

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du bail à construction portant sur le golf de Digne-les-Bains
2. Décisions du maire
3. Marchés publics et avenants

L'an deux mille vingt-trois et le deux du mois de novembre, à dix-huit heures, le conseil municipal de la ville de Digne-les-Bains, régulièrement convoqué le vingt-six du mois d'octobre, s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de Mme Patricia Granet-Brunello, maire.

Conseillers présents : vingt-six

GRANET-BRUNELLO Patricia - KUHN Francis - BLANC Michel - THIEBLEMONT Martine - SANCHEZ Pierre - MOULARD Damien - SERY Marie-José - PIERI Bernard - TEYSSIER Bernard - SOLTANI Boularès - TEYSSIER Éliane - DUMOND Bernard - ARBOUX-TROMEL Corinne - PEREIRA Georges - CHABALIER Sandrine - MARTINEZ Jérôme - ESTEVE Matthieu - FATIO Léon - ABALHATE Fatima - CHALVET Gilles - HONNORAT Michelle - MARGUERITTE Françoise - DE SOUZA Benoît - TSALAMLAL Nadia - SAMB Clémence - SÉJOURNÉ Daniel.

Étaient représentés :

OGGERO-BAKRI Céline par GRANET-BRUNELLO Patricia
 VOLLAIRE Nadine par BLANC Michel
 THOUROUDE Antoine par SANCHEZ Pierre
 COULANGE Gwenola par THIEBLEMONT Martine
 MEZZANO Gérard par SERY Marie-José
 PAIRE Marie-Claude par TSALAMLAL Nadia

Était absente :

PARIS Mireille

Est nommé secrétaire de séance : ESTEVE Matthieu



Mme LE MAIRE.- Prenez place, nous allons ouvrir cette séance du conseil municipal.

Je vais procéder à l'appel.

Madame le maire procède à l'appel des conseillers municipaux.

Le quorum étant atteint, je vous demande de désigner Matthieu Estève, notre plus jeune conseiller, comme secrétaire de séance.

Êtes-vous tous d'accord ? *[Accord de l'ensemble des conseillers municipaux]*

Merci. C'est donc Matthieu qui sera secrétaire de séance.

Il n'y a pas de PV de la séance du 11 octobre, ce dernier n'est pas encore finalisé, nous l'approuverons la prochaine fois.

Ce conseil municipal a un sujet principal qui concerne le bail à construction du golf de Digne-les-Bains. Nous allons suspendre la séance du conseil municipal de telle sorte que M. Bataillé vous présente le projet que la société Adonis, qu'il gère, prévoit pour le golf de

Digne-les-Bains et tout l'environnement hôtelier-restauration. Ensuite, nous rouvrirons le conseil municipal avec un nouvel appel, pour que la délibération de ce bail à construction puisse être présentée aux élus et nécessiter le vote adéquat.

Je suspends ce conseil municipal.

◆◆◆

La séance du conseil municipal est suspendue

◆◆◆

Mme LE MAIRE.- Je vais donner la parole à M. Bataillé qui va vous faire cette présentation avec un PowerPoint pour support. Au préalable, je donne peut-être la parole à Francis Kuhn. Tu veux dire un mot avant la présentation de M. Bataillé ?

M. KUHN.- Oui, je veux bien.

Nous sommes à l'aboutissement d'un travail qui a été engagé depuis presque un an et demi maintenant. Vous vous souvenez que notre conseil municipal a validé une promesse de bail à la fin du premier semestre 2022. Nous sommes aujourd'hui en mesure de vous présenter le projet tel qu'il a résulté de la mise au point de ce bail à construction définitif tel qu'il vous a été transmis. C'est un aboutissement, comme je l'ai dit, de beaucoup de travail de part et d'autre, aussi du côté du groupe Adonis qui était seul en lice pour ce projet. Je crois qu'on tient pour notre ville un véritable projet porteur de développement économique, de développement touristique, la création d'une véritable destination « golf de Digne-les-Bains », avec une attractivité de ce site qui est magnifique, tout le monde le sait, le golf de Digne-les-Bains est très apprécié des golfeurs et des visiteurs. Nous avons là un projet qui va monter ce site en gamme, qui va monter ce lieu en qualité et en attractivité.

Monsieur et Madame Bataillé vont nous en présenter les éléments principaux, en sachant que, je le rappelle, il s'agit d'un projet dont le budget d'investissement dépassera à terme les 3 millions d'euros.

Mme LE MAIRE.- Je voudrais préciser, avant de donner la parole à M. Bataillé, que vous pourrez poser des questions à M. Bataillé, mais j'insiste bien, ce sont des questions techniques, les questions politiques en soi seront posées au moment de la délibération.

Je vous donne la parole.

M. BATAILLÉ.- Merci.

Madame le maire, Monsieur Kuhn, Mesdames et Messieurs les élus,

Tout d'abord, merci de nous recevoir aujourd'hui.

Avec mon épouse qui est native de Digne-les-Bains, nous travaillons sur ce projet depuis un bon moment, en parfaite harmonie avec l'équipe municipale et un certain nombre de personnes qui se sont impliquées et qui nous ont d'ailleurs conseillés dès le départ de ce dossier. Merci, entre autres, Monsieur Teyssier, pour votre confiance et de nous avoir briefés sur un certain nombre de sujets. Merci à un certain nombre de personnes. On ressent bien qu'il y a un amour et une passion réelle pour redynamiser votre ville.

Je vais tout d'abord commencer par faire une présentation de mon groupe, puisque si l'on s'engage, c'est sur 45 ans, je doute fort que je serai encore là dans 45 ans, mais cela me paraît être la moindre des choses que de se présenter.

Je vais commencer par moi : Pascal Bataillé, beau bébé de 56 ans, natif du Pays basque et implanté en région PACA depuis 2001. Je suis un professionnel du tourisme, puisque je travaille dans ce domaine depuis l'âge de 16 ans. J'ai fait des écoles de tourisme, j'ai fait la promotion d'un certain nombre de chaînes d'hôtels. J'ai créé ma première chaîne d'hôtels à Paris ; je suis devenu le plus gros franchiseur d'hôtels à Paris : j'avais à l'époque 117 hôtels. J'ai monté le concept en Rhône-Alpes où j'en avais 25 et les principaux promoteurs sont venus.

En 2001, papa poule, j'ai décidé de changer de vie, je suis parti m'installer dans le sud où, sur un pari, j'ai acheté l'hôtel historique de la ville de Sanary-sur-Mer que j'exploite depuis 22 ans maintenant, je fais ma 23^e saison. Cela signifie essentiellement que mon engagement est en général dans la durée, je ne suis pas marchand de biens. Quand je fais quelque chose, c'est que je tiens vraiment à m'intégrer dans la vie économique locale et dans la durée.

Un groupe familial : j'ai la chance qu'elle ait dit oui, j'ai dû insister un peu, nous nous sommes mariés récemment mais cela fait un petit moment que nous étions ensemble, et nous avons décidé de construire. Lorsque le dossier de Digne-les-Bains s'est présenté, cela devenait pour nous une évidence.

Le groupe que j'ai créé en 2010 compte aujourd'hui 183 salariés, avec plusieurs métiers, 37 établissements, essentiellement en trois étoiles. Depuis l'arrivée de ma femme dans le groupe, nous travaillons sur une montée en gamme puisque nous allons faire également des quatre et cinq étoiles. Nous avons signé notre premier cinq étoiles il y a deux semaines à peu près, à Auron ; il est en construction.

Ces 37 établissements sont répartis dans l'ensemble de la France, à l'exception de l'un d'eux qui est à l'étranger, aux Antilles. J'ai survécu de justesse à l'ouragan, je tenais à faire quelque chose là-bas pour aider les personnes ; nous subventionnons une fondation et nous sommes partenaires d'une association Rêves qui a pour but d'aider les enfants qui sont souvent très gravement malades, voire condamnés, pour les accompagner à réaliser leurs derniers rêves, ainsi que les parents quand ils n'ont pas les moyens d'aller jusqu'au bout. J'ai survécu à cela juste après un attentat, ma vision de la vie est donc un peu différente de ce qu'elle était précédemment.

Le siège social se situe dans le Var, nous avons une empreinte régionale forte, nous avons créé des emplois. Nous avons un petit bureau commercial à Paris puisque, qu'on le veuille ou non, de toute façon, beaucoup de choses se décident à Paris, les sièges des tour-opérateurs, des agences de voyages, des comités d'entreprise étant basés à Paris.

Je vous rassure, je ne vais pas trop parler, je suis un petit peu bavard, mais passionné. On ne se refait pas.

Une expertise digitale dédiée à la commercialisation : j'ai été l'un des premiers en France à avoir un site internet pour réserver en ligne, en 1996 ; à l'époque, un des associés fondateurs de l'actuel « hotels.com » venait me voir à Paris pour acheter en ligne.

Pour vous donner une idée, l'objectif est de redynamiser l'attractivité touristique. Nous sommes connectés aux 65 plus gros tour-opérateurs de la planète. Nous avons en moyenne

74 prix différents pour la même chambre au même moment, le record est de 134, et l'on peut changer tous les prix, promotions, disponibilité, plan tarifaire dans la totalité de ce réseau en moins de six secondes.

Nous travaillons avec tous les principaux réseaux d'agences de voyage, les GDS, etc.

Une gestion centralisée : comme dans ma vie, j'ai déjà fait toutes les « boulettes », j'ai tout centralisé, cela permet de mieux contrôler, nous faisons la totalité de la comptabilité, les ressources humaines, le juridique, le contrôle, les fournisseurs, tout est fait depuis le siège.

Nous sommes, avec mon épouse, élus à la CCI du Var. Je suis membre et au conseil d'administration de l'ETOA qui est la principale organisation de tourisme en Europe. Je dirige la branche tourisme pour le syndicat GNI. Nous avons créé un petit club deal où nous avons les agréments de l'AMF. Nous sommes partenaires des principaux promoteurs. Nous sommes à l'Union patronale du Var ainsi qu'à l'UMIH qui est le premier syndicat hôtelier.

Un groupe : 37 établissements, 183 salariés, 26,5 millions de chiffre d'affaires, 8,5 millions de fonds propres, 1,8 million d'EBE. Nous travaillons avec les cent principaux partenaires incontournables du tourisme. Nous avons 410 sociétés en contrat, plus de 1 300 agences que nous prospectons tous les ans et, en moyenne, 100 000 visites tous les mois sur l'ensemble de nos sites internet.

Nous sommes présents à tous les principaux événements et salons de tourisme. La semaine prochaine, nous serons à Londres au World Travel Market qui est, avec Berlin, l'un des deux salons incontournables. Nous sommes présents dans les quatre GDS majeurs. Chaque agence de voyage est connectée à au moins un des quatre GDS, les logiciels qui ont été créés à l'origine par les compagnies aériennes au milieu des années 60. En étant dans les quatre, cela veut dire que potentiellement nous sommes visibles dans la totalité des agences de voyages sur la planète.

Étant donné que, comme je le disais, j'ai fait toutes les boulettes dans le passé, on centralise tout, notamment le service ressources humaines. Je remercie encore ma femme de l'avoir créé parce que, jusqu'à présent, je gérais la totalité des demandes, je n'y arrivais plus. Nous faisons tous les contrats, recrutement, formation, évolution. Nous avons fait également un certain nombre de formations qui ont été validées par Pôle emploi et par des organismes, puisque l'approche pour insérer et intégrer les gens dans le groupe est très importante.

Nous faisons la totalité de la comptabilité jusqu'au bilan. Trois fois par an, des experts-comptables viennent faire une situation.

Nous faisons tout ce qui est juridique en interne : création de sociétés, assemblées générales, etc.

Nous avons un pôle immobilier, puisque nous gérons nous-mêmes les investisseurs, les propriétaires, etc.

Nous avons un département groupes et séminaires. Nous avons un système de réservation et de connectivité ; communication, création des sites. Nous faisons nous-mêmes les créations de sites. Nous gérons les campagnes de publicité, nous sommes sur tous les comparateurs, Trivago et autres.

Nous nous occupons naturellement de tout ce qui est exploitation opérationnelle, suivi des normes de sécurité, commission de sécurité, accessibilité, etc.

Vous voyez à l'écran l'état actuel de ce lieu dont le potentiel est réel. Ce ne sera pas un dossier simple, mais un dossier passionnant.

Voilà ma belle épouse qui arrive. C'est surtout son travail que je salue, parce que je me suis occupé, moi, de l'aspect économique pour obtenir le financement de ce dossier qui n'était pas simple, je vous expliquerai pourquoi, et c'est elle qui, avec l'équipe municipale et les architectes, s'est donné beaucoup de peine pour s'adapter et a fait preuve de beaucoup de souplesse, beaucoup plus que moi.

Voilà le bâtiment actuel. Mon épouse vous présentera mieux que moi le projet. Cela nécessite et cela mérite réellement une belle rénovation pour en faire un bel établissement.

Dans un premier temps, on a budgétisé environ 1,8 million sur la première année pour la remise en état globale du site, la création d'équipements et de services. Pourquoi ? Parce qu'elle a travaillé énormément à la mise en place de services pour vraiment intégrer la clientèle qui viendra également avec des navettes, etc. Tout un ensemble de choses. Dans un premier temps, nous pensons avoir besoin d'à peu près 25 salariés pour donner la qualité de service que l'on doit (nous allons favoriser l'emploi local, évidemment) : 10 personnes pour la partie hôtel, 6 pour la partie golf et 9 pour la partie bar et restauration, puisque nous voulons faire quelque chose de qualité. Ceci dans un premier temps.

Dans un deuxième temps, il est prévu de faire une extension. Nous avons été obligés de le faire en deux étapes, en prévoyant une extension du nombre de chambres pour laquelle nous allons faire une construction. Nous ferons un dépôt de permis dans les règles de l'art à ce moment-là. Après cette extension, nous aurons une équipe moyenne de 30 salariés. À ce jour, ils sont 10, pour vous donner une idée.

Nous allons vous montrer le site internet de ce qui est prévu. Le site n'est pas en ligne, puisque nous ne sommes pas encore acceptés.

Le site se compose en réalité de deux sites.

Il y a la partie purement golf, golf de Digne, où l'on présente le golf, mais je pense qu'on ne va pas vous apprendre grand-chose. Nous allons travailler avec UGolf pour leurs compétences en termes de commercialisation, de logiciel, etc. Vous pouvez parcourir les différents onglets. Il sera naturellement possible de réserver en ligne des green fees et différents produits.

Golf Academy : naturellement, nous allons continuer dans cet esprit et faire en sorte que les enfants ou les adultes puissent prendre des cours et continuer dans cette démarche.

La partie hôtel : l'accès, vous connaissez l'adresse mieux que moi.

L'idée est de faire un bel hôtel quatre étoiles. Dans un premier temps, il y aura 14 chambres. Comme la taille des chambres est moyenne, elle sera compensée par un ensemble de services sur place et à côté. En termes de décoration, nous allons partir sur quelque chose de vraiment sympa, contemporain, très au goût du jour. Nous allons refaire toutes les salles de bains, les normes de sécurité, les portes. Il y a des problèmes d'étanchéité même du bâtiment ; nous allons résoudre la totalité de ces problèmes techniques. Nous allons rajouter des services. Nous allons créer des cours de padel tennis. Actuellement, les courts de tennis ne sont pas terribles. Le padel tennis est une activité qui est en plein essor en France, là où nous habitons, c'est plein à craquer en permanence. L'idée est vraiment de

faire un lien avec aussi les personnes de l'agglomération, de façon que les gens sachant que l'on peut aller là-bas faire un padel tennis.

