#### PROCES-VERBAL

# DEPARTEMENT des Landes

des Landes

Commune de SEIGNOSSE

# **SEANCE ORDINAIRE DU 19 SEPTEMBRE 2017**

L'An Deux Mille Dix-sept, le 19 du mois de septembre, à 19 heures, le conseil municipal, dûment convoqué le 28 août 2017, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Lionel CAMBLANNE, Maire.

SEIGNOSSE

Mesdames: Marie-Astrid ALLAIRE; Martine BACON-CABY; Valérie GELEDAN; Mélissa LARRAZET; Claudette LACOSTE-LAMOUROUX; Chantal BOUET: Sophie DIEDERICHS

## Nombre de Conseillers

En exercice: 23

Présents: 18

Absents: 5

Procurations: 5

Votants: 23

<u>Date d'affichage</u>: 28 août 2017

Messieurs: Alain BUISSON; Lionel CAMBLANNE; Jean-Louis DUPOUY; Frédéric LARRIEU; Philippe LARRAZET; Christophe RAILLARD; Jacques VERDIER; Eric COUREAU; Thomas CHARDIN; Franck LAMBERT: Piorra RECASTAINCS

Franck LAMBERT ; Pierre PECASTAINGS

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absents excusés : Ø

Absents : Ø Pouvoir :

Madame Adeline MOINDROT qui a donné procuration à Monsieur Alain BUISSON

Monsieur Laurent GUERMEUR qui a donné procuration à

Madame Valérie GELEDAN

Madame Caroline VERDUSEN qui a donné procuration à Monsieur Jacques VERDIER

Monsieur Alexandre LESBATS qui a donné procuration à Madame Mélissa LARRAZET

Madame Justine DUPONT qui a donné procuration à Monsieur Lionel CAMBLANNE

Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Secrétaire de séance : Monsieur Jacques VERDIER

#### **DELIBERATIONS**

### Délibération n° 213 - 2017

Objet : Attribution du contrat de concession concernant la délégation de service public du golf municipal de Seignosse

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 1410-1 et suivants et R. 1410-1 et suivants ;

VU l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et le décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatifs aux contrats de concession ;

VU la délibération n°111-2016 du 25 octobre 2016 par laquelle le conseil municipal a approuvé, après avoir recueilli l'avis de la commission consultative des services publics locaux, le principe de la délégation du service public du golf municipal sous la forme d'un contrat de concession de service public d'une durée maximale de dix-huit ans ;

VU l'avis favorable du comité technique commun du 18 octobre 2016 ;

VU les rapports de la commission de délégation de service public des 28 avril 2017 (ouverture des candidatures, admission de deux candidatures, rejet d'une troisième et ouvertures des offres) et 22 mai 2017 (analyse de l'offre et avis émis) ;

VU le rapport d'analyse des offres présenté à la commission de délégation de service public le 22 mai 2017 ;

VU le projet de contrat de concession et ses annexes ;

VU le rapport du maire, en sa qualité d'autorité habilitée à signer le contrat, ayant pour objet de présenter les motifs du choix de l'entreprise retenue et d'exposer l'économie générale du contrat,

CONSIDERANT que le rapport du Maire précise la négociation effectuée et indique que l'offre de la société Le Touquet Syndicate est conforme aux exigences de l'autorité concédante et aux exigences de qualité du service rendu aux usagers ;

Ayant entendu l'exposé de Monsieur Le Maire,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité, par 21 voix pour. Thomas Chardin et Christophe Raillard, ne prennent pas part au vote.

<u>Article 1 :</u> approuve le choix du délégataire ainsi que le projet de contrat et ses annexes tels qu'annexés à la présente délibération ;

<u>Article 2</u>: autorise Monsieur le Maire à signer le contrat de concession avec la société par actions simplifiée à actionnaire unique *Golf de Seignosse*, société dédiée à l'exécution dudit contrat dont l'actionnaire unique est la société *Le Touquet Syndicate* conformément aux exigences du cahier des charges.

<u>Article 3 :</u> charge Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux ainsi qu'à Monsieur le Percepteur et de faire appliquer la présente délibération par les services concernés.

