

***DELEGATION DE Mme Arielle PIAZZA***

D -20090626

**Golf de bordeaux lac. Concession de travaux et de service public pour la gestion et l'exploitation du golf de Bordeaux lac. Choix du concessionnaire. Décision. Autorisation.**

Madame Arielle PIAZZA, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 30 mars 2009, vous avez autorisé le principe du recours à une délégation de service public s'agissant de l'exploitation du golf de Bordeaux Lac ; sous la forme d'un contrat de concession de travaux et de service public, à compter du 1er janvier 2010 pour une durée de quinze ans, dans le but de :

- faire peser sur le délégataire les risques du service délégué ;
- confier l'exécution du service à une personne disposant d'une expérience dans les missions qui lui sont confiées ;
- affiner au mieux les prestations attendues du délégataire ;
- mettre à la charge du délégataire la réalisation des investissements nécessaires au service.

Il ressort de ce régime de délégation que la collectivité reste propriétaire des installations tandis que le concessionnaire a la charge des investissements immobiliers et mobiliers. Il a également l'obligation de gérer le service, d'assurer la relation avec les usagers, de couvrir les charges d'entretien et de renouvellement, ainsi que de percevoir les recettes sur la base de tarifs fixés par le contrat. Sa rémunération est assurée par le produit de l'exploitation du golf, et notamment les recettes perçues auprès des usagers du golf. Il verse à la Ville une redevance d'occupation du domaine public ainsi qu'une redevance calculée en fonction de son chiffre d'affaires.

La collectivité conserve le contrôle technique, juridique et financier du contrat ainsi que la surveillance de la qualité du service et des conditions d'exécution du service public.

En application de la délibération du 30 mars précitée, un avis public d'appel à concurrence a été publié au BOAMP le 4 avril 2009 ; au Journal Officiel de l'Union Européenne le 2 avril 2009 et dans la revue Golf Magazine de mai 2009 - parue le 17 avril 2009 - ainsi que la revue Golf Européen de Mai 2009 - parue le 24 avril 2009.

Suite à cette publicité, deux candidats ont remis une offre : la société BLUE GREEN SAS ainsi que la société NOUVEAUX GOLFS DE FRANCE (NGF) SAS.

Ces deux offres ont donné lieu à l'élaboration d'un rapport d'analyse technique et financière par les services de la Ville. Au vu de ce rapport, la Commission de délégation de service public a donné un avis favorable pour qu'une négociation soit engagée avec les deux candidats précités. En date du 15 septembre 2009, le Maire de la Ville a décidé d'engager les négociations avec les deux sociétés précitées et d'en confier le soin à Monsieur Hugues MARTIN et à Madame Arielle PIAZZA.

Au terme de cette phase de négociation, il vous est proposé de retenir l'offre présentée par BLUE GREEN SAS

Conformément aux dispositions réglementaires, vous trouverez joints à cette délibération :

- la copie des procès-verbaux de la Commission de délégation de service public (liste des candidats, ouverture des offres, avis sur les propositions) ;
- les motifs du choix de la proposition qui est soumise à votre délibération ;
- une note exposant l'économie générale du contrat ;
- le projet du contrat de concession de travaux et de service public.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- approuver le choix de BLUE GREEN SAS
- approuver les termes du projet de contrat et ses annexes, joints à la présente délibération ;
- autoriser Monsieur le Maire à signer, avec BLUE GREEN SAS, le contrat de concession de travaux et de service public du golf de Bordeaux Lac ; et mettre en oeuvre toutes les formalités utiles à sa prise d'effet au 1er janvier 2010.

## **EXPOSE DES MOTIFS**

Le choix du candidat s'est porté sur la Société BLUEE GREEN SAS pour les raisons suivantes :

- La société propose de rénover et réaménager les bâtiments et les espaces golifiques de manière cohérente et pertinente ; en vue de développer de manière optimale l'exploitation du golf de Bordeaux Lac, de même que son attractivité générale.
- L'investissement sera réalisé sur deux années (2010 et 2011) avec, donc, un impact faible sur le fonctionnement du golf, notamment en terme d'accueil des usagers.
- Le savoir-faire de la société s'appuie sur une forte culture de groupe ; de même que sur une expérience significative s'agissant de la gestion de golfs et de la mise en œuvre d'une politique sportive destinée à capter le plus grand nombre de pratiquants.
- La proposition financière s'appuie - s'agissant de 2010 - sur des tarifs stables par rapport aux tarifs pratiqués actuellement ; avec un tarif d'abonnement réduit de 15% pour les bordelais.
- La redevance variable prévisionnelle, qui sera versée à la Ville, sera d'un montant de 2 069 K€ sur la durée de la concession - soit sur 15 ans.

**CONCESSION DE TRAVAUX ET DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION ET  
L'EXPLOITATION DU GOLF DE BORDEAUX LAC  
NOTE SUR L'ECONOMIE GENERALE DU CONTRAT**

**1. FORME ET OBJET DE LA DELEGATION**

Le Conseil Municipal, par délibération du 30 mars 2009, a décidé de déléguer le service public du golf sous la forme d'une concession de travaux et de service public à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour une durée de 15 ans.

**2. LES CARACTERISTIQUES DU CONTRAT**

La société BLUE GREEN SAS s'engage à respecter, s'agissant de la reprise du personnel, le Code du travail et notamment son article L.1224-2. La société s'engage également à reprendre tous les engagements souscrits par le délégataire antérieur.

BLUE GREEN SAS s'engage à réaliser les travaux de rénovation et de restructuration des équipements de sorte que tous les golfeurs soient accueillis dans de meilleures conditions :

sur un plan golfique, en réalisant un practice de 88 postes sur deux niveaux dont un couvert, un parcours compact 9 trous, homologué, en remplacement du parcours école ;

sur un plan qualitatif, avec la poursuite des travaux de drainage et de rénovation du système d'arrosage, les mises aux normes ou rénovation du local de maintenance, de l'atelier, des espaces dédiés au personnel, ainsi que la réorganisation et l'amélioration du parking du golf ;

sur le plan de la répartition fonctionnelle des espaces, en rénovant complètement le club-house et en créant une nouvelle salle d'enseignement de même que le déplacement et l'extension des vestiaires dans le bâtiment annexe.

BLUE GREEN SAS supportera tous les travaux de renouvellement et d'entretien des équipements et du matériel nécessaires à l'exploitation du golf.

La société s'engage à mettre en œuvre des actions et des procédures qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable : parc de voiturettes électriques, application de la charte sur l'eau, utilisation de produits phytosanitaires. Elle envisage également des solutions environnementales pour rendre le golf accessible, sans utilisation de voitures : installation de parking à vélo sécurisé et mise à disposition de casiers adaptés pour les matériels en dépôt.

BLUE GREEN SAS accueillera gratuitement les scolaires et les jeunes de la commune sur les installations d'entraînement avec fourniture du matériel et des balles et proposera des tarifs spécifiques afin de permettre à ces nouveaux golfeurs de poursuivre individuellement l'apprentissage et la pratique du golf.

Dans le cadre de sa politique sportive, BLUE GREEN SAS supportera les golfeurs amateurs engagés dans les compétitions de haut niveau, via des avantages - tarifaires notamment. Elle poursuivra la collaboration engagée avec l'association sportive du golf afin que celle-ci assume sa mission d'animation de la vie sportive du site.

### **3. LES CONDITIONS FINANCIERES**

BLUE GREEN SAS financera tous les travaux de restructuration et de rénovation des équipements ainsi que la poursuite de la mise au meilleur niveau du drainage et du système d'arrosage des parcours.

L'investissement, à hauteur de 2,6M€, sera réalisé de 2010 à 2011 et amorti sur la durée de la concession.

BLUE GREEN SAS s'engage à réduire de 15% le tarif abonnement des bordelais et à maintenir des tarifs stables en 2010.

BLUE GREEN SAS s'engage à verser une part variable, assise sur le chiffre d'affaires H.T. total du golf. Elle se décompose pour l'année N de la manière suivante :

- une part variable dite « de base » équivalente à un pourcentage du chiffre d'affaires H.T. réalisé au cours de l'année N-1 par le concessionnaire à l'occasion de l'exploitation du site : ensemble des activités golfigues ; redevances perçues au titre des activités restaurant et boutique ; produits annexes - hors revenus de sponsoring et subventions perçues lors des événements de prestige type Tournoi du circuit européen, Challenge Tour ou Alps Tour.

Ce pourcentage s'élève à :

- 3 % si le chiffre d'affaires, atteint l'année N-1, est inférieur ou égal à 2 500 000€ H.T. ;
  - 5 % si le chiffre d'affaires H.T., atteint l'année N-1, est compris entre 2 500 000 € H.T. et 2 900 000€ H.T. ;
  - 7 % si le chiffre d'affaires H.T., atteint l'année N-1, est supérieur à 2 900 000€ H.T.
- une part variable dite « complémentaire » à hauteur de 2 % du chiffre d'affaires H.T. réalisé à l'occasion de l'exploitation du site au cours de l'année N-1 ; part complémentaire dont le versement est lié à la réalisation ou non de travaux d'embellissement ou d'amélioration des équipements et installations ; travaux qui ne seraient pas réalisés au cours de l'année N.

Les travaux envisageables, à ce titre, pourraient recouvrir entre autres :

- la réalisation d'une aire de lavage adaptée à la fréquentation du site,
- la mise en place d'une nouvelle signalétique extérieure du golf,
- la réalisation de pistes de liaison green-départ,
- l'installation de deux distributeurs de balles de grande capacité,
- la réalisation d'abris sur le parcours,
- l'installation de mobilier de parcours (bancs, poubelles, lave balles),
- l'installation de nouveaux casiers de vestiaires adaptés à la taille de l'équipement du golfeur,
- l'extension ou l'amélioration du système d'arrosage,
- la réalisation de plantations complémentaires.

Sur la durée de la concession, et sur la base des taux précités, le montant de la redevance variable versée à la Ville s'élève à 2 069 k€.

#### **4. LE SUIVI ET LES CONTROLES**

La création d'un comité de suivi permettra de favoriser le partenariat entre la Ville et le concessionnaire afin d'examiner toutes les questions qui relèvent de la bonne exécution des obligations du concessionnaire.

Conformément à l'article L.1411-3 du CGCT, le concessionnaire s'engage à remettre au concédant un rapport annuel qui est composé d'un compte rendu financier rappelant les conditions économiques de l'année écoulée et d'un compte rendu technique détaillant tous les travaux réalisés et fournissant des éléments d'analyse de la qualité du service.

Les agents de la Ville pourront effectués des contrôles à tout moment, sur pièces ou sur place, afin de vérifier que l'exploitation est assurée dans les conditions du contrat et des intérêts de la Ville.

# CONVENTION DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC CONCESSION DE TRAVAUX ET DE SERVICE PUBLIC GOLF DE BORDEAUX LAC

## **ENTRE LES SOUSSIGNES**

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPÉ, domicilié en l'hôtel de ville de BORDEAUX, habilité aux fins des présentes par délibération n°2009 .....du Conseil Municipal du ....., reçue en Préfecture de la Gironde le..... .

Ci-après dénommée le concédant,

**D'une part,**

**ET :**

La Société BLUE GREEN SAS au capital de 187 083 euros, dont le siège social est situé 18 route du Golf, 95560 BAILLET-EN -FRANCE ; représentée par Monsieur Eric WILBORTS, Président habilité.

Ci-après dénommée le concessionnaire,

**D'autre part,**

## **PREAMBULE**

La commune de Bordeaux entend affirmer la position du golf de Bordeaux Lac sur l'agglomération bordelaise et développer son attractivité auprès de nouveaux publics. Elle a donc décidé de lancer une procédure de délégation de service public destinée à rechercher un partenaire privé ; dont le rôle est de concevoir, réaliser et financer les investissements immobiliers et de financer les investissements mobiliers ainsi que gérer et exploiter le golf.

