

**RAPPORT
N° 2013/O1/065**

ASSEMBLEE DE CORSE

1^{ERE} SESSION ORDINAIRE DE 2013

REUNION DES 25 ET 26 AVRIL

**RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF**

**PROJET DE CONSTRUCTION D'EQUIPEMENTS GOLFIQUES
EN CORSE**

COMMISSIONS COMPETENTES :

COMMISSION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE
L'ENVIRONNEMENT

COMMISSION DES FINANCES, DE LA PLANIFICATION, DES
AFFAIRES EUROPEENNES ET DE LA COOPERATION

<p style="text-align: center;">RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE</p>

DIRECTION GENERALE DES SERVICES

Construction d'équipements golifiques en Corse

Présentation du projet

La filière golf, en France, représente :

- 1, 5 milliards d'euros de chiffre d'affaires annuel
- 1 200 entreprises dont 605 exploitants
- 13 000 salariés dont 7 650 directement liés aux parcours de golf
- 400 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel lié au tourisme
- 171 millions d'euros de contribution par an

Cette activité, qui a longtemps concerné des publics restreints, tend désormais à se diversifier vers les autres CSP tout en se féminisant. La Fédération Française de Golf initie depuis trois ans une politique de démocratisation dans ce sens, avec également le développement de son activité vers la pratique socio-éducative à destination des scolaires.

Aussi, elle correspond à un réel marché en développement pour la Corse, présentant de surcroît l'avantage de participer à l'étalement des séjours.

Par ailleurs, la Fédération entend désormais promouvoir une nouvelle approche dans la conception des équipements golifiques comme leur gestion, où le développement durable figure désormais au cœur de la définition des projets comme de leur pérennité.

C'est dans cette perspective que la Fédération Française de Golf a signé la Charte de l'Eau avec le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, engageant les gestionnaires dans un objectif de maîtrise raisonnée de la ressource (réduction des consommations de 30 % sur 3 ans). Sur ce point, la fédération préconise lors de la conception des projets divers solutions : la réutilisation d'eau usée, le recours à des espèces végétales endémiques peu consommatrices, des dispositifs informatisés d'irrigation.

L'ATC a créé une mesure d'aide pour inscrire les futurs projets dans ces nouvelles orientations, en favorisant un soutien fort à l'ingénierie pour la création d'équipement de 18 trous, source d'attractivité des territoires et de diversification du tourisme, mais qui soit également compatible avec l'environnement et complémentaire des activités économiques du locales.

Ainsi, l'accompagnement de l'Agence du Tourisme de la Corse, dans la logique de développement durable de la filière Golf s'entend autour de projets qui soient :

- « Ouvert et accessible à tous »,
- Intégré et complémentaire aux autres activités du territoire,
- Durable et éco-socio-conditionnalisé (respect des règles d'urbanisme applicables, adhésion à la nouvelle charte golf et environnement 2010-2015, respect de la convention collective nationale du golf, etc...).

L'ATC positionne la destination Corse sur ce qui fait la force de son identité naturelle et culturelle en s'adressant à des clientèles à forte contribution, notamment sur les marchés du Nord de l'Europe, en capacité de se déplacer hors-saison (1,5 millions de golfeurs en Grande-Bretagne, 500 000 en Suède, 345 000 en Allemagne, 420 000 licenciés en France ainsi que 480 000 non licenciés jouant moins de 10 fois par an).

Ces clientèles viendront en Corse toute l'année si la Corse est en mesure d'organiser des séjours alliant un art de vivre mâtiné de propositions gastronomiques, culturelles et sportives touchant à l'excellence.

Le golf est l'un des éléments clefs pour construire ce type de proposition permettant d'inscrire l'économie touristique de la Corse dans un fonctionnement à l'année en lien avec les productions agricoles et celles de la sphère culturelle.

Ces éléments ont alimenté une réflexion portant sur le rôle des collectivités publiques, en particulier de la Collectivité Territoriale de Corse, dans le portage de projets de développement local. Compte-tenu des enjeux multiples et du croisement de problématiques diverses de première importance (place du foncier, mode de gestion et d'accessibilité des sites éventuels), il est apparu nécessaire de demander à l'Assemblée de Corse de se prononcer quant à l'opportunité d'un projet de création ou d'agrandissement d'équipements golfs sur la base d'éléments solides et étayés.

