

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE  
D'OLORON-SAINTE-MARIE – PYRENEES-ATLANTIQUES**

❧❧❧

**SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2016**

❧❧❧

**Présents :**

M. Hervé LUCBEREILH, Maire, Président,  
M. Daniel LACRAMPE, M. Gérard ROSENTHAL, Mme Maylis DEL PIANTA,  
Mme Dominique FOIX, M. Pierre SERENA, M. Jean-Jacques DALL'ACQUA,  
Mme Rosine CARDON, Mme Denise MICHAUT, M. Clément SERVAT, Adjoint,  
Mme Henriette BONNET, Mme Maité POTIN, Mme Aracéli ETCHENIQUE,  
M. André LABARTHE, M. Michel ADAM, M. Jacques NAYA, M. André VIGNOT,  
Mme Carine NAVARRO, M. David CORBIN, Mme Ing-On TORCAL,  
M. Francis MARQUES, Mme Marie-Lyse GASTON, M. Jean-Etienne GAILLAT,  
M. Robert BAREILLE, Mme Anne BARBET, M. Jean-Pierre ARANJO,  
M. Patrick MAILLET.

**Délégations de vote :**

Monsieur Didier CASTERES donne pouvoir à Mme Carine NAVARRO.  
Mme Valérie SARTOLOU donne pouvoir à M. Daniel LACRAMPE.  
Mme Leïla LE MOIGNIC-GOUSSIES donne pouvoir à Madame Denise MICHAUT.  
Madame Patricia PROHASKA donne pouvoir à Mme Ing-On TORCAL.  
Monsieur Bernard UTHURRY donne pouvoir à Monsieur Jean-Etienne GAILLAT.  
Mme Aurélie GIRAUDON donne pouvoir à M. Robert BAREILLE.

❧❧❧

**1b - CESSION DES TERRAINS D'EMPRISE DE L'ANCIEN CAMPING MUNICIPAL, SIS SECTEUR LAGRAVETTE (PARCELLES AW1 ET AY141).**

Madame Maité POTIN expose que, par délibération du 29 juin 2016, votre assemblée a pris acte du lancement d'une procédure de vente des terrains d'emprise du camping municipal sis secteur Lagravette (parcelles AW1 et AY 141).

Pour rappel, par avis en date du 30 mars 2016, la Direction Départementale des Finances Publiques (France Domaine) a évalué les parcelles AW1 et AY141 à la somme de 620 000 €.

Un appel à candidatures a été publié sur le site Internet de la Commune, sur le site Internet de l'Officiel des campings (rayonnement national) ainsi que sur le journal les Petites Affiches du Pays Basque et des Pyrénées-Atlantiques (rayonnement départemental).

Un cahier des charges, ci-annexé, a été rédigé et mis à la disposition de tout demandeur. 8 personnes se sont manifestées et ont retiré le cahier des charges.

A la date de clôture de l'appel à candidatures, soit le 30 septembre 2016, deux offres ont été enregistrées : une offre conjointe de MM. Tillous-Borde et Vitalla et une offre de la SCI PVA représentée par M. Guiraud.

Par délibération en date du 29 septembre 2016, votre assemblée a décidé la création d'une commission consultative chargée de l'étude des offres d'achat des terrains d'emprise de l'ancien camping municipal.

Cette commission s'est réunie le 12 octobre 2016 pour prendre acte des deux offres reçues. Elle a missionné les services municipaux et l'Office de Tourisme du Piémont Oloronais pour réaliser une étude comparative des deux offres.

Cette étude comparative a été remise à la commission qui s'est à nouveau réunie le 2 novembre 2016. Après analyse, il a été décidé de demander aux deux candidats d'apporter des précisions quant à leurs projets respectifs ainsi que sur leurs capacités de financement.

Les deux candidats ont été reçus en Mairie le 5 novembre 2016 afin de présenter leurs projets et répondre aux questions complémentaires de la commission, questions formulées par e-mail le 3 novembre 2016.

A l'issue de ces entretiens, les membres de la commission ont souhaité donner un temps supplémentaire à l'un des deux candidats afin de pouvoir apporter confirmation d'un élément relatif au financement de l'acquisition.

La commission s'est de nouveau réunie le 10 novembre 2016 pour prendre acte de l'enregistrement des éléments demandés et rendre son avis.

Présentation résumée des offres :

- MM. Tillous-Borde et Vitalla proposent l'acquisition des parcelles au prix de 500 000 € net vendeur et ont fourni les éléments justifiant leur capacité à financer l'acquisition. Ils envisagent un investissement de 400 000 € à partir de 2017 ou 2018, sur une année, afin de rénover les chalets, de créer un bâtiment de services, d'animations et de rencontres intégrant une piscine de 80 m<sup>2</sup> (étant entendu que le calendrier de réalisation dépendra des délais d'obtention des autorisations nécessaires). Leur projet prévoit une ouverture du 1<sup>er</sup> juin au 30 septembre et un accueil à la demande, notamment pour la location des gîtes en dehors de ces dates. Ils recrutent 1,5 Equivalent Temps Plein pour assurer la gestion de leur projet.

Le projet vise à maintenir le classement 3 étoiles du camping. En termes de commercialisation et de promotion, ils entendent développer un site internet, mobiliser leurs réseaux professionnels et confier à un tour opérateur la location de mobil-homes.

Des éléments relatifs au chiffre d'affaires estimé ainsi qu'un plan pluriannuel d'investissements ont été fournis.