Ainsi l'objectif recherché consiste, d'une part, à améliorer les installations golfiques pour faire face à l'augmentation importante d'usagers souhaitant s'initier au golf et, d'autre part, à obtenir une meilleure répartition de la fréquentation sur les parcours proposés de telle sorte que les usagers ne souffrent pas des effets de saturation des installations golfiques. Le concessionnaire doit, durant la durée du contrat, adapter les équipements aux attentes du plus grand nombre et type de joueurs - notamment débutants ou chevronnés.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	
ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT .....	
ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET .....	
ARTICLE 3 - CARACTERISTIQUES DU CONTRAT .....	
ARTICLE 4- MISE A DISPOSITION DES EQUIPEMENTS .....	
ARTICLE 5 - BIENS DE RETOUR .....	
ARTICLE 6 - BIENS DE REPRISE .....	
ARTICLE 7 - INVENTAIRE et ETAT DES LIEUX .....	
ARTICLE 8 - ABONNEMENTS, FOURNITURES, FLUIDES .....	
ARTICLE 9 - CARACTERE EXCLUSIF DE LA DELEGATION .....	
ARTICLE 10 - CONTRAT DE SOUS-TRAITANCE .....	
ARTICLE 11 - CAS PARTICULIER DES CONVENTIONS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC .....	
ARTICLE 12 - GESTION DU PERSONNEL .....	
ARTICLE 13 - REPRISE DES CONTRATS EN COURS .....	
ARTICLE 14 - OBLIGATIONS DU SERVICE .....	
<b>CHAPITRE 2- MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE</b> .....	
ARTICLE 15 - TRAVAUX D'AMELIORATION ET DE MAINTENANCE DU GOLF .....	
ARTICLE 16 - GESTION ET EXPLOITATION .....	
ARTICLE 17 - ANIMATION ET PROMOTION DU GOLF .....	
ARTICLE 18 - PROSPECTION, COMMUNICATION, MARKETING .....	
ARTICLE 19 - ACTIVITES ACCESSOIRES .....	
ARTICLE 20 - PUBLICITE, UTILISATION DE MARQUES PROFESSIONNELLES .....	
ARTICLE 21 - REGLEMENT DU GOLF .....	
ARTICLE 22 - REGISTRE DES RECLAMATIONS .....	
<b>CHAPITRE 3 - REALISATION DES OUVRAGES</b> .....	
ARTICLE 23 - DESCRIPTION DES OUVRAGES .....	
ARTICLE 24 - Etablissement et APPROBATION DES AVANT-PROJETS .....	
ARTICLE 25 - CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX .....	
ARTICLE 26 - CONTROLE DU CONCEDANT SUR LES TRAVAUX .....	
ARTICLE 27 - PHASAGE ET DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES .....	
ARTICLE 28 - EXPLOITATION PENDANT LES TRAVAUX .....	
ARTICLE 29 - RECEPTION DES TRAVAUX .....	
ARTICLE 30 - RECOLEMENT DES TRAVAUX .....	
<b>CHAPITRE 4 - ENTRETIEN DES OUVRAGES</b> .....	
ARTICLE 31 - TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN .....	
ARTICLE 32 - ENTRETIEN ET PLAN DE RENOUVELLEMENT DES EQUIPEMENTS ET MATERIELS .....	
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINANCIERES</b> .....	
ARTICLE 33 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE .....	
ARTICLE 34 - LA POLITIQUE TARIFAIRE DU GOLF .....	
ARTICLE 35 - INDEXATION DES TARIFS .....	
ARTICLE 36 - REVISION DES TARIFS, REEXAMEN DES CONDITIONS FINANCIERES .....	
ARTICLE 37 - PROCEDURE DE REVISION .....	
ARTICLE 38 - EQUILIBRE DU CONTRAT / AVENANTS .....	
ARTICLE 39 - LA REDEVANCE .....	
ARTICLE 40 - LES MODALITES DE CALCUL DE LA PART VARIABLE .....	
ARTICLE 41 - LES MODALITES DE VERSEMENT .....	
ARTICLE 42 - REGIME FISCAL .....	

<b>CHAPITRE 6 - RESPONSABILITES - ASSURANCES - GARANTIES</b> .....	
<b>ARTICLE 43 - RESPONSABILITE DU CONCESSIONNAIRE</b> .....	
<b>ARTICLE 44 - RESPONSABILITE DU CONCESSIONNAIRE ENVERS LES TIERS</b> .....	
<b>CHAPITRE 7- SUIVI ET CONTROLES DE LA DELEGATION</b> .....	
<b>ARTICLE 45 - REUNIONS DE SUIVI</b> .....	
<b>ARTICLE 46 - RAPPORT ANNUEL DU CONCESSIONNAIRE</b> .....	
<b>ARTICLE 47 - COMPTE RENDU TECHNIQUE ANNUEL</b> .....	
<b>ARTICLE 48 - COMPTE ANNUEL DE RESULTAT D'EXPLOITATION</b> .....	
<b>ARTICLE 49 - ANALYSE DE LA QUALITE DU SERVICE</b> .....	
<b>ARTICLE 50 - TABLEAU DE BORD MENSUEL</b> .....	
<b>ARTICLE 51 - CONTROLE DE LA COLLECTIVITE</b> .....	
<b>CHAPITRE 8 - GARANTIES - SANCTIONS - CONTENTIEUX</b> .....	
<b>ARTICLE 52 - GARANTIE A PREMIERE DEMANDE</b> .....	
<b>ARTICLE 53 - SANCTIONS COERCITIVES</b> .....	
<b>ARTICLE 54 - SANCTIONS PECUNIAIRES</b> .....	
<b>ARTICLE 55 - SANCTIONS D'URGENCE</b> .....	
<b>ARTICLE 56 - SANCTIONS RESOLUTOIRES</b> .....	
<b>ARTICLE 57 - EXECUTION D'OFFICE DES TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE RENOUELEMENT</b> .....	
<b>CHAPITRE 9 - FIN DU CONTRAT</b> .....	
<b>ARTICLE 58 - CAS DE FIN DE CONTRAT</b> .....	
<b>ARTICLE 59 - INVENTAIRE et ETAT des LIEUX</b> .....	
<b>ARTICLE 60 - CONTINUTE DU SERVICE EN FIN DE CONTRAT</b> .....	
<b>ARTICLE 61 - REMISE DES INSTALLATIONS</b> .....	
<b>ARTICLE 62 - RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL</b> .....	
<b>ARTICLE 63 - CESSION DU CONTRAT</b> .....	
<b>CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	
<b>ARTICLE 64 - INTERLOCUTEUR REFERENT DU CONCEDANT</b> .....	
<b>ARTICLE 65 - ELECTION DE DOMICILE</b> .....	
<b>ARTICLE 66 - REGLEMENT DES LITIGES</b> .....	
<b>ARTICLE 67 - DOCUMENTS ANNEXES AU CONTRAT</b> .....	

## **CHAPITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT**

Dans les conditions définies au présent contrat, le concédant confie au concessionnaire, qui l'accepte, la conception, la réalisation et le financement des travaux d'amélioration et de restructuration des installations golfiques ainsi que la gestion et l'exploitation du golf de Bordeaux Lac.

Le chapitre 2 du présent contrat détaille à cet effet l'ensemble des missions qui relèvent du concessionnaire, notamment en matière de travaux, d'exploitation et de gestion du golf.

Le concessionnaire s'engage à respecter le contexte législatif et réglementaire, notamment :

- la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 ;
- la loi constitutionnelle n°2005-205 du 1<sup>er</sup> mars 2005 relative à la charte de l'environnement qui fait obligation à toutes les politiques publiques de promouvoir un développement durable.

Etant précisé que le concessionnaire est membre d'un groupement de gestionnaires de golfs commerciaux ayant signé la charte sur l'eau - établie entre la Fédération Française de Golf et les pouvoirs publics - le 2 mars 2006. A ce titre, le concessionnaire est tenu de respecter les dispositions de cette charte.

### **ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET**

La durée du contrat de concession est fixée à 15 ans avec une prise d'effet au 1<sup>er</sup> Janvier 2010. Il ne pourra faire l'objet d'une tacite reconduction ; mais pourra être prorogé dans les conditions prévues par le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1411-1 et suivants.

### **ARTICLE 3 - CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION**

Le concessionnaire assure la réalisation des travaux en qualité de maître d'ouvrage. Il supporte, d'une part, la charge des investissements immobiliers et mobiliers sur ses fonds propres ou par financement extérieur et, d'autre part, les charges d'exploitation et d'entretien courant du service public délégué.

Le concessionnaire se rémunère sur l'exploitation du service en percevant la totalité des recettes issues de l'exploitation. Le concessionnaire exploite le service public à ses risques et périls.

Le concessionnaire s'engage à développer l'attractivité du golf ainsi que son accès au plus grand nombre d'usagers. L'objectif recherché est de maintenir une zone golfique de qualité permettant au plus grand nombre de découvrir une nouvelle activité sportive dans un cadre convivial, ouvert à tous publics et permettant une mixité des pratiquants (notamment au travers de programmes d'initiation et de stages pour les débutants et scolaires, touristes et résidents secondaires, licenciés et non licenciés). La politique tarifaire du concessionnaire participe à cet objectif.

Le concessionnaire adopte dans son organisation et dans son fonctionnement des axes inspirés de l'AGENDA 21 du concédant.

#### **ARTICLE 4 - MISE A DISPOSITION DES EQUIPEMENTS**

La Ville de Bordeaux est propriétaire d'un ensemble de terrains, installations et équipements à usage de golf ; mis à la disposition du concessionnaire. Les plans (masse général 1.1, plan des bâtiments 2.1 et du club house 2.2., en date du 25 mars 2008) et le descriptif (en date du 25 mars 2008) des équipements sont annexés au présent document. Cette mise à disposition fait l'objet d'une redevance pour occupation du domaine public. Le concessionnaire prend possession des terrains en l'état sans pouvoir exercer aucun recours contre le concédant pour mauvais état du sol et du sous-sol.

En outre, il est à préciser que le restaurant, comptant parmi les équipements du site, bénéficie d'une licence IV.

#### **ARTICLE 5 - BIENS DE RETOUR**

Sont considérés comme biens de retour, les biens mobiliers et immobiliers mis à la disposition du concessionnaire par le concédant, lors de la prise d'effet du contrat de concession. Il en va de même s'agissant des biens acquis en remplacement, ou déjà existants et ayant bénéficié de travaux ; financés par le concessionnaire au titre des engagements prévus à l'article 23, ou des travaux pouvant être réalisés au titre de l'article 40.

Les biens cités ci-dessus - en bon état d'entretien et compte tenu d'une usure liée à un usage normal - feront l'objet d'un inventaire contradictoire et reviendront de plein droit dans le patrimoine du concédant au terme du présent contrat, sans que le concessionnaire puisse prétendre au versement d'une quelconque indemnité.

#### **ARTICLE 6 - BIENS DE REPRISE**

Sont considérés comme biens de reprise, tous les biens - meubles ou immeubles (hors logiciel de gestion de parcours et de comptabilité) - acquis par le concessionnaire pendant la durée du présent contrat et affectés à l'exploitation du golf et de ses équipements. Ces biens peuvent, en fin de concession, être repris par le concédant à la condition que ce dernier exerce cette prérogative, moyennant un prix à déterminer, et sans que le concessionnaire puisse s'opposer à cette reprise.

Ces biens pourraient être repris à leur valeur nette comptable, s'ils ne sont pas entièrement amortis ; sous réserve d'une valeur économique supérieure fixée, dans ce cas (ou dans le cas où ces biens seraient totalement amortis ou non amortissable), à l'amiable ou à dire d'expert.