La piscine : vous avez une belle piscine dans un cadre génial ; il est prévu de la faire vivre, de faire tout autour une plage en bois avec aussi une petite restauration à proximité.

Pour ma ligne, grâce à ma femme, j'ai perdu 22 kilos, terrain de crossfit, je n'ai pas le choix, séance de fitness avec des coaches, etc., et également du bien-être avec du yoga.

L'idée est de vraiment faire des choses pour qu'il y ait, en plus du golf, toute une vie autour de ce lieu qui vraiment le mérite, j'insiste là-dessus mais qui vraiment le mérite.

Proshop vêtements : on ne va pas faire du Nike ou Adidas, vous avez Intersport et Décathlon, vous avez tout ce qu'il faut ici ; on va sortir des gammes avec des marques qui ne sont pas là et également en prêt-à-porter avec une ou deux gammes qui ne sont pas encore dans la ville et qui sont assez branchées.

Les produits locaux : il va de soi qu'il faut faire travailler l'artisanat local ; lorsqu'on va sur le marché de Digne, on voit beaucoup de producteurs locaux qui viennent vendre leurs produits, il est normal de les faire travailler de façon prioritaire.

Dans une période où l'écologie est vraiment importante, où tout le monde se pose des questions, on va faire de la location de vélos électriques et organiser des excursions à vélo électrique pour que les personnes découvrent l'ensemble des possibilités du coin.

On va mettre en place un service de navettes de façon à pouvoir faire venir aussi les clients en ville les jours de marché ou aller les chercher à la gare, etc., et surtout les amener également à l'espace thermal. Vous avez fait un certain nombre d'investissements là-bas, il est normal de faire travailler l'espace thermal.

La partie restauration : on va faire en sorte que ce soit un vrai restaurant. Le but est que cela devienne un restaurant bistronomique où l'on puisse aller en repas d'affaires, en séminaire et où l'on se sente vraiment à l'aise. Mais, pour faire en sorte de respecter la clientèle de golf, on va créer un deuxième pôle de restauration, là où se trouvent actuellement les voitures. En effet, les personnes qui font un golf ont peut-être moins de temps, ne vont pas manger la même chose que des personnes qui viennent pour passer un bon moment, prendre leur temps et avoir une carte différente. À toute heure il y aura du snack gourmet. Il y a une activité tout au long de la journée, il est normal de pouvoir assurer un service de restauration toute la journée, raison pour laquelle il y aura entre neuf et dix personnes minimum à embaucher pour la partie restauration.

Naturellement, le côté club-house bar qui doit être un lieu convivial où les gens auront plaisir à se retrouver avec des cocktails signature, des vins, etc. Certaines grandes enseignes viennent nous voir pour devenir partenaires, c'est le cas, par exemple, au hasard et sans les nommer, du groupe Moët & Chandon.

Événements incentives : on ne peut pas s'intégrer dans la vie économique et sociale locale si l'on ne participe pas à cela, que ce soit des repas d'affaires, des baptêmes, des banquets, il faut qu'il y ait un endroit supplémentaire où les Dignois pourront venir passer un moment sympa.

Parmi les idées de ma femme qui a passé un temps colossal sur ce projet : un « guest experience maker ». En français, c'est quelqu'un qui s'occupera de la relation client, c'est un

service de conciergerie « plus » qui pourra organiser également des petites excursions, des sorties et faire en sorte que sur place, les gens soient accompagnés et puissent profiter aussi des différentes activités de Digne-les-Bains, qu'elles soient culturelles, bien-être ou autre.

Voilà le projet qui va se faire en deux temps, qui va nécessiter beaucoup d'investissements. Puisqu'on parle chiffres, on va monter à peu près à 3,3 millions en deux étapes, mais vraiment avec un côté humain. Dans mon groupe, ce qui est important, c'est que si on a fait valider un certain nombre de formations par des organismes tels que Pôle emploi, c'est parce qu'on a fait en sorte que des jeunes qui sortaient de l'école ou autre, ou qui n'avaient pas été à l'école, puissent être formés. Aujourd'hui, mon épouse a dispensé une formation pour l'école de la deuxième chance de l'Union patronale du Var. L'idée est d'axer également sur tout ce qui est formation et faire en sorte que les jobs soient en CDI. L'hôtel doit être ouvert à l'année, il n'y aura pas de mois de fermeture. Aujourd'hui, on se moque de moi, surtout mon expert-comptable. J'ai un hôtel à Valberg depuis 2013, il est ouvert onze mois et demi par an. Valberg, station de basse altitude, onze mois et demi d'ouverture par an. Je suis contre les hôtels qui ferment. C'est très personnel, c'est ma vision.

Je donne la parole à mon épouse.

Mme BATAILLÉ.- Merci. Bonsoir à tous. Je vous prie de m'excuser pour mon retard. Comme l'a indiqué mon époux, j'étais engagée à l'école de la deuxième chance à Toulon. J'ai négocié le fait de pouvoir les quitter à 16 heures, mais ils tenaient vraiment à ce que je puisse dispenser le module de formation qui m'était destiné. Je me suis engagée à le terminer et cela a été un peu au détriment du démarrage de ce conseil municipal.

Je n'ai pas grand-chose à rajouter parce que mon mari, comme je l'ai très bien choisi, a tout dit, tout comme il faut, tout bien, c'était parfait. Je n'ai pas vraiment grand-chose à rajouter, si ce n'est répondre à des questions complémentaires.

Ce que je peux rajouter véritablement à l'heure actuelle, c'est que j'ai rendez-vous avec notre architecte Gilles Durand, vous le connaissez peut-être puisque c'est le maire de Senez, un petit village du coin. C'est lui qui s'est chargé de nous aider pour la conception et toutes les adaptations qu'on a dû mettre en œuvre tout au long de l'évolution de ce projet. Il déposera l'autorisation de travaux après le 10 novembre. J'ai rendez-vous avec lui vendredi 10 novembre prochain sur le site du golf, pour qu'on arrive à véritablement finaliser les dernières objections techniques, afin de pouvoir déposer l'autorisation de travaux. Aujourd'hui, si l'on veut arriver à faire un lien cohérent pour qu'il y ait le moins de désagréments possible pour la clientèle du golf, il faudrait que, au 1^{er} janvier, on puisse faire une passation la plus fluide possible avec des travaux engagés très rapidement.

Sachez quand même qu'il y aura une fermeture obligatoire, ne serait-ce que pour la licence IV, nous allons évidemment respecter la loi. La partie restauration, hôtel et bar, sera fermée jusqu'à ce que l'on puisse livrer un établissement digne de ce nom avec deux restaurants, comme vous l'a indiqué mon mari, quatorze chambres d'hôtel, aujourd'hui il y en a treize, il y aura neuf chambres de plus petite taille mais compensées par les services associés, et trois plus belles chambres, dont deux accessibles aux PMR.

À travers l'engagement que nous sommes en train de mener avec mon mari dans la ville, nous sommes en train de signer aussi l'achat de l'hôtel de Provence qui est à côté du Grand Paris. C'est un établissement pour lequel je ne pense pas qu'on puisse arriver à avoir une classification quatre étoiles, mais on devrait arriver à faire un beau boutique-hôtel avec un effet assez personnalisé dans l'accueil clientèle, avec un service de bonne gamme si l'on peut

appeler cela comme ça. Nous devrions être prêts pour le mois de janvier, nous devrions avoir signé, cela nous permettra de créer une belle dynamique aussi entre le golf et le centre-ville, mais cela n'enlèvera absolument pas le budget qui est alloué à la deuxième partie de travaux sur le golf, puisqu'on en a vraiment besoin sur le plan économique, on ne pourra pas de toute façon perdurer trop longtemps avec seulement 14 chambres, on a vraiment besoin de l'oxygène nécessaire à l'expansion, avec plus de 20 chambres supplémentaires, cela reste un minimum pour nous.

J'espère que vous êtes satisfaits que l'on puisse venir s'installer, du moins se réinstaller pour ce qui me concerne, puisque je suis Dignoise, je pense que mon mari a dû déjà faire l'historique, il a dû s'en charger. J'espère que vous êtes ravis. En tout cas, nous sommes très heureux de contribuer au développement économique et local de cette petite ville qui mérite bien que l'on fasse quelque chose de qualité.

Je vous remercie beaucoup. Nous sommes à votre disposition s'il y avait des questions complémentaires. Merci encore.

Mme LE MAIRE.- Merci pour cette belle présentation.

Vous arrivez de Toulon, on a l'impression que la présentation a été synchrone, parfaite, vraiment. Merci pour ce beau projet, pour cette belle dynamique, la dynamique que vous portez et votre intérêt pour la ville de Digne-les-Bains.

Vous allez avoir des questions, des questions techniques, on a bien précisé que vous n'aurez que des questions techniques.

Je donne la parole aux conseillers qui le souhaitent.

Madame Margueritte.

Mme MARGUERITTE.- Merci. Bonsoir à tous. Merci de me donner la parole.

Une question technique, parce que quand je vois la programmation des travaux, je vois qu'il y a une restructuration d'un bâtiment qui sera affecté au logement du personnel, notamment saisonnier. C'est très bien, si ce n'est qu'il y a quelques minutes, vous nous avez annoncé avoir du personnel qui serait en CDI, si j'ai bien compris. Pourquoi un logement pour des saisonniers ?

M. BATAILLÉ.- L'objectif est d'avoir un effectif stable, parce que lorsqu'on prend uniquement des saisonniers, c'est de la loterie. Le CDD, une fois que les personnes ont passé leur période d'essai, parfois vous tombez sur des gens bien et parfois c'est moins le cas, et leur implication est moindre. Néanmoins, lorsqu'on va recruter des gens, il peut y avoir des gens qui habitent à 30 kilomètres, à 40 kilomètres qui, avec des horaires décalés en termes de restauration, ne pourront pas toujours faire des allers-retours et rentrer chez eux à 15 heures pour revenir à 19 heures. Nous allons aider ces personnes à se loger. Deuxièmement, pour des personnes qui quitteraient le domicile de leurs parents pour s'installer dans la vie, quand vous vous installez et que vous prenez un appartement, dans un premier temps, on vous demande une caution, on vous demande deux ou trois mois de loyer d'avance ; cela nous permettra de loger les personnels le temps qu'ils puissent trouver un logement digne de ce nom et en fonction de leur budget.

Mme MARGUERITTE.- C'est donc un logement temporaire.

M. BATAILLÉ.- Oui, temporaire, ou peut-être qu'un jour il sera nécessaire pour certaines personnes d'avoir un logement de fonction.

Mme MARGUERITTE.- Ma deuxième question repose sur la restauration. Vous allez avoir du personnel sur place ; a-t-on la certitude qu'il n'y aura pas un prestataire extérieur, que vous ne ferez pas appel à un prestataire type Générale de restauration, qui n'existe peut-être plus, Accor ou autre ?

M. BATAILLÉ.- Vu ma personnalité et mon caractère, je peux vous assurer que cela ne se passerait pas très bien. Je préfère rester maître. Je vais vous faire un aveu : pour financer cette opération, aucune banque ne souhaitait financer, c'est pour cette raison que nous n'avions pas de concurrents. Il faut être très clair, le projet en lui-même dans un premier temps n'était pas finançable. On est passé par la structure groupe pour obtenir le financement. On parle d'une dynamique groupe. Sans passer par cela, cela n'aurait pas pu être. Dans un premier temps, 14 chambres ne permettent pas l'équilibre. Si l'on ne maîtrisait pas la restauration, on se retrouverait confronté à un problème.

Et puis, d'un point de vue opérationnel, si un jour on décide de privatiser l'hôtel un week-end pour un mariage, les gens ne se plaindront pas du bruit. Si je mets le restaurant en gérance et que la personne fait un travail sérieux et de qualité, son activité ne sera pas forcément compatible avec celle de l'hôtel. Je vous rappelle que dans un premier temps, on a 14 chambres auxquelles on adjoint des jardins, etc., mais l'objectif est quand même d'en construire 21 à 25 supplémentaires. Dans un deuxième temps, pour arriver à l'équilibre, c'est la partie hôtel qui est fondamentale. On ne peut donc pas se permettre de perdre le contrôle d'une des sources de revenus.

Mme MARGUERITTE.- Merci beaucoup. Et félicitations parce que c'est vraiment très beau pour Digne. Pour ma part, je trouve que c'est très beau. Merci.

M. BATAILLÉ.- Merci à vous.

Mme LE MAIRE.- Monsieur Chalvet.

M. CHALVET.- Bonjour et merci pour ces explications.

Je pense que vous avez répondu en partie à ma question, mais je voudrais quand même que vous précisiez le choix actuel de maintien de la structure hôtelière précédente, alors que dans les rapports antérieurs établis notamment par la structure golfique, il apparaissait que cet hôtel était totalement obsolète, avec des chambres exigües qui ne correspondaient plus du tout aux standards hôteliers, et vous en êtes un professionnel : chambres exigües, je ne parle même pas de la 5G, etc., problèmes de désamiantage puisque la structure est amiantée. Par conséquent, je crois que même l'architecte que vous avez cité suggérait de raser cette structure. Je sais bien que cela peut être un manque à gagner sur une période de un ou deux ans, mais même si vous annoncez dans une deuxième phase un hôtel quatre étoiles de 21 chambres, ce qui apparaît tout à fait satisfaisant de ce point de vue, pourquoi mettre de l'argent dans une structure qui, de l'avis général, doit être rasée ?

M. BATAILLÉ.- C'est très simple. Aujourd'hui, si l'on devait raser et reconstruire, pendant combien d'années le golf sera-t-il fermé ? Je ne partage pas l'analyse de l'ancien exploitant. Chacun son métier. À l'époque, quand j'étais joueur de football, j'étais un excellent gardien de but, je devais aller jouer au PSG, mais à l'époque, ça ne gagnait pas, je n'y suis pas allé. Si vous me mettiez attaquant, je n'apportais aucune plus-value.

UGolf est connu pour la gestion des golfs, pour un savoir-faire golfique. Ils ont sous-traité la restauration et ne s'occupent pas beaucoup de la partie hôtelière. Mon vrai métier, c'est l'hôtellerie. Ma femme, dans son parcours, a géré un certain nombre d'établissements liés au tourisme, elle a géré un restaurant, elle s'y connaît dans ces domaines-là. Si vous faites intervenir des professionnels des travaux, mais de vrais professionnels avec des architectes, vous cassez tout l'intérieur et vous gardez l'enveloppe. Les chambres sont petites, mais que dit Atout France ? Atout France dit que ce sont des normes. Il y a un système de barème à points qui est incontestable. Laëtitia a fait venir des experts, elle a fait venir des bureaux de contrôle, elle a fait venir l'Apave. Cela fait un an que nous payons des honoraires à un certain nombre de prestataires pour être sûrs de pouvoir obtenir le classement quatre étoiles. Il y a ce que l'on appelle des points obligatoires et des points facultatifs. Lorsque certains points importants ne sont pas atteints, comme la taille des chambres, on les compense par des services. En cassant les murs à l'intérieur, les cloisons, on va faire des salles de bains ouvertes, un peu modernes, un peu contemporaines, etc. On va mettre des très grandes télévisions, on va mettre des machines à café, on va mettre tout un ensemble de services qui vont faire que même si la chambre n'est pas si grande que cela, on va compenser, et on leur adjoint à chacune un jardin. Cela nous coûte moins cher et nous sommes sûrs d'aller au bout, alors que si l'on rase tout et qu'après cela devient très compliqué, s'il y a un recours sur le permis, sur ceci, sur cela, on part sur trois ans, quatre ans, cinq ans. Cela veut dire que l'activité golfique mourrait. On ne peut pas se permettre de prendre ce risque-là.