Monsieur le Maire prend la parole pour présenter la seule délibération à l'ordre du jour et il souligne l'importance illustrée par le public présent à cette réunion. Il s'agit d'approuver le contrat du golf municipal de Seignosse.

Il rappelle qu'en 1989, le Maire Maurice Ravaihle avait compris l'intérêt d'un tel équipement pour la commune, un atout majeur vecteur de la commune et d'attractivité. Il retrace les grandes étapes depuis la création :

En Novembre 1987 : Signature d'un Traité de concession pour la construction d'un golf public avec la société Golf Espace (...).

Il expose le choix d'une DSP pour plusieurs raisons :

- Les entreprises spécialisées sont plus à même de gérer ce type d'équipement
- Le besoin d'investissement : importants travaux de rénovation, modification et extension du practice
- La gestion des effectifs : le golf emploie une vingtaine de personnes. La commune ne peut absorber un tel effectif.
- La professionnalisation de l'exploitation et de la gestion.
- Autre argument important : le droit de regard sur la gestion offert par une DSP : élément essentiel étant donné que par le passé, on a pu remarquer des manques d'entretien du golf.

En outre, l'architecte golfique Stuart Hallet mandaté par la commune a souligné la vétusté du parcours, le caractère vieillissant du golf et son besoin impérieux de rénovation.

Il rappelle ensuite la méthode adoptée dans le renouvellement du contrat

- Lancement d'un Audit au printemps 2016 : identifier les éléments nécessaires pour garantir un golf de qualité
- Et l'audit a permis de déterminer les travaux nécessaires, des rencontres avec les usagers afin de cerner leurs attentes et leurs besoins.
- Tous ces éléments ont permis d'élaborer le cahier des charges du contrat.

Le Maire rappelle le calendrier de la procédure:

- 18 octobre 2016 : avis favorable du comité technique commun ;
- 25 octobre 2016 : délibération de principe sur la délégation de service public du golf
- 7 février 2017 : publication de l'avis de concession (BOAMP et JOUE)
- 28 avril 2017 CDSP: ouverture des plis
- 22 mai 2017 CDSP: admission des offres et rejet d'une offre
- 7 juin 2017 : première séance de négociations
- 5 juillet 2017 : seconde séance de négociation :
- 17 août 2017 : réunion facultative de la CDSP

Il souligne l'ambition du cahier des charges:

- Rénovation des cheminements

- Remplacement de berlinoises (1160 m),
- Modification de l'arrosage
- Réaménagement du practice et création d'un « pitch&put », c'est-à-dire un petit parcours permettant à la fois de découvrir le golf et de s'y entrainer.

Ces critères sont déterminants.

3 sociétés avaient candidatées : les entreprises U-Golf, Blue Green et Le Touquet Syndicate. Les négociations ont été entreprises avec deux candidats : Blue Green et l'entreprise Le Touquet Syndicate. C'est la société le Touquet Syndicate sous sa marque Open Golf Club qui a été retenue.

Il précise que le Golf de Seignosse a été courtisé, les entreprises ayant présenté des offres très sérieuses allant au-delà du simple cahier des charges.

L'offre proposée par Le Touquet Syndicate est une offre ambitieuse pour le Golf de Seignosse. Il expose les éléments explicitant le choix de la société retenue.

- Il s'agit d'une offre de gestion d'un équipement touristique, et pas simplement d'un équipement sportif;
- Une proposition financière crédible ;
- Création d'une entreprise dédiée, la SAS Golf de Seignosse, dont le capital est de 1M€, preuve s'il en est de l'ambition du groupe Open Golf Club pour le Golf de Seignosse;
- 3,5 M€ d'investissements ;
- Une politique marketing haut de gamme valorisant Seignosse en tant que marque et en tant que destination golfique: c'est un élément important de l'offre. C'est-àdire que le Golf de Seignosse n'est pas un golf parmi un portefeuille de cinquante golfs;
- Des tarifs réduits pour les Seignossais avec un forfait très avantageux pendant 6 mois de l'année;
- L'accueil du Ladies European Tour qui est une compétition très prestigieuse
- Un loyer annuel de 180 000€;
- Une aide financière très avantageuse pour l'association sportive du golf de Seignosse

Le Maire indique que l'hôtel est la propriété de Blue Green, et demeure totalement distinct de la procédure de DSP. Il ajoute que considérer l'hôtel comme un élément de choix dans la procédure aurait faussé celle-ci, et aurait été un détournement de procédure, sanctionné par le code pénal.

