
VILLE DE OUISTREHAM

Concession de service public du Centre équestre Etrier de La Plage

Rapport de présentation sur le principe du recours à la concession de service public

Sept 2023

SOMMAIRE

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
2. LE CADRE JURIDIQUE.....	4
2.1. CONTEXTE ACTUEL	4
2.2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA CONCESSION DE SERVICE PUBLIC	4
2.2.1 GESTION EN REGIE	4
2.2.2 CONCLUSION D'UNE AOT.....	4
2.2.3 CONCESSION DE SERVICE PUBLIC.....	4
2.3 NOTION DE SERVICE PUBLIC	5
2.4 PRINCIPE D'UNE ACTIVITE CONCEDEE	5
2.5 PRINCIPALES ETAPES DE LA PROCEDURE DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC	6
2.6 CADRE FINANCIER D'UNE CONCESSION.....	6
2.7 CARACTERISTIQUES ACTUELLES DU CENTRE EQUESTRE.....	6
3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU FUTUR CONTRAT	8
3.1. Aspects batimentaires.....	8
3.2. L'offre attendue	8
3.3. Durée du contrat.....	10
3.4. Economie du contrat.....	10
3.5. Autres droits et obligations de la Commune	11

1. INTRODUCTION

La Commune de Ouistreham possède un établissement équestre sur la plage, L'Etrier de la Plage, dédié aux promenades et à la découverte du cheval. Le 7 mars 2014, elle a conclu avec l'EARL du Centre équestre de Ouistreham (CEO) représentée par Monsieur David AISSA, un contrat de d'autorisation d'occupation temporaire du Domaine communal de 10 ans pour l'exploitation de ce centre équestre. Le contrat est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2014, et doit prendre fin le 31 décembre 2023.

Le centre équestre offre un service aux touristes en séjours ainsi qu'aux habitants et aux entreprises pour des balades et tours de poneys afin de découvrir les paysages, la fragilité du milieu et la relation avec l'animal.

Cette activité plutôt saisonnière pourrait être développée toute l'année les week-ends et accueillir les enfants du territoire en semaine.

L'état des bâtiments nécessitent des travaux de rénovation qu'un concessionnaire pourrait prendre à sa charge sur une durée longue.

Un changement de type de contrat est envisagé pour passer d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) à un contrat de concession autorisant des investissements.

Le contrat actuel est une convention d'autorisation d'occupation temporaire du Domaine communal d'une durée de 10 ans qui prend fin le 31 décembre 2023. La Ville de Ouistreham doit dès à présent enclencher une procédure de mise en concurrence d'un futur Concessionnaire.

2. LE CADRE JURIDIQUE

2.1. CONTEXTE ACTUEL

La Ville de Ouistreham et l'EARL Centre équestre de Ouistreham (CEO) représentée par Monsieur David AISSA ont signé ensemble une convention d'autorisation d'occupation temporaire du Domaine communal pour une durée de 10 ans du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2023.

La convention arrivant à son terme bientôt, il est envisagé de lancer une procédure de mise en concurrence pour gérer l'établissement.

2.2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA CONCESSION DE SERVICE PUBLIC

Trois possibilités s'offrent à la collectivité pour gérer l'équipement :

2.2.1 GESTION EN REGIE

La gestion en régie par la collectivité elle-même. Dans ce cas, c'est la collectivité qui embauche les salariés, gère le personnel, achète les chevaux et gère la cavalerie, s'occupe des approvisionnements, de l'entretien des équipements et matériels, des relations avec les fournisseurs et avec les usagers...

L'expérience montre que c'est un véritable savoir-faire à acquérir et qu'en général, la gestion directe coûte plus cher à la collectivité qu'une gestion déléguée à un opérateur, même si celle-ci est soutenue. Cela ne semble pas l'option à retenir.

2.2.2 CONCLUSION D'UNE AOT

La conclusion d'une autorisation d'occupation temporaire. Dans la continuité de la convention actuelle. La conclusion d'une telle autorisation ne permet pas d'imposer au preneur la nature des activités équestres à y mener, comme par exemple l'accueil de scolaires. Par ailleurs, la collectivité ne peut pas imposer une orientation de la politique équestre avec ce type de bail, le preneur pouvant conduire comme il l'entend son exploitation. Ainsi, rien ne pourra s'opposer à ce qu'il mette en place une écurie de propriétaires de chevaux de haut niveau fermée au public. Pour ces raisons, ce choix n'est pas à retenir.

