



Numéro de l'acte	2020-04-RPFA
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	3.5.8

## CONSEIL MUNICIPAL DU 03 FEVRIER 2020

### QUESTION N°2020-04

**FINANCES** : Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public, camping municipal Beauséjour

**RAPPORTEUR** : Madame Caroline SAUDEMONT

---

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment :

L'article L. 1311-5 prévoyant que les collectivités territoriales peuvent délivrer sur leur domaine public des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels, en vue de l'accomplissement, pour leur compte, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment :

L'article L. 2122-1-1 prévoyant que lorsque le titre d'occupation du domaine public permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

L'article L. 2122-2 prévoyant que lorsque le titre d'occupation du domaine public permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, sa durée est fixée selon ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

L'article L. 2122-3 prévoyant que le titre d'occupation du domaine public présente un caractère précaire et révocable.

Vu la consultation pour avis du Directeur départemental des finances publiques en date du 07 novembre 2019 qui en l'absence de réponse dans le délai d'un mois à compter de la saisine est réputé favorable tacitement (art L 1311-12 CGCT).

Il est exposé ce qui suit :

Madame le maire rappelle que la commune est propriétaire du camping municipal de Beauséjour situé pour partie sur les parcelles cadastrées section A 1972 et A 327 rue Michelet à Arques.

Dans le souci de développer l'offre touristique sur son territoire mais aussi de dynamiser et de renforcer l'attractivité de cet équipement, qui nécessiterait des investissements pour le rendre plus attrayant pour les usagers, la commune a décidé d'étudier les montages contractuels qui lui permettraient d'en confier la gestion à un opérateur économique capable de réaliser lesdits investissements.

Le choix du contrat le plus adapté aux attentes de la commune a été guidé par le fait que le camping municipal de Beauséjour appartient au domaine public communal.

En effet, l'article L.2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit qu'appartiennent au domaine public les biens appartenant une personne publique « *qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* ».

De nombreuses décisions des juridictions judiciaires comme administratives ont eu l'occasion de juger qu'un camping municipal constitue un service public administratif et n'a de caractère industriel et commercial que dans les cas où les modalités particulières de sa gestion impliquent que la commune a entendu lui donner ce caractère.

Toutefois, ce point demeure indifférent puisque, ni le de code général de la propriété des personnes publiques, ni la jurisprudence administrative, ne font la distinction entre service public administratif et service public industriel et commercial lorsqu'il s'agit de déterminer si un camping municipal appartient, ou non, au domaine public communal, le seul point déterminant étant l'affectation au « *service public* » et « *aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* ».

En définitive, seul compte le fait qu'un camping municipal de Beauséjour est affecté au service public, facultatif, du développement économique et touristique et qu'il appartient donc, sans conteste, au domaine public communal.

Partant du constat que nul ne peut occuper une dépendance du domaine public sans disposer d'un titre l'y habilitant le choix de la commune s'est tourné vers une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public constitutive de droits réels consentie à un opérateur économique en vue de lui permettre d'exploiter le camping municipal de Beauséjour et d'y développer des activités connexes.

L'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales prévoit, en effet, que les collectivités territoriales peuvent consentir sur leur domaine public des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels, sous forme conventionnelle, qui confèrent à leurs bénéficiaires les droits et obligations du propriétaire pendant une durée maximum de 70 ans.

Après analyse approfondie il s'est avéré que ce type d'autorisation d'occupation du domaine public présentait un intérêt mutuel pour la commune d'Arques et pour le futur occupant du domaine public.

Pour l'occupant du domaine public, l'intérêt du droit réel consenti est de lui permettre, s'agissant des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier, qu'il va construire pour l'exercice d'une activité autorisée par la convention de céder ce droit à un établissement de crédit en garantie des financements que ce dernier va mobiliser à son intention pour le financement de la construction et, le cas échéant, de l'exploitation des ouvrages ici en cause.

Pour la commune l'intérêt est de permettre à un opérateur économique de réaliser des investissements sur un équipement public dont elle est propriétaire et ce au moyen d'une convention qui se caractérise par sa « réversibilité » puisqu'à l'instar de toute autorisation d'occupation domaniale, la convention qui sera conclue avec l'occupant demeure précaire et révocable pour motif d'intérêt général.