A l'issue d'une consultation publique, le cabinet Marc Simeoni a été retenu pour réaliser une étude à triple visée : étude de marché et d'opportunité, étude juridique, étude financière. Sur la base des résultats qui vous sont présentés synthétiquement dans le présent rapport, il vous est proposé de vous prononcer favorablement sur le projet de construction d'établissements golfs en Balagne.

Présentation de l'étude

Les enseignements premiers de l'étude portent sur la faisabilité commerciale des projets.

N.B. : Les résultats présentés ici sont tributaires de la méthodologie employée et des travaux techniques présentés dans le rapport joint.

La Corse demeure une destination touristique privilégiée au sein de l'arc méditerranéen, sa stabilité en période de crise atteste qu'elle fait mieux que résister : elle a accueilli 3 millions de touristes en 2012 qui ont généré 30 millions de nuitées.

La Balagne constitue en son sein, le leader de la fréquentation en parts de marché (23 % des séjours et 26 % des nuitées). Elle souffre néanmoins de l'indigence des transports et d'une difficulté à diversifier sa fréquentation, à l'étaler spatialement et géographiquement, demeurant cantonnée dans un modèle principalement balnéaire.

Elle dispose néanmoins d'atouts majeurs à faire valoir pour atteindre ses objectifs stratégiques :

- Une offre marchande de haut de gamme à la fois dense et reconnue ;
- Une offre de service complémentaires et une politique événementielle dynamiques ;
- Un capital d'image en liaison avec les paramètres supra.

Sur le fondement de ces données macroéconomiques et des comportements de consommation qu'elles sous-tendent, le projet golfique est apparu susceptible d'exploiter plusieurs potentialités plus spécifiques, en liaison avec des niches reconnues.

En dépit d'une intensité concurrentielle forte, des tendances favorables au développement d'une offre golfique en Corse émergent donc, avec notamment :

- Un fort potentiel de croissance pour le secteur du tourisme golfique ;
- Un accroissement de 40 % de nombre de licenciés de golf en 10 ans ;
- L'attractivité avérée des golfs français et de la région Sud-est ;
- Des touristes réputés à forte valeur ajoutée.

Le bassin de population résidente demeurant extrêmement faible eu égard au double investissement envisagé, le développement d'une offre golfique dans une optique touristique semble pouvoir apporter des solutions à cette problématique :

- En permettant de développer des séjours sur des clientèles nouvelles et dédiées grâce aux deux parcours et à leur complémentarité éventuelle avec le golf de Sperone: l'île disposerait ainsi d'une masse critique initiale en matière d'offre autorisant une mise en marché sur ces segments particuliers ;
- L'offre d'hébergement et de services a bénéficié d'une importante montée en gamme au cours des dernières années et qui dessine des perspectives de produits touristiques mixtes (œnologie et golf ; patrimoine culturel et golf ; etc.) ;
- Un cadre environnemental prestigieux de nature à donner naissance à des parcours de qualité, permettant de se distinguer utilement dans la forte intensité concurrentielle qui anime les territoires porteurs de ce type de projets.

Il semble malgré tout indispensable de s'assurer préalablement de l'acceptabilité sociale du projet, afin de susciter en amont de sa réalisation, un consensus sur les conditions d'accueil de ces clientèles sélectives sur le territoire.

Les grandes options stratégiques de réalisation

On considère généralement que le paramètre essentiel du succès d'une installation golfique réside dans son emplacement. Aussi quatre facteurs distincts retiennent la clientèle et seront analysés pour chacun des projets : l'emplacement, le cadre, les infrastructures de transport, les autres caractéristiques propres à chacun des projets.

Calenzana	Regino
<ul style="list-style-type: none"> • Un cadre attrayant • Une large accessibilité • Une activité rurale alentour au site 	<ul style="list-style-type: none"> • Un emplacement accessible quoique plus isolé • Une situation plus « sauvage »

En l'état actuel de l'analyse et conformément aux diverses données collectées, trois positionnements distincts semblent envisageables pour les golfs balanins, sans préjudice d'ajustements qui pourraient intervenir à un stade plus avancé de la réalisation du projet (en cas de difficultés foncières par exemple) :

Le golf de proximité

Ce type de golf vise avant tout à la satisfaction de la clientèle locale, composée des résidents et des touristes fréquentant d'ores et déjà la Balagne. Ce golf peut se concevoir comme un investissement isolé de toute opération économique complémentaire.

Le golf de prestige

Cette solution prend le contrepied de la précédente en se rapprochant plus des canons traditionnels de l'investissement touristique : l'objectif consiste à attirer des clientèles dédiées et différentielles, en érigeant la Balagne en précurseur de la destination golfique que pourrait éventuellement devenir la Corse. Cette opération doit se concevoir dans un ensemble d'investissements destinés à accroître le niveau de prestations offert aux clientèles visées.