2.2.3 CONCESSION DE SERVICE PUBLIC

La concession de service public est un contrat de partenariat entre la collectivité propriétaire de l'équipement et un opérateur économique professionnel dans lequel les intérêts des deux parties sont pris en compte. La collectivité délègue la gestion courante et l'accueil des usagers à un professionnel qui saura gérer le personnel et les horaires spécifiques de ce type d'activité, les relations fournisseurs et les approvisionnements, la cavalerie, les soins et les renouvellements d'équidés. Enfin il s'occupera de mettre en place des offres adaptées à la clientèle qu'il souhaite développer et aux souhaits de la collectivité exprimés dans le cahier des charges de concession. La collectivité peut imposer au concessionnaire la prise en charge de tout ou partie des investissements, de l'entretien et de la maintenance de l'équipement selon les termes inscrits au contrat de concession.

Cette solution apparaît bien correspondre au souhait de la commune pour maintenir l'activité équestre sur la plage.

Il apparaît opportun de confier l'exploitation de l'équipement du centre équestre l'Etrier de la Plage à un opérateur économique professionnel possédant un véritable savoir-faire en la matière, dans le cadre d'une concession de service public au sens de l'article L1411-4 du CGCT.

2.3 NOTION DE SERVICE PUBLIC

Pour déléguer la gestion du centre équestre en concession de service public, il faut que le service délégué puisse être qualifié de service public.

Dans le cas présent, il convient de vérifier la notion de service public puisque l'activité s'inscrit dans un environnement concurrentiel.

Pour qualifier une activité de service public, deux questions doivent tour à tour être étudiées :

- l'activité en cause est-elle une activité qualifiable "d'intérêt général" ?
- les conditions d'exploitation de l'activité démontrent-elles que la collectivité publique responsable avait l'intention d'ériger l'activité en service public ?

Les activités sportives et le développement de la pratique sportive sont le plus souvent qualifiés d'activités d'intérêt général. C'est ce qui ressort notamment des termes de l'article L. 100-1 du Code du sport : "la promotion et le développement des activités physiques et sportives pour tous, notamment pour les personnes handicapées, sont d'intérêt général".

Les termes d'un futur contrat pourraient préciser une obligation de tarifs préférentiels pour les habitants de la commune, et la tenue des activités dans le respect des statuts et règlements de la Fédération française d'équitation. Ces deux indices permettraient de conforter que la collectivité souhaitait ériger l'activité en service public.

Cette notion est renforcée si dans l'avenir, la commune souhaite que les activités soient largement ouvertes au public, y compris aux scolaires, aux établissements spécialisés de personnes handicapées. La notion de service public s'applique également aux activités touristiques.

2.4 PRINCIPE D'UNE ACTIVITE CONCEDEE

L'exploitation d'un centre équestre constitue une activité de service public dans la mesure où elle contribue à l'animation sportive, culturelle et touristique de la commune.

Compte-tenu de la nature de l'activité sur son domaine, la commune est en droit de déléguer le service et d'avoir des exigences sur les conditions de réalisation de l'activité.

L'exploitation du centre équestre de l'Etrier de la Plage devra donc être concédée, prenant le relais de la convention d'autorisation d'occupation temporaire.

L'exploitation d'un centre équestre est une activité qui peut être gérée via un contrat de concession de service public. La première étape de la concession est l'approbation par le Conseil municipal du principe du recours à la concession.

Il convient par ailleurs de préciser que pour toutes les procédures de concession de service public, les collectivités sont soumises aux dispositions des articles L.1411-1 et suivants du Code Général des collectivités territoriales, ainsi qu'à la troisième partie du Code de la commande publique.

2.5 PRINCIPALES ETAPES DE LA PROCEDURE DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC

Les principales étapes de la procédure ouverte de concession de service public sont les suivantes :

- En vertu de l'article L. 1411-4 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal doit se prononcer sur le principe même de la concession au vu d'un rapport présentant le document contenant les caractéristiques des prestations que doit assurer le concessionnaire.
- Publication de l'avis de publicité, et selon procédure choisie soit réception des candidatures puis envoi du dossier aux candidats admis à déposer une offre soit publication du dossier de consultation ;
- Réception des candidatures et des offres ;
- Ouverture des candidatures ;
- Etablissement de la liste des candidats admis à remettre une offre par la commission concession ;
- Ouverture des offres ;
- Examen des offres et émission d'un avis sur les offres des candidats. La commission dresse la liste des candidats qu'elle recommande au Maire de retenir en négociation ;
- Négociations avec une ou plusieurs entreprises ayant présenté une offre ;
- Approbation du choix du concessionnaire par le conseil municipal et autorisation donnée au Maire de signer les conventions ;
- Notification de la décision et formalités administratives de fin de procédure.

2.6 CADRE FINANCIER D'UNE CONCESSION

Le cadre financier est défini à partir du chiffre d'affaires hors taxes sur la durée de la concession auquel on ajoute le montant estimé des travaux à effectuer par le preneur.