#### **ARTICLE 7 - INVENTAIRE et ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux de l'ensemble des installations et équipements du site du golf est établi contradictoirement au moment de la prise d'effet du contrat.

Un inventaire des biens affectés à l'exploitation du service est réalisé dans le mois suivant le début de la concession ; puis mis à jour annuellement par le concessionnaire. en prenant en compte les nouveaux ouvrages, installations ou équipements, à leur date de mise en service. Les plans des équipements sont également tenus à jour.

#### **ARTICLE 8 - ABONNEMENTS, FOURNITURES, FLUIDES**

Le concessionnaire prend en charge, à compter de la date de prise d'effet du contrat, tous les frais relatifs à l'installation et à la souscription des abonnements aux différents réseaux nécessaires à l'exploitation du service et supporte seul le coût des consommations correspondantes (eau, gaz, électricité, chauffage, éclairage, téléphone, câble, Internet...) ainsi que les taxes afférentes. Sont également à sa charge les frais relatifs à l'assainissement et à l'élimination des déchets pour l'ensemble des installations nécessaires au fonctionnement du service.

#### **ARTICLE 9 - CARACTERE EXCLUSIF DE LA DELEGATION**

Le concessionnaire bénéficie de l'exclusivité de la gestion et de l'exploitation du golf pendant toute la durée du contrat.

Le concédant s'engage pour la durée de la concession à ne pas participer ou favoriser l'ouverture d'un autre golf public sur son territoire.

Le concessionnaire s'engage à ne pas développer une politique commerciale ou tarifaire défavorable au golf de Bordeaux ; notamment du fait de l'exploitation d'autres golfs (ou d'un quelconque intéressement en lien avec ces derniers).

#### **ARTICLE 10 - CONTRATS DE SOUS-TRAITANCE**

Le contrat de concession est conclu à titre personnel. En conséquence, le concessionnaire ne peut sous-traiter tout ou partie des prestations du présent contrat qu'avec l'autorisation préalable et expresse du concédant. La date de fin des contrats de sous-traitance ne pourra dépasser la date de fin de la présente convention.

Les contrats de sous-traitance, nécessaires à la continuité du service, doivent comporter une clause réservant expressément au concédant la faculté de se substituer au concessionnaire dans le cas où il serait mis fin à la convention de délégation et, le cas échéant, d'y mettre fin. Les autres contrats de sous-traitance prendront fin de plein droit en même temps que la présente convention, quelle qu'en soit la cause. Le concessionnaire doit obligatoirement faire figurer cette dernière disposition sur les documents contractuels le liant à des tiers.

Le concessionnaire fera son affaire de tout différend trouvant son origine dans l'exécution - pendant la durée de la présente convention - des contrats sous-traités et restera toujours responsable vis-à-vis du concédant de la bonne exécution de ces services et activités par les tiers.

#### **ARTICLE 11 - CAS PARTICULIER DES CONVENTIONS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

Les exploitations du restaurant-bar du « club-house » ainsi que de la boutique « pro-shop » peuvent être confiées à un gestionnaire privé, tiers à la présente convention. Les contrats de mise à disposition, du restaurant ainsi que de la boutique, relèvent du régime des conventions d'occupation précaire du domaine public.

Ces contrats ne sauraient être assimilés à des baux commerciaux, en application des dispositions de l'article L.1311-1 du Code général des collectivités territoriales. En aucun cas, le bénéficiaire de la convention d'occupation du domaine public ne pourra se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation

quelconque, susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit.

Les contrats d'exploitation, des activités du restaurant-bar du « club-house » ainsi que de la boutique « pro-shop », devront faire l'objet d'une approbation expresse et préalable du concédant ; laquelle est réputée acquise pour le contrat d'exploitation du restaurant en cours à la date de prise d'effet du présent contrat. De même, s'agissant de toute modification apportée au contrat après sa conclusion. La date de fin des contrats d'exploitation de ces activités ne pourra dépasser la date de fin de la présente convention.

## **ARTICLE 12 - GESTION DU PERSONNEL**

Conformément au Code du travail, et notamment les articles L. 1224-1 et suivants, les personnels antérieurement affectés à l'exploitation du golf - et dont la liste figure en annexe - sont transférés au nouveau concessionnaire. Ce dernier assure la reprise des contrats de travail en cours ; y compris ceux du personnel du bar-restaurant et de la boutique, à l'expiration du contrat d'exploitation de ces activités. Il respectera les conditions de rémunération et avantages dont bénéficie ledit personnel. Il a en charge leur rémunération. Il assume les charges sociales et patronales, de même que les autres frais et taxes. Le concessionnaire emploie un personnel disposant des qualifications requises pour faire face aux obligations du présent contrat.

Le concessionnaire doit se conformer aux textes législatifs et réglementaires en vigueur en matière de droit du travail et de sécurité sociale, notamment le respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés au sens des articles L. 5212-1 à L. 5222-4 du Code du travail conformément aux nouvelles dispositions de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Plus globalement, le concessionnaire s'engage à respecter toutes les obligations sociales et garantit le concédant de tout recours lié à ces obligations.

Le personnel du concessionnaire ne relève pas du statut d'agent public.

## **ARTICLE 13 - CONTINUITÉ DU SERVICE PUBLIC**

### **13.1 Reprise des contrats en cours**

Outre les contrats de travail en cours, le concessionnaire s'engage à reprendre les engagements souscrits par l'exploitant antérieur au titre des contrats pluriannuels souscrits pour une durée ferme et expirant après le 1<sup>er</sup> janvier 2010 (liste en annexe).

### **13.2 Continuité des engagements commerciaux vis-à-vis de l'utilisateur**

Le concessionnaire est tenu d'honorer l'exécution des prestations, dont les usagers du golf ont commencé à bénéficier au cours de la précédente délégation ; notamment reprise des abonnements et contrats d'enseignement en cours.

A cet effet, le délégataire sortant reverse au concessionnaire entrant la quote-part du chiffre d'affaires relative à ces prestations perçues d'avance, sur la base d'un accord de rétrocession qu'ils auront négocié ensemble.

**ARTICLE 14 - OBLIGATIONS DU SERVICE**

Le concessionnaire s'engage à assumer la mission de service public qui lui est confiée.

Au titre des principes de continuité, d'égalité et d'adaptation du service public, le concessionnaire s'engage à respecter les horaires de fonctionnement, les conditions d'accès des usagers ainsi que la grille tarifaire, conformément au règlement intérieur du golf joint en annexe.

## **CHAPITRE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE**

Les missions du concessionnaire comportent des missions techniques, commerciales, administratives, financières, pédagogiques et sportives qui s'inscrivent dans une démarche intégrée de développement durable.

Le concessionnaire assure, à ses risques et périls, dans les conditions du présent contrat, l'exploitation du golf jusqu'à l'expiration de la présente concession.

### **ARTICLE 15 - TRAVAUX D'AMELIORATION ET DE MAINTENANCE DU GOLF**

Le concessionnaire s'engage conformément aux modalités définies dans les chapitre 3 et 4 du présent contrat, à :

- réaliser et financer les travaux d'amélioration et de restructuration des installations golfiques,
- financer la réalisation des travaux,
- assurer la maintenance et l'entretien du golf.

### **ARTICLE 16 - GESTION ET EXPLOITATION**

La mission de service public consiste à proposer des actions en faveur de tous les publics afin de développer la pratique du golf la plus large.

Pour cela, le concessionnaire doit accueillir :

- des amateurs de golf (habitants permanents, personnes séjournant dans la région, golfeurs issus de centres urbains proches...) ;
- des sportifs confirmés ;
- des débutants désireux de s'initier à ce sport ;
- des scolaires encadrés par leurs enseignants dans le cadre de programmes pédagogiques en liaison avec la Direction de la jeunesse et des sports du concédant, l'Inspection académique, les professeurs d'EPS des établissements scolaires; cette prestation donnera lieu à facturation selon les tarifs délibérés par le Conseil Municipal ;
- des touristes et des familles ;
- des enfants des centres d'accueil et de loisirs (CAL) encadrés par leurs animateurs.

Le concessionnaire favorise l'intégration des personnes handicapées conformément aux lois et règles en vigueur.

Le concessionnaire doit en outre assurer :

- l'enseignement de l'initiation au golf ;
- l'enseignement du perfectionnement au golf ;
- l'entraînement à la compétition ;
- le développement de la pratique du golf auprès des usagers féminins.

Le concessionnaire doit enfin :

- entretenir tous les équipements délégués ;
- assurer l'encadrement et la formation du personnel salarié ;
- réaliser les tâches de gestion, de comptabilité et de facturation ;
- percevoir les droits et recettes générées par l'activité résultant notamment : de l'accès aux activités par les différents usagers (cotisations des membres du club et/ou green fees et/ou droits de compétitions) ; de la vente de seaux de balles ; de la

location de matériel et de casiers ; du prix des services associés rendus ou produits vendus ; des redevances de location ou produits d'exploitation de l'activité bar-restaurant et de la boutique «pro-shop» (dans le cas d'une exploitation directe par le concessionnaire).

#### **ARTICLE 17- ANIMATION ET PROMOTION DU GOLF**

Le concessionnaire a à charge, en se conformant à l'usage des golfs publics, de promouvoir la pratique du golf de loisir et de compétition en faveur des différents publics. A cet effet :

- il s'assure les services d'un ou de plusieurs professeurs et moniteurs diplômés ;
- il collabore pour organiser et fixer le calendrier des compétitions dont il assume la responsabilité ;
- il facilite l'entraînement des équipes de compétition de l'association des joueurs en mettant les terrains à leur disposition à des jours et heures convenus et sous réserve de laisser le public accéder au golf ;
- il organise des cours collectifs d'initiation pour les jeunes et les adultes, notamment pendant la semaine ;
- il facilite l'accès du golf aux élèves des classes primaires et secondaires encadrés par leurs professeurs pendant les heures de classe dans le cadre du tiers temps et des cours d'éducation physique ;
- il ouvre gratuitement le golf pour organiser des séances d'initiation dont il définit les modalités.

***En plus des vestiaires, douches et sanitaires, il mettra à la disposition des joueurs une salle qui pourra servir notamment aux réunions de l'association des joueurs sur la base d'une convention avec l'association sportive en question.***

Le concessionnaire doit œuvrer pour nouer des partenariats avec les comités départementaux de tourisme, les offices de tourisme voire des tour-opérateurs pour proposer des offres diversifiées : la pratique du golf, pratique d'un autre sport, offre gastronomique, offre œnologique, séjour d'affaire, tourisme, offre incluant l'hôtellerie, le golf et le transport. La clientèle étrangère est un des axes de développement possible de la fréquentation du site.

***Le concédant sera informé des compétitions et tournois nationaux ou exceptionnels organisés par le concessionnaire. Toute organisation d'événements promotionnels avec des tiers, notamment celles prévoyant le reversement de recettes au profit d'associations, devra recueillir l'accord préalable du concédant.***

#### **ARTICLE 18 - PROSPECTION, COMMUNICATION, MARKETING**

Le concessionnaire s'engage à développer et à promouvoir l'activité du golf, à faire connaître par tous les moyens appropriés cet équipement, à lancer toute action de prospection en vue de l'optimisation de cet équipement.

L'identification « Ville de Bordeaux », conforme à la charte graphique adoptée par cette dernière, doit apparaître sur tout document ou publication produits par le concessionnaire pour la promotion du golf de Bordeaux Lac.

#### **ARTICLE 19 - ACTIVITES ACCESSOIRES**

Le concessionnaire pourra, dans le respect des règles édictées pour ce type d'équipement et en préservant le principe du service public, exploiter toutes activités de services accessoires au service concédé, telles que bar, vente de boissons, produits alimentaires, vente et location d'équipements liés à la pratique du golf, vente d'accessoires, vente de supports sonores, ouvrages sportifs, publicités visuelles et auditives, droits de photographie, etc.