L'hôtel demeure propriété de Blue Green actuel gestionnaire. Il ne souligne que ce résultat de la procédure va certainement modifier les plans de la société Blue Green concernant l'hôtel, mais dans tous les cas, le sujet avancera car il n'est jamais souhaitable pour une entreprise d'avoir un actif dormant.

Autre sujet que le Maire souhaite aborder : la complexité d'une fin de contrat. Dans le contrat initial, la clause de fin contrat tient en 2 lignes. La fin de contrat n'avait pas été anticipée. Un tel vide contractuel va complexifier les conditions de transition, et le risque

de contentieux est dès lors important, d'autant plus grand que Blue Green semblent être de mauvais perdant comme le montre la procédure qu'ils viennent d'entreprendre. Ils viennent de déposer un recours pré-contractuel, c'est-à-dire qu'ils souhaitent contester les critères de choix du délégataire. Cela va retarder la signature du contrat de quelques jours. Il semblerait que ce soit courant dans le monde du golf, la même procédure avait été intentée lors de l'approbation du contrat du golf de Bordeaux-Lac. Néanmoins, cela démontre les relations compliquées qu'il va y avoir avec le délégataire sortant ce qui permet d'affirmer qu'il y aura des désaccords pouvant aboutir à un contentieux. Il est nécessaire d'en parler dès à présent. Dès lors qu'il n'y a pas de clause contractuelle qui cadre la sortie du contrat, seul un jugement peut sceller un accord.

Monsieur le Maire demande s'il y a des questions.

Madame Sophie DIEDRICHS intervient et tient à apporter quelques précisionsn elle expose :

« Je souhaite apporter une précision essentielle concernant cette délibération.

En effet, comme mon vote l'indique, j'approuve le choix de la SA Touquet syndicate comme nouveau délégataire pour exploiter le golf de Seignosse. Toutes les raisons, tant financières que techniques ont été présentées et sont indiscutables.

Toutefois, ce dossier étant majeur pour la commune de Seignosse, je tiens à souligner la manière dont il a été conduit. Il me paraissait, en effet, important qu'il soit traité avec un réel professionnalisme et en particulier qu'il implique, à tous les stades de son traitement, la participation d'un ensemble de personnes connaissant le sujet. Or tel n'a pas été le cas. Pourtant, cela aurait pu l'être. Lors du conseil municipal du 20 Octobre 2016, Mélissa Larrazet a présenté le choix du mode de gestion du golf. Elle a aussi rappelé l'organisation qui avait été mise en place pour établir un cahier des charges, à savoir : un groupe de travail réunissant différentes personnes compétentes (association sportive, joueurs de golf, propriétaires de villas sur le golf, un architecte spécialisé de golf, ...). Jusqu'à ce moment-là, la concertation était de mise. Toutefois, une fois l'appel d'offre lancé, ce groupe de travail a cessé d'exister...

Seule la commission DSP s'est réunie à trois reprises : une fois pour l'ouverture des plis, une autre fois en mai pour une première analyse des réponses faites par un consultant en assistance à maitrise d'ouvrage. On nous a alors présenté à l'écran une synthèse des offres. J'ai demandé à en avoir une version électronique mais ne l'ai, comme à l'habitude, jamais reçue. A l'issue de cette commission, seuls deux candidats ont été retenus.

A ce stade-là, vous avez été le seul à participer aux négociations. Lorsque j'ai demandé qui allait rencontrer les deux candidats après la 1ère restitution des réponses, il m'a été rétorqué que vous seul mèneriez les rencontres avec les candidats.

Nous avons eu une 3ème réunion de la commission DSP le 17 aout dernier, de nouveau, une présentation sur écran, afin de projeter un comparatif entre les deux offres. Là encore, aucun envoi des documents aux participants n'a été réalisé. En outre, la présentation était faite de sorte que la conclusion du comparatif laissait à penser que le choix était fait.