Les anciens ne souhaitent pas faire les travaux et les investissements en hôtellerie, je respecte, c'est leur choix, je n'ai pas à les juger. Nous, aujourd'hui, nous disons qu'il faut rendre le bâtiment étanche, il faut faire en sorte de faire vivre cette petite courtoise pour laquelle ma femme a une super idée. Il y a le problème de l'amiante, mais on en a parlé avec la mairie, on va faire ce qu'il faut et ce, dans les règles. On a une structure qui, refaite et par la suite entretenue, ne mérite pas qu'on la mette par terre. Elle ne le mérite pas. Par contre, oui, cela fait des travaux, mais c'est aussi la sécurité pour le projet.

Alors oui, les chambres ne sont pas très grandes, en dehors de l'appartement qui est à l'étage et de deux chambres qui sont un peu dans les angles, mais on compensera et on a suivi les choses avec les bureaux de contrôle, l'Apave pour ne pas le nommer, de façon à respecter la législation. La mairie a été très attentive à ce niveau-là pour obtenir ce classement quatre étoiles qui au départ aurait pu paraître, pas farfelu, mais presque, alors qu'en fait on pense vraiment que c'est ce qu'il faut.

Pour la deuxième phase où l'on pourra construire, on s'est engagé avec la mairie à déposer de concert un projet où l'on verra l'endroit le plus adapté pour mettre ce petit bâtiment qui sera exclusivement à destination de chambres et où la taille des chambres sera naturellement bien plus importante.

Dans l'hôtellerie, je vais vous donner un exemple : à Paris, vous prenez un hôtel cinq étoiles, vous prenez l'Intercontinental, le Grand Hôtel au pied de l'Opéra, vous serez surpris ; à votre avis, quelle est la superficie des chambres ? Elle est de 19 mètres carrés. Nous sommes allés il n'y a pas très longtemps visiter un hôtel à Saint-Tropez, l'hôtel historique, La Ponche, les chambres font 14 mètres carrés et, au prix de Saint-Tropez, cela fait cher du mètre carré. À partir du moment où le produit est fait avec goût, avec des décorateurs, des designers, à partir du moment où, en suivant les cabinets d'audit, de conseil et les cabinets tels que l'Apave, on respecte la législation, nous pourrions avoir nos quatre étoiles. Le confort et le service compenseront la taille des chambres.

Mme LE MAIRE. - Monsieur Séjourné, je vous donne la parole.

M. SEJOURNE.- Bonsoir à tous.

Au-delà de l'aspect hôtelier qui est important et qui est au cœur de votre projet, il y a aussi l'aspect sportif du parcours. Ce parcours a des qualités, mais il a aussi quelques petits problèmes que vous avez sans doute repérés et que vous connaissez : au-delà de l'irrigation, l'absence d'obstacles d'eau frontaux, etc., on ne sait toujours pas où va se faire ce bâtiment quatre étoiles supplémentaires pour les 21 chambres, s'il va sur le compact, le parcours, le complexe perdrait de ce fait les trois trous 4, 5 et 6, et je n'ai pas vu non plus dans votre dossier où se trouverait le parking ; je suis passé au golf il y a quelque temps, il y avait 60 personnes et le parking actuel était saturé. Là, on a quand même à l'entrée un espace qui est un petit peu contraint, où l'on ne peut pas s'étaler partout. Et derrière, il y a toute cette problématique de l'eau qui est très prégnante sur un golf. Comment comptez-vous aborder tout cela ?

M. BATAILLÉ.- Avec le sourire, avec un grand sourire !

Nous avons une technicienne.

Mme BATAILLÉ.- Pas du tout, mais j'entends bien ce que vous dites et c'est d'ailleurs pour cette raison que l'on a modifié le projet initial qu'on avait présenté à la commune, où il était question au départ d'implanter des bungalows en bois. Effectivement, là, on impactait le compact. Pour le coup, on s'est rendu compte que c'était certainement la plus mauvaise solution pour laquelle il fallait opter, parce que je pense que la priorité revient aussi à cet espace de golf, la nature, la verdure, il faut le préserver tel qu'il est. On a la chance d'avoir un beau parcours de 18 trous avec ce compact de 6 trous et un beau practice ; il est hors de question de le dénaturer. C'est la raison pour laquelle nous avons trouvé d'autres palliatifs, c'est-à-dire augmenter la gamme de l'hôtel en le passant en quatre étoiles, avec du confort et du service, ce qui nous permet finalement de faire un peu moins de chambres, de dénaturer un peu moins le site, d'être moins bétonné et de garder l'effet verdure.

J'ai complètement intégré la même chose que vous dans ma réflexion et je me dis qu'il est hors de question que l'on prive les golfeurs et Digne-les-Bains de ce vert.

Par contre pour le parking, il est vrai qu'on est obligé de modifier le cheminement par rapport à l'arrivée sur le site. On va réhabiliter le parking qui aujourd'hui est un peu sauvage, mais qui va nous permettre de créer quasiment 100 places de parking. Par contre, on va limiter l'accès de stationnement parking à l'intérieur du golf uniquement aux véhicules électriques, avec les bornes électriques Tesla, etc., les golfettes, les vélos et les PMR, c'est-à-dire qu'il n'y aura plus de circulation de véhicules motorisés à l'intérieur, là où aujourd'hui vous vous garez. On a vraiment pensé à ce que ce soit un petit univers touristique paisible, et ne pas dénaturer tout cela.

En ce qui concerne l'arrosage, je vais vous dire franchement, je n'ai pas la réponse. Ni vous, ni moi, ni personne je crois n'a la réponse, aujourd'hui, avec les problématiques d'économie d'eau, avec peut-être la position de la Fédération de golf qui nous dira un jour qu'il faut mettre du gazon synthétique. Je ne sais pas. On s'est donné à peu près deux à trois ans avant de véritablement savoir quel type de travaux il fallait engager pour remettre à niveau l'arrosage d'aujourd'hui et les bassins de rétention.

Voilà ce que je peux vous dire sur la partie technique golf.

Mme LE MAIRE.- Si ce n'est pas indiscret, vous jouez au golf, Monsieur Séjourné ?
[Acquiescement de M. Séjourné]

M. BATAILLÉ.- Pour la partie parking, il était important également pour nous de faire en sorte que l'actuel parking soit transformé plus en espace piétons pour que cela devienne vraiment un lieu de vie, de façon que lorsque les personnes viennent, si elles ont un repas, un baptême, si les enfants se mettent à courir un petit peu partout dans le jardin ou veulent aller vers la piscine, il y ait moins de risques avec les voitures qui arrivent. C'était pour nous vraiment important, en dehors de l'aspect bornes.

Mme LE MAIRE.- Y a-t-il d'autres questions ? Monsieur De Souza.

M. DE SOUZA.- Merci. Bonjour à toutes, bonjour à tous.

Une question pour revenir sur la gestion du personnel : le personnel actuel sera-t-il reconduit dans ses fonctions ?

Ensuite, avez-vous pensé aussi à mettre beaucoup plus en valeur l'attractivité de l'entrée du golf ? Actuellement, ce n'est pas la panacée, c'est quand même une entrée qui est importante par rapport à la route départementale. Les panneaux existants donnent plutôt l'impression que c'est des vendeurs de fromage de chèvre ou autres. Allez-vous faire une signalétique conséquente pour mettre en valeur l'entrée du golf avec une végétalisation ? Dans le projet global, vous ne parlez pas suffisamment d'environnement et de végétalisation du secteur.

M. BATAILLÉ.- En ce qui concerne la partie ressources humaines, la législation française est très claire : lorsqu'on reprend une activité, on reprend le personnel qui y est rattaché, avec les contrats, etc. Il n'y a pas de licenciement. Que certains me supportent ou non, ce sera un autre débat. Nous avons toujours repris la totalité des équipes.

Deuxièmement, à ce jour, les équipes sont au nombre d'une dizaine de personnes, on vous a expliqué qu'on allait passer à peu près à 25 dans un premier temps, ce qui veut dire qu'on va recruter. Pour procéder à ce recrutement, nous allons aussi faire des formations, nous avons des accords avec des écoles, notamment Viaticus, etc. Nous avons des contrats que nous avons créés et qui ont été validés par Pôle emploi, des formations AFPR pour tout ce qui est métiers de l'hôtellerie et de la restauration. Et puis nous allons nous rapprocher des acteurs locaux, des écoles locales pour recruter et former. Ensuite, il faut que les personnes donnent satisfaction, comme dans n'importe quel job.

Mme BATAILLÉ.- Comme les salariés qu'on va reprendre nous détestent déjà, il y en a déjà deux que j'ai vus dans l'assemblée, ils se posent aussi la question de savoir quel est leur sort, ce qui va se passer, si vraiment on arrivera tous au bout de ce projet.

S'agissant de la directrice en place, j'ai eu la chance ou le privilège de passer mon bac ou mon BTS à Digne avec elle, nous nous connaissons très bien. Il y a aussi Bruno, le greenkeeper, qui a une compétence très avérée aujourd'hui dans l'entretien du green, il a je crois vingt ans d'ancienneté au golf. Il est de toute façon hors de question que nous nous séparions des équipes en place. Le tout est de faire monter en compétence et de renforcer l'équipe, mais à aucun moment il n'est question de se séparer des collaborateurs qui aujourd'hui donnent satisfaction.

Par contre, en ce qui concerne l'effet végétalisation et enseigne pour l'entrée, très sincèrement, j'avoue que je n'ai pas véritablement pensé à l'enseigne sur la route. Je pense qu'une fois que l'on aura vraiment donné un coup de fraîcheur et de rénovation au lieu qui

sera de toute façon végétalisé et sera beaucoup plus mis en valeur, au départ cela suffira largement à ce que tout le monde soit content de s'y rendre. Mais évidemment, on ne va pas garder l'enseigne actuelle de toute façon puisqu'elle est désuète. Je pense même que l'enseigne UGolf ne sera plus d'actualité. On fera en sorte de valoriser l'entrée du site.

Mme LE MAIRE.- Encore deux questions, puis nous libérerons nos hôtes.

Mme HONNORAT.- Merci.

Je voudrais simplement savoir une chose. Vous avez dit tous les deux être compétents dans la gestion hôtelière et la gestion de la restauration ; qu'en est-il de la gestion d'un golf ? Est-ce que vous maintenez UGolf ou est-ce que vous gèrerez vous-mêmes le golf ?

Mme LE MAIRE.- La réponse a été donnée par M. Bataillé dans son discours. Il l'a dit.

M. BATAILLÉ.- On reprend la totalité des personnes qui dirigent le golf. Madame ici présente, qui est la directrice qui gère très bien le golf depuis un certain nombre d'années et qui a fait en sorte que le golf arrive à un équilibre économique, est maintenue dans ses fonctions, ainsi que l'ensemble des collaborateurs qui savent très bien gérer le golf.

Dans la relation commerciale avec UGolf, ils n'auront pas la gestion du golf, ils auront un mandat commercial un peu comme un franchisé, pour bénéficier de leur savoir-faire de remplissage et de leur logiciel informatique, mais le golf sera géré par l'entreprise que nous avons créée avec mon épouse, la société qui est déjà créée et qui s'appelle Adonis Golf de Digne-les-Bains, dont madame la présidente est ici présente et qui reprend la totalité des équipes.

M. CHALVET.- Une dernière question. Si j'ai bien compris, seuls les personnes possédant une voiture électrique pourront se garer à l'intérieur du golf, c'est ce que vous avez dit ?

Mme BATAILLÉ.- Je ne sais pas ce que vous appelez « l'intérieur du golf » ?

M. CHALVET.- Sur le parking.

Mme BATAILLÉ.- Voilà, le parking d'aujourd'hui qui est central, effectivement, sera réservé aux véhicules électriques et aux PMR, ce qui permettra de laisser un espace non motorisé pour le bien de tout le monde.

M. CHALVET.- C'est ce que j'avais compris. Sans vouloir être désagréable, loin de là, ne pensez-vous pas qu'il y a une forme de discrimination dans cette approche, pensez-vous que la voiture électrique soit réellement écologique ? Elle est propre chez nous, mais elle n'est pas propre au niveau de la planète. Est-ce qu'on n'est pas dans une forme de greenwashing et finalement de discours marketing derrière cela ?

Même si je suis pour le mix énergétique et même si je pense qu'il y a une place pour la voiture électrique, les choses sont claires, je pense qu'imposer le tout électrique est une forme de discrimination. Je pense qu'il y a des golfeurs qui viennent à vélo, qui viennent à vélo musculaire, à vélo à assistance électrique, qui viennent parfois en voiture diesel, et ils ne sont pas vraiment plus indignes d'être écolos que ceux qui veulent rouler en voiture électrique. Je sais que c'est une mode, je sais que c'est un discours, je sais que c'est une doxa, mais en tout cas moi, je suis heurté par cela, je vous le dis clairement, parce que je trouve que c'est une forme d'ostracisme qui n'est pas acceptable, surtout dans un pays comme le nôtre où il faut être ouvert et accepter le mix énergétique et le mix des idées.

C'est un point de vue, mais je vous le dis parce que cela me heurte.

Mme BATAILLÉ.- Je comprends votre point de vue, il vous appartient, mais ce n'est pas nous qui faisons les lois sur les véhicules électriques, nous n'avons pas de jugement à avoir sur le fait que ce soit plus écolo ou non. Je n'ai pas fait de discrimination ou de sectorisation en disant que seuls les véhicules électriques pourront s'y garer, les vélos par exemple pourront y accéder, c'est juste pour limiter le trafic des véhicules motorisés à l'intérieur du site. Quand vos enfants viendront au restaurant, faire une partie de golf et voudront aller à la piscine, vous serez quand même peut-être plus heureux de savoir qu'ils ne seront pas gênés par des véhicules diesel qui circuleront au milieu de la voie. Par contre, cela n'empêche pas du tout que les autres véhicules auront des places de parking tout de suite à proximité, il n'y a pas de discrimination, c'est juste qu'ils auront peut-être 30 mètres de plus à faire à pied.

M. BATAILLÉ.- Et il y a les bornes. On installe des bornes pour les véhicules électriques. On ne peut pas laisser se garer à ces places-là des véhicules qui n'ont pas besoin d'être rechargés. Ce n'est pas de la discrimination, c'est une organisation. Sur mes deux véhicules, j'ai un véhicule hybride et un véhicule normal.

M. KUHN.- Je me permets de prendre la parole à la fin de cette intervention pour laquelle nous vous remercions.

Je voudrais ajouter deux ou trois éléments dans cette suspension de séance.