2.7 CARACTERISTIQUES ACTUELLES DU CENTRE EQUESTRE

Le périmètre actuel du centre équestre comprend :

- Un bâtiment d'accueil du public
- Une rangée de boxes attenante
- Une rangée de boxes faisant face à la rangée ci-dessus
- Un bunker de la 2^{de} guerre mondiale servant de stockage et rangement
- Un bâtiment en L de boxes
- Un rond de mise en confiance
- Une carrière d'initiation et de mise en confiance

Les bâtiments sont dans un état de vétusté avancé nécessitant des travaux de mise aux normes, de mise en sécurité et de rénovation.

Le montant des travaux nécessaires ont été estimés en août 2023 à près de quatre cents mille euros hors taxes.

3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU FUTUR CONTRAT

Il s'agit de déterminer les obligations contractuelles qui incomberont au concessionnaire sur les activités à développer et sur les travaux de rénovation, d'entretien et de maintenance à mener.

3.1. ASPECTS BATIMENTAIRES

Le terrain d'assiette relève de la domanialité publique de la collectivité conformément aux dispositions du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Le contrat de concession de service public précisera donc les modalités de tenue des activités sportives, culturelles et touristiques de l'établissement.

Les espaces mis à disposition seront :

- Un bâtiment d'accueil du public
- Une rangée de boxes attenante
- Une rangée de boxes faisant face à la rangée ci-dessus
- Un bunker de la 2nde guerre mondiale servant de stockage et rangement
- Un bâtiment en L de boxes
- Un rond de mise en confiance
- Une carrière d'initiation et de mise en confiance

Au titre de cette convention, le futur cocontractant aura à sa charge la garde du bâtiment, son entretien-maintenance, mais aussi la réalisation des gros travaux permettant l'amélioration des conditions d'accueil des usagers ainsi qu'une meilleure compétitivité de l'établissement. Les documents contractuels préciseront les modalités de réalisation des travaux d'infrastructures par le Concessionnaire, ainsi que l'articulation avec le bâtiment existant et les conditions de continuité de l'activité. Ces travaux doivent prendre en compte des objectifs de développement durable dans leurs dimensions économiques, sociales et environnementales, aménagements, rénovation, mise aux normes, etc. selon les modalités opérationnelles prévues par la convention.

Par ailleurs, les candidats pourront proposer des projets d'investissements immobiliers permettant de garantir la compétitivité et l'attractivité du centre équestre, dans les conditions prévues au dossier de consultation des entreprises.

Sur les aspects financiers relatifs au bâtiment, le dispositif contractuel intégrera que le futur cocontractant devra s'acquitter d'une redevance annuelle pour l'occupation du bâtiment, dont les modalités de calcul seront fixées au contrat. Le montant de cette redevance pourra faire l'objet de proposition de la part des candidats sans pour autant être inférieur au montant minimum fixé dans le DCE.

3.2. L'OFFRE ATTENDUE

L'exploitant devra assurer l'exploitation de l'équipement faisant l'objet de la délégation.

La commune se propose d'inclure dans la concession de service public les missions ci-dessous exposées qui seront à la charge de leur futur concessionnaire :

Le concessionnaire devra assurer le fonctionnement et l'exploitation complets du service, ainsi que les travaux d'entretien et de maintenance de l'équipement à savoir :

- L' accueil des usagers de tous âges pour pratiquer l' équitation et les activités autour des équidés. Les contraintes d' accueil (jours d' ouverture, horaires, publics spécifiques) seront détaillées dans le contrat. Cet accueil devra se réaliser dans les conditions de confort, de sécurité et d'accessibilité réglementaires.
- L' accueil d' usagers spécifiques comme des publics de personnes handicapées ou des groupes de centres aérés ou de scolaires seront précisés au contrat de concession.
- L' achat, l' entretien, les soins, le renouvellement de la cavalerie adaptée à l' accueil des publics.
- L' accueil éventuel (mais non obligatoire) de chevaux de propriétaires en pension appartenant à des touristes en séjour.
- L' entretien complet de l' équipement dont les clauses sont précisées au contrat de concession. Il comprend la maintenance régulière des sols de la carrière et du rond de mise en confiance, des lices de carrière et rond de mise en confiance, des abords et du paysage, des réseaux et fosses, des ouvrants, mangeoires, abreuvoirs et plomberie de boxes de chevaux, des locaux d'accueil du public, sanitaires L'entretien comprend également le nettoyage régulier des boxes et écuries et l'évacuation du fumier stocké. Pour assurer l'entretien général du site et le nettoyage régulier des boxes et écuries, le concessionnaire devra s'équiper du matériel motorisé roulant nécessaire.
- Les relations avec les fournisseurs et les usagers.
- La gestion du personnel.