N'ayant jamais eu accès aux réponses des candidats, nous avons demandé avec Pierre Pécastaings à les consulter en mairie. On nous les a mis à disposition sur un ordinateur en salle du conseil sous surveillance d'un employé de la mairie! Il s'est écoulé plus d'un mois entre la dernière commission DSP et ce conseil municipal. Pourtant le changement devra être effectif le 26 novembre, puisque changement de délégataire il y aura. Je n'ose imaginer tout le travail qui doit être accompli pour ce transfert et c'est avoir peu de considération pour les deux candidats et les salariés que d'avoir tant tardé à traiter ce dossier.

Je voterai pour le choix du Touquet Syndicate mais sachez que pour toutes ces raisons, je désapprouve totalement et condamne la manière dont ce dossier a été traité ».

Monsieur le Maire la remercie et lui répond que « même si elle trouve la phase de concertation pas assez aboutie, il y a eu une phase de concertation avec des usagers ainsi que des experts du golf, réunion à laquelle je n'ai moi-même pas participé considérant mon manque de connaissance sur le sujet.

Quant à la défiance, cela peut être une interprétation, les procédures sont réglementées et ayant ainsi faites, il est impossible de procéder différemment.

Quant au délai, il est difficile d'agir autrement au regard des vacances et du délai règlementaire de 15 jours entre l'envoi au conseil et son passage en conseil ».

Madame Sophie DIEDERICHS ajoute qu'il était prévu de rendre une décision fin juillet et pour elle, c'est un manque de considération envers les salariés et le délégataire de ne pas respecter cette date.

Monsieur Pierre PECASTAINGS approuve totalement les propos de Madame Sophie DIEDERICHS et considère qu'au regard de la durée de la DSP, les 2 pages de présentation du choix du candidat sont insuffisantes. Un rapport d'analyse comparative entre Blue Green et celle du Touquet Syndicate aurait été un minimum. Il expose :

« Je voterais quand même pour, car je connais l'attente des golfeurs sur ce dossier.

L'offre du Touquet est effectivement intéressante. Je souhaite quand même évoquer l'hôtel du Golf même si j'ai bien compris qu'il ne fait pas partie de la concession.

Je m'inquiète quand même que ce site ne soit pas du tout évoqué aujourd'hui, car la réouverture de ce golf est quand même essentielle à la bonne gestion de ce golf. D'ailleurs les candidats l'ont bien compris puisqu'ils ont bien intégré la ré-ouverture de cet hôtel dans leur budget prévisionnel. Dans la phase de négociation, le sujet a dû être évoqué pour l'intégrer par la suite dans leur prévisionnel, même s'il ne rentre pas dans la concession. A l'image des discussions sur le budget 2017, on nous demande de voter des délibérations sans avoir d'éléments suffisant à leur prise de décisions, et nous sommes responsables devant les seignossais et je souhaiterais les prendre en connaissance de cause. Je vous rappelle que depuis 2 ans, vous aviez promis, la réouverture de l'hôtel dans les 6 mois, ainsi que la concertation préalable l'établissement d'une commission spéciale organisé pour ce réunir pour travailler sur ce projet de concession.

Le dossier est complexe, et le propriétaire de l'hôtel est désormais l'ancien délégataire, ce qui fait craindre un éventuel recours. D'après vos dires, déjà un en cours. Je vous remercie de bien vouloir nous indiquer la teneur des négociations sur la ré-ouverture de cet hôtel ». Monsieur le Maire répond de nouveau en reprenant les mêmes propos déjà tenu à ce sujet, à savoir que règlementairement parlant, cet élément ne peut pas être repris dans la procédure.

Monsieur Pierre PECASTAING souligne la différence entre la procédure et la complexité du dossier. En effet, les candidats retenus sont responsables et dans leur budget, ils ont tenus compte de la réouverture de l'hôtel, élément donc repris dans les termes de la négociation. « Je pense que vous ne souhaitez pas en discuter avec nous, même si le sujet n'est pas aboutie ».