- La SCI PVA propose l'acquisition des parcelles au prix de 520 000 € net vendeur et a fourni les éléments justifiant sa capacité à financer l'acquisition ainsi que près de 80 000 € d'investissement.

La SCI PVA envisage un investissement de 700 000 € entre 2017 et 2025, afin de rénover les chalets, de créer un bâtiment polyvalent d'activités, de services intégrant une piscine de 50 m<sup>2</sup> et un espace sauna et jacuzzi, de rénover les sanitaires, d'aménager une aire de services de 6 places pour camping-cars, de rénover l'aire de jeux, de créer un espace pique-nique, d'aménager une aire de nettoyage pour vélos, de créer un terrain de padel et d'aménager certains emplacements en vue d'y installer 3 mobil-homes et deux bungalows tollés (étant entendu que le calendrier de réalisation dépendra des délais d'obtention des autorisations nécessaires).

Le projet prévoit une ouverture toute l'année avec un renforcement de l'accueil d'avril à octobre et le recrutement de 2.5 Equivalent Temps Plein, dont un directeur professionnel du tourisme associé au montage du projet.

Le projet vise à maintenir le classement 3 étoiles du camping, à atteindre le classement 4 étoiles en 2019 et entend proposer une large palette de services aux touristes accueillis.

En termes de commercialisation et de promotion, un site Internet est prévu ainsi que l'adhésion à la charte Camping Qualité et au label Clef Verte, des partenariats avec les associations et les commerces locaux sont listés et l'accès aux réseaux nationaux de réservation est prévu (contribution ASCI, Flower Campings, etc.).

Des éléments relatifs au chiffre d'affaires estimé ainsi qu'un plan pluriannuel d'investissements ont été fournis.

- Considérant que la procédure de cession mise en œuvre a permis à chaque candidat de fournir tous les éléments nécessaires à l'analyse de son projet,
- Considérant qu'il a été permis aux candidats de venir présenter à la commission l'ensemble des aspects de leurs projets et de justifier leurs capacités financières,
- Considérant le besoin pour le territoire de voir exister en son sein un camping de qualité répondant aux besoins d'hébergement en hôtellerie de plein air, porteur d'un véritable projet de développement touristique,
- Considérant que le projet de la SCI PVA répond le mieux, en terme de critères qualité, de services, de commercialisation et de promotion aux attentes de la Commune et de l'Office de Tourisme du Piémont Oloronais,
- Considérant que l'offre de la SCI PVA est plus élevée que l'offre de MM. Tillous-Borde et Vitalla,

La commission consultative chargée de l'étude des offres d'achat des terrains d'emprise de l'ancien camping municipal, à la majorité des voix, propose de retenir la proposition d'achat formulée par la SCI PVA à hauteur de 520 000 € net vendeur.

Vu,

- L'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,
  - L'article L. 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Considérant la procédure d'appel à candidatures en vue de céder les terrains d'emprise de l'ancien camping municipal,
- Considérant qu'il a été permis nationalement de pouvoir répondre à cet appel à candidatures,
- Considérant l'avis formulé par la commission consultative chargée de l'étude des offres d'achat des terrains d'emprise de l'ancien camping municipal,
- Considérant qu'en dépit du fait que le montant des deux seules offres finalement présentées se situe en deçà de l'estimation des Domaines, leur convergence amène à les regarder comme reflétant l'état actuel du marché immobilier,
- Considérant qu'en tout état de cause, un tel écart de montant se justifie en raison de l'intérêt général qui s'attache au développement touristique de la Commune ainsi que des nombreuses contreparties dont celle-ci doit bénéficier,
- Considérant en effet l'incapacité financière pour la Commune de pouvoir investir à hauteur des critères exigés pour maintenir un classement en trois étoiles, voire obtenir un classement en 4 étoiles, d'atteindre le niveau de service que recherchent les touristes ainsi que de permettre l'ouverture de la structure toute l'année,
- Considérant qu'il en va de l'intérêt général du territoire de pouvoir disposer d'une structure d'hôtellerie de plein air de qualité, fonctionnant toute l'année, répondant à l'ambition politique de développement touristique de la Commune,
- Considérant que le projet porté par la SCI PVA apporte tous les avantages au développement d'une telle structure sur le territoire communal en assurant sa modernisation ainsi que la pérennité de son activité,
- Considérant que la SCI PVA a produit les attestations justifiant sa capacité à financer l'acquisition des parcelles et que son gérant, M. Christian Guiraud, a pu justifier de sa capacité à entreprendre une première tranche de travaux,

Où cet exposé, le **CONSEIL MUNICIPAL**, par **25 voix pour et 8 voix contre** (M. Bernard UTHURRY, Mme Marie-Lyse GASTON, M. Jean-Etienne GAILLAT, Mme Aurélie GIRAUDON, M. Robert BAREILLE, Mme Anne BARBET, M. Jean-Pierre ARANJO, M. Patrick MAILLET),

- **DECIDE** la cession des terrains d'emprise de l'ancien camping municipal (parcelles AW1 et AY141) au profit de la SI PVA, au prix de 520 000 € net vendeur,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte notarié ainsi que tout document se rapportant à cette cession,
- **PRECISE** que les frais inhérents à l'acte seront supportés par l'acquéreur.

Ainsi délibéré à OLORON-Ste-MARIE, ledit jour 23 novembre 2016.  
Suivent les signatures.-

LE MAIRE,

Hervé LUCBÉREILH



Acte certifié exécutoire

- Par publication ou notification le 25/11/2016
- Par transmission au Contrôle de Légalité le 25/11/2016