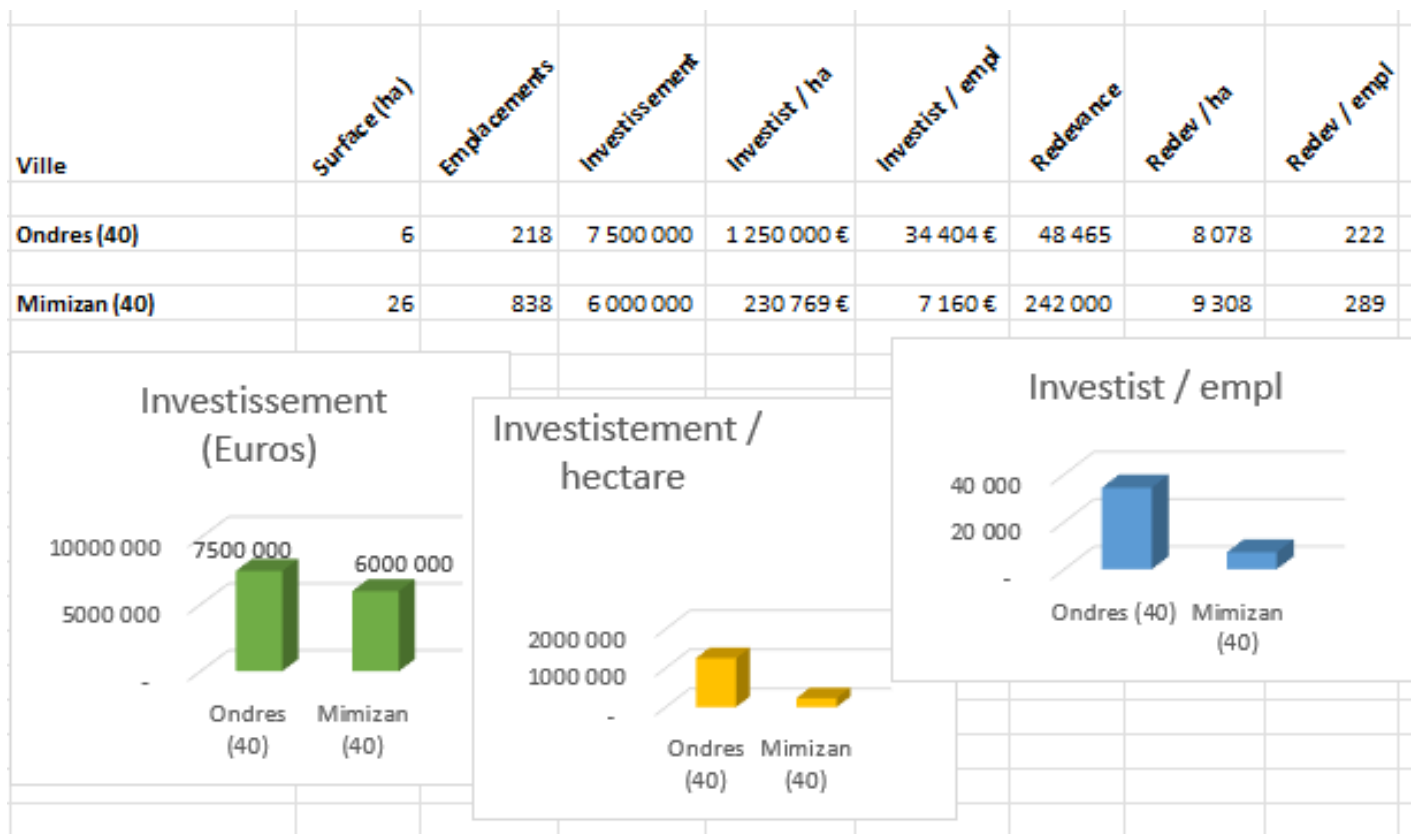
Fiabilité des données ?

La CRC utilise des données dont seules celles d'Ondres et Mimizan sont indiscutables. Il est d'ailleurs édifiant que la CRC ait anonymisé les données de 6 campings !

Les données de Mimizan sont fiables, puisque extraites du Rapport Financier produit lors du contrôle de la ville de Mimizan en 2015 (voir annexe 6). La CRC ne produit aucun pas de comptes certifiés pour les autres villes.

La CRC démontre ses limitations en utilisant un email du gérant du camping de Seignosse ! Reconnaisant ainsi qu'elle n'a pas d'informations officielles de la part de la Mairie de Seignosse !

Comparaison Ondres – Mimizan : Ondres largement à son avantage.



Saintes – DSP 18 ans – Redevance fixe : 10 000 €

Enfin, il est regrettable que la CRC n'ait pas cité le cas de la ville de Saintes qui vient de signer une DSP de 18 ans avec un grand groupe pour son camping municipal, de taille équivalente à celui de Ondres, mais déjà équipé et fonctionnel (il est classé 3 étoiles). Or la redevance de cette DSP signée en décembre 2023 est : partie fixe : 10 000 €, plus un pourcentage du chiffre d'affaires, comparée au contrat de Ondres : fixe 12 196 € plus un pourcentage du chiffre



d'affaires. Voir article Sud Ouest (annexe 7) . Cela met à mal une fois de plus l'affirmation de la CRC.

Erreur de calcul de la Chambre – Préjudice pour la SARL.

Toujours sur le sujet de la Redevance, notons une erreur surprenante de la CRC :

Paragraphe 5.1.1 page 39 :

«... la commune a, par un courrier du 2 juin 2021 proposé une augmentation de la redevance comme suit ...

*Ce nouveau barème aurait conduit à une **redevance de 350 800 € pour l'année 2021**, contre 48 465 € dans le barème initial. Cette augmentation, significative pour la SARL, l'aurait placée dans la **moyenne observée par la chambre pour des DSP de campings...***

Car le calcul de la moyenne des redevances des campings du comparatif donne 192229€ !

	Redevance
Saint-Sever (40)	9 000 €
Clermont- L'Hérault (34)	98 000 €
Seignosse (40)	416 605 €
La Seyne sur mer (83)	140 000 €
Mimizan (40)	242 000 €
Parentis en Born (40)	140 000 €
Arès (33)	300 000 €
Total	1 345 605 €
Moyenne	192 229 €

En poussant l'analyse, il s'avère que 350 800€ de redevance équivaut à 58 466€ par hectare (le camping fait 6 ha).

Soit quasiment le **double des redevances** payées par les campings de Seignosse, La Seyne sur mer ou Arès, mais surtout plus de **six fois la redevance à l'hectare** payée par le groupe Siblu pour la DSP des 2 campings de Mimizan.

Il est regrettable, que l'information donnée au public par la CRC soit incomplète.



2- L'Équilibre financier du contrat – Le camping évalué à 10 millions d'euros.

Le contrôle de la CRC s'intitule « [contrôle des comptes et de la gestion de la délégation de service public du camping municipal d'Ondres](#) » :

Or il est rappelé que :

« **Le droit à l'équilibre financier du délégataire.**

Ce droit reconnu en jurisprudence varie selon le type de contrat de délégation. Il assure au délégataire un minimum de garanties financières dans le cadre de l'exécution de ce contrat. Le délégant doit veiller, sous le contrôle du juge administratif, à la préservation de ce droit.

La délégation de service public est un mode de gestion de ce type de service dont le choix est un acte de puissance publique de l'autorité délégante relevant de son pouvoir d'organisation du service public. Mais c'est aussi et avant tout un contrat, certes administratif, mais un contrat quand même. A ce titre, il fixe, comme tout contrat, des droits et des obligations à chacune des deux parties contractantes.

Dans le cas du délégataire, l'obligation principale est d'assurer l'exploitation du service public délégué dans le cadre du respect de certains principes propres à ce type de service (continuité, égalité et mutabilité du service public). En contrepartie, certaines droits lui sont reconnus parmi lesquels celui à l'équilibre financier. » (Le Moniteur - 1998)

A propos, il est utile de rappeler que le TA de Pau a jugé, précisément, dans son Ordonnance que l'augmentation de la **redevance proposée** par la mairie portait atteinte à **l'équilibre économique** du contrat . Voir annexe 8

La CRC était donc censé analyser « l'équilibre financier » , et les « résultats obtenus ». Elle ne l'a pas fait.

Et elle a passé sous silence l'étude du cabinet Sers Walter (expert-comptable, et commissaire aux comptes) qui **valorise le camping à 10 000 000 €** (dix millions d'euros en 2023). Voir annexe 2
Pourtant, l'expert comptable s'est déplacé personnellement à Bordeaux le 29 novembre, et a présenté les résultats au président de la CRC et à la chambre.

La mairie d'Ondres a acquis le terrain concédé (2 ha) en 1992 pour un montant de **398 000 francs (= 60 675 €)**. Elle a rajouté 2 ans plus tard 4 ha de terrain qui lui appartenaient depuis toujours. La mairie n'a pas investi d'autres sommes depuis.

Or le camping est maintenant évalué à **10 millions d'euros !** Soit une **rentabilité de plus de 20% par an, pendant 25 ans !**

La municipalité qui a fait cette opération a pris la meilleure décision économique pour le village depuis 30 ans, et devrait en être félicitée.

Le concessionnaire a assuré la totalité des investissements, soit 7,5 M € selon attestation du comptable. C'est une **opération financière remarquable pour Ondres.**

Curieusement, **le rapporteur n'a pas fait mention dans son audit de cette étude** et des résultats



obtenus.

Nous vous avons adressé cette étude le 12 décembre 2023. L'avocat de la Fédération d'Hôtellerie de Plein Air, présent lors de l'audition, a corroboré la valorisation du camping en citant des décisions de justice. Et ces jugements vous ont été adressés le 12 décembre 2023.

3- Le principe de contradiction

La CRC a-t-elle mise en œuvre ce principe qu'elle défend habituellement fermement ?

Vous avez bien voulu nous accorder une réunion à Bordeaux (une « audition ») pour écouter nos réponses. Mais vous n'en avez pas vraiment tenu compte. Pas plus que de notre lettre du 12 décembre (77 pages) avec un document de l'administration fiscale constatant l'absence d'infraction, une étude d'un expert-comptable démontrant que la mairie a fait une excellente affaire financière en nous confiant la concession du camping municipal, ou des P.V d'huissiers démontrant une erreur flagrante de votre rapporteur concernant notre website.

Vous nous avez envoyé le rapport final le 13 décembre (voir ci-dessous l'extrait du Rapport) alors que notre lettre de 77 pages vous était parvenue quelques heures avant, le 12 décembre peu avant minuit.

Avez-vous, en moins de 24h :

- Lu nos 77 pages de réponses ?
- Rédigé une synthèse ?
- Proposé la lecture de ces 77 pages à un collègue de magistrats ?
- Rédigé un rapport de synthèse tenant compte de leur remarques ?

Soit ces étapes n'ont pas été pleinement respectées, soit nos remarques et documents (notamment celui de l'administration fiscale) ont été sciemment écartés, en violation de nos droits. Le Rapport final a donc été rédigé sans prendre en compte notre lettre et les documents attachés.

Extrait du Rapport page 6 :

Conformément aux dispositions de l'article R. 243-8 du CJF, M. Patrick Dauga, gérant de la SARL Dauga Frères a été entendu, à sa demande, par la formation délibérante de la chambre le 29 novembre 2023. Une réponse écrite complémentaire de la SARL Dauga Frères est parvenue à la chambre le 12 décembre 2023. Conformément à l'article R. 243-8 du CJF, l'audition à la demande de M. Dauga visait à compléter et préciser les observations qu'il avait préalablement fournies par écrit.

Après avoir examiné les réponses écrites et entendu les représentants de la SARL Dauga Frères, ainsi que les réponses écrites de la commune d'Ondres, de la SAS Green Resort, du CIC Sud-Ouest, du Crédit agricole Aquitaine, du Crédit agricole Pyrénées Gascogne et de la SAS Golden Team, la chambre a délibéré sur les observations définitives en dernier lieu le 13 décembre 2023.



La CRC écrit aussi qu'elle a contacté plusieurs partenaires du camping : le CIC Sud Ouest , Crédit Agricole Aquitaine, et Pyrénées Gascogne, et le groupe de campings Golden Team, qui lui ont répondu par écrit, et « *Après avoir examiné les réponses écrites ... la chambre a délibéré ...* ».

Ces écrits n'ont pas été soumis à la SARL, en totale contradiction avec les règles qui s'imposent. Pourquoi ?

4- Du bon emploi de l'argent public et l'information aux citoyens.

Le website de la Cour des comptes (<https://www.ccomptes.fr/fr/cour-des-comptes/nous-decouvrir/role-et-activites>) précise :

« *La Cour des comptes a pour mission principale de s'assurer du bon emploi de l'argent public ...* »

A la lecture de cet audit, la Chambre est bien évidemment dans son rôle mais nous regrettons qu'elle ne soit pas entrée dans le détail du bon emploi de l'argent public.

Il est utile de porter à la connaissance de tous que le terrain a été acquis par la municipalité pour un montant de 60 675 €, que 4 hectares du domaine public ont été rajoutés quelques années plus tard et qu'un défrichage annuel est assuré par la Mairie sur le pourtour du camping.

Aucun autre argent public n'a été consacrée spécifiquement à cette concession et comme expliqué plus bas, cet argent public a été bien investi. Le retour sur investissement est considérable (valorisation du camping à 10 millions €) !

L'audit ne décrit pas les frais engagés, depuis son élection, par Madame le maire pour soutenir son différend avec la SARL ; c'est une information que les Ondrais devraient connaître.
A combien s'élève les montants dépensés par Madame le maire pour reprendre le camping municipal ?

- Frais d'avocat, Maître Herlin Cabinet Boissy, Maître Frédéric Thiriez, avocat Conseil d'Etat
- Experts
- Cabinet comptable parisien LD Experts
- Huissiers
- Frais réunion publique du 16 janvier 2023
- Salaire du DGS qui a consacré des jours et des jours à ce différend
- Salaire des employés municipaux utilisés (urbanisme, ...) et de la police municipale.
- Frais de procédure
- Montant de la condamnation au Tribunal de Pau

La municipalité étant libre de ses engagements financiers, il n'appartient pas à la CRC d'en être



le juge et de les commenter. Cependant, une présentation neutre des montants engagés permettrait de comprendre l'intensité que Madame le maire met dans ce conflit désolant.

Dans la même veine, que penser d'élus posant devant une banderole stigmatisant le camping et masquant la devise républicaine, en toute illégalité ? Pourquoi la CRC ne note-elle pas cet élément de « température » ?

Et enfin pourquoi la CRC ne relève pas que la mairesse s'est attaché le conseil d'un avocat (Me Herlin) qui avait eu maille à partir avec la Cour des Comptes, lorsqu'il était directeur juridique des Aéroports de Beauvais, et que la CRC les a épinglés pour contrats abusifs.





5- Pourquoi la CRC contrôle une PME ?