Le concessionnaire pourra, avec l'accord préalable du concédant pour des manifestations entraînant la fermeture au public, louer le golf et/ou le club-house pour des manifestations exceptionnelles à des tiers.

#### **ARTICLE 20 - PUBLICITE, UTILISATION DE MARQUES PROFESSIONNELLES**

L'utilisation de marques professionnelles ou commerciales du concessionnaire, ou de ses partenaires, à l'occasion de l'exploitation du service est autorisée après accord expresse et préalable du concédant ; la mise en place d'une ou plusieurs enseignes, leurs emplacements et leurs caractéristiques sont soumis à l'accord préalable et exprès du concédant.

La publicité politique, électorale et confessionnelle est interdite dans le périmètre de la délégation. Sous réserve des dispositions du contrat d'emplacements publicitaires en cours à la date d'effet de la présente convention, seules les publicités se rapportant à l'activité du concessionnaire et de ses partenaires sont admises ; après accord expresse et préalable du concédant.

Le concessionnaire doit se conformer aux dispositions de la loi du 29 décembre 1979 relative à l'affichage publicitaire et aux règlements administratifs applicables dans les lieux publics et notamment le règlement local de publicité.

A tout moment, le concédant pourra assurer un contrôle et faire enlever aux frais du concessionnaire les affiches contraires aux intérêts municipaux et aux bonnes mœurs.

#### **ARTICLE 21 - REGLEMENT DU GOLF**

Le règlement intérieur du golf, annexé au présent contrat, comprend le régime des abonnements, les horaires d'accès, les jours d'ouverture, les règles de discipline, les modalités d'information.

Le concessionnaires s'engage à soumettre au concédant toute proposition d'adaptation du règlement intérieur du golf.

#### **ARTICLE 22 - REGISTRE DES RECLAMATIONS**

Le concessionnaire s'engage à tenir à la disposition du public un registre des réclamations. Le concédant sera tenu informé des éventuelles réclamations qui seront retranscrites en annexe du rapport annuel.

### **CHAPITRE 3 - REALISATION DES OUVRAGES**

#### **ARTICLE 23 - DESCRIPTION DES OUVRAGES**

Le concessionnaire s'engage à réaliser à ses frais les ouvrages décrits sous l'intitulé « investissements : travaux sur bâtiments et rénovation des installations du délégataire (hors matériel et petits équipements d'entretien) » dans le tableau 5 dont copie en annexe ; et qui constitueront les biens de retour de la concession.

Dès notification du contrat au concessionnaire, celui-ci effectue toutes les formalités nécessaires au commencement des travaux.

#### **ARTICLE 24 - ETABLISSEMENT ET APPROBATION DES AVANT-PROJETS**

Le concessionnaire est responsable de l'établissement des avant-projets (plans documents techniques) en conformité avec le phasage des travaux prévu sur le tableau 5 en annexe du présent contrat.

Le concessionnaire soumet au concédant l'ensemble des avant-projets, ainsi que le calendrier d'exécution pour approbation. Le concédant dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations. L'approbation par le concédant ne modifie en rien la responsabilité exclusive du concessionnaire.

En cas d'observations par le concédant de nature à remettre en cause l'économie des projets ou leur exploitation future, le concessionnaire et le concédant s'engagent à se concerter dans le cadre de réunions de mise au point, dans un délai maximum de trois mois à compter de la présentation des avant-projets.

Les projets d'exécution seront tenus à disposition du concédant.

#### **ARTICLE 25 - CONDITIONS D'EXECUTION DES TRAVAUX**

Lorsqu'une autorisation administrative est nécessaire, le concessionnaire s'engage à la demander. Il s'engage à respecter tous les textes en vigueur, y compris en matière fiscale.

Dans tous les cas, le concessionnaire s'engage à informer le concédant de l'avancement des études et des travaux. Le concessionnaire communique au concédant copie de tous les documents graphiques ou écrits afférents aux projets et à la réalisation des travaux. Le concédant sera tenu informé des réunions de suivi des projets et travaux que le concessionnaire organise, afin de pouvoir y assister ou de se faire représenter le cas échéant.

Le concessionnaire en qualité de maître d'ouvrage, passe les contrats nécessaires à la réalisation des ouvrages, tant en ce qui concerne la maîtrise d'œuvre que l'exécution des travaux.

Ces aménagements ou modifications devront être réalisés suivant les règles de l'art. Pour ces opérations, le concessionnaire s'entourera des compétences nécessaires et obligatoires pour la réalisation de certains travaux : architecte, maître d'œuvre, bureau d'études, contrôleur technique, coordinateur système de sécurité incendie (SSI) et sécurité et protection de la santé (SPS), entre autres.

#### **ARTICLE 26 - MODALITES DU CONTROLE DES TRAVAUX PAR LE CONCEDEANT**

Le concessionnaire s'assure que la réalisation des travaux se déroule selon les plans d'exécution – eux-mêmes conformes aux avant-projets approuvés - en tenant compte des éventuelles observations formulées par le concédant, et dans le respect des règles de l'art.

Le concédant a librement accès au chantier pendant toute la durée des travaux.

#### **ARTICLE 27 - PHASAGE ET DELAIS D'EXECUTION DES OUVRAGES**

Le concessionnaire s'engage, dès la date d'effet du contrat, à effectuer toutes les formalités nécessaires à la présentation des avant-projets et planning d'exécution au concédant, puis à l'obtention des autorisations administratives afin de respecter le calendrier d'exécution sauf cas de force majeure ou retards qui ne lui seraient pas imputables. Ce calendrier d'exécution tient compte des aléas administratifs et techniques prévisibles.

En cas de non respect du délai de réalisation des travaux prévu au calendrier d'exécution, imputable au concessionnaire, et après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de trente jours, le concédant pourra mettre en œuvre les sanctions prévues au chapitre 8 de la présente convention.

#### **ARTICLE 28 - EXPLOITATION PENDANT LES TRAVAUX**

Le concessionnaire s'engage à poursuivre pendant la phase de réalisation des travaux l'exploitation des installations du golf - non affectés par ces derniers.

#### **ARTICLE 29 - RECEPTION DES TRAVAUX**

Immédiatement après l'achèvement de chaque tranche de travaux, il est procédé à la réception des travaux entre le concessionnaire et les entreprises. Le concessionnaire doit aviser le concédant des dates de réception des travaux afin que ce dernier puisse assister à ces opérations. Des procès-verbaux seront obligatoirement établis et transmis au concédant ainsi qu'aux entreprises.

#### **ARTICLE 30 - RECOLEMENT DES TRAVAUX**

Après la réception des travaux, il est procédé au récolement des ouvrages entre le concessionnaire et le concédant. Un procès-verbal de récolement est établi contradictoirement. Le concessionnaire remettra au concédant l'ensemble des documents de récolement permettant d'avoir une bonne connaissance des ouvrages réalisés.

## **CHAPITRE 4 - ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Le concessionnaire doit constamment maintenir les installations en bon état d'entretien et de fonctionnement.

### **ARTICLE 31 - TRAVAUX DE MAINTENANCE ET D'ENTRETIEN**

Le concessionnaire assure à ses frais jusqu'à la fin de son occupation les travaux de maintenance et d'entretien courant ainsi que les grosses réparations permettant le bon état de fonctionnement du golf en respectant les réglementations en vigueur.

A cet effet, il pourvoit à ses frais exclusifs à l'exécution des dits travaux. La liste ci-dessous n'est pas exhaustive. Il s'agit notamment :

- des terrains (parcours 18 trous, terrain d'entraînement et parcours école) : le concessionnaire se conforme aux normes fixées par la Fédération française de Golf. Il dispose de tout le matériel nécessaire et approprié à l'entretien d'un golf de cette nature ; ce matériel devant être constamment maintenu en parfait état de fonctionnement. Le concessionnaire peut s'assurer les services d'un spécialiste de l'entretien des terrains et, dans ce cas, il fournit au concédant (pour information) copie du contrat d'entretien.
- de tous les équipements sur le périmètre du golf : système de pompage dans la nappe et d'arrosage, y compris l'adduction d'eau ; drainage, y compris la collecte des eaux - hors systèmes et pompes de relevage des eaux pluviales et usées qui relèvent de la compétence du concédant ; clôtures et protections diverses, notamment celles des riverains ; chemins de circulation et accès.
- de toutes les plantations d'arbres et d'arbustes, des pièces d'eau, réserves d'eau et bassins de retenue.
- le concessionnaire assure l'entretien des locaux (« club-house » et tous autres locaux construits postérieurement) en « bon père de famille » et est tenu à toutes les obligations d'un locataire. Il finance et assure, par ses moyens, l'exécution des contrôles réglementaires liés à la sécurité des biens et des personnes. Il prend à sa charge, les contrats d'entretien des installations électriques, des extincteurs, de l'alarme incendie et de tous les équipements et installations techniques.
- le concessionnaire met en œuvre les actions portant sur une gestion durable de la ressource en eau visant la préservation de la ressource en eau (quantité et qualité) et des actions sur les pratiques phytosanitaires.

### **ARTICLE 32 - ENTRETIEN ET PLAN DE RENOUVELLEMENT DES EQUIPEMENTS ET MATERIELS**

La charge du renouvellement des biens meubles et immeubles et de tous les équipements incombe au concessionnaire.

Le concessionnaire assure à ses frais et risques le renouvellement de tous les ouvrages, équipements, matériels usés, détériorés ou irréparables de telle sorte que le maintien de ceux-ci en bon état permette le fonctionnement du golf. Il en est de même pour les équipements et matériels qu'il aura financés. Il assure également le renouvellement des clôtures, des arbres, arbustes et plantes qui périraient.

Le concessionnaire constitue, pour remplir cette obligation, des provisions calculées conformément aux règles comptables.

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS FINANCIERES**

### **ARTICLE 33 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE**

La rémunération du concessionnaire se base sur l'exploitation du service, et principalement sur :

- les cotisations des abonnés et/ou de la vente de green fees ;
- la vente des seaux de balles permettant notamment l'entraînement sur le practice ;
- la location de matériels, de casiers, etc. ;
- le prix des services rendus et notamment des prestations d'enseignement et de stage, et des produits annexes vendus y compris évènements exceptionnels ;
- les redevances perçues au titre de l'activité du bar-restaurant et de la boutique - ou des produits d'exploitation de ces activités en cas de gestion directe par le concessionnaire.

### **ARTICLE 34 - LA POLITIQUE TARIFAIRE DU GOLF**

Le concessionnaire applique la grille tarifaire jointe au présent contrat (tableau 4). Toute modification tarifaire doit faire l'objet de l'approbation expresse et préalable du concédant.

Les tarifs s'entendent TVA incluse, soit un taux de 19,6 % à ce jour sur les prestations golfiques.

### **ARTICLE 35 - INDEXATION DES TARIFS**

Il est convenu entre les parties que les tarifs feront l'objet d'une actualisation annuelle sur la base :

de la variation annuelle d'un panier d'indices constitué pour 50% de l'indice trimestriel du coût du travail dans l'industrie, la construction et le tertiaire, salaire et charges (Insee 00151523),  
pour 25% de l'indice des matériels agricoles (Insee 1559081) et  
pour 25% de l'indice des prix des services récréatifs et culturels (Insee 0638075).

Les tarifs actualisés devront faire l'objet de l'approbation préalable du concédant.

### **ARTICLE 36 - REVISION DES TARIFS. REEXAMEN DES CONDITIONS FINANCIERES**

Les parties peuvent proposer des évolutions tarifaires.

