VILLE DE QUETIGNY
Mairie de Quetigny
Place Théodore-Monod - 21800 Quetigny - tél. 03 80 48 28 30

Annexe 6

NOTE DE SYNTHESE EXPLICATIVE

DECLARATION SANS SUITE DE LA PROCEDURE DE PASSATION EN COURS ET POURSUITE DE L'ENSEMBLE CONTRACTUEL PORTANT SUR LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION DU GOLF DE QUETIGNY

Conseil municipal du 19 décembre 2023.

La présente note de synthèse a pour objet d'informer Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux des raisons pour lesquelles est aujourd'hui envisagée la déclaration sans suite de la procédure en cours et la poursuite de l'ensemble contractuel, initialement résilié, portant sur la construction et l'exploitation du golf de QUETIGNY GRAND DIJON, ainsi que les conséquences juridiques et financières y afférentes.

I – Contexte

1. L'exploitation et la construction d'une partie du complexe golfique de Quetigny a été confiée à la société Cap Golf, devenue depuis la société Blue Green, aux termes des actes contractuels suivants :

- Une convention d'affermage signée le 12 décembre 1989 et entrée en vigueur à cette date, confiant à l'exploitant la gestion de la première tranche du golf de Quetigny, pour 45 ans.

  Les 2 autres tranches, consistant en l'extension du golf à 6 puis 9 trous, devaient être confiées à l'exploitant ultérieurement après réalisation des travaux par la ville.

  Elle a fait l'objet de cinq avenants :

  - Avenant n° 1, signé le 26 juillet 1990, confiant à l'exploitant la gestion de 6 trous supplémentaires ;
  - Avenant n° 2, signé le 22 janvier 1993, ayant pour objet :
    - de substituer la société Business Sport Hôtel Dille à la société Cap Golf ;
    - d'inclure le parking dans le périmètre de l'affermage ;
    - de modifier les conditions de prise en charge financière de la consommation d'eau, en la répartissant de moitié entre la ville et le fermier ;
    - de modifier le montant de la redevance due à la Ville.

  - Avenant n° 3, signé le 20 décembre 1994, confiant à l'exploitant la gestion de 9 trous supplémentaires ;
  - Avenant n° 4 ayant pour objet :
    - La sortie du parking du périmètre concessif ;
    - Les conditions d'installation d'un forage par le délégataire ;
    - L'autorisation faite à la Ville d'effectuer des plantations et aménagement complémentaires dans le périmètre concédé ;

Accusé de réception en préfecture
021-212105159-20231220-DG21122023CM14-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

- Le déplacement de la date annuelle d'actualisation des tarifs au 1er janvier ;
- la modification du montant de la redevance en intégrant une valeur minimum ;

- Avenant n° 5, signé le 26 décembre 2006, intégrant les dispositions règlementaires applicable à la production du rapport du délégataire

- Un bail à construction, signé le 7 octobre 1988 pour une durée de 45 années, et confiant à l'exploitant un terrain contigu au golf, à charge pour lui d'y édifier et d'y entretenir un équipement à usage de centre d'entraînement au golf, de club house avec des dépendances.

  Ce bail à construction a fait l'objet d'un avenant de transfert à la société Blue Green, signé le 7 juin 1996 incluant une modification du loyer.

2. Par délibération en date du 13 décembre 2022, le conseil municipal a décidé de procéder à la résiliation de cet ensemble contractuel, pour motif d'intérêt général, au regard de la durée excessive de celui-ci. Cette résiliation a été prononcée avec effet différé au 31 décembre 2023, Monsieur le Maire étant chargé de la négociation des conditions de cette résiliation avec l'exploitant actuel.

Malgré de nombreux échanges, la négociation n'a pu aboutir avec l'exploitant actuel, notamment sur le contenu des éléments à indemniser (manque à gagner, biens de retour…) et le montant de cette indemnisation.

3. Par délibération en date du 4 avril 2023, le conseil municipal a approuvé le recours à la concession de service public pour l'exploitation du complexe golfique et a autorisé Monsieur le Maire à engager la procédure de passation du contrat.

La procédure a été lancée, avec une date limite de remise des candidatures et des offres fixée au 23 août 2023.

Une seule candidature et offre a été remise dans ce délai, celle de la société Blue Green, exploitant actuel du groupe.

Les négociations se sont poursuivies avec ce soumissionnaire jusqu'à la remise de son offre finale le 21 novembre 2023.