La raison d'être de cette institution est de contrôler les collectivités territoriales et les établissements publics. Tandis-que les entreprises privées sont contrôlées par les autres administrations (impôts, direction des fraudes, Urssaf, inspection du travail, ...).

Ici, la CRC contrôle une PME : la SARL Dauga Frères, nous donnant un travail considérable depuis plusieurs mois.

Nous ajoutons que le contrôle d'entreprise est rare. Est-ce que la CRC a déjà contrôlé un camping ? Pas à notre connaissance (*). Voici la liste des contrôles qui figure en p.12 du Rapport d'activités 2022 : aucune entreprise privée n'y figure

() la CRC a contrôlé la Commune de Mimizan en 2016 (voir website de la CRC) et a produit un rapport de ... pages. Lors de ce contrôle elle s'est intéressée entre autres sujets aux 2 campings municipaux, et a consacré 6 pages (p.62 à p.66) à leur analyse financière. Mais les campings n'ont pas été contrôlés.*



Les contrôles juridictionnels en 2022

En 2022, dans 2 affaires, la CRC a décidé un déferé de faits susceptibles de relever des infractions sanctionnées par la Cour de discipline budgétaire et financière, concernant respectivement les opérations de la société d'économie mixte d'aménagement du Lot-et-Garonne SEM47 et celles de la société d'économie mixte viennoise SAGA.

La Cour de discipline budgétaire et financière a par ailleurs cette même année entamé le jugement d'un dossier transmis par la CRC, sur les opérations de la Régie Régionale de Transports des Landes. Par arrêt du 24 novembre, elle a transmis dans cette affaire une question prioritaire de constitutionnalité au Conseil d'Etat.

Organismes	Date de publication
CH Charles Perrens (33)	27/12/2022
Commune de Thenon (24)	21/12/2022
CA du Niortais (79)	21/12/2022
Commune de Niort	20/12/2022
CH de Cadillac (33)	21/12/2022
Commune de Châtellerauld (86)	13/12/2022
CCAS de poitiers (86)	27/07/2022
CHI Sud Gironde (33)	26/07/2022
Commune des Mathes (17)	11/07/2022
Département de la Haute-Vienne (87)	30/06/2022
Caisse de crédit municipal de Bordeaux	29/06/2022
Syndicat mixte pour l'aménagement du seuil du Poutou SMASP(86)	20/01/2023

Organismes	Date de publication
CH Coeur de Corrèze (19)	15/06/2022
Commune de Biarritz (64)	31/05/2022
CCAS de Saint-Symphorien (33)	17/05/2022
CA de Grand Châtellerauld (86)	13/04/2022
Régie de l'opéra de Limoges (87)	07/04/2022
OT de Grand Châtellerauld (86)	16/03/2022
Commune de Langon (33)	19/02/2022
Commune d'Arcachon (33)	11/02/2022
SIAEP de la Montane (19)	13/01/2022
Commune de Poitiers (86)	12/01/2022
Commune de Villeneuve-sur-Lot (47)	12/01/2022
J.P. Arnaut Daniel de Ribérac	28/11/2022
CC du Haut-Limousin (87)	20/01/2023
OT du Grand Châtellerauld (86)	20/01/2023

Les avis budgétaires en 2022

[CIAS Chalosse-Tursan \(40\)](#)
[Commune de Bonnac-La-Côte \(87\)](#)
[Commune d'Aubusson \(23\)](#)
[Commune de Vitrac \(24\)](#)
[Commune de Vaulry \(87\)](#)
[Commune de Brie-sous-Matha \(17\)-2 avis](#)
[Commune d'Uzan\(64\)](#)
[Commune de Peujard\(33\)-2 avis](#)
[Commune de Chambon-Sainte-Croix \(23\)](#)
[CC Convergence Garonne \(33\)](#)
[CC Creuse Grand Sud\(23\)](#)
[Commune de Talmont-sur-Gironde \(33\)-2 avis](#)
[SIAEP et d'assainissement des vallées de l'Isle et de la Dronne \(33\)-2 avis](#)
[Commune de Saint-Pierre-Bellevue\(23\)-2 avis](#)



Le travail que nous avons fourni en pleine saison pour vous répondre est colossal. D'autant que nous sommes une PME, sans service juridique, sans secrétaire. Les frais d'avocat et d'expert pour vous fournir les documents et réponses demandées représentent plusieurs dizaines de milliers d'euros à notre charge.



6- Le contrat de DSP

La CRC émet des critiques sur le contrat de concession signé entre la SARL et la municipalité en 1998, et sur son avenant de 2020. Cela ne nous concerne pas. Ce contrat est en vigueur depuis 25 ans, sans jamais avoir été attaqué. Ce contrat s'applique : c'est la Loi ! Les remarques de la CRC seront utiles pour rédiger le prochain contrat de DSP, si la Mairie d'Ondres abandonne son projet de Régie.

Nous souscrivons à votre remarque (Synthèse p.3) : « **la chambre relève qu'une grande partie des difficultés rencontrées dans la perspective de l'échéance de la DSP trouve son origine dans un contrôle défaillant du contrat par les municipalités précédentes** ». Mais vous ajoutez que les maires successifs étaient satisfaits de la stratégie et des résultats du camping. Ceci explique certainement leur attitude. Également, le rapport note, à plusieurs reprises, la performance économique remarquable du camping.

Mais vos éléments de procédures sont principalement à charge de la SARL Dauga Frères. A vous lire, notre société aurait bénéficié de conditions d'exploitation, d'investissements et de durée particulièrement favorables. D'une redevance trop faible et de la mise en place d'une relation « coupable » avec la SAS Green Resort. Elle serait également co-responsable (au mieux) de l'échec de la renégociation de la redevance.

Toutes ces remarques (hors celle concernant la renégociation) s'entendent mais elles **ne peuvent s'adresser qu'à la municipalité d'Ondres**, et au **futur contrat de DSP**, si celle-ci annule son projet de régie.

Nous rappelons que la SARL Dauga respecte le contrat et que c'est ce contrat (même s'il apparaît insuffisant aux yeux de la chambre) qui **régit actuellement les relations entre le concédant et son concessionnaire**. Et personne n'a attaqué ce contrat. Plus encore, un récent contrôle des Impôts vient de conclure, contrairement à vos remarques négatives concernant les liens SARL/SAS, à la sincérité des comptes de la SARL !

Notre SARL n'est en rien responsable de l'écriture du contrat de DSP (très critiquable à vous lire), et n'a en rien participé à sa rédaction. Votre rapport concerne principalement le futur contrat de DSP et le mode futur de gestion du camping municipal, point que vous évoquez au sujet de la reprise en régie par l'actuelle municipalité mais en aucun cas une gestion fautive de notre part.

Vous affirmez en synthèse que la SARL a tiré des avantages de ce contrat, particulièrement favorable. Quels avantages ? Financiers ? La CRC estime-t-elle que la SARL ait gagné plus d'argent qu'elle n'aurait dû ? En fait, il faut considérer que c'est la mairie qui a tiré avantage de ce contrat.

En matière d'investissement, le fait qu'il n'y est pas d'objectif quantitatif défini bénéficie à la mairie, puisque la SARL a investi beaucoup plus que tous les campings que vous avez mis en comparaison.



De fait, la mairie va récupérer dans 2 ans un camping magnifique, construit et financé par le concessionnaire.

Avec un contrôle strict, est-ce que la Sarl aurait ouvert (à ses frais) la natation scolaire, l'Ecole de cirque, etc ... ?

7- Objectivité de la Chambre Régionale des Comptes

Suite à **notre audition** et à la lecture du **rapport définitif qui n'a quasiment pas changé** par rapport à la version initiale, notre perception est que finalement peu d'énergie et de temps ont été consacrés à cet audit. Peut-être est-ce parce qu'il n'avait pas lieu d'être et qu'il ne répond qu'à une demande très personnelle du maire d'Ondres ?

Nous nous attendions à un travail d'investigation plus poussé de la part de la chambre quel que soit sa connaissance du monde du camping.

A notre grande déception, la chambre n'a pas rencontré l'ancien maire (Mr. Eric Guilloteau) en charge lors de la crise Covid. Or c'est ce maire qui après avoir pris conscience des problèmes financiers de la PME, au mois de mars 2020 (début du Covid), a constitué un dossier (notamment les exigences de garantie des banquiers), présenté à la Préfecture et à tous les élus (majorité et opposition) durant les mois d'avril et mai, pour aboutir à un vote du Conseil Municipal début juin, accordant une prorogation du contrat de concession. Il a sauvé la société et les emplois.

Mais surtout, la chambre **n'a pas rencontré ni téléphoné à Patrick Casanove**, médecin du village, et ancien **maire qui avait signé le contrat de concession en 1998**. Cela est d'autant plus incompréhensible que ce contrat concentre nombre des critiques de la CRC. Le maire, élu de l'époque aurait pu expliquer le pourquoi de ces conditions du contrat tellement « favorables » au concessionnaire ! il aurait pu en expliquer la durée, les objectifs et dire combien il se félicite d'avoir pris une excellente décision pour le village !

De la même façon, la chambre n'a pas interrogé le directeur de la banque de France du département 40, Monsieur Jean-Marc Laborie, qui a servi de médiateur entre le concessionnaire et les banquiers, qui étaient frileux à l'idée d'aider la SARL familiale proche de la catastrophe, car elle ne pouvait pas offrir de garanties suffisantes pour renégocier les emprunts.

Est-ce un manque de temps du rapporteur qui explique cela et qu'il ne se soit déplacé qu'une seule fois à Ondres, l'espace de 24 heures pour rencontrer le maire et le gérant du camping ?

Mettre en cause la gestion des maires passés sans les entendre, ne pas consulter les décisionnaires du moment, n'est-ce pas prendre le risque d'une vision limitée du contexte et de ses conséquences ? N'y avait-il pas quelque utilité à mieux s'informer lorsque l'on aborde un secteur économique nouveau ?



Nous aurions voulu être pris en considération à la hauteur de ce que nous sommes. Ni plus ni moins . Certes, la SARL Dauga Frère est une petite structure mais elle a aussi droit à la totale attention de votre éminente institution. Comment ne pas demeurer perplexe devant **l'ignorance manifeste dans la réponse définitive de la CRC, des réponses apportées par la SARL ?**

Pourquoi n'avoir pas intégré au rapport définitif, l'étude de notre expert-comptable valorisant le camping municipal à 10 millions d'euros ? Alors que la Cour en avait connaissance, pourquoi l'avis de l'administration fiscale n'est-il pas analysé et joint ?

Pour conclure ce point, notons que les observations définitives prennent en compte des documents qui n'ont nullement été communiqués à la SARL DAUGA FRERES, ce qui paraît porter atteinte au principe du contradictoire.

Illustration de ce manque d'objectivité :

La Chambre utilise le Chiffre d'affaires total brut du camping, au lieu de prendre le CA net de toute refacturation.

Dans le CA de Ondres il y a les Recettes du restaurant et de l'épicerie, pas dans le CA des autres campings puisqu'ils mettent ces services en gérance.

La CRC le sait très bien puisqu'elle publie ce tableau, mais elle ne s'en sert pas (voir paragraphe 4.2 du Rapport) :

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

Document non public réservé aux destinataires désignés par la chambre

4.2 Analyse financière de la DSP

Tableau n° 10 : évolution du compte de résultat – en €

	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2022
Location emplacements	1 293 985	1 249 539	1 556 400	1 906 412	2 343 470
+ Recettes annexes	158 922	366 937	573 559	551 810	686 319
+ Refacturation personnel		143 469	291 142	316 719	330 300
= Chiffre d'affaires	1 452 907	1 759 945	2 421 101	2 774 941	3 360 089

A Ondres, les commerces représentent 686 319 € de CA au 31/3/2022, et il y a 330300 € de frais de personnel refacturés à la SAS Green resort. Donc le **CA net de refacturation du camping est de 2 343 470€** .

Seul ce chiffre peut être comparé au CA des autres campings.

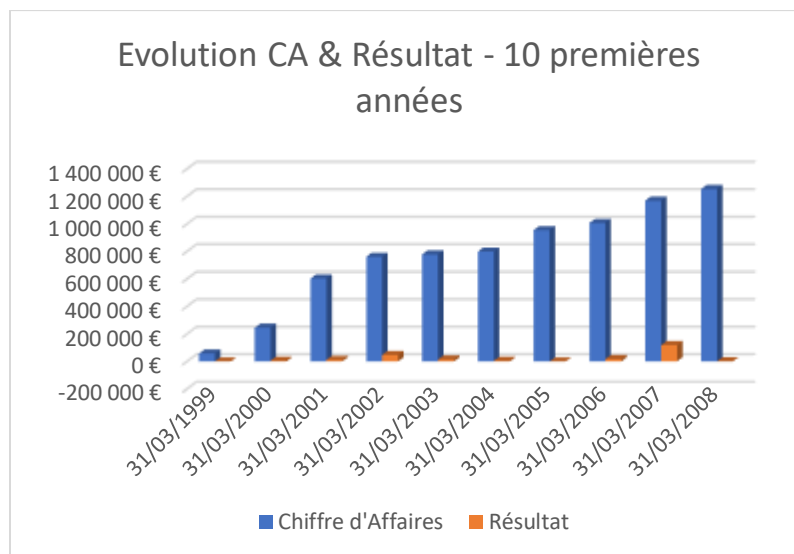
Car tous les groupes qui exploitent des campings préfèrent mettre restaurant et épicerie en gérance et toucher un loyer. C'est moins de souci. A Ondres, afin d'offrir de la qualité, de faire travailler les producteurs locaux et les jeunes du village, le concessionnaire s'est toujours refusé mettre ces activités en gérance.



8- Réussite du camping

Rappelons que l'objectif assigné par le contrat de DSP était un camping 3 ou 4 étoiles. Il semble très largement atteint et nous nous réjouissons qu'en 2026 un repreneur bénéficiera de cet outil de travail. Émotionnellement, c'est le point qui nous tient le plus à cœur...

Le début de la concession a été difficile, car il a fallu construire le camping avant de pouvoir en récolter les fruits. 57 529 € de chiffre d'affaires seulement en première année. Et il a fallu attendre 9 ans pour les premiers dividendes (modestes : 30 000 €).



En tant que Ondrais nous voyons bien l'impact du camping sur le village : plus de 3 M € sont injectés actuellement tous les ans dans l'économie locale. Le satisfaction client et le service rendu aux clients sont également à souligner, notre établissement est classé par TripAdvisor camping no 1 des Landes, sur 186 établissements, en rapport « qualité-prix ».

L'obtention de l'Ecolabel européen décerné en 2009 (premier lauréat des Landes), et le partenariat Surfrider Foundation en 2023 (premier camping français distingué) confirment aussi la qualité de l'établissement.

