

**CONVENTION ENTRE LA  
COMMUNE DE SAINT-RAPHAËL ET ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION  
POUR LA REHABILITATION DES GOLFS DE L'ESTEREL  
ET LEUR PRISE EN GESTION**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**LA COMMUNE DE SAINT RAPHAEL**

26, Place Sadi Carnot

83700 – Saint Raphael

Représentée par Madame CHIODI Première Adjointe

dûment habilité à l'effet de la présente par délibération du 7 juillet 2020

Ci-après « La Commune »

Et

**ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION**

624, chemin Aurélien

83700 – Saint Raphael

Représentée par Monsieur MASQUELIER son Président

dûment habilité à l'effet de la présente par délibération du 24 juin 2020

Ci-après « Esterel Cote D'azur Agglomération »

Ci-après dénommées individuellement une Partie et collectivement les Parties.

\*  
—  
\* \*

**PREALABELEMMENT AUX PRESENTES, IL A ETE EXPOSE QUE :**

1. La commune de Saint-Raphaël dispose sur son territoire, et en partie sur la commune voisine de Fréjus, de deux terrains de golfs :
  - un golf de 18 trous, d'une superficie de 47 ha environ, appartenant en pleine propriété à la Commune, en partie implanté sur la commune de Fréjus et dont le club-house et les parkings sont la propriété d'un opérateur privé qui les met à disposition selon un contrat de bail expirant en 2029.

- un golf de 9 trous, d'une superficie de 14 ha, implanté sur un terrain appartenant pour partie à la Commune à raison d'environ 1/3 et pour partie à la Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération à raison d'environ 2/3.
  
- Des structures d'entraînement à la pratique du Golf

(Ci-après les Equipements)

2. Ces Equipements font respectivement l'objet de baux emphytéotiques, puis d'une autorisation temporaire d'utilisation du domaine public, dont l'échéance est fixée pour les deux au 31 décembre 2022.
  
3. La Commune et Estérel Côte d'Azur Agglomération souhaitent redonner à cet ensemble golfique prestigieux ses lettres de noblesse afin qu'il puisse à brève échéance retrouver notamment son attractivité touristique et sa capacité d'accueillir des compétitions de niveau international.
  
4. Ainsi, les deux entités souhaitent à la fois que d'importants travaux de rénovation, d'aménagements et de modernisation soient entrepris dans le respect des règles régissant la retenue du golf de 9 trous, la mise en œuvre d'une approche plus écologique des golfs tant du point de vue de l'utilisation de l'eau que de l'utilisation de produits phytosanitaires ainsi que la mise en œuvre d'une politique dynamique en faveur de la jeunesse et des scolaires en particulier ainsi que du public à vocation touristique, et ce, dans une perspective d'attractivité pour tous.  
(Ci-après le Projet)
  
5. A cet effet, elles souhaitent lancer une consultation conjointe pour désigner un opérateur qui aura la capacité et la volonté de réaliser les travaux de remise à un niveau de haute qualité des équipements golfs et d'assurer la gestion des structures golfs à savoir notamment les 2 golfs, les structures d'entraînement, le practice et l'école de golf.

\*

\* \*

## **APRES QUOI, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1 - Objet de la convention**

La présente convention (Ci-après La Convention) a pour objet de définir le rôle, les droits et les obligations de chacune des parties dans le cadre du Projet.

### **Article 2 – Durée de la Convention**

La Convention commencera à courir le jour de sa signature par les deux Parties et s'éteindra par la réalisation de son objet soit à la signature de tous les contrats liant les parties au candidat retenu à l'issue de l'appel à candidatures.

## Article 3 – Rôle, Droit et Obligations des Parties

### 3.1. Les missions de la commune de Saint-Raphaël

3.1.1. La Commune a pris l'initiative de faire réaliser un audit technique des Equipements par une entreprise experte spécialisée dans le domaine du golf, pour connaître l'état des travaux à réaliser sur les Equipements dans le cadre du Projet, ainsi que les préconisations pour la remise à niveau des Equipements ainsi que le chiffrage des travaux à réaliser pour atteindre les objectifs fixés.