Une fois le choix du contrat arrêté, la commune était tenue, en application de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, d'organiser librement une procédure de mise en concurrence présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

A cet effet, la commune d'Arques a publié un avis d'appel public à la concurrence le 5 décembre 2019 dans le journal d'annonces légales la « *Voix du Nord* » sur le site internet de la Ville et sur celui [MarchésPublicsCdg 596280.fr](http://MarchésPublicsCdg596280.fr).

Lors de la convocation à la présente séance du conseil municipal chacun des membres de cette assemblée a été rendu destinataire d'un rapport de présentation retraçant, en détail, les points essentiels de cette consultation et les étapes selon lesquelles elle s'est déroulée de sorte que vous savez qu'une seule offre a été reçue, celle de la société DETENTE ET LOISIRS DE L' AUDOMAROIS.

La société DETENTE ET LOISIRS DE L'AUDOMAROIS dispose d'une expérience certaine dans le domaine de l'hôtellerie de plein air puisqu'elle assure déjà la gestion d'un camping « Le Clairmarais » à CLAIMARAIS (62500) et qu'elle est la filiale à 100 % de la société NATURES ET VACANCES, créé

en 2004, laquelle assure également la gestion de 12 campings dans le NORD PAS DE CALAIS et réalise un chiffre d'affaires en 2018 de 11,2 millions d'euros uniquement ce domaine.

Après analyse, son offre a été jugée satisfaisante pour la commune d'Arques puisque la société DETENTE ET LOISIRS DE L'AUDOMAROIS propose de lui verser une redevance d'occupation domaniale d'un montant de 33 500 euros par an, au titre de la part fixe, et de 0,5 % de son chiffre d'affaires au titre de la part variable.

Estimation de la part variable sur le prévisionnel du candidat

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CA prévisionnel en €	212 340	282 840	316 210	331 960	344 560	352 960
0,5% communal en €	1061.70	1414.20	1581.05	1659.80	1722.80	1764.80

EN DECEMBRE 2019 RESTAIT A CHARGE pour la commune :

- Amortissement sur les travaux de réseaux /voiries : 436 921.41 €
- Reste à Rembourser des prêts : 224 356.95 €

TOTAL : 661 278.36 €

Cela impose donc une redevance annuelle minimum de  $661\ 278.36 / 20 = 33\ 063.92$  €/ an afin de couvrir les charges financières de la commune sur les 20 ans. La proposition du candidat est de 33 500 € et répond aux attentes.

En contrepartie, la société DETENTE ET LOISIRS DE L'AUDOMAROIS a sollicité une durée d'occupation de 20 ans ce qui correspond à la fourchette haute envisagée par la commune lorsqu'elle a lancé la consultation.

Pour autant, une telle durée apparaît conforme aux dispositions de L. 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques prévoyant que lorsque le titre d'occupation du domaine public permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, sa durée est fixée selon ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

En l'espèce, il est rappelé à l'assemblée que l'occupant s'est engagé à réaliser 300 000 euros d'investissements, sur la durée de son contrat, sur le camping municipal de Beauséjour avec notamment :

- La construction d'une piscine enterrée et couverte composée d'un bassin et de ses abords d'une superficie respectivement de 100 et 150 m<sup>2</sup> chacun ;
- L'aménagement du grand bloc sanitaire existant (BLOC 100) afin d'y aménager des vestiaires pour les usagers de la piscine ;
- Des travaux de voirie et réseaux divers afin de raccorder entre 15 et 20 parcelles du camping au réseau d'assainissement collectif.

Rapporté aux 20 années d'occupation, cela implique pour la société DETENTE ET LOISIRS DE L'AUDOMAROIS l'obligation d'amortir près de 15 000 euros d'investissements immobiliers par an avant de pouvoir espérer une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis. Sachant que ce point ne tient pas compte des 33 500 euros de redevance que l'occupant versera par ailleurs à la commune d'Arques chaque année.

En toute hypothèse cette durée d'occupation est à mettre en perspective puisqu'il est rappelé que la convention qui sera conclue avec l'occupant demeure précaire et révocable pour motif d'intérêt général.