Notre masse salariale atteint 1,3 M€ (70+ emplois en saison), nous logeons 33 employés (saison 2023) dont certains à l'année. Nous sommes engagés dans la vie du village : nous accueillons la natation scolaire, l'école de cirque, des associations d'handicapés, ... et sommes engagés auprès de différentes associations locales.



9- Concurrence de la SAS (voir Etude remise à la CRC en octobre – annexe 11)

Préambule :

Suite au travail de la MIACA dans les années 80, la municipalité d'Ondres a déterminé la création d'une zone touristique de +/- 20 hectares dans le quartier de Las Nazas. La concession du terrain du camping municipal en 1998, a été suivie en 2006 par la vente d'un terrain adjacent à l'opérateur Moné Decroix qui y a construit la résidence de tourisme l'Allée des Dunes (hôtel résidence (30 logements), résidence de tourisme (70 logements collectifs et 50 bungalows)).

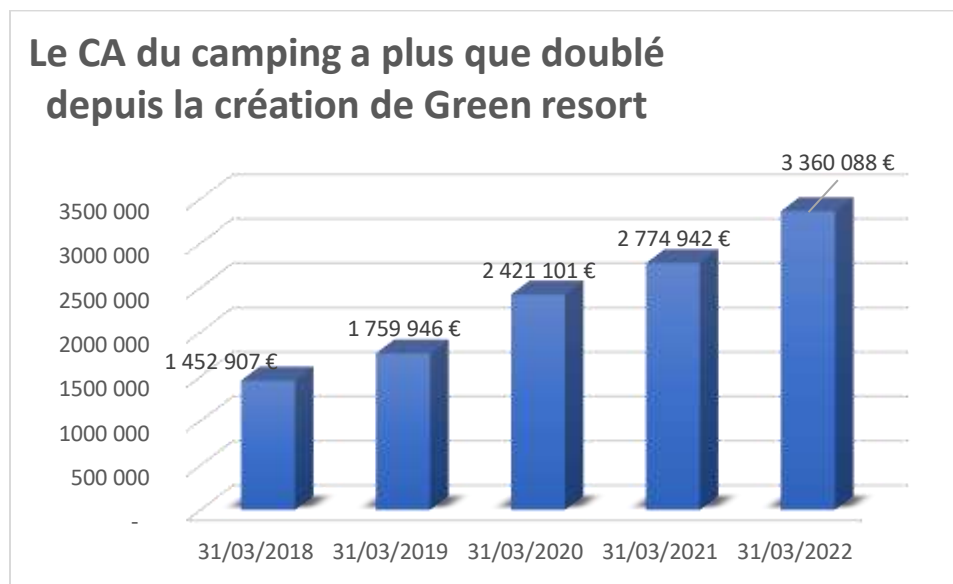
Un autre terrain de 8,7 ha était en passe d'être vendue à Bouygues, début 2012 (voir Permis de construire – annexe 10)) pour réaliser une résidence de tourisme. Malgré l'avancement du projet, Bouygues s'est désisté face aux difficultés de commercialisation du programme.

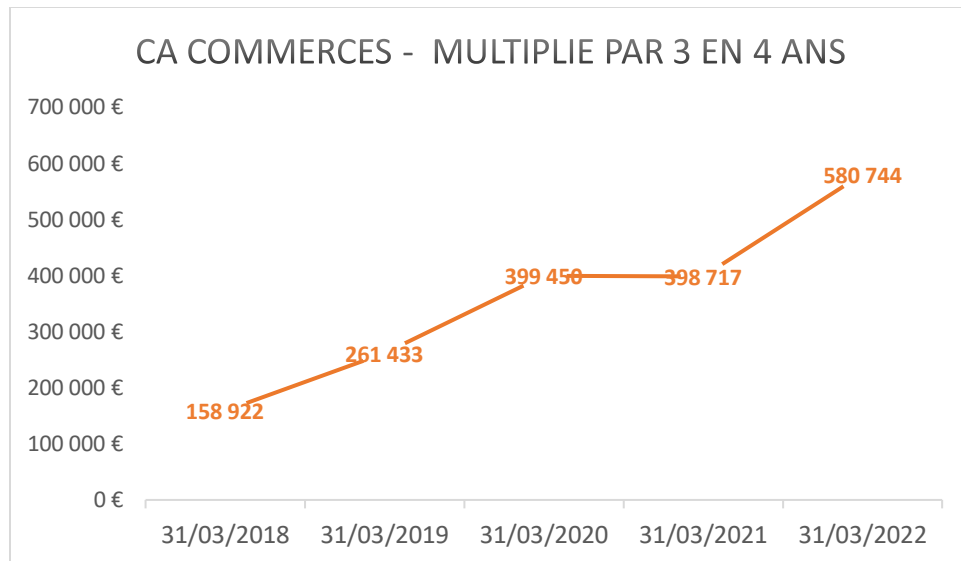
Suite aux échecs de tous les projets (Bouygues, FRAM. Accor, ...) la municipalité s'est retournée vers les frères Dauga, 2 ans plus tard pour leur vendre 4 ha de pinède afin d'y réaliser un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL). Un PRL mixte, Aïrial du Seignanx, est né :

- partie en Cession de Parcelles 37 maisons
- partie en Gestion Hôtelière : 46 chalets. La SAS Green Resort assure cette gestion hôtelière.

Les produits et services proposés par Green Resort sont différents de ceux du camping voisin, et ne constituent pas une concurrence. (En particulier les tarifs sont 3 fois plus élevés).

Au contraire, la présence d'un établissement haut de gamme comme Green Resort constitue un **pôle d'attraction touristique qui profite au camping Blue Océan**. Le doublement du chiffre d'affaires du camping, depuis la création du resort en témoigne.





Aussi, peut-on sérieusement prétendre que Green resort porte préjudice au camping municipal ?

L'influence positive du resort haut de gamme sur le camping est indéniable. Le camping opère sur le marché du camping, le resort sur celui de l'hôtellerie. Le pôle touristique qu'ils constituent attire chaque fois plus de touristes.

Les spécialistes sollicités par la Mairie (le cabinet de conseil LD Expert) expliquaient que le doublement du CA était « irréaliste » (voir document de LD Expert fourni par la CRC) cela était sans compter sur les retombées du succès du resort nouvellement créé.

la non concurrence des 2 établissements :

Lors de la saison 2022 **Blue Océan a vendu 44 228 nuitées au prix moyen de 63,51 €, tandis-que Green resort vendait 8487 nuitées au prix moyen de 179,85€** soit une différence de 283%. **(Chiffres validés par le cabinet comptable). Preuve que les 2 établissements sont placés sur 2 créneaux de marché différents.**



Analyse juridique : La violation des clauses de non concurrence

La CRC écrit (p. 23) que :

La société a donné son accord indiquant qu'un parc résidentiel de loisirs ne pouvait être concurrentiel à son activité. Selon le gérant, « la municipalité avait [ainsi] pris soin (...) d'éliminer la question de concurrence, en « levant » la clause du contrat de concession ». La société soutient également qu'à considérer que cette clause ait été maintenue, la commune l'aurait méconnue à plusieurs titres en cédant un terrain pour créer une résidence touristique proche et en installant une aire de stationnement municipale pour camping-cars.

La chambre ne souscrit pas à cette analyse. D'une part, la commune faisait nécessairement référence dans son courrier de juin 2012 à la clause mentionnée à l'article 3.2.1 précité, applicable à la commune, et non à l'article 3.4.2, applicable à la société délégataire. D'autre part, les différents projets mentionnés par la société ne consistaient pas en la création d'un nouveau camping municipal. La clause ne trouvait pas à s'appliquer et n'a donc pas pu être levée.

Ainsi, pour la CRC, seule la clause de non-concurrence applicable à la Commune (article 3.2.1) aurait été levée, la clause de non-concurrence applicable au délégataire (article 3.4.2) demeurerait.

Cette appréciation est démentie par les faits.

La CRC ne saurait valablement soutenir que la Commune comptait se prévaloir de la clause de non-concurrence applicable au délégataire, alors qu'elle lui a elle-même vendu un terrain avoisinant pour y exploiter un PRL.

Les parties à un contrat administratif peuvent toujours convenir de déroger aux stipulations du contrat, y compris de manière tacite. C'est notamment ce que le Conseil d'Etat a jugé dans un arrêt du 17 mars 2010 :

« Considérant qu'il est toujours loisible aux parties de s'accorder, même sans formaliser cet accord par un avenant, pour déroger aux stipulations du contrat initial, y compris en ce qui concerne les pénalités de retard ; que la cour administrative d'appel de Paris n'a donc pas commis d'erreur de droit en jugeant, par une appréciation souveraine exempte de dénaturation, qu'en ayant accordé à la société Sicra des reports successifs de délais jusqu'au 28 février 2007, la commune devait être réputée avoir renoncé à lui infliger des pénalités de retard ; » (CE, 17 mars 2010, n° 308676, Commune d'Issy-les-Moulineaux)

A travers cette vente, **la Commune d'ONDRES** a implicitement mais nécessairement **délié le délégataire de la clause de non-concurrence à laquelle il était soumis.**

10- Les synergies entre la SARL et la SAS :

Au lieu d'être un concurrent, la SAS Green Resort est donc devenue un partenaire essentiel au développement du camping depuis 2018.

Au delà des retombées indirectes du Green resort qui attire des clients toute l'année grâce à son concept unique de « forêt habitée », **Green resort opère aussi comme Tour Opérateur (T.O)** auprès du camping municipal, en offrant des conditions avantageuses par rapport à Homair, autre partenaire T.O du camping.



Voici le revenu par emplacement (REVPAR) généré par ces 2 T.O du camping municipal : le T.O Green resort rapporte plus que Homair.

	GREEN RESORT	HOMAIR	Différence	
	REVPAR	REVPAR	€	%
2019	4 736,33 €	4 770,00 €	- 33,67 €	-0,71%
2020	4 478,34 €	3 767,50 €	710,84 €	15,87%
2021	5 302,33 €	4 840,00 €	462,33 €	8,72%
2022	5 611,69 €	- €		

(Voir en annexe pj7 l'étude exhaustive des TO, validée par le cabinet comptable)

Où l'on comprend que le lésé n'est pas celui que l'on croit...

Analyse juridique : La location d'emplacements à la SAS sur le terrain du camping municipal (4.1.2)

Ce paragraphe comprend plusieurs points sensibles.

43 emplacements sont désormais concernés par cette opération de gestion locative, qui conduit à transférer une part substantielle du CA et du résultat de la SARL Blue Océan, délégataire du service public, vers la SAS Green Resort.

Ainsi, pour l'exercice 2021, la SAS a perçu de la part de SARL une recette de 249 317 € nette de loyers d'emplacements et de commission concernant ces mobil-homes.

Le taux modique de la redevance sur le CA fait que cette opération n'engendre qu'une perte marginale pour la commune, estimée pour cette même année à moins de 2 500 €. Pour la chambre, cette pratique est critiquable en soi dès lors que cela concerne la SARL porteuse d'une DSP, qui contrevient aux intérêts de la collectivité, quel que soit l'impact aussi modeste soit-il sur la redevance due à la commune.

Nous ne comprenons pas le raisonnement ici tenu par la Chambre.

En particulier, nous ne comprenons pas pourquoi les relations commerciales avec un Tour Operator « propriétaire » aboutiraient nécessairement à un transfert de chiffre d'affaires au profit dudit Tour Operator.

Un tel reproche n'a jamais été effectué aux autres concessions de service public de camping municipal que les CRC ont eu l'occasion d'auditer.

Dès lors que la SARL DAUGA FRERES ne dispose pas de MH supplémentaires à louer, qu'elle pourrait substituer aux MH de la SAS GREEN RESORT, il est erroné de considérer que ces relations commerciales aboutiraient à une réduction volontaire du chiffre d'affaires de la SARL, et partant à une baisse de la redevance versée par la SARL à la Commune.

La Chambre écrit également que (p. 32) :



Selon le gérant, ce fonctionnement est rendu nécessaire par la difficulté pour la SARL d'acquérir de nouveaux mobil-homes en raison de l'échéance proche de la convention.

Toutefois, la chambre a relevé que des crédits-baux avaient déjà été souscrits pour une durée dépassant l'échéance de la DSP, et persiste à s'interroger sur la nécessité de ce montage. En effet, le fait que les contrats de crédit-bail soient endossés par la SAS Green Resort n'a aucun impact sur le fait que les mobil-homes devront potentiellement être déplacés ou revendus à la fin du contrat de concession. La SAS se retrouvera ainsi dans une situation matériellement et financièrement identique à celle qu'aurait connue la SARL si elle avait elle-même souscrit les crédits-baux.

Là encore, le raisonnement tenu par la Chambre interpelle.

D'une part, la SARL s'indigne de constater que la CRC lui reproche dans ses observations d'avoir contracté des emprunts excédant la durée de la concession, en méconnaissance des stipulations contractuelles, pour finalement lui indiquer que l'absence de souscription de tels emprunts caractériserait une faute de gestion.

Il faudrait choisir.

La SARL rappelle avoir doublé son chiffre d'affaires depuis 2018 et considère que la Chambre est particulièrement malvenue de venir aujourd'hui lui expliquer qu'elle aurait minoré à dessein ledit chiffre d'affaires, pour n'avoir pas investi dans 40 MH supplémentaires, alors que l'ampleur de ses investissements précédents l'ont quasiment conduit à la cessation des paiements durant la crise sanitaire.

D'autre part, il est erroné d'affirmer que la SARL se serait trouvée dans une situation matérielle et financière identique à celle de la SAS, si elle avait elle-même acquis les MH en cause.

Pour affirmer une telle chose, il eut fallu que la CRC audite également les comptes de la SAS, ce qu'elle n'a pas fait. La SAS présentait un bilan qui lui permettait d'acquérir sans difficulté ces MH, d'autant plus qu'elle avait, elle, la certitude de pouvoir les revendre à l'expiration de la concession, alors que la SARL aurait possiblement dû les céder gratuitement à la Commune.

Analyse juridique : La notion de « transfert de chiffre d'affaires »

La notion de transfert de chiffre d'affaires est utilisée à plusieurs reprises dans le rapport pour caractériser les relations entre la SARL DAUGA FRERES et la SAS GREEN RESORT :

p. 7 :

De surcroît, la SARL a de nombreuses synergies avec la société exploitant le PRL « Green Resort » : l'ensemble du personnel y intervenant est par exemple mis à disposition par la SARL, tandis que plus de 40 mobil-homes présents sur le camping municipal appartiennent en réalité à la société Green Resort, engendrant le transfert d'une partie du chiffre d'affaires vers cette dernière. La SARL Dauga Frères ne pouvait ignorer que ce fonctionnement générerait d'importantes difficultés pour assurer la scission opérationnelle et juridique des deux entités au terme du contrat du camping, par exemple s'agissant des modalités de reprise du personnel.

p. 35 :

43 emplacements sont désormais concernés par cette opération de gestion locative, qui conduit à transférer une part substantielle du CA et du résultat de la SARL Blue Océan, délégataire du service public, vers la SAS Green Resort.