Cet audit a été réalisé par une entreprise spécialisée Turfgrass Agronomy and Services (TAS) et les principales conclusions font apparaître la nécessité de réaliser des travaux importants portant notamment sur :

- \* L'ensemble du système d'arrosage qui n'est plus adapté aux normes d'arrosage actuelles, ni aux normes d'économie de la ressource en eaux,
- \* la réfection des départs, des bunkers, des cheminements,
- \* l'amélioration du réseau de drainage et le réaménagement des 6 lacs situés sur les parcours,
- \* la restructuration des bâtiments d'entretien et leur remise aux normes,
- \* la réfection du practice du golf de 9 trous,

Le montant estimé de la réalisation des travaux préconisés pour atteindre les objectifs de qualité fixés s'élève à la somme de 5 250 000 € HT (CINQ MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

### 3.1.2. La rédaction d'un règlement de consultation afin d'engager une consultation en vue de la recherche d'un exploitant qui aura la tâche de procéder à la réhabilitation des Equipements puis d'en assurer la gestion.

Les principales caractéristiques de ce règlement de consultation seront :

- le statut juridique du contrat
- sa durée
- le montant de la redevance offerte
- les critères de sélection du candidat
- les modalités de choix du candidat
- les contraintes liées aux inondations
- les contraintes liées au club-house et au parking

Le règlement de la consultation sera établi avec l'aide d'un cabinet d'avocats en concertation avec Estérel Côte d'Azur Agglomération dont le projet sera approuvé par le Conseil Municipal et le Conseil de l'Agglomération.

### 3.1.3. Assurer la gestion de la consultation en toute transparence

La Commune gèrera la consultation lancée auprès des acteurs du marché pour la réalisation du projet de manière équitable et transparente. Elle tiendra informée par tous moyens y compris oraux Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Dans ce cadre, la Commune mettra en place :

- Des mesures de publicité suffisante pour recueillir des candidatures de qualité ayant une expérience dans le domaine du ressort du golf et de la réalisation de travaux comparables ;
- Une coopération avec un avocat spécialisé en matière de golf afin d'assurer la sécurité juridique de la consultation ;
- Les procédures et gestion des éventuelles négociations avec le ou les candidats qui auront fait les meilleures propositions en concertation avec Estérel Côte d'Azur Agglomération.

### **3.1.4. Préparer les différentes délibérations nécessaires à la réalisation de l'objet des présentes**

Dans le cadre de cette phase de mission, la Commune soumettra à son Conseil Municipal le texte des différentes délibérations nécessaires à la mise en œuvre des procédures qui permettront le lancement de la consultation auprès des acteurs du marché la mise en place de la négociation afin de retenir la candidature la plus adaptée le lancement des travaux la rédaction du contrat avec le candidat finalement retenu. Elle proposera à Estérel Côte d'Azur Agglomération de présenter la délibération pendante devant son Conseil Communautaire.

## **3.2. Les missions d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (Estérel Côte d'Azur Agglomération)**

### **3.2.1. Informer la Commune**

Estérel Côte d'Azur Agglomération devra fournir à la Commune spontanément ou à sa demande toutes les informations dont elle dispose, ou qu'elle peut obtenir, et les éléments relatifs à la problématique de la gestion des inondations et des contraintes liés aux inondations et au barrage des Caous.

A cet égard, Estérel Côte d'Azur Agglomération précise à la Commune qu'une partie des terrains sur lesquels les Equipements ont leur emprise font partie du Domaine Public communautaire, dédié à la prévention des inondations.

Un barrage est implanté sur la partie Sud du parcours et les terrains objets des présentes font partie de la retenue de cet ouvrage hydraulique. Estérel Côte d'Azur Agglomération est exploitante et gestionnaire de cet ouvrage.

A ce titre, la surveillance, le contrôle et l'entretien ainsi que la cote des plus hautes eaux et le volume utile de cette retenue ont été définis par les arrêtés préfectoraux de classement de l'ouvrage figurant en annexe 1 des présentes :

- Arrêté préfectoral du 22 août 1977 ;
- Arrêté préfectoral du 24 juin 2020.