Je veux tout d'abord vous dire que le travail que nous avons fait avec nos interlocuteurs de la société Adonis, M. Bataillé et Mme Cinquini-Bataillé, a été un travail extrêmement intense, extrêmement important. Cela n'a pas été d'emblée un projet évident, ils l'ont dit très bien. Investir 3,3 millions sur le site du golf, il fallait quand même beaucoup de volonté, beaucoup de réflexion. Il fallait élaborer un vrai business plan pour cette durée de 45 années que va durer le bail à construction. Il fallait aussi une certaine dose de courage, je voudrais saluer votre courage à tous les deux, pour se lancer dans ce projet. Courage et conviction, parce qu'on a tout de suite compris que M. et Mme Bataillé connaissaient leur affaire, savaient où ils voulaient aller, savaient comment s'y prendre pour y arriver. Le projet qui est soumis à la décision du conseil municipal ce soir est le fruit de ce travail intense qui a réuni autour de M. et Mme Bataillé un certain nombre de conseils, un certain nombre de personnes, techniques, juridiques, financiers ; autour de la ville, aussi un certain nombre de personnes, techniques, juridiques, financiers. Tout cela a fait l'objet de beaucoup, beaucoup d'heures de travail, de beaucoup, beaucoup d'allers-retours, y compris avec le notaire qui a rédigé cet acte.

Vous avez peut-être vu d'ailleurs qu'il manque quelques éléments spécifiques à ce que les notaires doivent établir, c'est-à-dire la fiscalité du document, les droits d'enregistrement, un récapitulatif des loyers, des baux emphytéotiques.

C'était vraiment pour témoigner de ce travail qui a été fait et personnellement vous dire ma très grande satisfaction d'être arrivé à ce soir avec eux, avec l'ensemble des personnes qui ont travaillé pour présenter ce projet qui porte réellement, intrinsèquement, une promesse de développement économique, une promesse de développement d'une véritable attraction de notre ville pour le golf et tous les services qui seront proposés autour de ce magnifique golf. Je veux vraiment projeter cet avenir-là, vous demander de faire aussi cet acte de confiance, puisqu'un bail est un bail, c'est un premier pas, c'est un acte ; derrière, il y a beaucoup, beaucoup de choses qui vont devoir être réalisées, il y a beaucoup, beaucoup de

risques. Mais nous sommes maintenant au seuil de ce partenariat, au seuil de ce bail et bien sûr, nous serons présents à vos côtés pour la bonne fin de ce beau projet.

Mme LE MAIRE.- Merci. Nous allons clore cette suspension de séance et rouvrir le conseil municipal. On va vous réinstaller dans l'assistance.

◆◆◆

Je rouvre la séance du conseil municipal. Je dois refaire l'appel, puisqu'il faut vérifier que le quorum est toujours là, même si je ne vous ai pas vus bouger, mais nous respectons les consignes.

Madame le maire procède à l'appel des conseillers municipaux.

L'ordre du jour appelle l'approbation du bail à construction portant sur le golf de Digne-les-Bains. Je donne la parole à Francis Kuhn.

□□□□

1. APPROBATION DU BAIL A CONSTRUCTION PORTANT SUR LE GOLF DE DIGNE-LES-BAINS

Monsieur Francis KUHN rapporte :

En premier lieu,

La ville de Digne-les-Bains par l'intermédiaire de la société d'économie mixte (SAEMDI) a réalisé dans les années 1980 le golf de Digne-les-Bains, aménagé sur des unités foncières ayant été acquises par la SAEMDI ou ayant fait l'objet de baux emphytéotiques.

Ce golf comporte plusieurs bâtiments appartenant à la commune et s'étend sur plus de 83 hectares, comporte un grand parcours de 18 trous, un parcours compact de 6 trous, ainsi qu'un practice.

Après liquidation de la SAEMDI, la commune s'est retrouvée propriétaire du golf et bénéficiaire des baux emphytéotiques.

La ville a confié la gestion de cet équipement en affermage, par délégation de service public, à une société privée, UGolf, jusqu'au 31 décembre 2023.

Cette délégation inclut également la gestion d'un site d'hébergement, accueil touristique et de restauration en périphérie des installations sportives.

La ville n'entend pas pérenniser ce mode de gestion, la gestion d'un tel équipement ne relevant pas des services publics que la collectivité entend gérer comme tels, mais souhaite voir préserver et permettre de valoriser le

site, dans le cadre d'une activité commerciale prise en charge par un opérateur économique.

Il est donc apparu opportun d'envisager la mise en place sur le site, à l'échéance de la délégation en cours, d'un bail de longue durée permettant à des opérateurs économiques de réaliser les investissements nécessaires à cette valorisation et d'en assurer la conservation et l'exploitation, à leurs risques et périls.

À cet effet, par délibération du 30 juin 2022, le conseil municipal de Digne-les-Bains a décidé qu'à compter du 1^{er} janvier 2024, ne seront plus affectées à un service public municipal les parcelles communales situées sur le site du golf et a prononcé en conséquence le déclassement desdites parcelles à effet à la même date du 1^{er} janvier 2024.

Par la même délibération, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure d'appel à manifestation d'intérêt en vue de conclure avec un opérateur économique un accord portant sur :

- la conclusion d'un bail sur lesdites parcelles communales ;
- la cession par la commune des droits qu'elle détient sur les parcelles prises à bail par la commune dans le cadre des baux emphytéotiques.

Il a été indiqué que le projet proposé porterait notamment les obligations suivantes à la charge du bailleur :

- conservation et valorisation du site ;
- exploitation dans le respect de la destination du site telle que fixée dans les règles d'urbanisme applicables ;
- substitution du preneur à la commune dans le cadre des baux emphytéotiques passés avec les propriétaires des parcelles autres que communales ;
- versement d'un loyer à la commune dont le montant sera proposé par le preneur dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, et prenant en compte la valorisation proposée par les services de l'État.

En deuxième lieu,

L'AMI ne s'inscrit dans aucun cadre procédural normé, mais le choix a cependant été fait de l'inscrire dans le cadre d'une procédure présentant la présentation d'offres concurrentes.

La date limite de réception des offres était fixée au 17 octobre 2022 à 12h.

Aucune offre n'ayant été déposée dans les délais impartis, la procédure a dû être déclarée infructueuse.

Néanmoins, la société Adonis a fait acte de dépôt d'une offre parvenue hors délai, mais témoignant de son intérêt pour ce projet.

La société Adonis, créée en 2001, présente toutes garanties pour la mise en œuvre d'un projet hôtelier de qualité, ayant d'ores et déjà 37 hôtels et résidences en exploitation partout en France.

Ensuite du constat de l'infructuosité de la procédure, il lui a donc été demandé de déposer une offre avant le 26 octobre 2022 à 12h, laquelle a été communiquée et reçue dans les délais.

Le projet contenu dans cette offre a fait l'objet d'une négociation menée par la commune.

À l'issue de cette négociation, les caractéristiques du projet ont été fixées dans le cadre d'une promesse de bail à construction dont les principaux éléments sont les suivants :

- durée de 45 années à compter du 1^{er} janvier 2024 ;
- outre la remise à niveau des bâtiments existants, le bail à construction porte sur la construction d'un bâtiment de 21 chambres minimum et de ses locaux annexes, d'un niveau de qualité 4 étoiles, pour un montant évalué d'investissement de 3 300 000 euros HT ;
- loyer arrêté à un montant de 5 000 euros les cinq premières années, de 10 000 euros de la sixième à la dixième année, de 15 000 euros de la onzième à la quinzième année et de 50 000 euros à compter de la seizième année, indexé à compter de cette date sur l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) ;
- une exonération de loyer est cependant consentie sur les quinze premières années, portant ainsi le montant total des loyers sur la durée du bail, hors indexation, à un montant de 1 500 000 euros ;
- le bail prévoit la reprise par le preneur des baux emphytéotiques dont la ville est titulaire sur le site et qui constituent l'assiette du parcours de golf ;
- ces baux venant à échéance avant la fin du bail à construction (en 2043 pour la plupart d'entre eux et en 2027 et 2028 pour deux d'entre eux), il est prévu que le preneur devra proposer leur renouvellement afin de garantir l'intégrité du site et qu'à défaut la commune pourra résilier le bail, moyennant une indemnisation du preneur prévue par le bail.

En troisième lieu,

Aux termes de l'article L.2241-1 du CGCT « Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État ».

Saisie par la commune, la Direction générale des finances publiques a émis un avis le 20 octobre 2022 portant sur la valeur vénale d'une part des biens appartenant à la commune et d'autre part de ses droits en tant que preneur à bail des baux emphytéotiques, soit :

- 1 640 000 euros pour la valeur des biens appartenant à la commune ;
- 317 000 euros pour la valeur de ses droits en tant que preneur à bail des baux emphytéotiques.

Cet avis conclut :

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1.957.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (compte tenu de la spécificité du site) portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1.761.300 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

Le montant des loyers résultant du projet de bail à construction, soit 1 500 000 euros, hors indexation, constitue dans ce contexte une valeur équilibrée, compte tenu :

- de ce que les biens communaux, d'une valeur estimée en 2022 à 1 640 000 euros, demeureront dans le patrimoine de la commune et seront valorisés par les aménagements et constructions prévus par le bail ;

- de ce que dans le cadre de l'opération prévue par le bail à construction, la commune n'aura plus à assurer le financement des loyers des baux emphytéotiques (37 679,80 euros par an en valeur initiale, représentant un montant de 47 000 euros en 2022) ni celui du délégataire (70 000 euros en valeur initiale, outre les travaux à la charge de la commune dans le cadre du contrat d'affermage).

Le montant des loyers retenus est donc motivé.

En quatrième lieu,

Par délibération n° 27 du 11 avril 2023, le conseil municipal a autorisé madame le maire ou son représentant à signer la promesse et la réitération qui interviendra par acte authentique après levée des conditions suspensives.

L'approfondissement des études menées depuis cette date a mis en évidence un certain nombre de contraintes, notamment liées à la présence d'amiante dans les constructions existantes.

Ces contraintes ont amené à réorganiser à la marge le projet de construction et d'aménagement (le projet est décrit en annexe). De surcroît, les chambres réaménagées et construites seront conformes au niveau de qualité 4 étoiles selon le guide référentiel Atout France 2022.

Il est donc proposé au conseil municipal d'approuver le projet de bail à construction sur la base du projet de construction et d'aménagement arrêté à ce jour et d'autoriser madame le maire ou son représentant à signer l'acte authentique.

Vu :

- la délibération du conseil municipal du 30 juin 2022, par laquelle il a décidé qu'à compter du 1^{er} janvier 2024, ne seront plus affectées à un service public municipal les parcelles communales situées sur le site du golf et a prononcé en conséquence le déclassement desdites parcelles à effet à la même date du 1^{er} janvier 2024 ;
- le projet de bail à construction donnant à bail à la SAS Adonis Golf de Digne-les-Bains (société dédiée à l'opération, filiale de la SAS Adonis) les parcelles communales sise sur le site du golf de Digne-les-Bains et la cession à ladite société des baux emphytéotiques dont est titulaire la commune sur le même site ;
- le projet de réaménagement et de construction prévu à l'article II Bail à construction « Constructions projetées – Travaux de rénovation –

Travaux d'équipement et de finitions et travaux de construction » du projet de bail susvisé ;

- l'article L.2241-1 du CGCT ;
- l'avis de la Direction générale des finances publiques du 20 octobre 2022 portant sur la valeur vénale d'une part des biens appartenant à la commune et d'autre part de ses droits en tant que preneur à bail des baux emphytéotiques ;

Considérant :

- l'intérêt pour la commune du développement d'une offre d'accueil, de restauration et d'hébergement de qualité sur le site du golf de Digne-les-Bains, en complément de l'activité sportive existante ;
- le montant des loyers résultant du bail à construction projeté peut être arrêté à 1 500 000 euros hors indexation sur la durée du bail dès lors que :
 - l'avis de la Direction générale des finances publiques du 20 octobre 2022 fixe la valeur vénale desdits biens à 1 640 000 euros pour les propriétés communales et à 317 000 euros pour les droits de la commune en tant que preneur ;
 - les biens communaux demeureront dans le patrimoine de la commune et seront valorisés par les aménagements et constructions prévues par le bail ;
 - dans le cadre de l'opération prévue par le bail à construction, la commune n'aura plus à assurer le financement des loyers des baux emphytéotiques (37 679,80 euros par an en valeur initiale, représentant un montant de 47 000 euros en 2022), ni celui du délégataire (70 000 euros en valeur initiale, outre les travaux à la charge de la commune dans le cadre du contrat d'affermage).

Il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver le projet de bail à construction ci-joint et d'autoriser madame le maire, ou son représentant, à signer l'acte authentique incluant la cession à la SAS Adonis Golf de Digne-les-Bains des baux emphytéotiques suivants :
 - bail emphytéotique Denoize, échéance le 31 octobre 2028, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 2 ha ;

- bail emphytéotique Denoize, échéance le 31 mai 2027, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf et de tennis, superficie de 5 ha ;
 - bail emphytéotique Bonsignour, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 10 ha ;
 - bail emphytéotique Daniel, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 9 ha ;
 - bail emphytéotique Mattei, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 2 ha ;
 - bail emphytéotique Attenoux, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 16 ha ;
 - bail emphytéotique Cesano, échéance le 31 octobre 2043, clause de destination à usage exclusif de parcours de golf, superficie de 2 ha ;
- d'autoriser la SAS Adonis Golf de Digne-les-Bains à déposer les déclarations préalables et autres autorisations de travaux nécessaires à la mise en œuvre de son projet.

♦♦♦

M. KUHN.- Je vais prendre un peu de temps pour la présentation de ce rapport, parce que, encore une fois, il s'agit d'un sujet très important.

Vous vous souvenez sûrement que, le 30 juin 2022, notre conseil municipal a procédé à une désaffectation du domaine public vers le domaine privé de la commune d'un certain nombre de parcelles qui constituent le site du golf ; ce déclassement intervenant le 1^{er} janvier 2024. En même temps, notre conseil municipal a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt pour tenter de trouver un investisseur ; cet appel à manifestation d'intérêt prévoyant la mise en place d'un bail à construction. Un bail à construction, c'est typiquement le type de procédure qui permet de confier à un investisseur la réalisation d'un projet. Nous avons publié cet appel à manifestation d'intérêt dans la foulée. Il n'y a pas eu dans le délai imparti, 17 octobre 2022, d'offre. Néanmoins, la société Adonis a souhaité candidater hors délai, en témoignant évidemment d'un très grand intérêt pour ce projet. On leur a demandé de déposer une offre à une date limite, 26 octobre 2022 à 12 heures, laquelle offre a été communiquée et reçue dans les délais.

Ce projet a ensuite fait l'objet d'une négociation et vous vous souvenez sûrement que nous avons validé, en séance du conseil municipal du 11 avril dernier, une promesse de bail. Préalablement à la mise en place de cette promesse de bail, la ville a aussi procédé à une évaluation de la valeur vénale de ce site. Cette évaluation a été faite par France Domaine pour un montant de 1 957 000 euros, moyennant une marge d'appréciation de 10 % en plus ou en moins, c'est classique. Cette évaluation nous a permis de discuter avec le preneur d'un loyer pour ce futur bail à construction, loyer qui va se chiffrer sur la durée à la somme de 1 500 000 euros hors indexation.