Monsieur le Maire lui indique que c'est un facteur exogène, et donc repris dans le budget prévisionnel sur la base de la réouverture potentiel de l'hôtel.

Monsieur Alain BUISSSON intervient et pense qu'il y a eu une mauvaise compréhension des propos tenus par Monsieur le Maire de la part de Madame Sophie DIEDERICHS. Toute décision fait l'objet de concertation, dont Madame DIEDERICHS en fait partie, ainsi que des élus, dans le cadre de la commission de la DSP.

Monsieur Alain BUISSON ajoute: « Quant à Monsieur PECASTAING, je tiens à vous faire remarquer qu'à chaque conseil, vous êtes dans une démarche d'obstruction et de contestation en évoquant des sujets n'étant pas mentionné à l'ordre du jour, par exemple le budget 2017, dans ce conseil, uniquement par souci d'exprimer votre volonté de faire obstruction et exister au sein du conseil. Il serait sage que vous fassiez, au nom des seignossais, preuve de bon sens et de démarche constructive ».

Monsieur Pierre PECASTAING s'inquiète juste de la gestion de ce dossier et du devenir de l'hôtel. En aucun cas, il ne fait obstruction puisqu'il vote pour cette délibération. Quant au vote du budget, le rappel fait état du manque d'information pour le vote des délibérations. Monsieur le Maire souhaite clôturer ce débat qu'il juge stérile, ayant déjà répondu à cette question.

Monsieur Pierre PECASTAINGS insiste et demande la nature de l'échange sur le devenir de cet hôtel.

Monsieur le Maire répond que cela ne rentre pas dans le cadre de la concession comme précédemment exposé.

Monsieur Christophe RAILLARD prend la parole et souhaite évoquer la manière dont le dossier a été traité autant sur le fond que sur la forme. Il expose :

« Le dossier présentait dans son ensemble sur les possibilités et les paramètres fournis par l'audit. Cet audit a conduit une manière très professionnelle avec la prise en compte de tous les organes vitaux de ce parcours et a tenu compte de l'ensemble des investissements selon le parcours américain spécifique à ce type d'aménagement.

Le choix de l'appel d'offres a été exhaustif avec la présentation des comparatifs. La proposition faite est quant à elle tout à fait cohérente. Je ne comprends pas le choix de l'orientation du débat sur l'hôtel ne faisant pas l'objet de cette délibération. Je souhaite une nouvelle jeunesse à ce parcours et une certaine brillance. La deuxième étape sera en effet basée sur l'hôtel mais tel n'est pas l'objet de ce vote.

Il ajoute : « Par contre, je ne participerai pas au vote par souci de neutralité envers mes confrères et afin d'éviter toute polémique stérile lié à ma position. Je resterai solidaire avec la décision de la délibération prise à l'issue de ce conseil ».

Monsieur Thomas CHARDIN informe qu'il y a aussi un conseil municipal et lui regrette pour sa part ne pas avoir reçu un dossier d'appel d'offres, donc il est difficile de se positionner. C'est la raison pour laquelle il se serait abstenu de voter sur le fond et non sur la forme. En l'occurrence, il s'abstient de voter en raison pour des raisons professionnelles ;

Monsieur Alain BUISSON le remercie de s'abstenir de par sa position et d'avoir anticipé la demande qu'il allait lui formuler.

Madame Mélissa LARRAZET souhaite évoquer la partie tourisme de ce dossier et souhaite mettre en avant l'accent que porte Touquet Syndicate sur la communication, élément important pour la reconnaissance de la ville de Seignosse.

Ce candidat aidera la commune dans cette démarche et elle s'en réjouit.

Monsieur Pierre PECASTAINGS intervient sur l'absence de transmission des procès-verbaux des précédents conseils municipaux.

Monsieur le Maire lui assure que le retard sera rattrapé lors du prochain conseil municipal du 17 octobre prochain.

L'ordre du jour étant épuisé, et les membres du conseil municipal n'ayant plus de questions, Monsieur le Maire lève la séance à 19 h 45.

Seignosse, le 26 octobre 2017

Le Secrétaire de séance Jacques VERDIER

Le Maire Lionel CAMBLANNE.