Dans ces conditions, il vous ait proposé d'autoriser Madame le maire à signer la convention d'occupation temporaire (AOT) du domaine public constitutive de droits réels avec Monsieur Jean-François MAES, Gérant de la société DETENTE ET LOISIRS DE L' AUDOMAROIS, en vue de l'exploitation du camping municipal de Beauséjour pour une durée de 20 ans

Le scrutin public étant demandé, chaque conseiller municipal annonce son vote à l'appel de son nom, l'élu ayant un pouvoir vote en lieu et place de son mandant :

ONT VOTE POUR	ONT VOTE CONTRE	S'EST ABSTENUE
Caroline SAUDEMONT	Alain RICOUART	Catherine LAMOOT
Laurence DELAVAL	François FRADIN	
Dominique GODART	Sophie LEBRIEZ	
Laurence LOTTERIE	Joël DUQUENOY	
Jean-Marc BOURGEOIS	Bernadette BAROUX	
Christine DACY	Christine COURBOT	
Bruno WINTREBERT	Corinne REANT	
Karine BONVOISIN	Jean-Pierre LAMIRAND	
James MUNCK	Benoît ROUSSEL	
Christian DIRIX		
Dominique SAUDEMONT		
Claude LECAT		
Jean-Marc DELAIRE		
Francis DICQUE		
Corinne BOCQUILLON		
Roxanne PEPE		
Céline PRUVOST		
Marie-Line GAGNIAC		
Danièle DEBAVELAERE		

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,  
Et à la majorité (neuf oppositions et une abstention), décide:

**D'AUTORISER** Madame le maire de signer la convention d'occupation temporaire (AOT) du domaine public constitutive de droits réels avec Monsieur Jean-François MAES, Gérant de la société DETENTE ET LOISIRS DE L' AUDOMAROIS, en vue de l'exploitation du camping municipal de Beauséjour pour une durée de 20 ans.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal,  
Fait en l'Hôtel de Ville d'ARQUES

Le 03 Février 2020

Le Maire,



Caroline SAUDEMONT



**REPUBLIQUE FRANCAISE**

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS  
ARRONDISSEMENT DE SAINT-OMER  
CANTON D'ARQUES

-----  
**VILLE D'ARQUES**  
.....

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL DU 03 FEVRIER 2020**

**Affiché le 04 février 2020**

L'An Deux Mille Vingt le trois février à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville d'Arques, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, à l'Hôtel-de-Ville, Salle du Conseil, sous la présidence de Madame Caroline SAUDEMONT, Maire, en suite de convocations adressées à domicile le 17 janvier 2020 (pour la DSP) et le 28 janvier 2020 pour l'ensemble de l'ordre du jour, convocations accompagnées de l'ordre du jour et des projets de délibérations. La convocation et l'ordre du jour ont également fait l'objet d'un affichage à l'attention du public, au tableau d'affichage de la Mairie à la même date.

**Effectif du Conseil Municipal :** Caroline SAUDEMONT – Alain RICOUART - Laurence DELAVAL - Dominique GODART - Laurence LOTTERIE - Jean-Marc BOURGEOIS - Christine DACY - Bruno WINTREBERT - Karine BONVOISIN - Jean-Marc DELAIRE – James MUNCK - François FRADIN - Christian DIRIX - Sophie LEBRIEZ - Francis DICQUE - Catherine LAMOOT - Corinne BOCQUILLON - Claude LECAT - Marie-Line GAGNIAC - Dominique SAUDEMONT - PEPE Roxanne — Céline PRUVOST – Danièle DEBAVELAERE - Joël DUQUENOY - Corinne REANT - Benoît ROUSSEL - Christine COURBOT – Jean-Pierre LAMIRAND - Bernadette BAROUX

**Absents excusés :**

Céline PRUVOST ayant donné pouvoir à Bruno WINTREBERT

Joël DUQUENOY ayant donné pouvoir à Jean-Pierre LAMIRAND (à son départ à 18h50 avant le vote de la question 2020-05)

Benoît ROUSSEL ayant donné pouvoir à Bernadette BAROUX

Christine COURBOT ayant donné pouvoir à Corinne REANT

**Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29**

**Nombre de présents ou représentés :**

- **26 présents jusqu'à la question 2020-04 incluse puis 25 présents à partir de la question 2020-05**
- **0 absent non excusé**
- **0 absent excusé sans pouvoir**
- **3 absents excusés avec pouvoir de la question 2020-01 à 2020-04 incluse et 4 à partir de la question 2020-05**

**Monsieur Dominique GODART est nommé secrétaire de séance.**