Pour terminer, après la signature de cette promesse de bail, s'est enclenché un travail extrêmement important avec le groupe Adonis, avec M. et Mme Bataillé pour approfondir

toute une série d'éléments. Parmi ces éléments, cela a été évoqué tout à l'heure dans le cadre de la suspension de séance, la présence d'amiante que nous ne pensions pas aussi complexe, aussi importante sur le site. Tout cela a été vérifié grâce à des sondages perforants sur tous les bâtiments. Il a fallu que le projet présenté par la société Adonis intègre cette question du désamiantage.

Ce soir, nous vivons l'épilogue de tout ce travail avec un projet de bail à construction qui est soumis au vote du conseil municipal. Il s'agit d'un projet qui a été présenté tout à l'heure, qui est extrêmement ambitieux, qui va avoisiner un niveau d'investissement d'un peu plus de 3 300 000 euros en deux phases : la première phase étant une phase de réaménagement de l'existant, puis une deuxième phase avec une démolition-reconstruction d'un nouveau bâtiment qui permettra d'étendre la capacité d'hébergement.

Dans le cadre de cette opération, la ville n'aura plus à inscrire à son budget, chaque année, un certain nombre de dépenses. Je voudrais rappeler simplement que parmi ces dépenses, il y a 47 000 euros de loyers versés à différents propriétaires fonciers dans le cadre de baux emphytéotiques qui ont été passés avec eux. Ces parcelles appartenant à des privés constituent pour partie le parcours de golf. La ville met en place aussi, chaque année, un budget de 70 000 euros pour investir sur le site. Nous sommes convaincus que, évidemment, cet investissement était nécessaire, mais pas suffisant, on le voit bien dans le projet qui nous est présenté, on est vraiment dans une logique de montée en gamme et une logique de mise aux normes beaucoup plus ambitieuse que ce que la ville pouvait se permettre avec ses moyens budgétaires.

Nous sortons donc, il est aussi important de s'en souvenir, d'un dispositif dans lequel nous avons un délégataire qui était UGolf, délégataire qui n'avait en charge que l'exploitation du golf, il n'avait absolument pas en charge l'investissement, c'est pour cette raison que UGolf n'avait pas cette vocation à faire des investissements et n'a pas souhaité s'engager dans des investissements de type hôtel-restaurant, nous sortons d'une logique dans laquelle l'exploitation est à un privé, la partie investissement incombant au budget de la ville, à une logique de bail à construction avec un preneur qui va tout faire, qui va investir, qui va monter en gamme, qui va développer aussi de façon, j'en suis convaincu, très importante la pratique du golf sur notre golf de Digne-les-Bains.

Voilà pour cet exposé. Il vous est proposé d'approuver le projet de bail à construction, d'autoriser madame le maire ou son représentant à signer l'acte authentique incluant la cession à la SAS Adonis Golf de Digne-les-Bains des baux emphytéotiques dont vous avez la liste dans votre rapport, et d'autoriser la société Adonis Golf de Digne-les-Bains à déposer l'ensemble des déclarations préalables et autres autorisations de travaux nécessaires à la mise en œuvre de son projet.

Pourquoi cette dernière proposition d'autoriser Adonis à déposer les autorisations ? Tout simplement parce que, vous l'avez sûrement vu dans le projet d'acte qui vous a été transmis, l'acte ne sera signé qu'après l'extinction complète du délai de recours du contrôle de légalité ; le contrôle de légalité exercé par l'État sur les délibérations et les différents actes des collectivités. Ce contrôle de légalité a une durée de deux mois, l'acte ne sera signé au mieux que le 3 ou le 4 janvier 2024. Il s'agit donc d'autoriser la société Adonis Golf de Digne-les-Bains, dans l'intervalle, à déposer toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires pour que, le jour J, c'est-à-dire le lendemain de la signature de l'acte, les travaux puissent démarrer comme nous en sommes convenus avec eux.

Merci de votre attention.

Mme LE MAIRE.- Merci, Francis.

Y a-t-il des questions ? Monsieur Chalvet.

M. CHALVET.- Bonsoir à tous.

Si vous permettez, le sujet est quand même très important pour la ville de Digne-les-Bains et nous allons profiter du fait que M. Bataillé et Mme Cinquini soient présents lors de cette réunion politique pour essayer d'éclaircir les choses, parce que les affaires sont les affaires et on engage quand même l'avenir de la ville de Digne-les-Bains pour 45 ans sur la partie golfique.

Je tiens à dire, au nom de l'équipe, qu'évidemment nous sommes tout à fait satisfaits de la venue d'un investisseur hôtelier et nous souhaitons la bienvenue à M. Bataillé et Mme Cinquini, il n'y a rien contre eux, mais au demeurant, on n'engage pas simplement une partie circonscrite de notre golf sur un projet hôtelier, mais on engage toute la surface du golf. Si vous me permettez, dans le contexte où, je le rappelle, le 11 octobre dernier, lors du dernier conseil municipal, tout était à l'arrêt, il n'y avait pas eu d'appel d'offres, la date limite de réception des offres était fixée au 17 octobre, nous étions dans l'expectative, et là, d'un coup, tout se précipite et on se retrouve avec une convocation du conseil municipal samedi, je crois, pour aujourd'hui. L'équipe a donc dû travailler pour savoir de quoi il relevait.

Vous savez que je lis rarement mes discours, mais là, je vais me permettre de lire de façon synthétique le travail qui a été fait par l'équipe, parce qu'on s'est retrouvé un peu au pied du mur pour discuter de cela ce soir. Si vous le permettez, je vais, une fois n'est pas coutume, vous lire le travail qui a été fait par l'ensemble de l'équipe et je pense que mes collègues vous poseront certainement deux ou trois questions complémentaires. Mais, je le répète, aujourd'hui, c'est la problématique de la cession, dans un bail emphytéotique de 45 ans, de l'ensemble du bien golfique qui est un bien commun. Je ne suis pas du tout contre le privé, loin de là, au contraire, on a besoin de l'entreprise privée, mais dans ce contexte, notre choix politique est totalement différent de celui de la majorité actuelle, c'est pour cette raison que je vais essayer de vous lire assez rapidement mais solennellement ce travail que nous avons effectué en équipe « Terre dignoise ».

Madame le maire de Digne-les-Bains, Monsieur le premier adjoint, Mesdames et Messieurs les adjoints, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux de la majorité,

Comme nous l'avions expliqué à plusieurs reprises lors des conseils municipaux précédents, nous sommes heureux qu'un investisseur hôtelier s'intéresse à notre golf, confortant l'avis majoritaire de sa qualité intrinsèque et de son réel potentiel de développement. Là-dessus, nous sommes d'accord.

Au demeurant, nous restons convaincus qu'il fallait circonscrire une surface adaptée à la construction d'une nouvelle structure hôtelière, effectivement quatre ou cinq étoiles, et continuer à assumer la gestion du reste du golf. Ce n'est qu'une simple question d'arbitrage budgétaire et d'investissement appelant au retour sur investissement.

Je fais juste une petite digression : dans la vision politique, nous étions favorables à maintenir une délégation de service public golfique, une délégation hôtelière à créer, avec vous par exemple, vous êtes très professionnels et c'est très bien, vous êtes engagés à Digne, nous en sommes ravis, mais par contre, que l'équipe municipale garde une vision, une gestion sur le reste du patrimoine, parce que c'est fondamental pour l'avenir d'une ville en

termes d'attractivité, et Dieu sait si Digne manque d'attractivité, vous le savez. Je trouve très dommageable qu'on abandonne tout le bébé avec l'eau du bain parce que, en termes d'attractivité, le golf comme les thermes, comme nos musées, comme nos structures sportives sont à prendre de façon complémentaire pour attirer les gens. Le schisme vient de là. Il ne vient pas d'accepter ou non une structure hôtelière, au contraire, il vient du fait qu'on laisse tout à une structure hôtelière. C'est la problématique.

Je reviens à ma lecture.

Malheureusement, vos choix sont tout autres et cette séance extraordinaire du conseil municipal veut signer l'abandon de notre golf à une société privée pour l'euro symbolique (cela va peut-être faire grincer des dents). Votre démarche illustre une fois de plus votre propension à céder le bien commun. C'est indiscutablement un mauvais coup qui est porté au patrimoine des Dignois et des Dignois.

C'est notre point de vue.

Rétrocéder, en effet, l'ensemble des baux emphytéotiques à une société privée pour une durée de 45 ans, l'exonérant de tout loyer pour une durée de 15 ans, nous pose question. À la lecture des documents que vous nous avez adressés, un certain nombre d'incohérences apparaissent, en tout cas un certain nombre de manques, et nécessitent des éclaircissements qui semblent fondamentaux pour les 45 ans qui viennent.

Quand même, on cède. Il n'y a pas de procès d'intention envers vous, soyons clairs, mais enfin, les affaires sont les affaires, vous le savez bien, et nous, nous sommes durs en affaires. Il faut savoir où l'on va et nous avons besoin d'éclaircissements.

Il nous semble important que vous nous précisiez un certain nombre de points.

Tout d'abord, vous signez un acte qui manque de détails concernant la vraie nature juridique des participants. Je crois que dans un acte comme celui-ci qui nous engage tous, puisque nous représentons quand même la population dignoise et le bien commun dignois, il est important que l'on ait des précisions sur la nature juridique, puisque nous manquons d'écrits de la part de la structure.

D'autre part, est-ce que la société Adonis a donné une garantie bancaire ? Je sais que c'est compliqué et que pour prendre un golf comme cela, il faut se sentir les épaules solides. On en a conscience. En tout cas, il faut là aussi, de notre point de vue, dans un marché qui se veut aussi gagnant-gagnant et confiant-confiant, que chacun soit clair sur tous ces points. Est-ce que la société Adonis, représentée ici par M. Bataillé et Mme Cinquini, nous donne une garantie bancaire pour étayer sa solvabilité, confirmer sa volonté de rénover le golf ?

Nous avons entendu parler du soutien de la Banque des territoires, mais là c'est pareil, nous n'avons en notre possession et dans les documents que vous nous avez donnés, aucun document écrit de la part de la Banque des territoires. Or, la loi exige que tous les documents soient portés à notre connaissance.

Ce sont des éléments qui sont fondamentaux dans toute négociation. Les affaires, c'est les affaires et il faut être clair.

De même qu'on a vu dans le bail à construction que la ville se dédouanait de tout, c'est-à-dire des baux emphytéotiques à hauteur de 47 000 euros par an et des 70 000 euros de la délégation. On cède tout, mais dans les baux emphytéotiques, il y a une partie des terrains

qui appartiennent à la municipalité, et une partie des terrains qui sont privés. On a lu que vous avez vu l'ensemble des propriétaires, mais en cas de dépôt de bilan, ce qu'on ne souhaite pas du tout, attention, mais nous avons été interpellés par un certain nombre de Dignois, qu'advierait-il de la rémunération de ces baux privés ?

Autre point : l'estimation de la valeur vénale du bien, c'est-à-dire notre golf, par la DGFIP est à hauteur de 1 957 000 euros. Je ne parle pas des 3 millions d'investissement prévus, et on s'en félicite, mais avez-vous demandé une caution bancaire dans ce cas ? Parce que malgré tout, on cède. Ce n'est pas une vente, ce n'est pas une cession, mais c'est quand même un bail emphytéotique de l'ensemble des biens, c'est-à-dire des 83 hectares du golf pendant 45 ans.

Autre point, par rapport au passé et aux problématiques qu'on avait eues avec le casino : n'y avait-il pas d'autres investisseurs ? *A priori*, visiblement, tout le monde s'était rétracté. Mais ne risque-t-on pas d'avoir à payer des dédommagements comme dans l'affaire du casino précédente ?

Je vais en finir. Nous avons été aussi interpellés, c'est peut-être un hasard, mais comme vous le savez, toutes ces sociétés se sont créées assez rapidement, en tout cas elles apparaissent assez rapidement, il y a une société qui s'appelle Adonis Bakri Immobilier, dont le siège est situé 21 avenue des Thermes à Digne-les-Bains, et dont on ne sait là encore si elle intervient ou non dans le process. Tout cela n'est pas explicité.

Mme LE MAIRE.- Stop, je vous arrête, faites très attention. Vous savez qui est Adonis Bakri ? C'est le fils de Céline Bakri.

M. CHALVET.- Justement, Patricia Granet, attention, c'est d'autant plus important.

Mme LE MAIRE.- Je pense qu'il y a là une digression forte, ce n'est pas normal. Vous êtes en train de parler d'une société Adonis Bakri, c'est le fils de notre cardiologue.

M. CHALVET.- Cela n'a aucun rapport.

Mme LE MAIRE.- Je ne vois pas ce que cela vient faire au milieu.

M. CHALVET.- Cela n'a aucun rapport. Il y a une société Adonis Bakri à Digne et vous nous présentez Adonis Patrimoine, vous comprenez qu'il peut y avoir un quiproquo.

Nous ne faisons pas de procès d'intention, Madame Granet, nous posons juste des questions, et je pense qu'il est licite de poser des questions, questions qui nous ont été posées aussi par un certain nombre de Dignois. Pas de procès d'intention, mais juste des éclaircissements.

Pour ce qui est de l'exiguïté des chambres, je n'y reviendrai pas puisque M. Bataillé a eu la gentillesse de m'expliquer cela.

Dernier point par rapport au travail que nous avons fait, mais ce ne sont pas des affirmations, ce ne sont que des questions que nous vous posons dans le cadre d'une transparence complète, dans une démarche qui nous engage tous, je crois que tout le monde peut le comprendre. J'avais une question qui me préoccupait, qui préoccupait toute l'équipe, quant au fait que globalement, si j'ai bien lu, on a sur les 83 hectares, une vingtaine d'hectares qui sont potentiellement constructibles. On sait bien que l'attrait de notre golf, c'est quand même son étendue nature, Madame Cinquini, et là-dessus, autant nous sommes

très favorables, attention, à l'investissement hôtelier, autant nous sommes inquiets à l'idée de savoir que la part immobilière pourrait venir perturber le parcours golfique. Ce sont des interrogations aussi d'un certain nombre de golfeurs et nous nous en faisons le relais. Souvent, c'est vrai que cela peut être désagréable, je le conçois, pour l'équipe qui est aux manettes, mais nous, nous nous retrouvons dans un contexte d'opposition et nous devons poser des questions qui nous sont à nous-mêmes posées en tant qu'équipe d'opposition.

Dernier point, les prestations que vous proposez sont à la hauteur, c'est très séduisant, mais les tarifs compétitifs offerts jusqu'à présent par notre structure golfique ne risquent-ils pas de s'envoler à l'heure même où ce sport doit continuer à se démocratiser ? Quelle est votre évaluation des retombées pour notre cité, surtout au vu du sacrifice envisagé ?

Merci de nous apporter ces éclaircissements qui semblent fondamentaux, parce que de toute manière, la loi l'exige et vous comprendrez bien que nos questionnements sont légitimes.

Merci de votre écoute.

Mme LE MAIRE.- Posez toutes vos questions, puisque *a priori* vous avez émis le fait que chacun avait des questions en complément. Allez-y.