Le lecteur comprend que la SARL DAUGA FRERES se départirait d'un revenu d'activité qui lui reviendrait de droit, au bénéfice de la SAS GREEN RESORT.

Cette interprétation nous semble erronée, pour les motifs que nous avons rappelé dans nos réponses aux observations provisoires et qui peuvent être résumés de la manière suivante :

La SARL DAUGA FRERES est passé près de la cessation de paiement, en raison des investissements consentis et du refus initial des banquiers de modifier les conditions de remboursement des emprunts ;

La SARL DAUGA FRERES n'était pas en mesure d'acquérir de nouveaux MH ;

Dans cette situation, le partenariat conclu entre la SARL DAUGA FRERES et la SAS GREEN RESORT est bénéfique à la SARL : il lui permet d'amortir ses investissements de voirie et de réseaux et lui procure un bénéfice supérieur à celui qu'elle aurait pu obtenir en louant des emplacements « tente » ;

En tout état de cause, le partenariat conclu avec la SAS est plus favorable à la SARL que celui qu'elle avait conclu précédemment avec un autre Tour Operator.

En définitive, si les relations commerciales entre la SARL et la SAS permettent effectivement à cette dernière d'en tirer un revenu, il ne s'agit ni plus ni moins qu'une relation commerciale classique, mutuellement bénéfique, et en aucun cas d'un transfert du CA de la SARL vers la SAS.

11- Prêt – Avenant :

La décision de la Mairie est régulière, sur la base d'une demande de la SARL dans le cadre d'une situation extra-ordinaire: "nous sommes en guerre" et nous sauverons l'économie "quoi qu'il en coûte" dicit le Président Macron.

Il est aisé de refaire l'histoire aujourd'hui, maintenant que le vaccin a sauvé l'humanité. Le climat de fin du monde de l'époque, et la peur de mourir qui touchait chacun d'entre nous ne peuvent être ignorés par quiconque tente de comprendre et d'analyser le fonctionnement de l'Etat, des entreprises, notamment des banques au printemps 2020.

Notre groupe, dont fait partie la SARL gérant le camping municipal était en cessation de paiement fin mars 2020, avec de nouveaux investissements à financer et d'anciens financements à rembourser:

- la combinaison de nouveaux prêts, du rééchelonnement et des aides d'Etat a permis de passer cette période critique ... mais il a fallu que le gérant donne sa caution.



Sur la contractualisation d'emprunts excédant la durée initiale de la concession

La Chambre écrit que :

Ainsi, la SARL s'était, avant la prolongation de son contrat, projetée au-delà du terme initial de la DSP en contractant des engagements financiers méconnaissant l'article 3.2.3 de la convention, lequel dispose qu'« *au cas où des emprunts seraient contractés, ceux-ci devront être complètement amortis au terme de la convention de concession* ».

La société fait valoir, en réponse aux observations provisoires, qu'elle était « *contractuellement tenue de réaliser ces investissements de renouvellement et de mise aux normes* » et a par conséquent « *choisi de privilégier la qualité du service public délivré en réalisant les investissements nécessaires, plutôt que de respecter l'obligation de ne conclure aucun prêt d'une durée excédant la durée du contrat de concession* ». Pour la chambre, cet argument revient à considérer qu'un contrat de DSP pourrait être prolongé indéfiniment dès lors que le délégataire estime nécessaires de nouveaux investissements, méconnaissant le principe de remise en concurrence périodique des contrats de la commande publique.

Si cet argument peut s'entendre, il se concilie mal avec les affirmations de la Chambre selon lesquelles la durée de la concession excédait le temps nécessaire à l'amortissement des installations et qu'en conséquence les installations devenaient vétustes en 2017.

La CRC fait ici preuve d'une singulière mauvaise foi.

Si les installations deviennent vétustes et que le concessionnaire est contraint à une obligation de restitution desdites installations en bon état, comme c'est le cas en l'espèce, il est bien tenu de réaliser des travaux de renouvellement et/ou de mise aux normes.

Sur les garanties attachées aux prêts bancaires

La Chambre écrit que :

Si la SARL fait valoir qu'« *[i]l ne saurait être reproché au gérant d'avoir sollicité la Commune pour obtenir la prolongation de la durée de sa concession initialement exigée par les banques (...) au motif que les banques auraient ensuite décidé de modifier la garantie attachée à leurs offres de prêt* », la chambre maintient au regard des éléments recueillis auprès des banques lors de la contradiction que la prolongation de la DSP n'a pas été imposée par celles-ci pour permettre l'octroi des deux prêts contractés pour une durée excédant celle de la concession.

Là encore, la CRC fait preuve d'une **singulière mauvaise foi**.

Elle passe sous silence le fait qu'elle s'était interrogée dans ses observations provisoires sur la pertinence d'une garantie de « nantissement de fonds de commerce » demandée par les banques, directement liée à la durée de la concession.

En effet, un fonds de commerce ne peut être exploité sur le domaine public, ce qui rend la cession de celui-ci impossible.

Il ne pouvait donc s'agir que d'une garantie tirée de la durée d'exploitation dudit « fonds ».



Il y a donc bien eu une demande de prolongation de la DSP, comme en témoigne un courriel du Crédit Agricole cité par la CRC au point 3.2.4.2.

La SARL ne conteste pas que la garantie a ensuite évolué, mais la CRC ne saurait nier qu'une telle demande a bien été formulée, même si elle n'a pas été maintenue par la suite.

Divers :

- La mairie ne respecte pas l'Avenant no 3, elle voulait appliquer la nouvelle redevance avant l'heure :

La Chambre aurait dû relever que la Mairie demandait une augmentation de la redevance **dès 2021**, alors que l'avenant prévoyait une renégociation de celle-ci pour les 3 dernières années uniquement.

Extrait Avenant no 3

*« En contrepartie de cette prolongation, le concédant et le concessionnaire conviennent de revoir dans le courant de l'année 2021, les modalités de calcul de la redevance ... applicables pour le calcul de la redevance des **exercices 2023, 2024 et 2025**... »*

La déloyauté de la Mairie était d'ailleurs très claire dès sa première lettre de proposition : elle bafouait les termes de l'Avenant en voulant appliquer une **nouvelle redevance dès 2020**, année du Covid ...

Extrait de la lettre de Me Herlin du 2 juin 2021 (en votre possession) :

Détermination de la redevance due par la concessionnaire

1°) Part fixe de la redevance d'occupation

La redevance de base a initialement été établie à 12 195 euros pour 1 hectare concédé et 90 emplacements. La SARL DAUGA FRERES exploite actuellement 300 emplacements sur une parcelle de 6 hectares appartenant au domaine public communal. En contrepartie de l'occupation du domaine public ainsi consentie pour l'exploitation du service public industriel et commercial concédé, la Commune d'ONDRES propose d'établir, à compter de l'exercice 2020 et pour chaque année jusqu'au terme du contrat de délégation de service public, une part fixe de redevance



La valeur contractuelle du courrier du 10 mars 2023

La CRC écrit dans ses observations définitives que (p. 28) :

Par courrier en date du 10 mars 2023, la commune a rappelé au concessionnaire l'obligation d'obtenir son accord exprès avant la réalisation de tout investissement nouveau dont l'amortissement se poursuivrait après le 31 octobre 2025, par « *lettre recommandée avec accusé réception comprenant à minima la description précise de l'investissement projeté et de son caractère nécessaire à l'exécution du service public concédé, d'une part, la durée de l'amortissement choisie, d'autre part* ».

Sollicitée en ce sens par le gérant en avril 2023, la commune a ainsi refusé de valider des investissements d'un montant de plus de 58 000 € pour non-respect du formalisme car la demande avait été adressée par courriel.

La CRC considère ainsi que la SARL serait tenue de se conformer aux exigences de la Commune formulées dans un courrier.

Nous nous interrogeons sur la force contraignante d'un tel courrier et rappelons **que le contrat**, qui est la loi des parties, **ne prévoit rien de tel**.

Les travaux ainsi refusés étaient des travaux préconisés par une commission de sécurité, dont le PV avait été transmis à la Commune. Il est regrettable que la Commune se soit permise de les refuser.

12- Conclusion :

Le contrôle réalisée par la CRC n'a relevé aucune irrégularité dans la gestion du concessionnaire du camping municipal d'Ondres. La CRC critique les clauses du contrat en place signé en 1998, mais ne peut en attribuer la responsabilité qu'à la collectivité. Ses critiques permettront de confectionner un contrat différent à l'avenir, mais cela ne concerne pas le concessionnaire actuel.

La CRC estime la redevance payée comme faible, mais ne parvient pas à le démontrer. Au contraire, les campings retenus pour faire une comparaison font apparaître le camping d'Ondres comme une bonne affaire pour la Commune.

Le principe du contradictoire ne semble pas être respectée par la CRC qui n'a pas pris en compte plusieurs documents importants (du fisc, de l'expert comptable, de la fédération, des PV d'huissiers, ...).

Le succès du camping sur le plan économique, de l'emploi, de l'environnement et du tourisme est à peine effleuré.

Mais nous sommes tout à fait favorables aux recommandations de la Chambre afin d'apaiser la relation avec la nouvelle mairesse.



Annexes

- Annexe 1 : « Pas de délation, pas d'instrumentalisation politique) interview du procureur financier
- Annexe 2 : Le camping d'Ondres est évalué à +/- 10 millions d'euros
- Annexe 3 : Contrôle du Fisc – Pas de rectification.
- Annexe 4 : Les tableaux comparatifs fournis par la CRC
- Annexe 5 : Attestation du montant d'investissements (7,5 millions euros) de la SARL Dauga Frs.
- Annexe 6 : Mimizan – Extrait du rapport de contrôle de la ville de Mimizan :
- Annexe 7 : Saintes – DSP signée en 2023 (article Sud Ouest)
- Annexe 8: Extrait du jugement du TA de Pau (décembre 2022)
- Annexe 9 : Permis de Construire Bouygues
- Annexe 10 : Etude non concurrence.

Patrick Dauga

le 15/1/2024



Annexes

- Annexe 1 : « Pas de délation, pas d'instrumentalisation politique) interview du procureur financier
- Annexe 2 : Le camping d'Ondres est évalué à +/- 10 millions d'euros
- Annexe 3 : Contrôle du Fisc – Pas de rectification.
- Annexe 4 : Les tableaux comparatifs fournis par la CRC
- Annexe 5 : Attestation du montant d'investissements (7,5 millions euros) de la SARL Dauga Frs.
- Annexe 6 : Mimizan – Extrait du rapport de contrôle de la ville de Mimizan :
- Annexe 7 : Saintes – DSP signée en 2023 (article Sud Ouest)
- Annexe 8: Extrait du jugement du TA de Pau (décembre 2022)
- Annexe 9 : Permis de Construire Bouygues
- Annexe 10 : Etude non concurrence.

Annexe 1 : « Pas de délation, pas d'instrumentalisation politique) :

ECONOMIE

Fonctionnaires et élus sont désormais comptables de leurs erreurs

La Cour des comptes s'est dotée de moyens pour sévir en cas de mauvaise gestion des deniers publics.

ALICE RIZZO PIREZ

FINANCES PUBLIQUES Des meubles d'époque qui prenaient la poussière dans les greniers d'un château, une mauvaise estimation puis une vente aux enchères où le mobilier inestimable est bradé cent fois moins cher que sa valeur sur le marché. Cette histoire, qui ressemble à une succession tragiquement gérée, est celle du château de Grignon, ancien site de l'établissement AgrosParisTech, une école sous tutelle du ministère de l'Agriculture. Et, dans l'affaire, c'est le patrimoine français qui aurait perdu des centaines de milliers d'euros. Avant que le Mobilier national ne se démène pour réparer cette triste hévée, la Cour des comptes cherche à cerner les responsabilités. Son procureur général, Louis Gautier, s'est saisi du dossier afin de savoir par qui et dans quelles circonstances une faute a pu être commise.

Dans ce cas comme dans d'autres, le parquet général de la Cour des comptes dispose du monopole des poursuites et a le pouvoir de punir les fautes. Depuis le début de l'année, l'institution dispose de nouveaux pouvoirs de sanction pour mieux « responsabiliser les managers publics et prévenir les irrégularités portant atteinte à l'ordre public financier ». En un mot, les gestionnaires publics peuvent être poursuivis et condamnés à une amende (jusqu'à 6 mois de traitement) s'ils commettent une

infraction. « Avec ce changement, la fonction juridictionnelle de la Cour redevient effective », décrypte un conseiller.

Pourtant, la partie était loin d'être gagnée : certains – comme le directeur général de Pôle emploi, Jean Bassières, dans un rapport remis au gouvernement dès 2020 – proposaient au contraire de mettre fin à cette fonction. Attaquée jusque dans son essence, la Cour a mis en brèche une riposte visant à renforcer son pouvoir juridictionnel, sous l'œil bienveillant du premier ministre de l'époque, Jean Castex, lui-même issu de la Cour des comptes. « L'institution a voulu se réformer elle-même, afin d'éviter qu'on la réforme malgré elle », analyse une source interne à l'institution, qui ajoute : la question de savoir si la Cour doit être une instance simplement consultative, un organisme de contrôle et d'évaluation ou encore si elle doit aussi juger les responsables publics finit par être tranchée. Elle doit être les trois. »

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau régime, sur sollicité du parquet général, l'institution a rendu son verdict dans quatre affaires et une quarantaine est actuellement à l'instruction. « Nous avons pour ambition de traiter plusieurs dizaines d'affaires par an et nous nous fixons un délai de dix-huit mois par affaire pour aller jusqu'au jugement », précise le procureur général, et nous nous fixons un délai de dix-huit mois par affaire pour aller jusqu'au jugement. « L'équipe du parquet général de la Cour des comptes à Paris ainsi que les procureurs financiers dans les territoires, soit environ



Depuis un an, 1400 signalements ont été enregistrés à la Cour des comptes à l'encontre de fonctionnaires, d'agents publics ou d'élus.

une trentaine de magistrats, pourront s'appuyer dans cette tâche sur les informations émanant de la plateforme de signalement de la Cour qui permet à tous de transmettre des informations sur des irrégularités ou des dysfonctionnements constatés dans la gestion publique. Toutefois, le procureur général l'assure, tout est fait pour faire barrage à la délation et aux vendettas personnelles ou aux risques d'ins-

« Nous avons pour ambition de traiter plusieurs dizaines d'affaires par an et nous nous fixons un délai de dix-huit mois par affaire pour aller jusqu'au jugement »

LOUIS GAUTIER, PROCUREUR GÉNÉRAL PRÈS LA COUR DES COMPTES

trumentalisation, notamment politique. « Il y a des garde-fous, nous étiquons rigoureusement chaque signalement transmis après analyse, pour déterminer si celui-ci, ou enquêtes aux chambres de la Cour et aux chambres régionales concernées. Nous assurons aussi la préservation de l'anonymat lorsqu'il est demandé et la protection du statut de lanceur

d'alerte le cas échéant. » Depuis un an, 1400 signalements ont été enregistrés, dont un quart ont été écartés, car inexploitable ou ne relevant pas de la compétence de la Cour.