Les parties conviennent d'un délai de trois mois pour définir de nouvelles conditions financières, à compter de la date de réexamen présentée par l'une ou l'autre des parties. Si un accord n'a pu être trouvé à l'issue de ce délai, il sera fait application de la procédure prévue à l'article ci-dessous.

### **ARTICLE 37 - PROCEDURE DE REVISION**

La procédure de révision des prix et de la formule d'indexation n'entraîne pas l'interruption du jeu normal de cette formule, qui continuera à s'appliquer jusqu'à l'achèvement de la procédure.

La demande de révision des tarifs présentée, par l'une des parties, fera l'objet d'une réunion afin de déterminer les modifications éventuelles à apporter aux dispositions tarifaires. Cette révision donnera lieu à la signature d'un avenant soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

#### **ARTICLE 38 - EQUILIBRE DU CONTRAT / AVENANTS**

Dans l'hypothèse où l'économie générale du contrat se trouverait bouleversée, les parties conviennent de se réunir afin d'envisager une modification du contrat par voie d'avenant, en application de l'article L.1411-2 du Code général des collectivités territoriales.

#### **ARTICLE 39 - LA REDEVANCE**

Pendant la durée de la concession, le concessionnaire verse au concédant une redevance annuelle qui se compose de deux parts :

- une part fixe pour occupation du domaine public d'un montant de 1 000 €. Cette redevance sera indexée sur la base de la formule d'indexation définie à l'article 35 du présent chapitre ;
- une part variable en fonction du chiffre d'affaires H.T. réalisé, qui représente l'intéressement du concédant au bon développement du golf, et fixée à l'article suivant.

#### **ARTICLE 40 - LES MODALITES DE CALCUL DE LA PART VARIABLE**

Le concessionnaire verse une part variable, assise sur le chiffre d'affaires H.T. total du golf. Elle se décompose pour l'année N de la manière suivante :

- une part variable dite « de base » équivalente à un pourcentage du chiffre d'affaires H.T. réalisé au cours de l'année N-1 par le concessionnaire à l'occasion de l'exploitation du site : ensemble des activités golfigues ; redevances perçues au titre des activités restaurant et boutique ; produits annexes - hors revenus de sponsoring et subventions perçues lors des événements de prestige : Tournoi du circuit européen, Challenge Tour ou Alps Tour.

Ce pourcentage s'élève à :

- 3 % si le chiffre d'affaires, atteint l'année N-1, est inférieur ou égal à 2 500 000€ H.T. ;
  - 5 % si le chiffre d'affaires H.T., atteint l'année N-1, est compris entre 2 500 000 € H.T. et 2 900 000€ H.T. ;
  - 7 % si le chiffre d'affaires H.T., atteint l'année N-1, est supérieur à 2 900 000€ H.T.
- 
- une part variable dite « complémentaire » à hauteur de 2 % du chiffre d'affaires H.T. réalisé à l'occasion de l'exploitation du site au cours de l'année N-1 ; part complémentaire dont le versement est lié à la réalisation ou non de travaux d'embellissement ou d'amélioration des équipements et installations ; travaux qui ne seraient pas réalisés au cours de l'année N.

Les travaux envisageables, à ce titre, pourraient recouvrir entre autres :

- la réalisation d'une aire de lavage adaptée à la fréquentation du site,
- la mise en place d'une nouvelle signalétique extérieure du golf,
- la réalisation de pistes de liaison green-départ,
- l'installation de deux distributeurs de balles de grande capacité,
- la réalisation d'abris sur le parcours,
- l'installation de mobilier de parcours (bancs, poubelles, lave balles),
- l'installation de nouveaux casiers de vestiaires adaptés à la taille de l'équipement du golfeur,
- l'extension ou l'amélioration du système d'arrosage,
- la réalisation de plantations complémentaires.

Etant précisé que ces travaux ne sauraient en aucun cas se confondre avec la catégorie des travaux relevant des obligations du concessionnaire en matière d'entretien courant des installations et équipements.

Si les investissements d'embellissement et/ou d'amélioration précités ne sont pas nécessaires ou non réalisés, la part complémentaire sera versée au concédant à titre de redevance. Le versement ou non de cette part variable complémentaire fera l'objet d'une réunion annuelle, pour accord.

Dans le cas où des travaux auront été décidés en accord avec le concédant sur cette part de 2 %, le concessionnaire devra fournir tous les justificatifs des travaux effectués - dans les six mois de la fin de l'exercice auquel ils se rapportent. Si le montant cumulé de ces travaux n'atteignait pas le seuil précité de 2 %, le concessionnaire s'engage à reverser la différence, sous forme monétaire, au concédant.

#### **ARTICLE 41 - LES MODALITES DE VERSEMENT**

Le concessionnaire apporte la justification de la redevance qui est versée au receveur municipal (décompte et des pièces justificatives).

La redevance totale, part fixe et part variable, est payée par le concessionnaire en deux versements :

- 1<sup>er</sup> versement de cinquante pourcents de la redevance payée l'année précédente, dans le mois qui suit la parution du compte de résultat de l'exercice précédent ;
- 2<sup>ème</sup> versement au plus tard le 30 septembre, solde de la redevance due à savoir : le cumul de la part fixe et de la part variable de base, ainsi que de la part variable complémentaire de l'année N-1 lorsqu'elle est due - ou son solde.

La redevance sera majorée de la TVA au taux en vigueur.

**ARTICLE 42 - REGIME FISCAL**

Tous les impôts et taxes liés à l'exploitation du golf, y compris ceux relatifs à l'exploitation des immeubles du service, seront à la charge du concessionnaire. La Ville de Bordeaux acquittera les impôts et taxes incombant au propriétaire et réclamera au concessionnaire le remboursement de la taxe sur les ordures ménagères.

A titre indicatif, en 2008 le montant de la taxe foncière totale pour le golf réglé s'est élevé à 35 009€ dont 3 022€ de taxe sur les ordures ménagères.

Les tarifs établis sont réputés tenir compte de l'ensemble de ces impôts et taxes en vigueur à la prise d'effet de la présente concession, ou lors de l'application de la formule d'indexation.

## **CHAPITRE 6 - RESPONSABILITES - ASSURANCES - GARANTIES**

### **ARTICLE 43 - RESPONSABILITE DU CONCESSIONNAIRE**

Dès la prise en charge des installations et pendant toute la durée de la concession, le concessionnaire est seul responsable du bon fonctionnement du golf.

#### **43.1 Responsabilité liée à l'exploitation du service**

Le concessionnaire s'engage à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile susceptible d'être engagée du fait de ses activités, notamment par la possession ou l'exploitation de ses équipements propres, et de sa présence dans les locaux mis à sa disposition dans tous les cas où elle serait recherchée :

- à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels, consécutifs ou non aux précédentes, causés aux tiers ou aux personnes se trouvant dans les locaux ;
- à la suite de tous dommages, y compris les actes de vandalisme causés aux biens confiés aux bâtiments, aux installations générales et à tous biens mis à disposition appartenant au concédant ;
- à ce titre, l'occupant devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police destinée à garantir sa responsabilité, notamment vis à vis des biens confiés, y compris les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Cette police devra prévoir au minimum pour la garantie Responsabilité Civile vis à vis des tiers :

- Une garantie à concurrence de 7 623 000 € par sinistre et par an pour les dommages corporels,
- Une garantie à concurrence de 1 525 000 € par sinistre pour les dommages matériels et immatériels consécutifs.

Cette police devra prévoir au minimum pour la garantie Responsabilité Civile vis à vis du concédant, y compris les risques locatifs :

- Une garantie à concurrence de la valeur de reconstruction et d'équipement de l'ensemble immobilier, par sinistre pour les risques incendie, explosions et dégâts des eaux,

Pour leur part, le concédant et ses assureurs subrogés renoncent à recours contre l'occupant au-delà de ces sommes.

Le concessionnaire souscrira pour ses biens propres et les biens mis à disposition toutes les garanties qu'il jugera utiles et, avec ses assureurs subrogés, il renonce à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le concédant pour tous les dommages subis. Il devra remettre au concédant copie de sa police d'assurance en cours y compris celle des avenants éventuels, et de l'attestation qui lui sera délivrée par son assureur.

Le concessionnaire fait son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de son exploitation. La responsabilité du concédant ne peut être recherchée à ce titre.

### **43.2 Responsabilité liée aux immeubles et équipements**

Le concessionnaire assume, pendant toute la durée du contrat, l'entière responsabilité du bon achèvement des travaux qu'il est engagé à réaliser, de la solidité et de l'étanchéité de ces installations. En outre, il conservera la responsabilité de la bonne tenue de leur gros œuvre.

Il s'engage à contracter une assurance spécifique pour se garantir des conséquences dommageables qui pourraient lui être imputées à cet égard.

Il devra se conformer à la législation en vigueur concernant la maîtrise d'ouvrage.

### **43.3 Justification des assurances**

Les polices d'assurances, et éventuels avenants, sont communiquées au concédant sous un mois à compter de leur signature.

La Direction de la Jeunesse des Sports et de la Vie Associative du concédant réceptionne l'ensemble des documents.

Le concédant pourra en outre, à toute époque, exiger du concessionnaire la justification du paiement régulier des primes d'assurance. Toutefois, cette communication n'engagera en rien la responsabilité du concédant dans le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avéreraient insuffisants.

## **ARTICLE 44 - RESPONSABILITE DU CONCESSIONNAIRE ENVERS LES TIERS**

Le concessionnaire doit se conformer aux prescriptions réglementaires concernant notamment :

- le bon ordre,
- la sécurité et la salubrité publiques,
- les établissements recevant du public.

Tout projet d'aménagement modifiant l'affectation initiale des équipements doit faire l'objet d'un avis de la commission de sécurité.

Les locaux sont placés, en matière de sécurité, sous la responsabilité du concessionnaire ou de son représentant. Celui-ci sera chargé à ce titre de la conservation et de la tenue du registre de sécurité de l'établissement. Il devra tenir ce registre à la disposition des organismes vérificateurs des installations et de la commission de sécurité.

Le concessionnaire est responsable de la sécurité du public et des professionnels qu'il accueille dans l'exercice de son activité. A cet effet, il s'engage à respecter toutes les mesures de sécurité relatives aux établissements recevant du public ainsi que la réglementation du travail.

En toute circonstance, l'occupation des lieux doit s'exercer sous la surveillance et le contrôle du concessionnaire ou de toute personne désignée par ses soins. Le concessionnaire doit veiller au respect de l'effectif maximal pouvant être accueilli sur le site.

Les plans d'évacuation et les consignes de sécurité doivent être affichés. Le concessionnaire veille au libre accès de toutes les sorties et aux issues de secours des locaux.

Le concessionnaire finance sur son budget et assure par ses moyens l'exécution des contrôles réglementaires liés à la sécurité des personnes. Ainsi, il prend à sa charge, d'une part, les contrats d'entretien des installations électriques, des extincteurs, de l'alarme incendie et de tous les équipements de sécurité et d'autre part, la production des rapports des contrôles réglementaires à présenter lors des visites périodiques de la Commission de Sécurité. Toutes ces prestations sont effectuées par des organismes agréés.

Le concessionnaire participe aux visites de la Commission de Sécurité ou de toute autre institution habilitée à visiter les lieux.

D'une manière plus générale, le concessionnaire respecte toute disposition législative ou réglementaire qui lui est applicable.

## **CHAPITRE 7 - SUIVI ET CONTROLES DE LA DELEGATION**

### **ARTICLE 45 - REUNIONS DE SUIVI**

Le concessionnaire et le concédant conviennent, au minimum, de deux réunions annuelles pour examiner l'ensemble des questions relatives notamment aux tarifs (en octobre ou novembre), le contenu du rapport annuel (en mai) ainsi que les projets de travaux à imputer sur la part variable complémentaire de la redevance.

En outre, il est procédé à une visite annuelle des installations pour s'assurer du bon entretien du golf.