Toute modification des lieux devra faire l'objet d'un accord écrit de Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Aucuns travaux pouvant engendrer une modification de la retenue du barrage (modification du volume) ne seront autorisés.

Pour tout aménagement projeté dans l'enveloppe de la retenue de l'ouvrage, Estérel Côte d'Azur Agglomération pourra donner des préconisations afin d'assurer le fonctionnement optimal de l'ouvrage des Cous.

Toutes modifications ou aménagements entrant dans le cadre du titre III de la nomenclature loi sur l'eau pourront être rejetés par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

L'Occupant s'engagera à assurer un entretien régulier de la végétation conformément à l'article 8 du titre III de l'arrêté d'autorisation et ce sous le contrôle de Estérel Côte d'Azur Agglomération, afin de limiter le risque préjudiciable d'embâcles sur l'ouvrage. Le plan d'entretien annuel devra être communiqué pour validation à Estérel Côte d'Azur Agglomération au mois de janvier de l'année en cours. Toutes les prestations réalisées feront l'objet d'une visite de contrôle en présence de Estérel Côte d'Azur Agglomération. Un rapport écrit précisant les lieux d'intervention et les prestations réalisées pour chaque intervention sera communiqué à Estérel Côte d'Azur Agglomération.

L'Occupant s'engagera en outre à prévenir, sans délais, Estérel Côte d'Azur Agglomération de tout incident, accident, anomalies constatées ou fait marquant concernant le barrage, ses abords et sa retenue.

L'Occupant s'engagera à informer le public présent sur le site du risque par un affichage dont le modèle sera fourni par Estérel Côte d'Azur Agglomération.

L'Occupant s'engagera à prévoir un plan d'évacuation et de mise en sécurité des personnes. Ce plan sera soumis à l'avis de Estérel Côte d'Azur Agglomération et révisé annuellement en fonction des évolutions réglementaires.

L'Occupant désignera un représentant qui devra impérativement être joignable à tout moment et en toute circonstance par Estérel Côte d'Azur Agglomération et à mettre en œuvre son plan d'évacuation et de mise en sécurité du public à partir de la vigilance météorologique orange pour les risques de crues et inondations.

Les arrêtés d'autorisations font également référence aux Consignes Ecrites qui organisent l'exploitation à mettre en œuvre.

L'exploitation de la retenue est décrite dans ces arrêtés. Il y est précisé qu'elle doit être contrôlée en toute situation et suivie.

L'ensemble de la retenue doit donc faire l'objet d'une gestion et d'un entretien réglementé et contrôlé eu égard notamment :

- au risque d'embâcles pouvant impacter le fonctionnement des organes hydrauliques ;
- au maintien du volume utile de l'ouvrage ;
- à la gestion de tous incidents, accidents, anomalies constatés ou faits marquants concernant le barrage, ses abords et sa retenue ;
- à la gestion des glissements de terrain dans la retenue ;
- à la présence de personnes ou d'activités dans la retenue.

Ce que l'Occupant devra reconnaître et accepter expressément.

La Commune veillera à ce que le futur exploitant ait bien souscrit à l'ensemble des obligations prévues au présent article dans le cadre contractuel qui liera les parties.