Aut-delà des fonctionnaires, des agents publics et des responsables en charge d'une mission de service public, qui en sont les principaux justiciables, le parquet fait observer qu'« à l'image » le nouveau régime peut aussi conduire à condamner des élus. « Dans le texte, la Cour ne peut condamner les élus que dans des cas exceptionnels, mais dans les affaires locales on se rend compte que ce sont souvent eux les décisionnaires », décrypte un conseiller.

Une des toutes premières condamnations prononcées par la chambre du contentieux, concerne précisément un élu, Laurent Mancinelli, ancien maire d'Ajaccio et président du groupe Horizon à l'Assemblée nationale. La Cour des comptes lui a en effet infligé une amende de 10 000 euros, pour avoir omis de faire payer par la commune d'Ajaccio des indemnités dues à un ancien salarié. Auparavant, ce genre d'affaires – ou une collectivité ou un organisme publics « omettait » de payer des amendes, des atteintes ou des indemnités – tombaient dans une sorte de vide juridique. Malgré de multiples

condamnations, les responsables qui prenaient la décision de ne pas respecter la chose jugée ne pouvaient pas être personnellement poursuivis.

Suite à cette première affaire, le côté « dissuasif » du nouveau régime porte déjà ses fruits. Le simple fait de pouvoir être personnellement condamné pousse les décideurs à être plus attentifs et à rentrer dans le rang. « Dans de nombreux cas récents, il a suffi d'écrire à des responsables publics ou des élus locaux pour qu'ils régularisent la situation, car ils savent que la sanction peut tomber », explique le procureur général.

Les premières décisions, malgré le montant relatif des amendes, suscitent des interrogations dans l'administration. D'autant que l'institution de la rue Cambon commence à peiner à « travailler sur la jurisprudence » pour consolider le nouveau régime. Les premiers jugements ont fini par faire « un peu jurisprudence » certains, jusqu'à la différence ou mal informés, soulève une source à la Cour. Pour les rassurer, l'institution organise un grand colloque ce mercredi. « L'idée, c'est de faire comprendre que la Cour ne devient pas plus sévère, elle demeure rigoureuse et, comme toujours, impartiale et juste », assure le procureur général. ■



Annexe 2 : Le camping d'Ondres est évalué à +/- 10 millions d'euros.

Une étude de rentabilité menée par un expert a été remise à la CRC, qui l'a ignorée. Elle évalue le camping entre 9,1 M€ et 11,7M€. Soit une rentabilité entre 22 % et 23% par an, pendant 25 ans.

Voici un extrait.

Page 1 :



SARL DAUGA FRERES
A l'attention de M. DAUGA
Av de la plage – Camping Municipal
40 440 ONDRES

A Bayonne, le 06/12/2023

Note de synthèse sur l'équilibre du contrat de DSP en termes de rentabilité interne du projet

Monsieur,

En notre qualité d'expert-comptable et en réponse à votre demande, nous vous proposons comme suit une approche de la rentabilité financière du contrat de concession octroyé à la SARL DAUGA FRERES, immatriculée au RCS de Dax sous le numéro 418 836 227, et représentée par son gérant M. Patrick DAUGA.

Historique

Le contrat de concession a été signé le 29 mai 1998 entre la commune d'Ondres et la SARL DAUGA FRERES.

Ce dernier portait initialement sur un ensemble immobilier bâti et non bâti, pour une superficie totale de 21 013 m² (2ha 10a 13ca). Il avait été prévu dès l'origine que la superficie des terrains inhérente à la concession soit portée à 6 hectares, par avenant (intervenue le 06/06/2000), sans modification des conditions financières.

La durée du contrat initialement prévue était de 25 ans. Par un avenant du 08/06/2020, la durée a été prolongée pour courir jusqu'à la fin de la saison 2025.

La redevance, composée d'une part fixe et d'une part complémentaire, initialement prévue en Francs, a été convertie en Euros par avenant de mars 2003.

Données économiques

- Valorisation du terrain : valeur d'entrée

Le terrain initialement donné en concession à la SARL (21 013 m²) a été acquis par la commune d'Ondres pour un montant de 398 000 Francs en 1992. La superficie complémentaire attribuée pour arriver à 6 hectares était déjà détenue par la Commune.

Sur la base de ces informations de l'époque, nous reconstituons la valeur totale des terrains donnés en concession à 1.136.439 Francs en 1992, et que nous projetons par hypothèse à 1.200.000 Francs en 1998.



Page 2 :

- Valorisation du camping « Mur + fonds » au terme de la concession

Nous proposons de retenir deux méthodes de valorisation

- Méthode patrimoniale

Une méthode patrimoniale sectorielle consiste à valoriser une affaire de camping « mur et fonds » sur la base du chiffre d'affaires TTC x 5 + de la valeur des hébergements. **Attention cette dernière valeur est proposée comme pure hypothèse et cette valorisation devra nécessairement être arrêtée à dire d'expert à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage.**

La valeur d'entreprise ressortirait ainsi et selon cette approche patrimoniale à 11.7ME au terme de la concession. Compte tenu de la progression continue du camping ces dernières années, il est tout à fait probable que cette valeur soit tirée à la hausse compte tenu d'une assiette de chiffre d'affaires retenue de façon moyenne et lissée sur 3 exercices.

Page 3 :

- Méthode de rentabilité

Il convient également et selon nous de projeter une valeur d'entreprise déterminée sur la base d'une méthode dite de rentabilité. A ce titre, pour une valorisation globale du camping (fonds de commerce et foncier), est applicable un multiple de de l'EBE retraité (de la redevance versée, et des redevances de Crédits Baux). Nous retenons ici 10* l'EBE retraité conformément aux multiples sectoriels applicables sur des transactions de camping.

	(€)
EBE 31/03/2023	536 475 €
REDEV DSP	52 052 €
LOYER CB	325 113 €
EBE RETRAITE	913 640 €
VALEURMULTIPLE EBE RETRAITE	9 136 400 €

La valeur d'entreprise ressortirait ainsi et selon cette approche de rentabilité à 9.1M€ au terme de la concession.



En conclusion, et s'agissant de justifier de l'équilibre financier du contrat pour l'autorité concédante, la mise disposition par cette dernière de 6ha de terrains bâtis et non bâtis entre 1998 et 2000 estimés à une valeur de 1.200.000 Francs ferait ressortir:

- Un taux de rendement interne du projet compris entre 22% et 23% par an pendant 25 ans (redevance incluse et hors taxes de séjours)
- Une plus value au terme des 25 ans (inhérente à la valorisation des fonciers mis à disposition transformés en foncier commercial à l'issue de la DSP) comprise dans une fourchette de +4600% à +6000% suivant la valeur qui pourrait être obtenue à l'issue de la concession en cédant le foncier et le fonds de commerce.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Bertrand Sers
Associé
Expert-comptable
Expert Judiciaire



Annexe 3 : Contrôle du Fisc – Pas de redressement.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIR SPEC. DE CONTROLE FISCAL SUD-OUEST
9EME BRIGADE DE VERIFICATION
CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
12 AVENUE DE DAGAS
40022 MONT DE MARSAN
Téléphone : 05 58 06 61 82
Mél. : 9e-brv.montdemarsan@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Patrice TROUCELLIER
Téléphone : 06 61 71 25 74
Mél : patrice.troucellier@dgfip.finances.gouv.fr

3953-VG
(03/2022)

cerfa

N° 12642*06

PAR SON REPRÉSENTANT LÉGAL
CABINET SERS WALTER FRANCE
CC SARL DAUGA FRERES

1, RUE PIERRE RECTORAN
64100 BAYONNE

Le 30 novembre 2023

Objet : AVIS D'ABSENCE DE RECTIFICATION SUITE À UNE VÉRIFICATION GÉNÉRALE DE COMPTABILITÉ

J'ai le plaisir de vous informer que la procédure de vérification de vos déclarations fiscales ou opérations susceptibles d'être examinées et portant sur la période exercices clos au 31/03/2019, 31/03/2020 et 31/03/2021 est achevée et que ce contrôle se conclut sans rectification.

Je vous remercie de votre accueil et de l'attention que vous avez bien voulu m'accorder pendant le déroulement de ce contrôle. Veuillez agréer l'assurance de ma considération distinguée.

L'Inspecteur des Finances Publiques,


Patrice TROUCELLIER



Annexe 4 : Les tableaux comparatifs fournis par la CRC

1^{ère} remarque : La CRC ne fournit pas d'autre information que le chiffre d'affaires et la redevance => impossible de faire une comparaison objective

2^{ème} remarque : la CRC a anonymisé le tableau, suite à nos premières critiques

Tableau envoyé le 1/9/2023 (dans le Rapport Provisoire)

RAPPORT D'OBSERVATIONS PROVISOIRE

Document confidentiel en cours de contradiction

Tableau n° 5 : éléments de comparaison des redevances versées par des délégataires de service public – en €

Ville	Durée DSP en années	Chiffre d'affaires annuel	Redevance part fixe	Redevance Calcul de la part variable	Redevance totale rapportée CA
Ondres (40)	25	3 360 000	12 196	Pourcentage dégressif de 2 à 1 % du CA	1
Saint-Sever (40)	25	400 000 ³	9 000 ⁴	A partir de la 4 ^e année : 10 % du résultat avant impôt	Au moins 2
Clermont-L'Hérault (34)	20	1 361 000	5 500	7% du CA	7
Seignosse (40)	25	4 843 000	416 605	Non concerné	8
La Seyne sur mer (33)	15	1 600 000	140 000	4% du CA hébergement > 850 000 €	
Mimizan (40)	18	2 300 000	140 000	Pourcentage progressif de 2 à 6 % du CA	10
Parentis en Born (40)	25	1 225 000	150 000 si CA <1,5 M€	15 % du CA si CA >1,5 M€	12
Arès (33)	12	1 486 000	300 000	Non concerné	20
Arcachon (33)	15	1 500 000 ⁵	102 400	5 % du CA de l'activité hébergement	Non dispo – 1 ^{ère} si non acl

Source : chambre régionale des comptes (CRC), d'après sites internet et contacts collectivités



Tableau envoyé le 15 décembre dans le Rapport Final

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

Document non public réservé aux destinataires désignés par la chambre

page 15

Tableau n° 5 : éléments de comparaison des redevances versées par des délégataires de service public – en €

Camping ¹	Durée DSP en années	Chiffre d'affaires (CA) annuel	Calcul de la redevance	
			Part fixe	Part variable
Blue Océan, Ondres (40)	25	3 360 000	12 196	Pourcentage dégressif de 2 à 1 % du CA
Natureo, Seignosse (40)	25	4 843 000	416 605	Non concerné
Camping 3 (40)	25	400 000 ⁴	9 000 ⁵	À partir de la 4 ^e année : 10 % du résultat avant impôt
Camping 4 (34)	20	1 361 000	5 500	7 % du CA
Camping 5 (83)	15	1 600 000	140 000	4 % du CA hébergement > 850 000 €
Camping 6 (40)	18	2 300 000	140 000	Pourcentage progressif de 2 à 6 % du CA
Camping 7 (40)	25	1 225 000	150 000 si CA < 1,5 M€	15 % du CA si CA > 1,5 M€
Camping 8 (33)	12	1 486 000	300 000	Non concerné
Camping 9 (33)	15	1 500 000 ⁶	102 400	5 % du CA de l'activité hébergement

Source : chambre régionale des comptes (CRC), d'après sites internet et contacts collectivités

Si cette comparaison doit être prise avec prudence en raison de la diversité des situations des campings en DSP (dont certains aspects sont développés ci-dessous), la redevance payée par la SARL Dauga Frères paraît faible au regard de celle constatée dans d'autres campings municipaux gérés en DSP.



Annexe 5 : Attestation du montant d'investissements (7,5 millions euros) de la SARL Dauga Frs.



SARL DAUGA FRERES
M. Patrick DAUGA
Avenue de la plage
40 440 Ondres

Bayonne, le 29 septembre 2023

Attestation d'expert-comptable

En notre qualité d'expert-comptable et en réponse à votre demande, nous attestons que la SARL DAUGA FRERES, immatriculée au RCS de Dax sous le numéro 418 836 227, et représentée par son gérant M. Patrick DAUGA, a réalisé des investissements depuis 1998 s'élevant à :

Exercice clos	Augmentation des immobilisations	Dont production immobilisée	Diminution des immobilisations	Redevances de CB mobiliers (*)	Total
31/03/1999	71 960 €	8 303 €	- €	- €	71 960 €
31/03/2000	585 938 €	29 809 €	52 782 €	23 140 €	556 296 €
31/03/2001	148 290 €	47 653 €	17 058 €	100 823 €	232 056 €
31/03/2002	183 604 €	73 001 €	57 844 €	167 238 €	292 998 €
31/03/2003	101 326 €	- €	46 832 €	248 956 €	303 450 €
31/03/2004	92 762 €	18 172 €	46 847 €	276 482 €	322 397 €
31/03/2005	42 657 €	35 772 €	- €	297 607 €	340 264 €
31/03/2006	119 810 €	41 687 €	66 034 €	257 735 €	311 511 €
31/03/2007	219 237 €	11 771 €	27 875 €	284 493 €	475 855 €
31/03/2008	119 462 €	22 721 €	32 417 €	236 243 €	323 288 €
31/03/2009	92 520 €	76 615 €	- €	131 674 €	224 194 €
31/03/2010	147 574 €	37 970 €	99 771 €	72 811 €	120 614 €
31/03/2011	171 456 €	119 359 €	24 617 €	27 654 €	174 493 €
31/03/2012	283 967 €	75 712 €	150 560 €	53 046 €	186 453 €
31/03/2013	203 241 €	26 306 €	89 981 €	28 525 €	141 785 €
31/03/2014	13 314 €	- €	24 988 €	43 940 €	32 266 €
31/03/2015	21 467 €	- €	47 968 €	48 122 €	21 621 €
31/03/2016	283 301 €	- €	60 269 €	73 901 €	296 933 €
31/03/2017	80 715 €	- €	57 150 €	58 542 €	82 107 €
31/03/2018	637 466 €	14 150 €	101 597 €	78 793 €	614 662 €
31/03/2019	908 653 €	27 882 €	591 640 €	92 918 €	409 931 €
31/03/2020	865 232 €	54 875 €	547 644 €	166 474 €	484 062 €
31/03/2021	239 879 €	37 030 €	122 072 €	216 673 €	334 480 €
31/03/2022	494 209 €	9 952 €	302 023 €	325 360 €	517 546 €
31/03/2023	477 566 €	27 242 €	133 295 €	325 059 €	669 330 €
Total	6 605 606 €	795 982 €	2 701 264 €	3 636 209 €	7 540 552 €

(*) inclus le coût du financement



Annexe 6 : Mimizan – Extrait du rapport de contrôle de la ville de Mimizan :

Chambre régionale
des comptes
Nouvelle-Aquitaine



RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES

COMMUNE DE MIMIZAN (Département des Landes)

Exercices 2015 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,
a été délibéré par la Chambre le 20 octobre 2021.