Le service référent est la Direction de la Jeunesse, des Sports et la Vie Associative du concédant. La Direction Evaluation et Gestion est également conviée à toutes ces réunions et visites.

### **ARTICLE 46 - RAPPORT ANNUEL DU CONCESSIONNAIRE**

- **Le rapport annuel**

Le concessionnaire fournit chaque année au concédant un rapport, avant la date prévue à l'article L.1411-3 du Code général des collectivités territoriales. Ce rapport doit contenir les éléments précisés par l'article R. 1411-7 du Code général des collectivités territoriales, et qui concernent notamment :

- les données comptables,
- l'analyse de la qualité de service,
- le compte-rendu technique et financier.

Ce rapport doit contenir toutes les informations et analyses permettant d'apprécier le respect de ses obligations par le concessionnaire dues au titre du présent contrat, notamment en ses chapitres 2, 3, 4 et 5.

Le concessionnaire devra, en particulier à l'aide de ce document, mettre en évidence les cas où une ou plusieurs conditions de révision des conditions financières de la concession sont remplies.

- **La vérification du contenu du rapport annuel par le délégant**

Avant la remise du rapport annuel, une réunion annuelle est organisée en présence de la Direction de la jeunesse, des sports et de la vie associative du concédant chargée du suivi ; ainsi que de la Direction de l'évaluation et de la gestion, chargée du contrôle du service délégué ainsi que du représentant du concessionnaire.

Cette réunion annuelle a pour fonction essentielle de mesurer les écarts entre les objectifs et les réalisations du concessionnaire.

- **Non-production du rapport annuel par le concessionnaire**

La non-production des rapports annuels financiers, techniques ou qualitatifs dans les délais fixés au présent article constitue une faute contractuelle, sanctionnée par une pénalité fixée à 160€ par jour de retard.

Quinze jours après la mise en demeure restée sans effet, la pénalité sera prononcée par le concédant, le versement de celle-ci devant être effectué dans le délai d'un mois.

#### **ARTICLE 47 - COMPTE RENDU TECHNIQUE ANNUEL**

Le compte rendu technique, prévu au titre du rapport annuel, comporte les informations utiles relatives aux conditions d'exécution du service public (liste non exhaustive) :

- du programme prévisionnel de travaux d'investissements, d'entretien et de renouvellement des équipements,
- état valorisé des travaux d'amélioration, d'embellissement et de mises aux normes, exécutés et prévus,
- évolution des tarifs applicables aux différentes catégories,
- mesures prises pour faciliter l'accès aux différentes catégories d'utilisateurs,
- taux d'occupation de l'équipement,
- incidents (travaux, grève...),
- évolution générale de l'état des équipements,
- plan de renouvellement des installations,
- adaptations à envisager,
- mises en conformité,
- actions de développement durable (réduction des nuisances, de la pollution, économie d'énergie, pratiques phytosanitaires),
- bilan annuel de la gestion de l'eau,
- moyens mis au service de l'information de l'utilisateur,
- présentation des faits marquants de l'exercice.

#### **ARTICLE 48 - COMPTE ANNUEL DE RESULTAT D'EXPLOITATION**

Le concessionnaire, au titre du rapport annuel, doit transmettre chaque année un compte rendu financier de la délégation de service public conformément à l'article L.1411-3 du Code général des collectivités territoriales.

Les comptes de la délégation doivent comprendre :

- un compte de résultat retraçant l'ensemble des charges et des produits rattachables à la délégation ;
- un bilan.

Les données comptables pour l'établissement de ce compte figurent à l'article R.1411-7 du CGCT.

#### **ARTICLE 49 - ANALYSE DE LA QUALITE DU SERVICE**

Le concessionnaire produit chaque année, au titre du rapport annuel, un compte rendu d'activités fournissant tous les éléments statistiques concernant les principaux ratios de fonctionnement et de fréquentation du golf pour juger de la qualité du service rendu et les mesures proposées par le concessionnaire pour une meilleure satisfaction des utilisateurs. Le compte rendu d'activités est complété par une série d'indicateurs d'évaluation concernant :

1. Le service rendu aux utilisateurs :

- le nombre annuel de passages-le nombre de départs journaliers par catégories d'utilisateurs,
- le nombre annuel de départs green fees,
- le nombre annuel d'utilisateurs du practice,
- le taux de fréquentation des utilisateurs bordelais,

- le nombre d'abonnements,
- le nombre de locations de matériel,
- le relevé annuel d'événements majeurs, mises à dispositions exceptionnelles en faveur de tiers,
- la synthèse des enquêtes de satisfaction menées,
- le relevé des actions en faveur des personnes ayant un handicap et leur valorisation.

2. La sécurité, l'hygiène, les accidents :

- le nombre et la nature des incidents,
- le nombre de journées de fermeture du golf pour des raisons météorologiques,
- les rapports des commissions de sécurité.

3. Les effectifs employés, leur qualification :

- description de l'effectif du service,
- actions de formation et de qualification.

4. Les réclamations et contentieux :

- modalités de réclamation offertes aux usagers,
- analyse et suivi des réclamations et contentieux.

**ARTICLE 50 - TABLEAU DE BORD TRIMESTRIEL**

Le concessionnaire transmet au concédant chaque premier mois de trimestre civil un tableau de bord d'activités fournissant tous les éléments statistiques concernant les principaux ratios de fonctionnement et de fréquentation du golf définis en commun avec le concédant, ou à défaut décrits à l'article précédent sous l'intitulé « service rendu aux usagers ».

**ARTICLE 51 - CONTROLE DE LA COLLECTIVITE**

Les représentants du concédant - dûment accrédités - ont, à tout moment, accès à toutes les installations et équipements du golf afin de s'assurer notamment de la bonne exécution des obligations définies par la présente convention.

Le concédant peut, dans le cadre de son contrôle du service délégué, se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Il peut procéder à toute vérification utile pour s'assurer que les installations sont exploitées dans les conditions du contrat, et que ses intérêts sont sauvegardés.

Dans le cadre de son pouvoir de contrôle, le concédant peut également mandater toute personne, physique ou morale, pour l'assister dans sa mission de contrôle. Le concessionnaire est alors tenu de recevoir la personne habilitée par le concédant et de lui présenter les documents techniques ou comptables qui pourraient être demandés.

## **CHAPITRE 8 - GARANTIES - SANCTIONS - CONTENTIEUX**

### **ARTICLE 52 - GARANTIE A LA PREMIERE DEMANDE**

Dans un délai d'un mois après l'entrée en vigueur du présent contrat, le délégataire devra fournir au concédant une garantie à première demande d'un organisme bancaire ou financier, habilité à donner des garanties aux comptables publics du Trésor ; d'un montant de 80 000 euros.

Cette garantie à première demande sera affectée, d'une manière générale, à la garantie de la bonne exécution des obligations mises à la charge du concessionnaire par le présent contrat (jusqu'au solde définitif des comptes entre le concédant et le concessionnaire) et : à la garantie de toutes les obligations dues par le concessionnaire à l'égard du concédant (redevances, pénalités, amendes ou dommages-intérêts) ;

aux primes d'assurances échues ;

à la remise en état ou à la réfection de parties incendiées ou détériorées des ouvrages de la concession dans le cas d'une insuffisance de l'indemnité versée par les compagnies d'assurances.

Seront également garanties les dépenses faites en raison des mesures prises - aux frais du concédant - afin d'assurer la sécurité publique ou encore la reprise de l'exploitation en cas de mise en régie provisoire - ou de déchéance du concessionnaire.

Le concessionnaire s'engage, en cas d'utilisation de cette garantie au titre des obligations prévues ci-dessus, à la reconstituer dans un délai maximal d'un mois ; à hauteur de 80 000 euros.

Cette garantie sera restituée en fin de convention dans un délai maximal de deux mois après solde définitif des comptes entre le concédant et le concessionnaire.

### **ARTICLE 53 - SANCTIONS COERCITIVES**

Si le concessionnaire s'avère incapable d'assurer l'exploitation du golf dans des conditions normales, pendant une durée supérieure à huit jours, le concédant pourra prononcer la mise en régie provisoire de l'équipement confié ; après une mise en demeure adressée au siège du concessionnaire (avec copie sur site) et restée sans effet pendant une durée de huit jours - ramenée à 48 heures en cas de danger pour la sécurité des personnes. La mise en régie cessera dès que le concessionnaire sera à nouveau en mesure de remplir ses obligations, sauf si la déchéance est prononcée. Les frais de mise en régie provisoire du service seront immédiatement exigibles auprès du concessionnaire.

En l'absence du règlement du montant de ces frais, dans un délai de 30 jours à compter de leur notification par le concédant, celui-ci pourra prononcer la déchéance du concessionnaire dans les conditions prévues l'article 54 du présent chapitre.

### **ARTICLE 54 - SANCTIONS PECUNIAIRES**

Faute d'exploiter l'équipement en conformité avec les obligations qui lui sont imposées par le présent contrat, des pénalités pourront être infligées au concessionnaire ; sans que le concédant n'ait à démontrer un quelconque préjudice, sauf en cas de force majeure. Le concessionnaire encourt une pénalité de 2 000 euros par jour de retard. Les pénalités feront l'objet d'un titre de recette émis au maximum une fois par mois. Ces titres seront accompagnés du justificatif des calculs de pénalités pour le mois écoulé. Les pénalités sont indiquées hors taxes. Leur montant sera majoré du taux de TVA en vigueur.

**ARTICLE 55 - SANCTIONS D'URGENCE**

Le concédant peut prendre d'urgence, en cas de carence grave du concessionnaire, toute décision adaptée à la situation, y compris la fermeture temporaire du service. Les conséquences financières d'une telle décision sont à la charge du concessionnaire.

**ARTICLE 56 - SANCTIONS RESOLUTOIRES**

Si le concessionnaire s'avère dans l'incapacité définitive de poursuivre l'exploitation dans des conditions normales, le concédant pourra faire prononcer la déchéance du concessionnaire par le juge du contrat. Les conséquences financières de la déchéance sont à la charge du concessionnaire.

**ARTICLE 57 - EXECUTION D'OFFICE DES TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE RENOUVELLEMENT**

Faute pour le concessionnaire de pourvoir aux opérations d'entretien et de réparation des matériels, ouvrages et installations du service qui lui incombent, le concédant peut faire procéder, aux frais et risques du concessionnaire, à l'exécution d'office des travaux nécessaires au fonctionnement du service ; après une mise en demeure adressée au siège du concessionnaire (avec copie sur site) et restée sans effet pendant une durée de quinze jours - sauf cas de risque pour les personnes où le délai est de deux jours ouvrables.

## **CHAPITRE 9 - FIN DU CONTRAT**

### **ARTICLE 58 - CAS DE FIN DE CONTRAT**

Le contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues ci-après :

- à la date d'expiration du contrat ;
- en cas de résiliation du contrat ;
- en cas de déchéance du concessionnaire ;
- en cas de dissolution ou redressement judiciaire ou liquidation du concessionnaire.

### **ARTICLE 59 - INVENTAIRE et ETAT des LIEUX**

Un inventaire des biens est produit par le concessionnaire et transmis au concédant six mois avant le terme du contrat arrivant à expiration, ou avant toute rupture de contrat.

A la fin de la délégation, quelle qu'en soit la cause, le sort des biens de retour et des biens de reprise inventoriés sera réglé conformément aux dispositions contractuelles du chapitre 1 articles 5 et 6. A la fin du contrat, le concédant veillera à la reprise, par l'exploitant suivant, du personnel affecté à l'exploitation du golf en vertu des articles L1224-1 et suivants du Code du travail.