Mme HONNORAT.- Ma première question : l'appel d'offres, qui était au départ infructueux, a ensuite été refixé au 17 octobre...

Mme LE MAIRE.- Je vous coupe : 17 octobre de quelle année ?

Mme HONNORAT.- 2022. Mais comme au 11 octobre, vous nous avez précisé que tout était arrêté, on s'est posé vraiment la question de savoir pourquoi, brusquement, il y avait cette réunion ce soir.

J'ai quand même une question : *a priori* c'est donc ce soir qu'il est décidé de faire appel à la société Adonis, mais j'aimerais savoir pourquoi la SAS Adonis Golf a déjà été créée en mars 2023 ? Le site internet est déjà fait. Il est d'ailleurs magnifique, bravo ! Mais c'est une question que nous nous posons.

Par ailleurs, vous parlez de loyers qui rapporteraient à la ville, au bout de 45 ans quand même, 1,5 million, ce qui fait en mois et en années, 33 300 euros par an, 2 777 euros par mois. Pour un golf, hôtellerie et prestations, ce n'est quand même pas énorme.

Troisième chose : les baux. Les propriétaires des terrains avec qui vous aviez un bail emphytéotique avec un certain nombre d'années, ont-ils été prévenus ? Parce qu'*a priori*, j'en ai vu quelques-uns, ils ne sont absolument pas au courant de cette passation de pouvoir entre la mairie et un privé. Surtout que dans certains baux, il y a un problème avec l'eau, parce que l'eau doit être redonnée à certaines personnes pour une exploitation agricole. Est-ce que cela sera maintenu ? C'est très important, sinon l'exploitation agricole ne pourra plus travailler.

Dernière question : l'emplacement du nouvel hôtel. On sait que dans ces différents baux, il y a un terrain qui doit être constructible puisqu'il y a une construction au milieu, on aimerait savoir où se situera ce bel hôtel de quatre étoiles et de 21 chambres en plus.

Ce sera tout pour moi. Merci.

Mme LE MAIRE.- Monsieur De Souza.

M. DE SOUZA.- Compte tenu du plan local d'urbanisme, est-ce que ce plan local d'urbanisme permet de faire autre chose que l'activité qu'il y a au golf ? Est-ce que demain on pourrait se retrouver avec autre chose, un parc d'attractions par exemple ? Est-ce bloqué au niveau du plan local d'urbanisme ? Le plan local d'urbanisme permet-il de faire un autre type d'activité ou de développer autre chose qui n'était pas prévu au départ ? Merci.

Mme LE MAIRE.- Vous avez posé toutes vos questions ? Je laisse la parole à Francis Kuhn qui va vous répondre.

M. KUHN.- Voilà donc beaucoup de questions auxquelles je vais essayer de répondre malgré tout de façon synthétique.

Un peu liminairement, Monsieur Chalvet, franchement, je ne comprends pas cet énoncé d'un certain nombre de questions qui en fait dans ma tête résonnent comme une espèce de volonté de s'opposer pour s'opposer. Je vais essayer de répondre quand même.

Oui, le bail à construction conduit à confier à la société anonyme Adonis Golf de Digne-les-Bains l'intégralité du site du golf, l'intégralité des équipements qui sont présents sur ce site, pendant 45 ans. Au bout de 45 ans, c'est un bien de retour que la commune récupérera.

Dans votre questionnement, il y a un élément sous-jacent sur la partie exploitation et la partie hébergement-restauration. Je veux dire que UGolf a fait un très bon travail pendant toutes ces années où ils ont géré le golf. Ils l'ont très bien géré. Je crois que les golfeurs ont toujours fait remonter beaucoup de satisfaction. Il y a eu effectivement une politique tarifaire encadrée par la ville, puisqu'il s'agissait d'une délégation de service public en affermage. Oui, c'est un métier. Et paradoxalement, ce qu'il faut dire, c'est que s'agissant de l'hôtel et du restaurant qui restaient dans le budget d'investissement de la ville, pendant toutes ces années, on n'a pas su en faire mieux que ce que c'est aujourd'hui. Je pense que le projet qui nous est proposé et que tout à l'heure on va proposer au conseil municipal de voter, est un projet de montée en gamme extrêmement valorisant et extrêmement prometteur, avec une augmentation de la capacité d'accueil des restaurants et des différents services proposés et sur la partie hôtelière. Le déclassement qui a été délibéré par le conseil municipal l'année dernière n'avait pas d'autre but que de faire passer l'ensemble du golf du domaine public de la ville dans le domaine privé, parce que si ce n'était pas dans le domaine privé, nous ne pouvions pas signer de bail à construction. C'est un vrai recours à la capacité et aux talents du privé pour lesquels nous n'avons pas eu le talent de développer l'hôtel, le restaurant, etc. UGolf a fait de son mieux pendant toutes ces années. Encore une fois, je tiens à saluer la qualité du travail qui a été fait. UGolf n'a pas non plus su mieux commercialiser, mieux gérer le restaurant que ce qu'ils ont réussi à faire.

En effet, tout est lié. Vous l'avez dit, tout est lié. Nous avons un projet qui est économiquement totalement intégré par la société Adonis Golf de Digne-les-Bains. En fait, ils ont pris en compte l'ensemble des paramètres de ce projet. Tout à l'heure, une question a été posée par Mme Margueritte sur le fait de savoir si le restaurant ne serait pas un jour mis en gérance ou si un prestataire ne serait pas sollicité pour livrer les repas sur place. La réponse de Pascal Bataillé a été claire et je pense qu'à la question de tout le site à confier par le biais de ce bail, la réponse est la même : c'est parce que tout est lié et qu'il faut qu'ils aient la maîtrise de l'ensemble, ce sera leur responsabilité de tenir leurs engagements, de tenir le business plan et de faire en sorte que ce projet rencontre le succès qu'on lui souhaite.

Un million et demi de loyers accumulés au bout de 45 ans comparés à 1 900 000 euros valeur estimée par les domaines, ce n'est pas l'euro symbolique. Par ailleurs, vous avez parlé d'exonération de loyer, non, les premières années, c'est une franchise de loyer, mais la valeur du loyer est bien là et pour les biens valorisés, par contre, on leur accorde une franchise de ces loyers, en effet, sur les quinze premières années. Il y a une distinction fiscale à la clef.

Vous avez posé la question d'une garantie bancaire. Non, il n'y a pas de garantie bancaire. Aujourd'hui, le montage qui est proposé est une société Adonis Golf de Digne-les-Bains créée en mars 2023, c'est-à-dire à la veille du conseil municipal qui a délibéré sur la promesse de bail, vous vous en souvenez. Nous avons déjà travaillé avec eux depuis des mois et des mois pour élaborer cette promesse de bail. Ils ont voulu marquer leur volonté d'aller sur ce projet en créant la société d'emblée et Mme Laëtitia Cinquini-Bataillé est la présidente de cette société. Cette société fait partie de la holding Adonis, elle a donc en arrière-plan, comme garantie financière, toute la holding. La société Adonis Golf de Digne-les-Bains n'aura même pas besoin d'emprunter pour faire les 3 300 000 euros d'investissement, c'est la holding qui apportera le financement de l'ensemble de ces investissements.

Les baux emphytéotiques : il y a les propriétaires fonciers privés, il y a les terrains communaux. Vous le relirez peut-être, lorsque dans l'acte il y a l'énoncé de tous les baux emphytéotiques, il est bien mentionné que, s'agissant de la cession à Adonis Golf de Digne-les-Bains des baux emphytéotiques, la ville reste solidaire du paiement des loyers aux propriétaires fonciers. La ville ne peut pas se défaire de sa responsabilité en la matière. Si demain Adonis Golf de Digne-les-Bains est défaillant, les propriétaires fonciers pourront venir demander à la ville de se substituer. Vous avez dans l'acte un terme spécifique aux notaires, ce que l'on appelle une délégation imparfaite : c'est l'objet de cette délégation imparfaite que de dire que Adonis Golf de Digne-les-Bains se substitue à la ville pour le paiement des loyers des baux emphytéotiques, mais comme c'est une délégation imparfaite, la ville reste solidaire sur la durée des baux emphytéotiques si jamais il y avait une défaillance.

Quant à trouver d'autres investisseurs, je pense avoir été clair dans l'énoncé du rapport, il n'y a pas eu de candidat à l'appel à manifestation d'intérêt. Pas d'intérêt suscité par cet AMI. Pourtant il a été bien diffusé, bien publié. Adonis s'est présenté avec une présidente de la société qui est dignoise, elle s'est plu à le rappeler et je pense que c'est cela aussi qui explique l'engagement de la société Adonis Golf de Digne-les-Bains : sa présidente est dignoise et elle tient à réaliser ce projet et à montrer que le site du golf de Digne-les-Bains a une vraie capacité de développement, une vraie capacité d'attractivité touristique et de développement à la clef.

Les tarifs du golf vont-ils s'envoler ? C'est une excellente question. C'est vrai qu'on a des tarifs, notamment pour les Dignois, qui sont très intéressants comparativement aux tarifs que l'on rencontre dans les golfs environnants. C'est un travail qui est à faire. Nous en avons déjà parlé avec Mme Cinquini-Bataillé. Il y aura une politique tarifaire qui sera dans la continuité de ce que jusqu'à présent nous avons pu faire. Encore une fois, c'est un bail à construction, ce n'est pas la ville qui décide des tarifs. La ville décidait des tarifs dans le cadre d'une délégation de service public qui se termine le 31 décembre 2023. Nous étions en relation avec UGolf qui proposait des tarifs et la ville disposait. Là, nous sommes dans le cadre d'un bail à construction, c'est donc le preneur qui définira les tarifs, mais nous allons évidemment, dans les mois qui viennent et même dans les années qui viennent, continuer de travailler avec la SA Adonis Golf de Digne-les-Bains pour suivre un certain nombre de

sujets : le sujet des tarifs, le sujet de l'enseignement aux jeunes pour continuer d'avoir cette offre qui est très intéressante pour nos écoles, etc. Là-dessus, nous serons dans un dialogue qui sera continu sur toute la durée du bail.

Il est évident que le développement de ce projet rencontrera aussi un certain nombre de nécessités de discuter. Nous sommes « dans le même bateau » avec la société qui prend ce bail. Nous sommes le bailleur, ils sont le preneur. Nous avons une vie commune qui commence dès l'instant où ce bail sera signé. Nous n'allons pas tourner le dos pendant 45 ans et dire à Adonis « débrouillez-vous, c'est votre bébé ». On va rester ensemble, on a un bail, on a des clauses, on a des conditions, on a des discussions à avoir et ce sera un travail qui se mettra en place de façon totalement continue, sur la durée.

Madame Honnorat pose la question de prévenir les propriétaires. Oui, il va falloir prévenir les propriétaires, mais on prévient les propriétaires quand on aura un acte approuvé par le conseil municipal. On ne vend pas la peau de l'ours. Quand le conseil municipal aura délibéré, nous mettrons en place - nous avons déjà prévu une réunion de travail pour cela - le fait d'informer les propriétaires avec lesquels des baux emphytéotiques sont en cours, c'est d'ailleurs prévu dans les baux emphytéotiques, nous les préviendrons en bonne et due forme et nous les rassurerons sur le fait que la ville restera solidaire dans la durée du paiement des loyers.

Monsieur De Souza, sur le PLU, pour vous rassurer aussi, le site du golf, la partie golf, la partie où les golfeurs jouent, n'est pas constructible. La partie constructible, c'est uniquement les bâtiments existants. Tout cela est parfaitement délimité et la destination de l'ensemble des parcelles qui constituent le golf est une destination à l'usage de golf. On ne peut pas en faire autre chose. Bien sûr qu'un propriétaire foncier qui refuserait de renouveler à terme le bail emphytéotique pourrait retrouver son terrain et il pourrait peut-être y planter des choux, mais il ne pourra rien construire, il ne pourra rien en faire d'autre, et s'il veut en faire quelque chose, le PLU prévoit que c'est du golf.

Je termine pour rectifier, peut-être me suis-je mal exprimé lors de notre dernier conseil municipal. Je n'ai pas dit que tout était arrêté, j'ai dit que nous n'avions pas encore fini la discussion et que cela reviendrait devant le conseil municipal quand la discussion serait aboutie. Il se trouve que, après le conseil municipal où, en toute transparence, nous avons prévu d'évoquer le bail à construction, nous n'étions pas prêts. Tout de suite après le conseil municipal, nous avons eu encore plusieurs séances de travail, y compris avec le notaire, et nous avons su finaliser ; d'où la réunion de ce soir.

Cette réunion extraordinaire a un but important à vous préciser, c'est que nous avons une délégation de service public avec UGolf qui se termine le 31 décembre. Nous avons un acte à voter ce soir et ensuite à signer deux mois après l'extinction du délai de recours du contrôle de légalité. Ce sera le 3 ou le 4 janvier. Nous aurons donc un petit delta de quelques jours entre la fin de la délégation de service public UGolf et le démarrage du bail à construction par le preneur Adonis Golf de Digne-les-Bains. C'est aussi pour cette raison que nous avons fait cette réunion extraordinaire, pour limiter le décalage en 2024 de la signature et de la mise en œuvre de ce bail.

Concernant le bâtiment qui devra recevoir entre 21 et 35 chambres, comme c'est prévu dans l'annexe qui vous a été transmise, il y a une fiche action numéro 4 qui comporte une photo des bâtiments existants. L'idée de ce nouveau bâtiment, c'est la démolition de ces bâtiments existants et ensuite la réalisation du nouveau bâtiment dans cet espace. C'est pour cette raison que vous avez une espèce de « patate » sur la fiche action. L'espace aujourd'hui n'est

pas encore correctement défini, parce qu'il reste un travail technique à faire, des études de sols, des vérifications urbanistiques, etc. Mais ce sera bien dans cette zone-là. Ce ne sera pas n'importe où ailleurs, ce sera dans cette zone-là. Et d'ailleurs, le projet d'exploitation, le projet de cheminement, le projet d'accueil des futures personnes qui utiliseront ces chambres, définit que c'est à cet endroit-là qu'il faut prévoir cette seconde partie hôtelière.

Voilà ce que je pouvais répondre à vos différentes interrogations.

Mme LE MAIRE.- Je vais donner la parole à M. Séjourné.

M. SEJOURNE.- Après toutes ces précisions ô combien importantes par moments, je rappelle la question qu'il faut se poser. Nous parlons d'un équipement d'abord sportif. Est-ce qu'aujourd'hui la ville de Digne, si elle n'avait pas de golf, se lancerait, via une SEM ou n'importe quelle autre solution, dans l'aménagement d'un golf au vu de ce qui se passe au niveau climatique, au vu de ce qui se passe au niveau des transports aussi qui sont de plus en plus contingentés, etc., au vu aussi des engagements qui sont pris par toutes les collectivités territoriales dans le cadre du SRADDET qui régit tout notre développement économique et touristique ?

Poser la question, c'est vraisemblablement y répondre. La réponse est : on ne pourrait plus, aujourd'hui, se lancer dans l'aménagement d'un golf. Il ne faut pas se mentir.

J'ai bien compris, lors d'un conseil municipal où je n'étais que spectateur, que le golf a un coût. J'ai bien entendu, environ 120 000 euros par an. Combien coûte la piscine ? Combien coûte un stade ? Tout équipement public a un coût.