L'entretien du clos et du couvert restent à la charge du concessionnaire.

Les réalisations de paddocks permanents ou provisoires dans l'enceinte concédée sont soumises à l'autorisation du propriétaire.

Le délégataire devra remettre l'équipement en fin de concession en bon état d'entretien courant tel que décrit dans le contrat.

La durée de délégation proposée est de 10 à 20 ans, permettant au concessionnaire d'amortir ses investissements d'exploitation et immobiliers.

Le délégataire percevra les recettes liées à la vente de prestations liées à l'activité équestre et devra s'acquitter de toutes les charges incombant à l'exploitation, y compris les taxes et impôts, abonnements aux services d'eau et d'électricité, consommations des fluides, éventuellement redevance.

Les tarifs publics des prestations proposées par le délégataire devront faire l'objet d'une approbation annuelle par la commune.

La commune souhaite que le centre équestre puisse accueillir régulièrement les scolaires, les publics handicapés des établissements spécialisés locaux selon des modalités détaillées dans le contrat et moyennant un prix convenu entre la commune et le concessionnaire.

Le concessionnaire devra obligatoirement mettre en place une offre de balades sur la plage en périodes autorisées et sur les sentiers autorisés.

Le développement d'activités autour de la formation professionnelle, telles que les formations d'accompagnateur de tourisme équestre peut être envisagé par le concessionnaire. Les autres projets en formation du concessionnaire devront être approuvés par le Conseil municipal.

Il sera demandé au concessionnaire d'organiser des animations en lien avec les animations de la ville.

Le concessionnaire sera tenu de respecter les règles de continuité du service et le principe d'égalité des usagers devant le service public.

3.3. DUREE DU CONTRAT

Le contrat, sera conclu pour une **période comprise entre dix (10) et vingt (20) années, la durée définitive sera fixée au contrat qui sera validé par le Conseil municipal à l'issue de la procédure.**

La durée a été fixée au vu de l'économie prévisionnelle du contrat, et notamment les éléments suivants :

- Des investissements immobiliers à réaliser par le futur concessionnaire pour garantir l'attractivité et la compétitivité du centre équestre. Ces investissements seront à proposer par les candidats dans le cadre prévu au dossier de consultation des entreprises ;
- Le montant des investissements qui devront être réalisés par le concessionnaire afin d'améliorer la qualité du service et de renouveler régulièrement l'offre (acquisition et renouvellement des équidés, des matériels d'entretien...) ;
- La prise en charge financière de l'entretien maintenance, ainsi que les gros travaux sur le bâtiment ;
- Le montant de la redevance d'occupation du domaine public qui sera payée par le concessionnaire ;
- Les coûts de fonctionnement d'un établissement de centre équestre (personnels, activités annexes, etc.).

3.4. ECONOMIE DU CONTRAT

Le concessionnaire est autorisé à percevoir directement l'intégralité des recettes d'exploitation afférentes à la concession, dont notamment :

- Les produits des balades et activités équestres ;
- Les recettes des activités annexes (vente de boissons et friandises, animations...) ;
- Et d'une manière générale toutes les recettes liées à l'exploitation du service concédé.

Par ailleurs, dans le cadre de l'exploitation du centre équestre, **le concessionnaire devra s'acquitter d'une redevance d'occupation du domaine public**, conformément à l'article L.2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Le concessionnaire devra en outre contribuer à l'animation et au développement touristique de la station.

En conséquence, **la redevance d'occupation du domaine public et la contribution du concessionnaire à l'animation et au développement touristique de la station** d'une part, la tarification pratiquée dans les différents secteurs d'activité de l'exploitation d'autre part, fixent l'économie générale du présent contrat.

3.5. AUTRES DROITS ET OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

La Ville de Ouistreham conserve un pouvoir de contrôle sur le bon déroulement de l'exploitation du centre équestre ainsi que sur la gestion du service par le biais d'outils qui seront précisés dans le contrat.

La ville souhaite pleinement participer au développement de l'activité du centre équestre, et à ce titre le cahier des charges comprendra des clauses précises assurant la bonne exécution des stipulations contractuelles.

Dans tous les cas, le Concessionnaire remettra à la Collectivité avant le 1^{er} juin de chaque année, un rapport annuel portant sur l'exercice précédent dans les formes et conditions prévues par les Articles L.1411-3 et R.1411-7 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs au rapport annuel du concessionnaire de service public local comprenant :

- Une présentation du service concédé,
- Les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la concession,
- Les conditions d'exécution du service,
- Une analyse de la qualité du service

REÇU EN PREFECTURE

le 26/09/2023

Application agréée E-legalite.com

21_RP-014-2114 04884-2023 0918-DL2023 0918_