### **ARTICLE 60 - CONTINUITÉ DU SERVICE EN FIN DE CONTRAT**

Le concédant a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le concessionnaire, de prendre, pendant les six derniers mois de validité du contrat, toutes mesures utiles pour assurer la continuité du fonctionnement du golf en réduisant autant que possible la gêne qui pourrait en résulter pour le concessionnaire.

D'une façon générale, le concédant peut prendre toutes mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif au nouveau régime d'exploitation. Le concessionnaire doit, dans cette perspective, fournir au concédant tous les éléments d'information qu'il estimerait utiles. A la fin du contrat, le concédant sera subrogé aux droits du concessionnaire.

### **ARTICLE 61 - REMISE DES INSTALLATIONS**

À la fin du contrat, le concessionnaire est tenu de remettre au concédant, en état normal d'entretien, tous les biens et équipements qui font partie intégrante du contrat, tels qu'ils figurent aux inventaires définis chapitre I, article 7.

Six mois avant l'expiration de la délégation, les parties arrêteront et estimeront, si nécessaire après expertise, les travaux utiles à la remise en état normal d'exploitation de l'ensemble des ouvrages concédés. Le concessionnaire devra exécuter les travaux correspondants avant l'expiration de la délégation. À défaut, les frais de remise en état correspondants seront prélevés sur le cautionnement ainsi que sur les indemnités de reprise.

Les installations qui ont fait l'objet d'investissements par le concessionnaire en cours de contrat et non décrits dans le présent contrat, et dans la mesure où ils ont été autorisés explicitement par le concédant, seront remises au concédant moyennant le versement par celui-ci d'une indemnité correspondant à la valeur non amortie desdites installations. Six mois avant l'expiration de la convention, les parties arrêtent le montant provisoire de cette indemnité et les modalités de paiement. Pendant cette période, le concessionnaire devra informer préalablement le concédant des investissements qu'il se propose de réaliser. Ces investissements devront recueillir l'accord préalable du concédant, à peine

d'exclusion du processus d'indemnisation précité. Le montant définitif de l'indemnité sera fixé au moment de l'expiration de la convention.

Le concédant a la faculté de racheter les stocks correspondant à la marche normale de l'exploitation. La valeur de ces stocks est fixée à l'amiable, ou à dire d'expert, et payée au concessionnaire dans les trois mois qui suivent leur reprise par le concédant.

#### **ARTICLE 62 - RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL**

Le concédant peut mettre fin au contrat avant son terme pour un motif d'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de six mois à compter de la date de sa notification, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège du concessionnaire. Dans ce cas, le concessionnaire a droit à l'indemnisation du préjudice subi.

L'indemnité, à définir d'un commun accord entre les parties, devra intégrer notamment les éléments suivants :

- amortissements financiers relatifs aux ouvrages et aux matériels du présent contrat et restant à la charge du concessionnaire à la date de la résiliation. L'amortissement financier devra figurer sur le tableau d'amortissement annexé au futur contrat ;
- prix des stocks que le concédant souhaite racheter ;
- montant des pénalités liées à la résiliation anticipée des contrats de prêts ;
- frais liés à la rupture des contrats de travail qui devraient être rompus à la suite de cette résiliation, dans le cas où la poursuite de ces contrats ne pourrait être prévue par le concédant.

En cas de désaccord sur le montant des indemnités entre les parties, les parties conviennent tout d'abord de résoudre le litige à l'amiable.

#### **ARTICLE 63 - CESSION DU CONTRAT**

Toute cession partielle ou totale de la délégation ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération, du conseil municipal du concédant, et autorisant explicitement une telle cession. Faute de cette autorisation, notifiée au concessionnaire dans un délai de six mois à compter de sa demande, les conventions de substitution seront entachées de nullité absolue.

## **CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 64 - INTERLOCUTEUR REFERANT DU CONCEDANT**

Le service référent est la Direction de la Jeunesse, des Sports et la Vie Associative. A ce titre, elle centralise toutes les demandes d'autorisations préalables et expresses ainsi que la réception de tous les documents de contrôle et de suivi évoqués dans le présent contrat.

### **ARTICLE 65 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile :

- pour le concédant, en son hôtel de ville, place Pey-Berland, 33077 Bordeaux Cedex
- pour le concessionnaire, en son siège social, 18 route du Golf, 95560 Baillet en France ; ou à toute autre adresse qui serait ultérieurement notifiée au concédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **ARTICLE 66 - REGLEMENT DES LITIGES**

Tous litiges, relatifs à l'interruption ou à l'exécution des présentes, seront soumis, en tant que de besoin, aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

### **ARTICLE 67 - DOCUMENTS ANNEXES AU CONTRAT**

- Liste des biens, meubles et immeubles, mis à la disposition du concessionnaire par le concédant à la date d'effet du présent contrat ;
- Liste des contrats pluriannuels, repris par le concessionnaire, souscrits pour une durée ferme et expirant après le 1<sup>er</sup> janvier 2010,
- Liste des personnels antérieurement affectés à l'exploitation ;
- Plans et descriptif des équipements et installations golfiques ;
- Programme de travaux : tableau 5 : descriptif, phasage, plan de financement ;
- Tarifs : tableau 4 ;
- Compte prévisionnel ;
- Règlement intérieur ;

Fait à Bordeaux, le

En quatre exemplaires originaux

Pour la Ville de Bordeaux  
Le Maire,  
Alain JUPPÉ

Pour BLUE GREEN SAS  
Le Président,  
Eric WILBORTS

### **MME PIAZZA. -**

Monsieur le Maire, mes chers collègues, cette délibération concerne le golf.

En application de la délibération du 30 mars 2009 un avis public d'appel à concurrence a été publié. Suite à cette annonce deux candidats ont remis une offre : La société Blue Green, ainsi que les Nouveaux Golfs de France, NGF.

Au vu du rapport d'analyses techniques et financières élaboré par les services de la ville, la commission de délégation de service public a donné un avis favorable pour qu'une négociation soit engagée.

En date du 15 septembre 2009 le maire de la ville a décidé d'engager des négociations avec les deux candidats et d'en confier le soin à M. MARTIN et à moi-même.

Au terme de cette négociation il vous est proposé de retenir l'offre présentée par Blue Green.

Il est vrai qu'un changement de délégataire entraîne souvent un déséquilibre, aussi je voudrais vous donner un rapide argumentaire pour rassurer tout le monde, car ces occasions d'appels d'offre ne sont-elles pas aussi l'occasion pour la ville de repositionner ses attentes et celles des Bordelais ?

Il est ressorti chez ce nouveau délégataire une capacité à s'adapter à l'évolution des besoins sur le long terme beaucoup plus probante chez Blue Green. Sur 15 ans c'était à prendre en considération.

Aussi une proposition financière plus favorable pour la ville avec un mode de fonctionnement plus codifié et institutionnalisé dans le suivi des relations entre la ville et le délégataire.

En ce qui concerne le projet sportif - j'y tiens - je voudrais tout de suite dire aux Bordelais qui hésitent à nous rejoindre dans le club et aussi pour rassurer les adhérents, les joueurs de haut niveau, les équipes, les parents, les enfants de l'école de golf, que nous avons pris toutes, mais vraiment toutes les garanties pour que le projet reste de qualité, avec un enseignement pointu et une école pour nos jeunes performante.

L'association sportive et Blue Green animeront ensemble la vie sportive du golf. Nous y tenons.

Les propositions tarifaires pour les Bordelais sont plus intéressantes aujourd'hui. J'espère à ce titre ouvrir notre golf à un plus grand nombre de Bordelais. C'est ma politique sportive aujourd'hui.

Des démarches incitatives auprès des membres en faveur du développement durable sont à noter, de même que cette belle acuité, curiosité, qu'ils ont montrée au regard du contrat environnemental pour un sport autrement.

Bref, les propositions de Blue Green s'inscrivent pleinement dans la politique sportive de la ville et de son agenda 21.

Je terminerai en remerciant NGF pour leur excellent travail pendant ces 11 années et d'avoir mis leurs compétences au service de la ville et des Bordelais. Un appel d'offres c'est une compétition. Comme dans toutes les compétitions il y a un gagnant et un perdant. Il faut savoir perdre. C'est ce que nous apprenons aux jeunes dans nos écoles de sport. Mais aujourd'hui on ne sait plus perdre.

En conséquence je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

Approuver le choix de Blue Green ;

Approuver les termes du projet et ses annexes joints à la présente délibération ;

Autoriser Monsieur le Maire à signer avec Blue Green le contrat de concession de travaux et de service public du golf de Bordeaux Lac ; et mettre en œuvre toutes les formalités utiles à sa prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. SOLARI

**M. SOLARI.** -

Après avoir lu le projet c'est simplement pour me satisfaire de la prise en compte des personnes handicapées dans la pratique de ce sport avec tout ce qui est amené. C'est formidable. J'espère que dans les emplois prévus il y en aura qui seront réservés aux personnes handicapées, par rapport à la délégation.

Pour le déplacement sur le terrain, je ne pense pas que les personnes en fauteuils roulants pourront arriver à monter à bord des « golfettes ». Il existe des systèmes pour pouvoir amener ces personnes. C'est juste pour le signaler.

Mais enfin c'est très bien. C'est une bonne chose.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. RESPAUD.

**M. RESPAUD.** -

Monsieur le Maire, il s'agit d'une concession de service public pour 15 ans qui mérite donc d'être étudiée de manière approfondie et pas à la sauvette. C'est pour ça que je souhaite avoir un peu plus de 5 minutes pour m'exprimer au nom de l'ensemble des élus socialistes puisque je serai le seul intervenant à cet égard.

Il y a de gros intérêts en jeu. J'ai l'impression que l'étude a peut-être été un peu rapide. Je voudrais faire deux remarques.

La première c'est la qualité – cela a été dit - de la gestion du service public par NGF. Le rapport d'activité que nous avons trouvé dans nos boîtes aux lettres en témoigne facilement. Etant moi-même petit amateur de golf à Bordeaux Lac je peux dire que ce golf a été dynamisé par la gestion de NGF, et ce n'est pas un hasard s'il a été désigné meilleur golf formateur de France.

C'est devenu le club le plus populaire de Gironde avec ses 1750 licenciés, ses 1350 abonnés à l'heure actuelle.

Ce fut un bon choix puisqu'il avait su conserver ce que voulait Jacques Chaban Delmas quand il en avait décidé la création, c'est-à-dire un golf populaire, ouvert à la formation des jeunes, en même temps qu'un site de protection d'un vaste espace naturel.

D'ailleurs dans les dernières années nous n'avons pas fait de critiques par rapport à la gestion de NGF.

Maintenant vous nous dites que la société Blue Green est meilleure.

Sur les 5 motifs évoqués à la page 2 de la délibération, je vous dirai qu'il est difficile de tous les retenir car ils ne semblent pas tous pertinents. Je vais les reprendre un à un.

Le premier motif évoqué est que cette nouvelle société va développer de manière optimale l'exploitation du golf de Bordeaux Lac, de même que son attractivité générale.

NGF l'a fait aussi, vous en conviendrez. C'est ce que je viens de dire ; c'est ce que vous avez dit tout à l'heure ; d'ailleurs NGF voudrait bien continuer à le faire. Quand on voit sur ce plan les progrès réalisés depuis 11 ans, on se doute que ce n'est pas aujourd'hui que NGF ferait l'inverse. Donc sur ce plan-là je pense que les deux sociétés sont à peu près à égalité.

Le second motif est la rapidité de la réalisation des investissements, puisque la totalité pour Blue Green aurait lieu sur 2 ans, 2010-2011, alors que NGF voulait élargir ce délai. Il reste que NGF prévoyait 3 millions d'investissements et Blue Green 2,7 millions. La réalisation dans les deux premières années par Blue Green sera-t-elle compatible avec les délais d'instruction des autorisations ? Et surtout sera-t-elle compatible avec la sécurisation à la fois des parcours et des usagers ? Je crois que ce n'est pas non plus un motif réel.