Extraits de la partie consacrée au camping :

Page 57

5.3. LE CAMPING MUNICIPAL

5.3.1. La situation financière du budget annexe jusqu'en 2016

La commune avait institué, en 1983, un budget annexe pour ses deux campings de la plage et du lac. Ils ont été gérés en régie directe jusqu'en 2016. Les tableaux suivants retracent l'évolution de leur situation financière 2015 et 2016 et la compare à la moyenne 2009-2014. Ils ne traduisent pas de difficulté financière.



Tableau n° 36 : Budget annexe « camping » : financement des investissements

en €	Moyenne 2009-2014	2015	2016
CAF brute	430 159	436 084	682 642
- Annuité en capital de la dette	247 798	262 376	229 954
= CAF nette ou disponible (C)	182 361	173 709	452 689
+ Subv. d'investissement	11 375	0	0
+ Produits de cession	28 250	0	0
= Recettes d'inv. (D)	39 625	0	0
= Financement propre disponible (C+D)	221 986	173 709	452 689
- Dépenses d'équipement	358 363	260 209	22 402
- Participations et inv. financiers nets	-211	0	0
+/- Variation autres dettes et cautionnements	-50	3 767	0
= Besoin (-) ou capacité (+) de financement propre	- 136 116	-90 267	430 287
Nouveaux emprunts de l'année	200 083	0	0
Mobilisation (-) ou reconstitution (+) du fonds de roulement net global	63 967	-90 267	430 287

Source : Logiciel ANAFI, d'après les comptes de gestion

Tableau n° 37 : Budget annexe « camping » : évolution 2015-2016 de l'encours de la dette

en €	2015	2016
Encours de dettes du BP au 1er janvier	2 540 715	2 274 572
- Annuité en capital de la dette (hors autres dettes)	262 376	229 954
- Var. des autres dettes non financières	3 767	0
+ Nouveaux emprunts	0	0
= Encours de dette du BP au 31 décembre	2 274 572	2 044 618
Capacité de désendettement en années (dette / CAF brute)	5,2	3

Source : Logiciel ANAFI, d'après les comptes de gestion

5.3.2. La délégation de service public mise en œuvre à partir de 2017

Toutefois, lors du conseil municipal de septembre 2015, ont été exposés les constats suivants :

- le camping du lac est en déficit chronique (55 465 nuitées en 2011 contre 44 358 en 2015) et n'est plus aux normes ;
- le camping de la plage enregistre également une baisse constante de la fréquentation (136 000 nuitées en 2011 contre 125 000 en 2015), le chiffre d'affaires ayant été maintenu grâce à une hausse des tarifs ;
- l'équilibre économique de ces campings est menacé car le chiffre d'affaires est basé sur une majorité d'emplacements nus alors que la demande s'oriente de plus en plus vers l'hébergement locatif. Par ailleurs, le niveau de service est plus proche d'une offre 2 étoiles que 3 étoiles ;
- pour y remédier, un investissement estimé à 5 M€ est nécessaire, respectivement de 3,5 M€ pour le camping de la plage et de 1,5 M€ pour celui du lac.

Le conseil municipal a donc décidé de lancer une procédure de délégation de service public (DSP), visant à faire porter les investissements nécessaires par le délégataire, afin de ne pas grever les finances du budget annexe par un emprunt important.

Lors de sa réunion de septembre 2016, à l'issue de la procédure de consultation mise en œuvre, le conseil municipal a autorisé la signature d'une convention de DSP avec une société privée, pour une durée de 18 ans. Le but est d'arriver à une cotation 4 étoiles pour le camping de la plage et 3 étoiles pour le camping du lac, après un investissement de six millions d'euros par le délégataire. Le contrat de DSP, signé en octobre 2016, a pris effet en fin de cette année.



Annexe 7 : Saintes – DSP signée en 2023 (article Sud Ouest)

Saintes :

le camping concédé pour 18 ans pour en faire un quatre étoiles



Le camping Au Fil de l'eau est très bien situé, entre la Charente et le centre-ville, mais ses installations sont vieillissantes. © Crédit photo : Étienne Latry/archives « Sud Ouest »

Par Philippe Ménard

Publié le 11/12/2023 à 10h47.

La société spécialisée Weco a conditionné sa candidature à la gestion du camping Au Fil de l'eau à un rallongement du contrat. Elle doit injecter deux millions d'euros pour le faire passer de trois à quatre étoiles

Voilà des années que la municipalité cherche la bonne formule pour son camping. Les infrastructures couinent, rongées par les crues qui s'invitent régulièrement sur le terrain de sept hectares bordant la Charente. En juillet 2022, l'équipe du maire Bruno Drapron a fait le choix d'une délégation de service public. Mais l'appel d'offres, calé sur une durée de douze ans, est resté infructueux. Aucune des sept candidatures n'a abouti. Cette étape passée, la municipalité a engagé des négociations directes avec une société qui gère un total de 220 campings.

Le résultat a été présenté au conseil municipal le 7 décembre. **Le camping (153 emplacements)** est concédé à Weco SAS, qui a conditionné sa venue à un rallongement du contrat à dix-huit ans. En échange, l'entreprise s'engage à réaliser deux millions d'euros d'investissement, pour faire passer le site de trois à quatre étoiles.

Pourquoi n'a-t-on pas introduit une clause de retour sur investissement, qui aurait permis de faire des points de révision, au lieu d'une durée sur 18 ans ?

Le contrat prévoit une rénovation de la piscine, l'ajout d'un espace « solarium » ainsi qu'un espace aqualudique. Il y aurait une guinguette accessible aux non-campeurs, une aire d'accueil pour les camping-cars et des terrains de padel (mélange de tennis et de squash) qui pourraient être utilisés par les associations hors saison, précise le maire.

Une durée qui interroge

« Sur le fond, le projet est bon. Mais pourquoi n'a-t-on pas introduit une clause de retour sur investissement, qui aurait permis de faire des points de révision, au lieu d'une durée sur dix-huit ans ? Personnellement, j'ai été traumatisé par une durée de contrat sur la ville dont on a eu du mal à se débarrasser », réagit Jean-Philippe Machon. L'ancien maire fait allusion au contrat de trente ans avec Q-



Park pour les parkings. « On ne devrait pas engager la collectivité au-delà de dix ans, car beaucoup de choses évoluent », en retient-il.

L'Insoumis Rémy Catrou, lui, se dit « attristé de voir qu'on a enterré le camping municipal. Cette société vient pour faire du fric. » « On ne va pas se mentir, ils ne viennent pas pour que ça leur coûte. Mais là, on va nous reverser de l'argent, pas beaucoup, certes, mais on aura un camping quatre étoiles. Trouver un prestataire qui veuille venir à Saintes, c'est une chance », défend le maire, Bruno Drapron. Le délégataire doit verser une redevance de 10 000 euros par an, ainsi qu'un pourcentage progressif de 0 à 5 % selon le chiffre d'affaires. Il vise une activité de 660 000 euros par an.



Le contrat prévoit une variété de logements, du terrain nu pour les tentes au mobile home ou à l'hébergement « insolite ».
Archives Laurent Jahier

Alternative à Airbnb

« Faites le compte des années où ce camping a été géré en interne par un système de bail où l'on ne négocie rien. Concrètement, les investissements reposaient sur la ville. On reconduisait, ça a duré vingt ans sans se poser ces questions-là. On a un vrai outil. À partir du moment où on aura la Flow vélo, le pôle nature, Locaboat, c'est une offre supplémentaire qu'on peut offrir », argumente Véronique Abelin-Drapron. Pour la conseillère déléguée à la communication, c'est aussi une façon d'éviter de voir des logements basculer sur la plateforme Airbnb. Elle suggère au passage une politique « plus répressive » sur ce créneau pour que les logements restent dans le circuit locatif classique.



Annexe 8: Extrait du jugement du TA de Pau (décembre 2022)

11. Il résulte de l'instruction que la résiliation de la concession est motivée par le fait que la redevance versée par la SARL Dauga Frères à la commune d'Ondres est, selon cette dernière, trop faible en comparaison avec les redevances versées par d'autres concessionnaires de camping

N° 2202595

10

dans des communes voisines, ainsi que par la volonté de la commune de reprendre l'exploitation du camping municipal par la création d'une régie autonome et ainsi de bénéficier de meilleures conditions financières d'exploitation. Si l'avenant du 8 juin 2020 prévoit une prolongation de la durée de la concession et comprend effectivement une clause de revoyure imposant aux parties de revoir, dans le courant de l'année 2021, les modalités de calcul de la redevance due par le concessionnaire, les pièces du dossier révèlent que la commune a exigé, en 2021, une augmentation de la redevance de plus de 1 000 %, portant ainsi atteinte à l'équilibre économique du contrat. En outre, les risques de distorsion de concurrence allégués par la commune pour motiver la résiliation de la concession, qui ne sont d'ailleurs pas avérés, ne peuvent constituer un motif d'intérêt général justifiant qu'il soit mis fin de manière anticipée au contrat.



Annexe 9 : Permis de Construire Bouygues

Tous les projets d'hébergement touristique de la zone Las Nazas ont échoué (Accor, Fram, ...). Bouygues était le plus avancé : malgré l'obtention du permis de construire, ils ont abandonné le projet.

Bernard Corrhions, maire de l'époque a alors proposé aux frères Dauga de réaliser un PRL.

Extrait : PC délivré en 2012 pour une résidence de tourisme de 250 hébergements.

<u>Transmis à la s/préf le</u> 06/03/2012 <u>N° PC 40 209 11D0061</u>	
	PERMIS DE CONSTRUIRE <u>DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</u>
Mairie d'Ondres - Service Urbanisme - 05 59 45 29 23	
<u>Description de la demande</u> N° PC 40 209 11D0061 Déposée le : 29/12/2011 Complétée le : 13/03/2012 Par: S.A BOUYGUES IMMOBILIER représentée par Mr VIDAL Laurent Demeurant: 85 Avenue de la Légion Tchèque - Galerie des Arènes - 64100 BAYONNE	<u>Terrain</u> Adresse : Impasse de la Montagne - Las Nazas 40440 ONDRES Parcelle(s) cadastrée(s) : AB 0191p Superficie: 87452.40 m²
Nature des travaux : Résidence de tourisme de 250 unités d'hébergement Surface Hors Œuvre Nette: 11461.04m²	

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le 13/02/2024

ID : 040-214002099-20240212-DELIB2024_02_01-DE



Annexe 10 : Etude non concurrence.

Déjà transmis à la CRC qui n'en a pas tenu compte.

**Sommaire :****A - Aspect juridique****B - Présentation du PRL****1 - partie Cession de parcelles****2 - partie Gestion hôtelière****C - Hôtel versus camping – Tableau comparatif.****D - Camping Blue Océan avant 2018****E - Camping Blue Océan depuis 2018****F - Réservation d'un séjour sur internet****G- Conclusion****Annexes**

Préambule :

Suite au travail de la MIACA dans les années 80, la municipalité d'Ondres a déterminé la création d'une zone touristique de +/- 20 hectares dans le quartier de Las Nazas. La concession du terrain du camping municipal en 1998, a été suivie en 2006 par la vente d'un terrain adjacent à l'opérateur Moné Decroix qui y a construit la résidence de tourisme l'Allée des Dunes (hôtel résidence (30 logements), résidence de tourisme (70 logements collectifs et 50 bungalows)). Voir pièce A.

Un autre terrain de 8,7 ha était en passe d'être vendue à Bouygues, début 2012 (voir Permis de construire – pièce B) pour réaliser une résidence de tourisme. Malgré l'avancement du projet, Bouygues s'est désisté face aux difficultés de commercialisation du programme.

Suite aux échecs de tous les projets (Bouygues, FRAM. Accor, ...) la municipalité s'est retournée vers les frères Dauga, 2 ans plus tard pour leur vendre 4 ha de pinède afin d'y réaliser un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL). Un PRL mixte, Aerial du Seignaux, est né :

- partie en Cession de Parcelles 37 maisons
- partie en Gestion Hôtelière : 46 chalets. La SAS Green resort assure cette gestion hôtelière.

Les produits et services proposés par Green Resort sont différents de ceux du camping voisin, et ne constituent pas une concurrence. (En particulier les tarifs sont 3 fois plus élevés (voir Attestation du cabinet de comptabilité - pièce C)).

Au contraire, la présence d'un établissement haut de gamme comme Green Resort constitue un pôle d'attraction touristique qui profite au camping Blue Océan. Le doublement du chiffre d'affaires du camping, depuis la création du resort en témoigne.

A - Aspect juridique :

- La municipalité avait pris soin en 2012, du temps du projet Bouygues, d'éliminer la question de concurrence, en « levant » la clause du contrat de concession.

Ainsi, il existe un accord entre les parties, la clause de non concurrence établie en 1998 n'existe plus.



- En outre,

Vous confirmez bien (78) que « *sur le plan juridique, un PRL est distinct d'un camping* ». Cela règle donc la question. Aucune irrégularité ne peut être reprochée à la SAS Green Resort, quel qu'en soit son actionnariat.

Par contre, la résidence touristique l'Allée des Dunes, créée à l'initiative de la municipalité (qui a cédé le terrain), qui propose des hébergements touristiques s'adressant à la **même clientèle que le camping**, avec des **tarifs similaires**, est un vrai concurrent ! La Chambre n'y fait pourtant aucune référence.

L'**aire de camping-car de la plage** créée par la mairie il y a quelques années, n'est pas mentionnée non plus par la Chambre ? Pourtant c'est une violation claire de la clause de non concurrence à laquelle s'engageait la municipalité en 1998. Le préjudice subi par le concessionnaire est substantiel.

B – Présentation du PRL

Le Parc Résidentiel de Loisir Aïrial du Seignanx est composé de :

- 37 emplacements en cession de parcelles (vente du terrain + maison préfabriquée = pleine propriété, avec taxe foncière, abonnement Enedis, eau, ...)
- 46 emplacements en gestion hôtelière (exploité par la SAS Green Resort) : voir exemple ci-dessous

Services/installations du PRL

- 1 piscine
- 1 salle séminaire
- 1 espace bien-être : sauna et cabines de massage.
- 1 restaurant japonais
- service hôtellerie : lits faits, linge toilette fourni, ménage, ...
- ouvert 11 mois sur 12

Green Resort et ses 46 emplacements se positionne sur le créneau de l'hôtellerie haut de gamme, s'adressant à des clients recherchant le dépaysement (forêt, océan), le sport (surf, VTT, ...) et le bien être (yoga, sauna, jeûne, naturopathie, ...) dans le confort.