Ce golf compte aujourd'hui environ 430 abonnés du Pays dignois, je crois, et c'est déjà un taux de fréquentation qui est énorme dans un bassin de 45 000 habitants, plus tous ceux qui ne sont pas abonnés et qui viennent quand même. La marge de progression au niveau local n'est pas extraordinaire, à mon avis, mais je me trompe peut-être. Mais quand on voit ce qui se passe pour d'autres golfs, le taux de progression local est infime. Et ce n'est pas sur la clientèle riche que l'on progresse mais c'est ce que l'on appelle la clientèle classe moyenne, essentiellement retraitée.

À partir de là, j'ai posé tout à l'heure à M. Bataillé un certain nombre de questions sur le parcours ; je n'ai pas obtenu de réponses. Aujourd'hui, le parcours est en difficulté sur l'irrigation, sur les canalisations, il y a des travaux de réalisation qui ont peut-être été mal faits. Il y a des dégâts récurrents par des « invasions » de sangliers. Il y a des bunkers qui aujourd'hui ne sont plus que de la terre. Il n'y a plus d'obstacles d'eau frontaux. Certains sont envahis par la végétation parce que, avec les 70 000 euros d'investissement, UGolf ne peut pas aller au-delà. On en a pour son argent. Aujourd'hui, si l'on veut que ce golf se développe, je pense qu'il faut d'abord en faire ce que l'on appelle un golf nature, en repensant un petit peu les parcours, en ayant sans doute sur les fairways une végétation qui consomme moins d'eau, en étant capable aussi de récupérer, par des mini retenues collinaires, une partie de cette eau qui dévale du Cousson et d'ailleurs, en récupérant aussi toutes les eaux usées des bâtiments.

Dans la partie construction des bâtiments que l'on nous a présentée et rénovation, je n'ai pas vu cet aspect récupération des eaux qui pourrait quelque part aussi contribuer fortement à faire en sorte que cet équipement devienne un golf nature, un golf différent et un golf qu'on peut projeter jusqu'à 45 ans. En effet, si l'on ne met pas le parcours en avant, ce sera compliqué. Alors certes, peut-être qu'un équipement hôtelier de 14 chambres plus

21 à 35 qui est rempli, on sait que le taux de remplissage de ce type d'équipement doit être de 80 % pour que ce soit rentable, sinon c'est très compliqué ; il n'y a qu'une clientèle quatre étoiles qui viendra volontiers à Digne pour profiter pleinement d'un certain nombre de choses. Mais là, cela fait quand même un potentiel hôtelier important. Cette partie-là, je la laisse à M. Bataillé, c'est lui qui prend les risques. Mais sur la partie parcours sportif, intérêt pour la population locale, je n'ai pas de certitude sur les 45 ans qui viennent, loin de là.

Trois millions trois d'investissement hors taxes, la SA Adonis Digne-les-Bains, capital de 10 000 euros, le groupe Adonis je crois que c'est 300 000 euros, je n'ai pas vu tous les chiffres, capital déclaré, c'est ce que j'ai cru voir sur un document. Peut-être que je n'avais pas la bonne société Adonis, je ne voudrais pas faire de confusion.

Le montage financier, vous nous aviez dit, Monsieur Kuhn, que vous nous le présenteriez, ce n'est pas le cas. Vous l'aviez dit à Mme Primiterra.

Vous avez dit aussi, sur d'autres éléments, qu'on allait travailler ensemble, certes, mais la commune de Digne-les-Bains n'a pas, dans ce projet de bail emphytéotique, son mot à dire : l'aménagement des vestiaires me convient ou ne me convient pas, l'aménagement du restaurant me convient ou ne me convient pas, etc. Là, on délègue toute responsabilité au preneur.

C'est 3,3 millions d'investissement ; 1,8 million pour la rénovation *a minima* si tout va bien, parce que malheureusement, on a souvent des surprises ; 1,5 million pour la création de 500 à 900 mètres carrés, ce n'est pas la même chose. Si je calcule, 500 mètres carrés à 1,5 million, cela fait environ 3 000 euros le mètre carré. Beaucoup de gens ici connaissent les prix de l'immobilier, mais là, ce n'est pas que de l'immobilier, c'est tout équipé, avec la télévision, les meubles et tout. Je ne sais pas si cela suffira.

Pour revenir sur le prix de location, quinze ans d'exonération, je ne sais plus quel terme technique a été utilisé, à l'arrivée, c'est 50 000 euros par an, et c'est simplement en 2040 qu'on commencera à indexer ce prix de location. D'ici 2040, les quinze ans, je crois que l'inflation, cela existe. Si vous ne le savez pas, les Dignois le savent, eux : 5 % l'an dernier, 5 % cette année et vraisemblablement encore 5 % l'an prochain. Que vaudront ces 50 000 euros ? Je n'en sais rien et j'espère que l'inflation va s'arrêter, tout comme vous, mais on n'a pas de clause. Le fait qu'on me dise aujourd'hui 50 000 euros, peut-être que cela suffit, je n'en sais rien, mais que la clause d'indexation ne démarre qu'en 2040, je ne suis pas du tout d'accord. Ce n'est pas possible, une clause de ce type. Ce n'est pas possible.

De la même façon, dans ce document, je n'ai jamais vu à aucun moment, peut-être que je l'ai mal vu parce que je ne l'ai pas eu en impression, mais c'est un autre détail, à aucun moment je n'ai vu la possibilité pour la mairie de contrôler l'état du parcours, son évolution et tout ce qu'il y a autour, tout ce qui fait son rayonnement et sa qualité.

Je rappelle, pour reprendre un peu ce que disait M. Chalvet à un moment, que des parcours de golf, il y en a partout. Je connais un très beau parcours qui n'est pas très loin, à Peyrolles, le Logis du Pin, Château de Taulane. Oui, là, il y a un parcours quatre étoiles. Allez le voir, pour ceux qui ne connaissent pas, ce n'est pas bien loin. On voit les investissements qui ont été faits, on voit les coûts qu'il y a derrière. C'est énorme pour garder un parcours de ce niveau-là, pour avoir une clientèle quatre étoiles. C'est énorme. C'est très compliqué. Et derrière, quand on va au bout de la démarche, non seulement on n'a pas de contrôle sur l'évolution du parcours et du reste, mais en plus, je ne suis pas certain de la politique tarifaire, j'ai tout à fait confiance quand M. Bataillé nous dit qu'on va sans doute garder la

même chose, mais dans dix ans, dans quinze ans, dans vingt ans, il n'y a pas d'engagement à ce niveau-là dans ce projet de bail.

Quand on défend les 430 abonnés environ et tous les Dignois qui depuis plus de trente ans ont payé pour ce phénomène-là, vous comprendrez bien que, autant je suis peut-être favorable à l'investissement hôtelier, autant pour tout ce qui est la partie sportive, je ne peux pas être d'accord. Raison pour laquelle je n'ai pas envie de voter ce projet et je voterai contre. En plus, je vous le dis très concrètement, 45 ans, pour un golf, rien pour prévoir, aucune perspective sur le développement durable, cela ne me convient pas.

Merci de votre attention.

Mme LE MAIRE.- Merci.

Monsieur Chalvet, encore une question et ensuite on passe au vote.

M. CHALVET.- C'est plutôt une réponse à Francis Kuhn.

Vous comprenez bien que vu les enjeux, il n'y a pas d'opposition, on n'est pas du tout dans un stade d'opposition, on a passé cela depuis longtemps à nos âges, voyons. Mais, de façon plus sérieuse, ce qu'on a exposé de façon synthétique correspond quelque part aux interrogations de Daniel Séjourné sur la partie golfique. L'avenir du golf est indissociable de l'avenir de la partie du golf, du parcours golfique, et c'est un golfeur, il sait de quoi il parle, indissociable de l'avenir de la structure hôtelière, vous le savez bien.

Je réponds à votre question, quand vous dites qu'on s'oppose pour s'opposer, bien sûr que non. C'est une vision politique différente. C'est la raison pour laquelle on vous proposait une convention tripartite, en quelque sorte, avec une délégation de service public golfique. UGolf a donné jusqu'à présent entière satisfaction, on ne voyait donc pas bien l'intérêt de l'enlever du paysage tel que cela se fait aujourd'hui. Par contre, il fallait un investisseur professionnel de l'hôtellerie et ça, cela nous paraissait très important, mais dans un périmètre circonscrit au niveau du golf.

Le troisième point, c'était justement que la commune ne s'est pas engagée depuis des années, depuis au moins une dizaine d'années, dans l'entretien de ce golf à hauteur des nécessités, à tel point qu'on arrive aujourd'hui à des problèmes qu'a évoqués Daniel Séjourné, à savoir d'irrigation, de nécessité par rapport à la législation européenne d'implantation de nouvelles semences. On sait bien qu'il y a un investissement de l'ordre de 2 millions à faire, mais peut-on demander raisonnablement à un investisseur hôtelier de faire tout ce travail d'investissement sur le golf ?

C'est pour cela que je pense qu'il fallait quand même, peut-être déjà en amont, assurer le maintien d'un parcours golfique qui est quand même excellent et qui aurait pu amener à des négociations tout à fait différentes avec une délégation d'un spécialiste du golf et une délégation d'un spécialiste hôtelier. C'est pour cette raison que je dis que c'est une vision politique totalement différente.

Et pour finir, ce qui nous embête là-dedans, c'est qu'il y a quand même un certain nombre d'impasses, en tout cas juridiques, ou bien, plutôt que d'impasses, d'imprécisions qui sont inacceptables dans un contexte d'engagement pour 45 ans.

Je ne vais pas revenir sur ce qu'a dit Daniel Séjourné et qui correspond à nos interrogations, mais vous voyez bien qu'on a une impression, non pas de manque de professionnalisme de

la part de nos interlocuteurs, ce sont des professionnels, mais peut-être d'un manque de professionnalisme de notre part, commune de Digne, et surtout l'impression de se débarrasser totalement, quoi qu'on en dise, quand on cède tout à une structure privée, de se débarrasser de ce golf alors qu'il fait partie - et j'arrêterai là - de nos pépites, de nos atouts majeurs avec notamment les thermes et les autres structures. Je ne parle même pas de notre cadre nature qui est en lui seul un attrait réel. Vous avez souvent évoqué les musées, mais voyez, je voudrais simplement vous poser une interrogation : comment une municipalité peut-elle dire qu'il n'est pas de son ressort de continuer à s'occuper de golf et, dans le même temps, dire que, par contre, elle peut s'occuper des musées ? Je pense qu'on peut s'occuper des musées, on peut s'occuper du golf et qu'en tout cas, dans ce contexte, il y a beaucoup d'interrogations, il y a beaucoup d'imprécisions qui font qu'on votera contre, non pas contre la société Adonis Patrimoine, bien sûr, mais contre le fait que vous cédiez la totalité du golf et que finalement vous n'avez plus un droit de regard, alors que pour une mairie c'est un bras de levier important et, dans une politique de gestion à long terme - bien sûr, on est sur le court terme aujourd'hui - mais à moyen terme et à long terme, que la municipalité se désinvestisse totalement, quoi que vous en disiez, Francis Kuhn, de la gestion du golf, pour nous, c'est quand même très regrettable. Je le dis, quelque part les Dignois sont trahis.

Nous voterons contre pour cette raison.

Mme LE MAIRE.- Tu veux intervenir ? Je rajouterai quelque chose après, puis nous voterons.

M. KUHN.- Il y a des propos qu'on ne peut pas laisser sans réponse.

D'abord, le premier élément, c'est que je suis choqué d'entendre dire que les services de la ville, dont une partie est représentée derrière moi, les conseils avec lesquels la ville a travaillé, votre serviteur, mais pas que lui, nous ne sommes pas professionnels. C'est un point de vue que je réfute absolument. Nous avons fait un travail sérieux. Nous avons avancé avec tous les moyens nécessaires. La ville s'est donné tous les moyens nécessaires pour avancer, non pas à l'aveugle, mais de façon organisée, concertée et solide. L'aboutissement de ce travail est ce projet de bail à construction.

Je pense qu'il faut sortir de l'amalgame. Nous parlons d'un bail à construction. Dans la bouche de M. Séjourné, j'ai entendu bail emphytéotique et chez vous aussi. Ce n'est pas un bail emphytéotique, c'est un bail à construction, ce n'est pas la même chose. Un bail à construction dans lequel effectivement une durée permet de faire face à un volume d'investissements. Des baux à construction, je n'en ai pas fait beaucoup dans ma vie, mais j'en ai fait quelques-uns et, en effet, il y a un rapport très précis entre la durée du bail et le niveau d'investissement et le business plan qu'il faut organiser de façon raisonnable, de façon convaincante pour vérifier que la vie du projet, l'exploitation du projet, permettra bien de faire face à l'amortissement des investissements et d'en faire d'autres dans la durée, parce qu'en matière d'hôtellerie et de restauration, l'investissement en 45 ans, il sera fait au moins deux fois.

Il faut faire attention à ne pas tout mélanger.

Oui, en effet, Monsieur Séjourné, je pense sincèrement que la ville aujourd'hui ne se lancerait pas dans la création d'un golf. Il se trouve que la SAEMDI, qui était la SEM de la ville de Digne, c'est mentionné dans le rapport, a été l'investisseur qui a créé le golf. La ville s'est retrouvée avec cet équipement en charge et la façon de le gérer via une délégation de service public d'affermage, parce que la SAEMDI s'est arrêtée et c'est donc un petit peu par

accident quand même, il faut le reconnaître, que nous sommes à la tête de cet équipement sportif, oui, d'un hôtel et d'un restaurant et d'un ensemble d'équipements. Depuis, comme je l'ai dit tout à l'heure, nous faisons de notre mieux pour que cela puisse vivre. Le golf est magnifique, le reste mérite quand même qu'on s'y repenche.

Alors après, oui, il y a un horizon qui peut être un horizon raisonnable, qui est celui que nous avons choisi ; et puis il y a un horizon qui peut être chimérique, dans lequel on se dit « qu'est-ce que ça va devenir, que va devenir le golf, que va devenir le contexte climatique, environnemental ? ». Je n'en sais rien. Des personnes se sont présentées, qui ont dit « je le fais, je vais prendre un engagement, je vais prendre les moyens de respecter cet engagement et, auprès de la ville, je m'engage dans le cadre d'un bail à construction ». Je crois qu'il faut respecter ce processus, il faut respecter ce courage qu'ont ces investisseurs, il faut respecter le projet qui est derrière. C'est un projet sérieux.

Alors oui, le montage financier est très simple : vous avez dit, Monsieur Séjourné, que c'était 120 000 euros ; non, c'est 200 000 euros par an que cela nous coûte, parce qu'il n'y a pas que les 70 000 euros de budget récurrent en investissement et les 47 000 euros des baux emphytéotiques, il y a tout le matériel qui est loué par la ville en leasing, il y a toute une série d'autres dépenses qui nous incombent parce que, encore une fois, ce n'est qu'une délégation de service public en affermage et UGolf vient nous voir pour nous dire ce dont il a besoin. En moyenne, c'est 200 000 euros par an. À partir du moment où la SA Adonis Golf de Digne-les-Bains se sera engagée, nous n'aurons plus à faire face à toutes ces dépenses ; nous aurons même, après la quinzième année, un loyer qui va arriver.