Le troisième motif s'appuie sur une forte culture de groupe qui serait pour Blue Green sa politique sportive. L'association sportive du Lac, je le remarque, n'a pas du tout l'air de cet avis si j'en crois la pétition en cours et si j'en crois aussi les réalisations sur cette politique sportive à Pessac où il y a déjà Blue Green.

Parler en outre d'une culture de groupe pour une société qui a été rachetée il y a deux ans par un actionnaire hollandais ne me paraît pas forcément très pertinent. Je dirai que c'est plutôt un point négatif pour Blue Green.

Le quatrième motif s'appuie sur l'idée d'avoir des tarifs stables en 2010 avec un tarif d'abonnement qui serait réduit de 15% pour les Bordelais. Ça c'est une bonne chose. Alors que pour NGF cette réduction jouait mais uniquement pour le personnel de la ville. Donc c'est vrai que c'est plutôt un plus pour Blue Green, mais quelles sont les garanties pour les années suivantes en matière de tarifs, à part leur adoption par notre assemblée ?

Ce que je constate c'est que dans l'immédiat les tarifs proposés en général par Blue Green sur d'autres golfs sont bien supérieurs à ceux pratiqués par NGF à Bordeaux Lac.

Le cinquième motif fixe la redevance à 2 millions d'euros sur les 15 ans de la concession pour Blue Green alors que ce n'est que de 1,4 million pour NGF. Là il n'y a pas photo entre les deux. Au moment où la ville cherche des recettes il y a une différence importante, mais il ne faudrait pas qu'à terme cette redevance pour la ville se traduise par une ponction supplémentaire des usagers - Je reviens au point suivant sur les tarifs qui seront pratiqués ; c'est cette crainte que j'exprimais tout à l'heure -

Quand on regarde les 5 motifs qui sont invoqués, à part peut-être celui-là, on s'aperçoit quand même que s'il y a un plus pour Blue Green ce n'est guère un plus très important.

Je crois qu'il va y avoir un recours contre cette délibération qui nous est proposée sur le choix opéré.

Compte tenu de tous les éléments que j'ai pu exprimer, ou simplement compte tenu de ce que je sais, nous nous abstiendrons sur le choix du délégataire.

En tout cas ce que je voulais dire c'est que nous souhaitons être associés au comité de suivi d'exploitation du golf qui va être constitué, et ce dans tous les cas de figure que ce soit l'un ou l'autre qui l'emporte in fine puisque ça fait partie de l'offre de Blue Green. J'espère que nous y serons associés de façon à ce qu'on n'ait pas à juger uniquement de la politique sportive sur les rapports d'activité ou à la fin de la concession maintenant dans 15 ans.

**M. LE MAIRE.** -

M. MAURIN

**M. MAURIN.** -

Nous voyons bien que le choix en faveur de Blue Green est dû essentiellement au montant de la redevance pour la ville et que nous sommes dans un choix logique du point de vue des finances, mais qui aurait nécessité d'approfondir un peu plus, d'une part le bilan d'activité de NGF, et d'autre part de réfléchir à ce sur quoi la ville voulait insister en termes de gouvernance nouvelle du site.

Sur les deux questions qui nous préoccupent pour avoir été sollicités par un certain nombre d'usagers, notamment la tarification et la persistance de l'outil association sportive dans les activités du golf, nous restons sur notre faim. C'est la raison pour laquelle dans l'attente de précisions supplémentaires nous allons nous abstenir sur ce dossier.

**M. LE MAIRE.** -

M. GUYOMARC'H.

**M. GUYOMARC'H.** -

Monsieur le Maire, mes chers collègues, je voudrais revenir sur les années 98 / 99 où je venais de prendre la présidence du Club Athlétique Municipal qui avait dans son sein la section golf. C'est à cette époque-là que vous avez fort judicieusement décidé que l'avenir du golf de Bordeaux Lac devait se voir d'une façon différente et que vous avez permis la création de cette délégation de service public.

Je pense que le travail qui a été par Nouveaux Golfs de France a été remarquable. Je me suis moi-même posé récemment la question du pourquoi du choix d'un autre délégataire dans une procédure tout à fait légale.

Je crois qu'il m'est donné d'observer que NGF a fait un excellent travail au début. Si l'on regarde en arrière tous les acquis qui ont été faits tant sur l'amélioration technique des parcours que sur la dynamisation et les résultats sportifs il n'y a rien à dire, mais je crois que depuis quelques années NGF s'était un peu endormi sur ses quelques lauriers. Il y avait manifestement un énorme besoin d'investissements sur les locaux du Club House et du vestiaire, ce qui ne semblait pas être une préoccupation importante de NGF.

J'ai une question qui a été déjà posée, que je fais mienne, c'est celle de la tarification avantageuse pour les Bordelais. Je crois, moi, que c'est une chose tout à fait respectable puisque ça s'applique ailleurs dans d'autres communes.

J'ai une autre question à laquelle je n'ai pas vraiment de réponse. L'association sportive s'inquiète de son devenir. En effet, comme la presse s'en fait l'écho aujourd'hui, elle est

subventionnée par NGF à hauteur de 34 ou 35% et il semble qu'il n'y ait pas d'assurance pour la pérennisation de ce système de subventionnement.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. Hugues MARTIN

**M. MARTIN.** -

Monsieur le Maire, je ne vais pas développer sur le fond puisque malheureusement nous avons une saisine au tribunal.

Je voudrais simplement dire que j'ai participé à ce groupe de travail en tant qu'adjoint aux finances. Les décisions qui ont été proposées ne concernent pas que des éléments financiers bien qu'ils soient bien meilleurs du côté de Blue Green que de Nouveaux Golfs.

Les intérêts de l'association, mon cher collègue, seront parfaitement pris en compte puisqu'ils auront un montant à peu près identique au précédent.

Ce que je peux dire, Monsieur le Maire, c'est que si nos amis de l'opposition souhaitent voir ce dossier en profondeur, parce que c'est vrai que sur deux pages c'est difficile, comme les choses sont tout à fait transparentes on peut très bien faire une réunion de travail. Je suis sûr qu'Arielle sera tout à fait de mon avis à cet égard.

**M. LE MAIRE.** -

Mme PIAZZA.

**MME PIAZZA.** -

Hugues Martin, bien évidemment je suis candidate à cette concertation.

Je voudrais rassurer Joël SOLARI. Un des facteurs déterminant dans notre choix c'est leur travail sur l'accessibilité. Blue Green y a déjà réfléchi, ainsi qu'en termes de développement durable, c'est-à-dire deux facteurs qui nous posent souci aujourd'hui concernant l'accessibilité pour tous dans les clubs.

Pour répondre à M. RESPAUD, je comprends qu'il défende les mécontents. Je crois qu'il faut rassurer vraiment tout le monde. Et là je tiens à vous dire combien j'ai garanti la pratique sportive telle qu'elle était aujourd'hui. Je crois qu'il faut nous faire confiance à ce titre-là.

Pour terminer je dirai que Blue Green animera avec l'équipe dirigeante la vie sportive du golf et qu'il participera financièrement au budget de l'association de manière plus élevée que NGF le faisait jusqu'à maintenant. Donc je crois que les intérêts du club sont très protégés aujourd'hui.

Je tiens M. RESPAUD à ce que vous rassuriez tous ces mécontents autour de vous. Nous devons bien travailler avec Blue Green. Ce sont de grands professionnels. Merci.

**M. LE MAIRE. -**

Merci. On est devant un cas classique que la Communauté Urbaine a rencontré il n'y a pas très longtemps dans d'autres délégations de service public. Il est parfaitement exact que les Nouveaux Golfs de France ont assuré une bonne prestation et que la ville en était satisfaite. Est-ce que ça veut dire qu'il faut reconduire les yeux fermés ? Il y a des lois qui nous font obligation de mettre en concurrence. On a mis en concurrence.

Je dois dire que je n'ai pas la belle assurance de M. RESPAUD. Moi j'ai plutôt tendance à faire confiance à ceux qui ont regardé le dossier en profondeur. Il y a eu un jury qui a été constitué, présidé par Hugues MARTIN et constitué de collègues parfaitement respectables. Ils ont regardé tout ça en détail ; et la loi leur fait interdiction tant que la décision n'est pas prise, de tout mettre sur la place publique, sans ça il n'y a plus d'appel à la concurrence.

Ils nous apportent, là, un dossier qui est bien étayé qui évidemment ne fait pas plaisir à NGF qui se déploie très activement dans un lobbying tous azimuts que je peux comprendre. Mais voilà. C'est la règle du jeu.

Il y a un recours. Moi ce que je vous demande aujourd'hui c'est de m'autoriser à signer si le recours ne prospère pas. Si le recours devait prospérer, bien évidemment je ne signerai pas. Mais moi ne j'ai pas de suspicion sur la façon dont le jury a fait son travail. Je suis tout prêt à le suivre sur l'ensemble des motivations qu'il a données. Je ne joue pas au golf moi, donc je suis parfaitement neutre en la circonstance.

Qui est d'avis de voter pour ?

Contre ?

Abstentions ?

Merci.

**ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE  
ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE  
ABSTENTION DU GROUPE DES VERTS

**D -20090627**

**Associations sportives Bordelaises. Aide en faveur du développement du sport. Année 2009. Subventions. Adoption.**

Madame Arielle PIAZZA, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :  
Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de notre politique sportive, nous aidons chaque année, nos associations sportives afin de leur permettre d'accueillir au mieux nos concitoyens. Nos aides se déclinent dans les actions ci-après :

- mise à disposition gratuite des installations tant pour les entraînements que pour les compétitions,
- mise à disposition d'autobus afin de permettre l'accès à ces mêmes installations aux jeunes fréquentant les écoles de sports,
- octroi d'une subvention pour le développement du Sport Educatif et Loisirs,
- octroi d'une subvention pour la pratique du haut niveau arrêtée en fonction du budget prévisionnel proposé,
- octroi d'une subvention pour le fonctionnement général de l'association et l'entretien des équipements qui lui appartiennent,
- octroi d'une subvention pour accompagner la réalisation d'évènements sportifs.

Il vous est proposé d'octroyer les subventions suivantes :

- 8 000 € au bénéfice de l'association Stade Bastide Bordeaux Benauges afin de les aider au développement des activités sportives et plus particulièrement la natation,
- 1 500 € au bénéfice de l'association Girondins de Bordeaux Omnisports pour permettre à trois nageuses de participer aux Championnats d'Europe de Natation Synchronisée Masters

Je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- autoriser Monsieur le Maire à verser ces subventions.

**MME PIAZZA. -**

Dans le cadre de notre politique sportive nous aidons chaque année nos associations sportives afin de leur permettre d'accueillir au mieux nos concitoyens.

Je voudrais en profiter pour rassurer M. Pierre HURMIC et lui dire que le sport professionnel représente simplement un quart du budget, le reste étant destiné et attribué sous forme d'aide à nos associations sportives.

Dans le cas présent il s'agit du club du stade 3 B, Bastide-Bordeaux-Benauges. Pourquoi cette proposition de 8.000 euros ? Tout simplement parce que leur dossier n'était pas complet et qu'ils n'avaient pas proposé de budget prévisionnel, donc avant d'attribuer cette subvention nous avons d'abord demandé de pouvoir consulter ce dossier qui a été

fait ainsi que les projets. Je les remercie puisque sur le plan de la natation, à la piscine Galin ils font un travail magnifique.

La deuxième proposition concerne trois nageuses du Club Girondin Omnisports pour leur permettre de participer au Championnat d'Europe de Natation Synchronisée.

Je vous demande d'autoriser le maire à signer cette délibération.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

Pas d'oppositions ? Pas d'abstentions ?

(Aucune)

**ADOpte A L'UNANIMITE**