Cette clientèle n'a jamais séjourné dans un camping, et ne considère pas que Green Resort est un camping.



1- Partie Cession de parcelles :



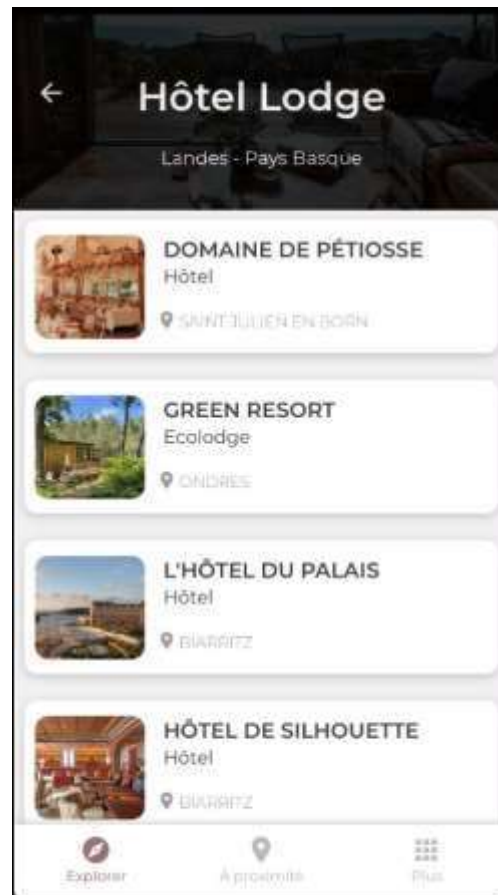
Living, salon, cuisine, buanderie, 3 chambres, 2 salles de bain + abri de jardin.

Ces HLL (habitations légères de loisir) sont implantées sur des fondations en béton :



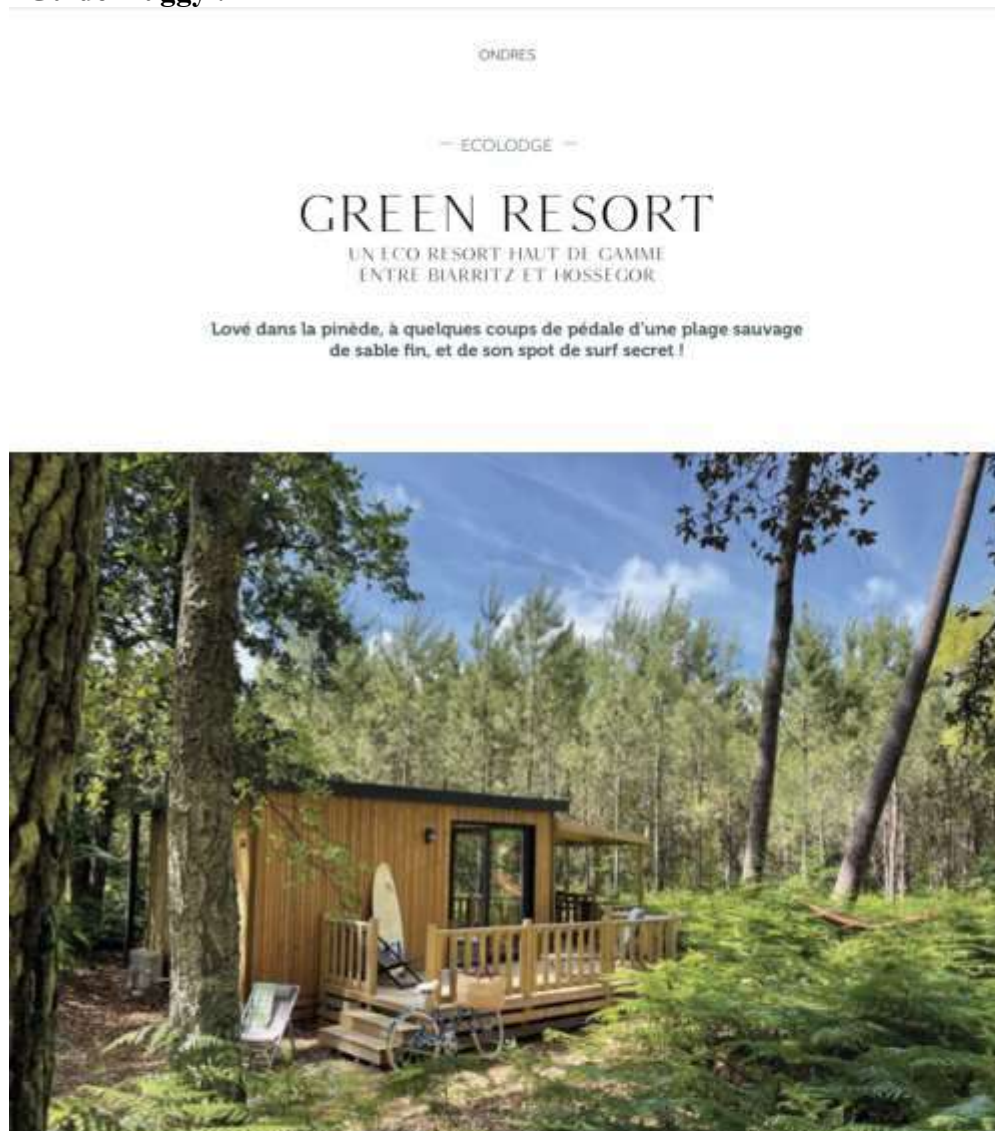
2 - Partie Gestion Hôtelière :

Le guide/magazine Huggy qui liste les plus belles adresses Lifestyle de la région, a choisi Green Resort pour sa liste «sélect » des 19 hôtels des Landes & Pays Basque qu'il met en avant. Green Resort y est placé entre 2 hôtels prestigieux : le domaine de Pétiosse dans les Landes, et l'hôtel du Palais à Biarritz !





Guide Huggy :





C - Camping Blue Océan

Tandis-que lorsque on mène une recherche sur le site spécialiste des Campings de France, 3 campings apparaissent à Ondres (Green resort n'en fait pas partie) :

The screenshot shows the CampingFrance.com website interface. At the top, there's a navigation bar with the logo and links like 'Recherchez votre camping', 'Quel camping choisir?', 'Nos thématiques', 'Sites touristiques', 'Chaînes de campings', and 'Bons plans'. Below this, a search bar displays '8285 campings en France' and a search input field with 'Camping: commune, ...'. To the right of the search bar are buttons for 'Carte', 'Thématique', and 'Recherche avancée'. The main content area shows the breadcrumb 'Accueil camping france > Recherchez votre camping > Nouvelle-Aquitaine > Landes > Ondres'. Below this, it states '3 campings à Ondres' with buttons for 'Voir sur la carte' and 'Voir les 3 résultats'. A paragraph explains that the Landes region is known for its Atlantic coast and the Forêt des Landes. Another paragraph suggests various types of stays available in Ondres. At the bottom, there are two sections: 'Les principales destinations des Landes' listing Biscarrosse, Messanges, Vielle-Saint-Girons, Sanguinet, Mimizan, Lit-et-Mixe, Saint-Julien-en-Born, and Seignosse; and 'Les principaux sites touristiques des Landes' listing Dune du Pilat and Lac de Biscarrosse et étang de Cazaux.

Tableau comparatif (pièce C)

Ce tableau montre clairement que un camping et un resort, pas plus qu'un hôtel ne sont concurrents.

- Leur clientèle est différente
- Leurs produits sont différents
- Leurs services sont différents
- Leurs tarifs sont différents.



Blue Océan s'inspire de Green resort :

Il y a un avant et un après Green Resort. Autrement dit, la création du Green Resort marque la transformation du camping Blue Océan qui s'en est inspiré.

Outre le marketing, et le positionnement innovants du resort, le camping municipal (et ses clients) bénéficient des infrastructures de Green Resort :

- La piscine hors saison pour les cours de natation scolaire
- L'espace bien être : sauna, cabines massage, plateforme yoga.
- Le sushi corner : restaurant japonais à emporter
- La salle de réunion
- ...

Enfin sa clientèle fréquente les lieux publics du camping et y consomme : restaurant, bar, snack, mini market.

Avant 2018, Blue Océan était un camping classique, proposant :

- . des emplacements destinés aux tentes et caravanes, et campings cars
- . des chalets et des mobil homes plastic

Depuis 2018, et grâce aux nouveaux investissements, Blue Océan se positionne sur un marché plus haut de gamme : avec des logements plus confortables, et plus de services qui le démarquent des campings traditionnels.

Afin de communiquer cette transformation, Blue Océan s'est doté d'un nouveau website pour assurer la commercialisation. Relayé par 2 autres websites du Green resort et de l'Airial du Seignanx. Et comme la majorité des hôtels, il est aussi commercialisé à travers Booking.com et Expedia.



1 - Blue Océan pre 2018 :

Voici les emplacements Tente, et caravanes, ou van et leur bloc sanitaire (avant les investissements et la transformation de 2018)





Mobil Homes :

les mobil homes proposés ont toujours été des mobil homes plastique, avec mobilier plastique, sans terrasse, comme dans les autres campings:

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le 13/02/2024

ID : 040-214002099-20240212-DELIB2024_02_01-DE





Un RML, résidence mobile de loisirs n'a pas besoin de fondation, elle peut être déplacée facilement. Elle est mobile.



2 - Blue Océan depuis 2018

Mobil home depuis 2018 :

- en bois
- terrasse bois, table bois
- transats, hamacs, plancha,

espaceblueocean.com

Menu



Cottage FLORESTA

« vue exclusive sur la forêt »

4 étoiles

Écolabel

🐾 📺 📶 🌿 2 à 6

Découvrir



Cottage CÔTÉ SUD

« la vie au soleil »

4 étoiles

Écolabel

🐾 📺 📶 🌿 2 à 6

Découvrir



Chalet CLUB

« immersion dans la pinède »

4 étoiles

Écolabel

🐾 📺 📶 🌿 4 à 5

Découvrir



Cottage PERGOLA

« design et fonctionnel »

3 étoiles

Écolabel

🐾 📺 📶 🌿 2 à 6

Découvrir

Ces hébergements sont d'un standing bien supérieur à ceux de l'« ancien » camping. Ils restent placés proches les uns des autres mais offrent une expérience nouvelle grâce aux nombreux services proposés.

A noter que l'offre d'emplacements pour caravanes, vans et camping-cars a été supprimée. Ils ne sont plus admis au Blue Océan, en raison de la forte empreinte carbone qu'ils représentent, et de la création de la concession du stationnement camping car à la plage.



D - Processus de réservation :

2 possibilités :

1) sur la Home page, directement (majorité des clients) :



Le logiciel de réservation propose alors toute une liste d'hébergements disponibles qui remplissent les critères de choix du client.

Aucune priorité est donnée aux 45 hébergements Premium du Green resort par rapport aux 200+ du Blue Océan. Ce sont les critères du client, et la disponibilité qui déterminent les réponses.

2) Ou en déroulant les menus et en cliquant sur « Hébergements » :

réponse : 7 catégories d'hébergements par ordre de confort. 1 seul hébergement du Green resort.



espaceblueocean.com

Menu

Cottage PREMIUM PREMIUM
40 hébergements "luxe" sur GREEN RESORT, l'éco-resort extension de Blue Océan.
🐾 📺 📶 🌿 🧑 2 à 6 [Découvrir](#)

Cottage FLORESTA ☆☆☆
« vue exclusive sur la forêt »
🐾 📺 📶 🌿 🧑 2 à 6 [Découvrir](#)

Cottage CÔTÉ SUD ☆☆☆
« la vie au soleil »
🐾 📺 📶 🌿 🧑 2 à 6 [Découvrir](#)

Chalet CLUB ☆☆☆
« immersion dans la pinède »
🐾 📺 📶 🌿 🧑 4 à 5 [Découvrir](#)



Coquille de la Chambre - Erreur :

Green Resort n'est pas mis en avant sur le site de Blue Océan. Autrement dit l'observation de la Chambre (paragraphe 82) est erronée, et due à une étude inaboutie :

Le fonctionnement des algorithmes derrière le moteur de recherche est destiné à répondre aux critères du client, avec objectif de déclencher son action d'achat.

La recherche du rapporteur porte sur un séjour de 1 nuit seulement (19 au 20 juin), et a été faite très proche de la date. Ainsi, le logiciel a proposé les logements qui restaient disponibles, pour **1 nuit**, et n'avaient pas été vendus. Or comme pour les compagnies aériennes, il est possible d'obtenir un siège pour un Paris New York la veille du départ au tarif de 50 €, ou 1 nuit au Ritz pour le prix d'un Ibis. Mais cela ne reflète en rien les prix habituels.

Les 2 constats d'huissier ci-joints montrent l'exact fonctionnement (pièces D et E). Green resort qui dispose déjà de son propre website ne bénéficie d'aucune priorité sur le site de Blue Océan. Il est rappelé qu'un internaute recherchant un séjour, et faisant plusieurs visites sur Green Resort produit des cookies, qui déterminent l'affichage de résultats Green Resort en priorité. Pour éviter cela et faire une analyse objective, le rapporteur aurait dû effacer les cookies ("nettoyage" de l'historique) à chaque nouvelle recherche.

Les recherches de l'huissier, qui a pris soin de "vider" ses cookies et autres historiques ne laissent aucun doute: les produits Blue Océan sont systématiquement proposées en premier sur le site Blue Océan, par contre sur le site Green Resort, les produits Blue Océan ne sont pas priorisés. L'huissier a mené ses recherches à 2 dates différentes pour le même résultat.

Extrait du PV 1:

" Lors des constatations, j'ai effectué des recherches pour des réservations de séjour de façon totalement aléatoire quant à la date et la durée.

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le 13/02/2024

ID : 040-214002099-20240212-DELIB2024_02_01-DE



Lors de ces recherches ainsi que le démontrent les captures écran réalisées, j'ai pu constater que le camping sous l'enseigne Blue Océan apparaît à chaque fois en premier dans les résultats d'hébergement proposés sur le site objet du constat."

Extrait du PV 2:

'A l'instar de mes premières constatations du 20/09/2023 sur le même site internet, j'ai effectué des recherches pour des réservations de séjour de façon totalement aléatoire quant à la date et à la durée.

Tout comme lors de mon procès verbal précédent, j'ai constaté que le résultat des recherches faisait à chaque fois apparaître le camping sous l'enseigne Blue Océan en premier dans les résultats par page."



E – Prix moyen

Comme le démontre l'analyse ci-dessous, attestée par le cabinet comptable, le prix moyen de Blue Océan est **un tiers de** celui de Green Resort :

Lors de la saison 2022 :

- Blue Océan a vendu 44 228 nuitées au prix moyen de 63,51 €,
 - Green resort vendait 8 487 nuitées au prix moyen de 179,85€
- ☐ Soit une différence de 283%. (Chiffres validés par le cabinet comptable):

Est-ce que la Chambre pense, raisonnablement, qu'un consommateur payerait une « fortune » pour séjourner au Green Resort, si le camping Blue Océan voisin, offre la même chose pour le tiers du prix ?