### **3.2.2. Participer activement à la réalisation du Projet**

#### **3.2.2.1. Approbation par le Conseil Communautaire de Estérel Côte d'Azur Agglomération**

- Estérel Côte d'Azur Agglomération fera approuver tous documents et décisions dans des délais compatibles avec le rétroplanning figurant à l'article 4 de la Convention.
- Estérel Côte d'Azur Agglomération s'oblige à participer avec la Commune à l'élaboration du règlement de la consultation pour la sélection de l'exploitant en charge de la réhabilitation et la gestion des Equipements.  
A cet effet, Estérel Côte d'Azur Agglomération déléguera un représentant avec lequel la Commune pourra échanger afin d'arrêter les décisions qui seront réputées être prises conjointement.
- Estérel Côte d'Azur Agglomération s'oblige à soumettre pour approbation le règlement de la consultation au Conseil Communautaire dans des délais compatibles avec le rétroplanning figurant à l'article 4.
- Estérel Côte d'Azur Agglomération participera conjointement avec la Commune au choix du gestionnaire à travers une commission ad hoc regroupant 4 élus de la Commune et 2 élus du Conseil Communautaire de l'Estérel Côte d'Azur Agglomération spécialement désignés à cet effet.
- Estérel Côte d'Azur Agglomération fera approuver par le Conseil Communautaire le choix du gestionnaire et le contrat le liant avec l'agglomération pour les terrains portant le golf de 9 trous.

#### **3.2.2.2. Participer financièrement au frais de la procédure de consultation**

Estérel Côte d'Azur Agglomération accepte de prendre en charge à hauteur du tiers les honoraires du conseil juridique en charge d'assister la Commune dans le cadre de la procédure de consultation jusqu'à la mise en place des contrats avec le candidat retenu. Un système de refacturation trimestriel sera mis en place entre les Parties selon laquelle la Commune refacturera à Estérel Côte d'Azur Agglomération un tiers des honoraires du conseil sur justificatif.

### **3.3. Obligations mutuelles**

Les Parties s'obligent mutuellement à une coopération permanente, réactive et de bonne foi afin d'assurer la bonne fin du Projet.

En cas de difficulté elles s'engagent à mettre en œuvre une procédure de conciliation permettant de résoudre la difficulté dans un délai de 15 jours maximum afin de ne pas faire prendre au Projet de retard sur le rétroplanning prévu à l'article 4 de la Convention ci-après.

En cas de défaillance de l'une des Parties dans la réalisation des missions qui lui incombe et pour le cas où cette défaillance entraînerait un retard dans la mise en œuvre du Projet et porterait un préjudice à l'autre Parties, la partie lésée pourra obtenir l'indemnisation de son préjudice établi.

Néanmoins, les Parties s'obligent à recourir à la médiation pour tenter de résoudre toutes difficultés avant un contentieux éventuel. Ainsi en cas de difficultés elles désigneront d'un commun accord un médiateur chargé de tenter de trouver une issue amiable au différend. A défaut de parvenir à la

désignation d'un médiateur, la partie la plus diligente sollicitera la désignation d'un médiateur par le Président du tribunal administratif compétent statuant sur requête ou en référé.

#### **Article 4 – Rétroplanning de l'opération**

Il est prévu que le calendrier des opérations jusqu'à la mise en place effective du nouveau gestionnaire de l'ensemble des équipements soit établi comme suit :

**12 mai 2022** : Délibération lançant une consultation pour la réhabilitation et la prise en gestion des Golfs de l'Esterel

**Mois de mai et juin 2022** : Rédaction du règlement de la consultation

**24 juin 2022** : Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Esterel Côte d'Azur Agglomération et validation par le service Hydraulique pour lancer la consultation.

**7 juillet 2022** : Délibération du Conseil Municipal de la Commune

**Septembre 2022** : Mise en place de la commission ad' hoc entre la Commune et Estérel Côte d'Azur Agglomération et mise en place de la publicité sur l'ouverture de la consultation et envoi aux acteurs du marché pertinents le document d'éligibilité à soumissionner.

**Mi-octobre 2022** : Dépouillement des dossiers d'éligibilité reçus et démarrage de la consultation par l'envoi du règlement de consultation aux candidats éligibles.

**Fin octobre 2022** : Réception des offres reçues et Analyse des offres

**Novembre 2022** : Négociation avec les candidats retenus

**Décembre 2022** : Désignation du lauréat et signature des contrats

**1<sup>er</sup> janvier 2023** : Prise en gestion par le nouveau titulaire des AOT

**Pour la Commune**

**Pour Estérel Côte d'Azur Agglomération**

**Madame CHIODI  
Première Adjointe**

**Monsieur MASQUELIER  
Président**

## ANNEXE 1

- arrêté préfectoral du 22 aout 1977.
- arrêté préfectoral du 24 juin 2020