Quant à la marge de progression, je pense qu'il y en a une. Il y a une marge de progression très importante. On ne va peut-être pas multiplier par deux ou par trois le nombre de golfeurs, mais j'ai cru comprendre dans mes dernières discussions avec Mme Cinquini-Bataillé que là aussi, il y avait des projets de faire progresser malgré tout la fréquentation du golf en termes de nombre de golfeurs, mais ce qui est vraiment intéressant dans le projet d'Adonis, c'est le développement de la destination « golf de Digne-les-Bains ». Pas uniquement pour des golfeurs, mais aussi pour des personnes qui veulent venir là, en pleine nature, qui veulent être, comme l'a dit Mme Bataillé, dans un endroit calme, agréable, passer un week-end, une semaine, profiter de la pleine nature, profiter du spa, profiter des thermes, profiter de tout l'environnement de Digne et de toutes les activités qui sont proposées sur notre territoire. Il y a foultitude d'intérêts, de choses à faire à partir du moment où les conditions d'accueil, où le site est effectivement accueillant et permet de faire face aux exigences de la clientèle.

Il y a une promesse et, je le dis, je l'ai déjà dit tout à l'heure, une confiance entre la ville et ces investisseurs pour aller dans cette direction.

Le contrôle de la collectivité, c'est le contrôle du propriétaire des terrains et des équipements, etc., et le cas échéant, s'il devait y avoir une difficulté, mais franchement je ne le souhaite et ne le suppose pas, s'il devait y avoir une difficulté, la commune aurait bien entendu les moyens d'agir puisqu'elle est le bailleur et elle a en face d'elle un preneur. Dans le cadre d'un bail, on a le droit effectivement à avoir un certain nombre d'exigences et de capacités à discuter avec le preneur.

Je pense que cela suffit.

Mme LE MAIRE.- Nous allons passer au vote. On dit toujours qu'il vaut mieux être dans l'opposition, parce qu'au moins on peut se permettre de dire tout et n'importe quoi, je

préfère être dans la majorité, je préfère vous dire que je suis fière du projet que nous vous présentons ce soir, pour lequel je vous demande de passer au vote.

LA DELIBERATION N° 1, MISE AUX VOIX, EST ADOPTEE A LA MAJORITE
6 VOIX CONTRE (M. CHALVET - Mme HONNORAT - Mme PAIRE -
Mme TSALAMLAL - M. DE SOUZA - M. SEJOURNE)

Ce projet est adopté à la majorité, je vous remercie.

□□□□

2. DECISIONS DU MAIRE

Mme LE MAIRE.- Conformément aux dispositions de l'article L.2122-23 du Code général des collectivités territoriales, je donne lecture des décisions du maire prises en vertu de l'article L.2122-22.

N°	DATE	TITRE	OBJET DE LA DECISION
23.108	21/09	Assistance juridique 2021-ASSJU-0026 dans le cadre de l'évolution des modalités d'exploitation du golf de Digne-les-Bains	La convention porte sur une intercession urgente avec M. DENOIZE pour un montant de 1.500 € HT
23.109	27/09	Convention collective et recyclage papier dans le cadre de la démarche « Changement Climatique Adaptons Digne-les-Bains	La convention porte sur un partenariat avec ESAT Paul Martin pour le recyclage du papier. La prestation est gratuite. Durée du 1 ^{er} octobre 2023 au 31 décembre 2024
23.110	27/09	Convention de prestations de service avec l'association TOTEM	Convention de prestations pour encadrement et animations de trois ateliers théâtre dédiés aux enfants, préados et ados pour un montant de 7.687,50€. La mise à disposition de la salle à l'association est gratuite
23.111	27/09	Saison culturelle 2023-2024 - Convention de billetterie	Convention de billetterie pour l'encaissement des droits de places pour les représentations organisées par les associations Arts et Musique en Provence, La Ligue de l'Enseignement 04 et l'association à sa portée

23.112	27/09	Saison culturelle 2023 / 2024 – Résidences : Empreinte en mouvement – No Need Name	Conventions pour résidences artistiques pour deux spectacles avec mise à disposition de la salle au centre culturel René Char et du matériel à titre gratuit
23.113	27/09	Saison culturelle 2023 / 2024 – Atelier de musique électronique – Digital Soul Project – Vieux Farka Touré – Gabriel Saglio – Fills Monkey	Signature de contrats de cession pour des spectacles pour la saison culturelle 2023-2024 avec : - MÉTÉORE pour un atelier musique électronique du 6 au 8 juillet avec spectacle au plan d'eau pour un montant de 2.710€ + frais de transports à hauteur de 250€ + frais hébergement pour une personne pour 4 nuits et repas - Matrisse Productions pour un spectacle le 23 mai 2024 au palais des Congrès pour un montant de 2.500€ + frais hébergement et repas pour 3 personnes - MODIBA PRODUCTIONS pour un spectacle le 16 mars 2024 au palais des Congrès pour un montant de 7.000€ + frais d'hébergement et repas pour 7 personnes - L'association LVP pour un spectacle le 7 octobre 2023 au palais des Congrès pour un montant de 3.300€ + 1 nuit d'hôtel et repas pour 7 personnes - Little Bros – Productions pour un spectacle le 16 février 2024 au palais des Congrès pour un montant de 9.706€ + hébergement et repas pour 6 personnes
23.114	27/09	Convention de mise à disposition des salles d'activités au centre culturel René Char	Mises à disposition à titre gratuit des salles d'activités à usage associatif pour du 11 septembre 2023 au 5 juillet 2024 à divers associations
23.115	27/09	Convention de mise à disposition des salles de spectacles et d'entracte au centre culturel René Char	Mises à disposition des salles de spectacles et entracte à : • Lycée Beau de Rochas, pour un spectacle de danse contemporaine le 13 novembre 2023 – mise à disposition à titre gratuit • Association Solidarités Afrique Alpes du Sud, pour un spectacle de danse le 20 septembre 2023 – mise à disposition à titre gratuit • Direction Départementale des Territoires pour l'organisation de la journée de la résilience face aux risques majeurs le 19 octobre 2023– Montant de la redevance 400€ • Association Alexandra David-Neel pour l'organisation de le journée des Grands

			<p>Voyageurs le 16 septembre 2023 – Mise à disposition à titre gratuit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Syndicat Mixte de gestion du Conservatoire à Rayonnement Départemental pour un spectacle de clarinette le 29 septembre 2023 – Mise à disposition à titre gratuit • Les rencontres Cinéma à l’occasion de divers événements pour l’année 2023-2024 – Mise à disposition gratuite
23.116	27/09	Convention de mise à disposition du Palais des Congrès	<p>Mises à disposition du Palais des Congrès à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • association Départementale Cœur Lavande pour les 1^{er} et 2 décembre 2023 pour une redevance d’un montant de 575€ • association AFEMORA pour le 30 septembre pour une redevance d’un montant de 350€ • association M.A.G. EVENTS pour le 3 mars 2024 pour une redevance de 2.700€ • association SALSA DIGNE pour les 20 et 21 avril 2024 pour une redevance de 575€ • association le CLUB DES GAVOTS pour le 22 novembre 2023 pour une redevance de 400€ • association AFEMORA pour le 27 septembre 2023 pour une redevance de 250 € • ALG SPECTACLES pour le 19 janvier 2024 pour une redevance de 3.600€ • association départementale de Cœur Lavande pour le 22 octobre 2023 pour une redevance de 450 € • Sarl Samuel DUCROS PRODUCTIONS pour le 27 avril 2024 pour une redevance de 2.700€ • Comité des Fêtes de Digne-les-Bains et du Pays Dognois pour le 5 août 2023 pour une redevance de 500€ • Amicale du personnel de Provence Alpes Agglomération pour le 20 décembre 2023 pour une redevance de 200€ • FRANCK ALCARAS MEDIA pour le 24 février 2024 pour une redevance de 2.700€ • SPECTACLES DAVID BASTIEN pour le 11 février 2024 pour une redevance de 2.700€ • Lycée Alexandra David Neel pour le 23 janvier 2024, mise à disposition à titre gratuit

			<ul style="list-style-type: none"> • AVAMMS04 pour le 31 mai 2024 pour une redevance de 450 € • PROVENCE ALPES AGGLOMERATION pour le 3 octobre 2023 , mise à disposition gratuite • DIGNE-LES-BAINS BASKET CLUB pour le 21 janvier 2024 pour une redevance de 400€ • CNFPT pour le 11 septembre 2023 pour une redevance de 3.130 € • CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT DE REGION PACA pour le 7 novembre 2023 pour une redevance de 2.460 € • ASSOCIATIONS LES SOIREES DIGNOISES pour le 27 et 28 janvier 2023 pour une redevance de 625 € • Association PKM EVENEMENTS du 12 au 14 avril 2024 pour une redevance de 5.800 €
23.117	02/10	Délivrance d'une concession dans le cimetière de Gaubert	Le Maire accorde une nouvelle concession trentenaire à compter du 14 juin 2023 à M. et Mme BONNET pour un montant de 240€
23.118	02/10	Délivrance d'une concession dans le cimetière du Bourg	Le Maire accorde une nouvelle concession trentenaire à compter du 6 juin 2023 à Mme Claude GRUEZ pour un montant de 240€
23.119	02/10	Délivrance d'une concession dans le cimetière de Saint Véran	Le Maire accorde une nouvelle concession trentenaire à compter du 8 juin 2023 à M. et Mme CESANO pour un montant de 240€
23.120	02/10	Délivrance d'une concession dans le cimetière de Saint Véran	Le Maire accorde une nouvelle concession trentenaire à compter du 15 juin 2023 à Mme Jocelyne FRAYSSE pour un montant de 240€
23.121	02/10	Délivrance d'une concession dans le cimetière de Saint Véran	Le Maire accorde une nouvelle concession trentenaire à compter du 13 juin 2023 à Mme Annie BARTOCCI pour un montant de 240€
23.122	02/10	Délivrance d'une concession dans le cimetière Saint Véran	Le Maire accorde une nouvelle concession trentenaire à compter du 12 juin 2023 à Mme Carine BOTTAMEDI pour un montant de 200€
23.123	02/10	Délivrance d'une concession dans le cimetière de Saint Véran	Le Maire accorde un renouvellement de concession de 15 ans à compter du 31 mars 2023 à Mme Anne-Mary MEYERE pour un montant de 90€
23.124	02/10	Délivrance d'une concession dans le cimetière du Bourg	Le Maire accorde un renouvellement d'une concession trentenaire à compter du 8 février 2023 à M. Louis COLOMBERO pour un montant de 200€

□□□□

3. MARCHES PUBLICS ET AVENANTS

Marchés conclus Période du 1^{er} septembre au 23 octobre 2023

Date de notification	Objet	Titulaire	Montant HT
13.10.23	Organisation du Salon du livre "Au pays d'Alexandra David-Néel"	Méditerranéenne Promotion et Organisation 06300 Nice	64 900,00 €
29.09.23	Travaux de remplacement de la chaufferie du centre culturel René Char	Engie Cofely 13320 Bouc-Bel-Air	53 137,75 €

Mme LE MAIRE.- Y a-t-il des questions sur les décisions du maire et sur les marchés ?

Oui, Madame Honnorat.

Mme HONNORAT.- Cela concerne le golf, bien sûr. J'ai vu que vous aviez fait une assistance juridique, dans le cadre de l'évolution des modalités d'exploitation du golf, avec un des propriétaires du golf, cela a coûté 1 500 euros, il s'agit de M. Denoize. J'ose imaginer que c'est parce que ce M. Denoize a le terrain sur lequel il y a une construction. Pourquoi ne pas avoir contacté tous les propriétaires mais uniquement M. Denoize ?

Mme LE MAIRE.- Parce que M. Denoize est la seule personne dont les baux arrivent à échéance à court terme. C'est tout.

Mme HONNORAT.- Pas pour la construction du tout ?

Mme LE MAIRE.- Pas du tout. Il ne faut pas faire des extrapolations.

Mme HONNORAT.- Je précise aussi que, cela n'a pas de rapport directement, mais quand même, sur les contrats que vous nous avez fait passer, avec les baux qui sont donnés par le notaire, il y a une erreur, parce que la SCI Bonsignour n'existe plus depuis deux ans. Il faudra que monsieur le notaire fasse attention à refaire un bail correct avec la personne concernée.

M. KUHN.- Il est parfaitement informé.

Mme HONNORAT.- Oui, mais en attendant, ce n'est pas le bon sur ce que vous nous avez fourni.

M. KUHN.- Le notaire est parfaitement informé. Il a les éléments qu'on lui a communiqués, cela fait partie des derniers petits réglages de forme qu'il doit faire, comme je le disais tout à l'heure, avec le calcul de la fiscalité, les droits d'enregistrement, etc.

Mme HONNORAT.- Merci.

Mme LE MAIRE.- Madame Margueritte.

Mme MARGUERITTE.- Merci. Cela concerne les concessions. J'ai une question. Je vois qu'il y a des nouvelles concessions pour des montants parfois de 200 euros, d'autres 240 euros, 90 euros également. Je pense que cette différence est liée à la durée ?

Ma dernière question concerne le coût, je vois 200 euros, on parle d'augmentation à partir du 1^{er} janvier 2024, quelle est cette augmentation, quel sera ce coût ?

Mme LE MAIRE.- Céline n'est pas là, c'est son sujet et c'est inscrit, je sais qu'elle y travaille, à l'ordre du jour du prochain conseil municipal. Vous aurez alors toutes ces réponses. Elle avait déjà dit que cela devait évoluer, vous aurez toutes ces réponses lors du prochain conseil municipal, puisque ce sera à l'ordre du jour.

Mme MARGUERITTE.- Si je peux me permettre, il sera prévu une augmentation ou non ?

Mme LE MAIRE.- Oui, peut-être. Je ne vais pas vous dire les choses aujourd'hui, on ne m'a pas encore présenté le sujet.

Mme MARGUERITTE.- Aujourd'hui à Digne, on parle quand même d'une augmentation qui peut être de 200 %.

Mme LE MAIRE.- Non, il ne faut pas écouter la rumeur. Moi-même je ne suis même pas au courant.

Mme MARGUERITTE.- C'est pour cette raison que je vous pose la question clairement, puisqu'aujourd'hui, on parle d'une augmentation de 200 %.

Mme LE MAIRE.- Laissez les services travailler. Laissez Céline Oggero-Bakri finir ce sujet et nous le présenter pour une prochaine délibération et vous aurez les réponses. Je ne sais pas ce qui peut se dire, mais c'est de la rumeur. 200 %, peut-être, qui sait ? Je crois qu'il faut être factuel. Il y a quelqu'un qui aime bien dire « factuel », finalement le terme est judicieux.

Mme MARGUERITTE.- Je vous remercie de votre réponse.

Mme LE MAIRE.- Je vous en prie.

S'il n'y a plus de questions, je vous propose de clore ce conseil municipal et je vous remercie pour votre patience.

La séance est levée à 20 h 10

*La Présidente de Séance
Le Maire de Digne-les-Bains*

Le secrétaire de séance

Patricia GRANET-BRUNELLO

Matthieu ESTÈVE