Or, il ressort de cette offre finale, une perte de recettes considérable pour la Ville. En effet : Dans le contrat actuel, la Ville perçoit un montant de recettes de plus de 62 546,43 €, répartis comme suit (montants 2023) :

- Une redevance d'affermage de près de 24 973,96 € ;
- Un loyer de bail à construction de 15 067,47 € ;
- Un remboursement de taxe foncière de 22 505 € ;

Or, le futur contrat prévoit :

- Une redevance de 30 000 € annuels pouvant être réévaluée à 45 000€ sous condition de réalisation de travaux ;
- L'arrêt du remboursement de taxe foncière ;
- Un versement initial, par la commune au profit de Blue Green, de 209 000 € pour le rachat de biens qui seraient mis à disposition du Concessionnaire ;

Accusé de réception en préfecture
021-212105159-20231220-DG21122023CM14-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Annexe 6

- L'intégration par Blue Green, dans ce futur contrat de concession, de l'amortissement des biens qui doivent par ailleurs faire l'objet d'une indemnisation dans le cadre de la résiliation de l'ancien contrat. Cela pose des interrogations juridiques relatives à la régularité même de cette offre (il s'agit d'une forme de droit d'entrée, lequel n'était pas prévu dans cette consultation) et en tout état de cause cela est apparu inacceptable en opportunité (cela entraîne un risque de devoir payer deux fois la valeur nette comptable de mêmes biens de retour : une fois dans le cadre de la résiliation et une fois dans le cadre du futur contrat, et au-delà le chiffrage même de cette valorisation apparait discutable).

En définitive, l'insuffisante concurrence, liée à la réception d'une seule offre, a été particulièrement défavorable et a empêché d'obtenir une offre compétitive.

Dans ces conditions, face aux risques juridique et financier que faisaient peser cette offre finale, et plus généralement au caractère particulièrement insatisfaisant de celle-ci au regard des objectifs de la Ville, il est proposé de déclarer sans suite la procédure de passation de la concession, pour motif d'intérêt général.

II – Poursuite de l'ensemble contractuel initial

En conséquence de ce qui précède, il est indispensable de décider en urgence des conditions de la poursuite de l'exploitation de cet équipement à compter du 1er janvier 2024. Monsieur le Maire entend proposer au conseil municipal de revenir sur sa décision de résiliation en délibérant sur la poursuite du contrat en cours.

Dans le cadre des négociations de la résiliation, l'exploitant actuel a fait valoir un montant considérable d'investissements non amortis à la date de résiliation, remettant en question le caractère excessif de la durée initiale de l'ensemble contractuel, élément principal ayant fondé la décision de résiliation anticipée du contrat.

Et plus largement, les personnes publiques ont, en vertu d'un principe général du droit, la possibilité de procéder à la modification unilatérale des conventions en cours (CE, 11 mars 1910, *Cie générale française des tramways*, n° 16178 ; CE, 2 février 1983, *Union des transports publics*, n° 34027).

Ce principe est désormais codifié à l'article L. 3135-2 du Code de la commande publique :

> « *Lorsque l'autorité concédante apporte unilatéralement une modification à un contrat administratif, le concessionnaire a droit au maintien de l'équilibre financier du contrat, conformément aux dispositions du 4° de l'article L. 6.* »

La résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général constitue en réalité une des matérialisations de ce pouvoir de modification unilatérale. A l'inverse, ce pouvoir permet donc de revenir sur cette résiliation pour fixer de nouveau la durée du contrat à sa durée initiale.

En d'autres termes, dès lors que la décision initiale de résiliation n'a toujours pas trouvé effet, puisque son effet a été décalé au 31 décembre 2023, il est toujours possible de revenir sur cette décision en prononçant la poursuite du contrat en cours dans ses conditions d'origine.

Accusé de réception en préfecture
021-212105159-20231220-DG21122023CM14-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023

Annexe 6

Le cocontractant a droit à obtenir une indemnisation en vue du maintien de l'équilibre financier du contrat. En l'espèce, dès lors que la décision a pour objet de poursuivre l'ensemble contractuel dans ses conditions d'origine, il n'y a aucune altération de l'équilibre financier de ce contrat, si bien qu'aucune conséquence économique ne devrait être attachée à cette décision, sauf à ce que l'exploitant actuel fasse valoir un préjudice spécifique lié à cette décision, point sur lequel nous ne disposons d'aucune information à ce jour.

Enfin, la reprise de l'quipement en régie à compter du 1er janvier 2024 ne parait pas opportune compte tenu des moyens humains, techniques et financiers de la Commune.

Dans ces conditions, il est proposé au conseil municipal de se prononcer en faveur de la poursuite de l'ensemble contractuel jusqu'à sa date initiale d'achèvement.

Accusé de réception en préfecture
021-212105159-20231220-DG21122023CM14-DE
Date de télétransmission : 21/12/2023
Date de réception préfecture : 21/12/2023