TARIFS MOYENS

Espace Blue Océan

	Saison 2020 Clôture 31/03/2021	Saison 2021 Clôture 31/03/2022	Saison 2022 Clôture 31/03/2023
Chiffre d'affaires ¹	1 870 598	2 566 781	2 808 760
Nombre de nuits	32 323	38 205	44 228
Prix moyen par séjour	57.87€	67.14€	63.51€

Green Resort

	Saison 2020 Clôture 31/03/2021	Saison 2021 Clôture 31/03/2022	Saison 2022 Clôture 31/03/2023
Chiffre d'affaires	766 233	1 227 458	1 526 361
Nombre de nuits	5 014	9 497	8 487
Prix moyen par séjour	152.82€	129.25€	179.85€

Ecarts

Différence Tarif moyen/nuite Blue/Green	264%	193%	283%
---	------	------	------

¹ Chiffre d'affaires et nuits : Location hébergements et emplacements – Hors résidents



F - Concurrence ? :

Par définition, sous l'effet de la concurrence les sociétés perdent des parts de marché, perdent des clients, perdent de l'argent. Elles souffrent.

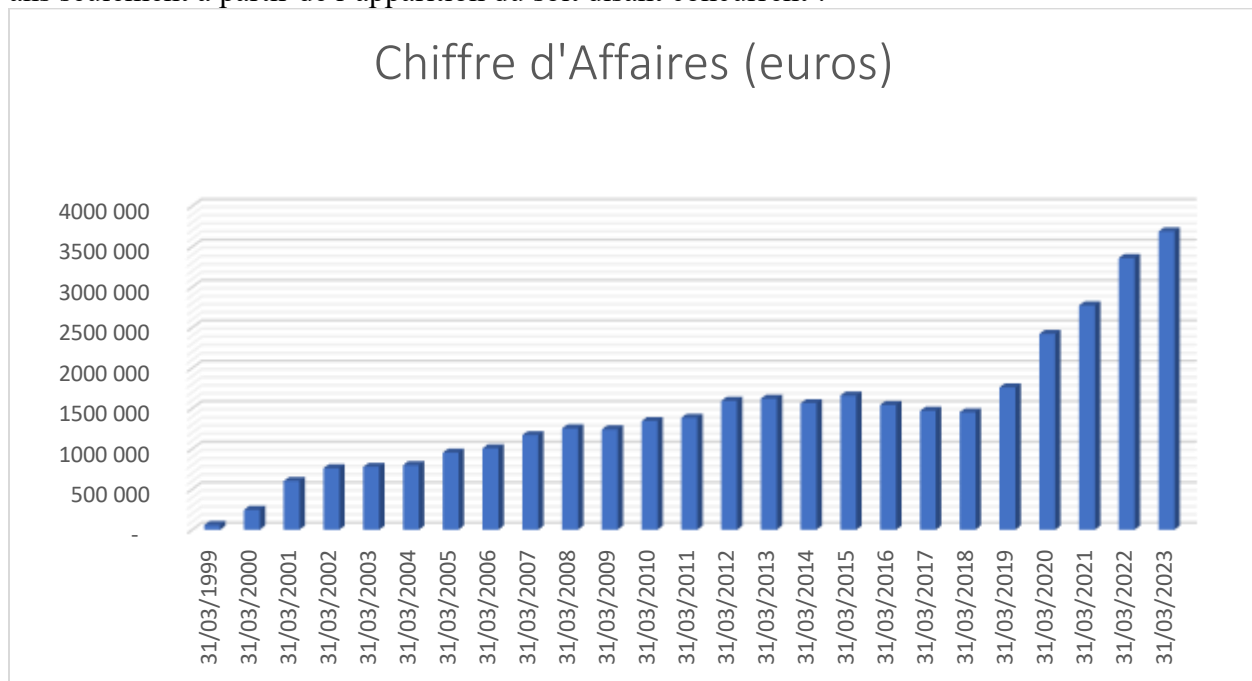
Ici, étonnamment, c'est l'exact inverse. Suite à la création de la société qualifiée de rivale, le camping municipal a doublé son chiffre d'affaires, et son nombre de clients a explosé, en tout juste 4 ans. Il ne s'est jamais aussi bien porté.



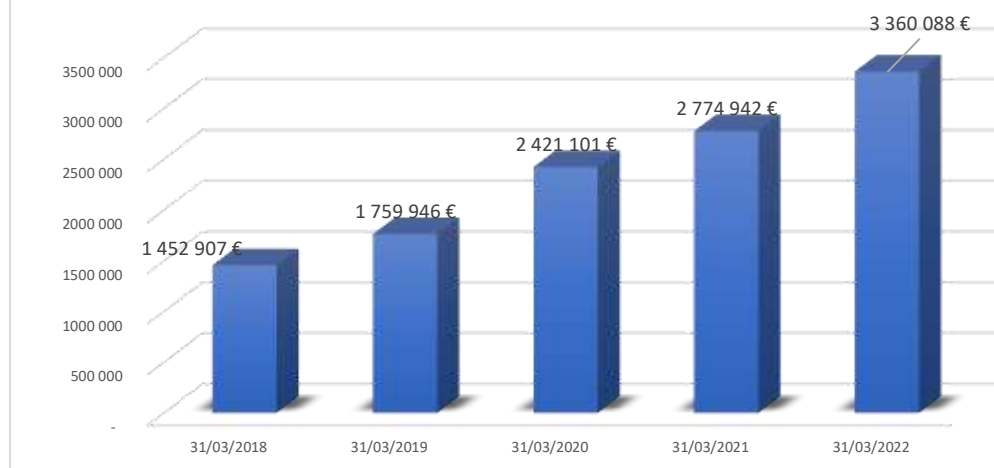
Chiffres d'affaires : 1 452 000 € au 31/3/2018 (avant la création de la SAS Green Resort)
versus 3 360 000 € au 31/3/2022 soit + 1 908 000 € ou +131% en 4 ans.

La courbe d'évolution ci-dessous montre pour les 20 premières années un développement standard de camping 4* de moins de 300 emplacements.

Puis le chiffre d'affaires connaît une croissance exponentielle extra ordinaire, pour doubler en 4 ans seulement à partir de l'apparition du soit disant concurrent !



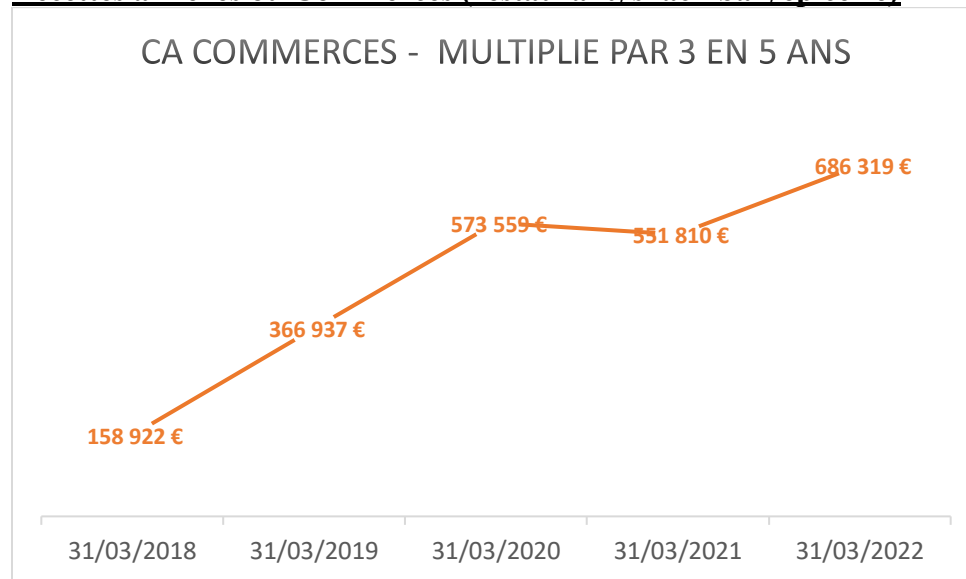
Le CA du camping a plus que doublé depuis la création de Green resort





Le chiffre d'affaire constitué par les commerces explose tout particulièrement :

Recettes annexes ou Commerces (restaurant, snack bar, épicerie)



Même la Mairie actuelle, à travers son conseil LD Expert, reconnaît que Green Resort a un impact positif sur le camping :

Extraits :

« il est observé un quasi triplement des ventes de marchandises (NDLR les commerces) ... puis le chiffre d'affaires hors marchandises (NDLR les séjours) est également en augmentation, possiblement du fait du développement de l'activité de la société Green Resort ».

Ce constat est appuyé par l'augmentation notamment des ventes de marchandises :

Source	Année	Chiffre d'affaires	Ventes de marchandises	CA hors marchandises
Grefle	2015	1 659 100 €	192 274 €	1 466 826 €
Comptes	2016	1 542 400 €	181 406 €	1 360 994 €
Comptes	2017	n/a	n/a	n/a
Comptes	2018	1 452 907 €	158 922 €	1 293 985 €
Comptes	2019	1 467 612 €	292 334 €	1 175 278 €
Comptes	2020	2 421 920 €	497 182 €	1 924 738 €
Comptes	2021	2 774 941 €	487 553 €	2 287 388 €

Entre 2018 et 2021, il est observé un quasi triplement des ventes de marchandises qui passent de 159K€ à 487K€.

Le chiffre d'affaires hors marchandises est également en augmentation, possiblement du fait du développement de l'activité de la société GREEN RESORT.



Ceci est bien la confirmation de la non concurrence du resort par rapport au camping !

La municipalité précédente houspillée par l'opposante (future mairesse), Eva Belin, lors du conseil municipal du 10 juin 2020 confirmait aussi qu'il n'y a pas de concurrence entre les 2 établissements



COMPTE-RENDU
Conseil municipal du 10 juin 2020
à 20h00 – Salle de Spectacles Capranie

**Questions du Groupe Gauche Alternative
pour le Conseil Municipal du 10 juin 2020**

2°) - Je prends connaissance ce jour d'un courrier de Monsieur Henri DAUGA dont vous avez été destinataire.

Il y est fait état de l'existence d'une société nommée SAS BLUE OCEAN déclarée au 221 chemin de la Montagne (sur la propriété de la Mairie) et ayant une activité identique à la SARL DAUGA Frères (code APE 5530Z), concessionnaire de la DSP et domiciliée au même siège social.

Sauf erreur de notre part, il semble que notre collectivité n'ait jamais acté l'autorisation d'une exploitation à une autre société que celle initialement désignée.

Cette activité viendrait de surcroît en parfaite contradiction avec la DSP signée en 1998.

Nous vous demandons donc de bien vouloir nous faire un état des lieux de cette situation et nous donner les explications que l'ensemble des élus municipaux sont en droit d'avoir.

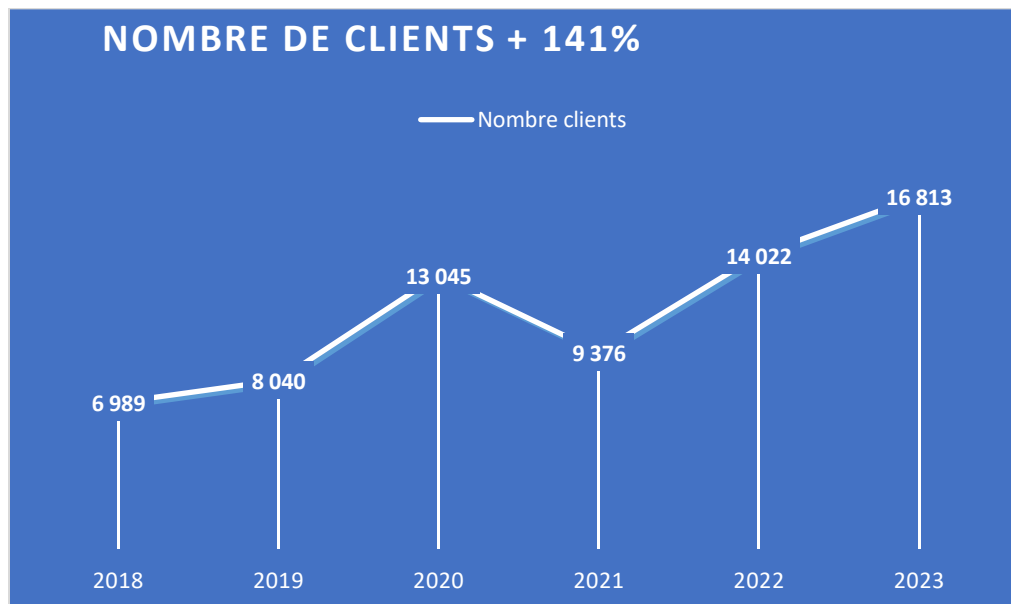
Monsieur le Maire répond « je ne sais pas de quel courrier il s'agit, car il y a au moins un courrier par mois de M. Henri DAUGA qui arrive en Mairie. A vous de voir si vous voulez rentrer dans le conflit familial des frères DAUGA !

La SAS n'a pas pour objet de gérer le camping BLUE OCEAN, c'est toujours la SARL DAUGA Frères. Il n'y a pas de concurrence directe entre ces deux sociétés, la preuve le camping ne s'est jamais aussi bien porté en terme de chiffre d'affaires.



Augmentation de la fréquentation :

Grâce au fort pouvoir d'attraction du Green Resort voisin, le tourisme s'est développé à Ondres. Le camping et tout le village bénéficient des retombées, car le nombre de clients a été multiplié quasiment par 3. Tous les commerçants et les associations qui organisent des fêtes pendant l'été (courses de vaches, soirées pelote basque, marché nocturne, ...) s'en félicitent. Sans oublier la création d'emplois, en été bien sûr, mais aussi hors saison puisque Green Resort est ouvert 11 mois sur 12, et connaît une forte fréquentation durant les vacances d'hiver.



Camping municipal: +141 % de clients, ~ 10 000 personnes en plus.

G - Conclusion :

Green Resort n'est pas concurrent de Blue Océan. Mais comme le montre l'évolution de son C.A, Blue Océan profite de ce voisin prestigieux.

Le camping municipal n'a pas à craindre Green Resort à la fin de la concession. Au contraire. Il devrait tout faire pour maintenir un étroit partenariat avec lui. La poursuite de son succès actuel en dépend.

Envoyé en préfecture le 13/02/2024

Reçu en préfecture le 13/02/2024

Publié le 13/02/2024

ID : 040-214002099-20240212-DELIB2024_02_01-DE



Annexes :

Pièce A : Résidence Allée des Dunes

Pièce B : Permis de Construire Bouygues

Pièce C : Tableau comparatif camping / resort

Pièce D : Constat d'huissier

Pièce E : Constat d'huissier