Le golf intégré

Il correspond au modèle plus traditionnel de la combinaison d'opérations économiques issues de l'investissement golfique et immobilier et / ou hôtelier. Il répond, en grande partie, à une logique financière de retour sur investissement et permet d'obtenir des retombées économiques importantes sur le territoire, liées aux activités de construction et à la présence de structures de loisirs.

N.B. : Une présentation typologique plus complète de ces trois positionnements est disponible dans le rapport présentant l'étude de faisabilité commerciale réalisée par le cabinet.

Les conditions de choix des options

Plusieurs choix structurants apparaissent conditionner simultanément la spécificité et l'économie des projets :

Les caractéristiques comparatives

A grands traits les projets peuvent être comparés comme suit :

Caractéristiques	Golf de proximité	Golf de prestige	Golf intégré
Difficulté sportive	Faible	Variable	Variable
Accessibilité financière	Très accessible	Très sélectif	Variable
Intégration du produit	Très faible	Elevée	Très élevée
Cohérence générale du projet (1)			
Cohérence territoriale de l'offre			
Exigence technique gestionnaire /délégué			
Intensité concurrentielle	Pas de visée différentielle		
Typologie des clientèles	Clientèle locale Clientèle touristique actuelle	Clientèle différentielle, de pratiquants dédiés	Clientèle différentielle, suivant une logique immobilière
Cohérence demande golfique locale			Variable
Cohérence demande golfique internationale			
Niveau de risque économique			

(1) On mesure par cet item l'intégration générale du projet de modernisation, au travers de ses diverses composantes et de la manière dont celles-ci s'accordent entre elles. Par exemple, un golf de prestige nécessite de disposer d'emplacements conformes à cette ambition.

L'estimation des retombées

Les retombées micro-régionales peuvent s'apprécier à l'aune de trois facteurs distincts :

i. **Les retombées économiques** : généralement mesurées par le nombre d'emplois créés directement par une structure sur son territoire d'intervention et par les achats réalisés auprès des commerçants locaux. La dynamique de développement touristique suscitée par l'investissement joue un rôle déterminant. En la matière, l'impact de ces projets sur le tourisme et la dynamisation de l'emploi local (direct et indirect) mérite d'être considéré.

ii. **Les retombées d'image** : l'idée d'un projet doté d'une dimension emblématique, porteuse d'un positionnement pour l'ensemble de la zone et, au-delà pour l'ensemble de l'île, est présente en filigrane dans la majorité des propos tenus par les interlocuteurs rencontrés pour les besoins de la présente étude. Dans l'idéal, il convient donc d'imaginer un projet qui puisse bénéficier à toute la microrégion.

iii. **Les retombées fiscales** : elles résultent des différentes taxes qui pourront être prélevées par les collectivités locales en raison des effets de l'investissement.

L'intérêt pour la politique publique conduite par la CTC

De ce point de vue, trois facteurs distincts peuvent permettre d'évaluer l'intérêt du projet du point de vue de la mise en œuvre des politiques publiques mises en œuvre par la CTC :

- La compatibilité avec les priorités politiques ;
- Le coût de l'investissement et du fonctionnement induit ;
- La rentabilité de l'opération.

	Options	Golf de proximité	Golf de prestige	Golf intégré
Intérêt micro régional	Retombées économiques			
	Retombées image			
	Retombées fiscales			
Intérêt politique publique	Compatibilité priorités polit.			
	Coût global de l'opération			
	Rentabilité de l'opération			

Impact estimé

Très négatif	
Négatif	
Faible ou neutre	
Positif	
Très positif	

Le positionnement agropastoral

Parmi les différentes options de réalisation envisageables, la Collectivité Territoriale de Corse a affirmé d'emblée son intention de proposer un projet «agropastoral ». Du point de vue de l'analyse conduite supra, ce choix semble placer les deux projets entre le golf de proximité, pour le cumul d'activités au profit des acteurs locaux, et le golf de prestige du point de vue de la portée économique recherchée.

La Collectivité souhaite porter une attention particulière à la préservation du patrimoine naturel local (vignes, oliviers). Les parcours doivent être imaginés au sein des terres agricoles et non à leur place.

Il est important de noter que les trois options apparaissent a priori faisables économiquement, chacune étant susceptible de mobiliser des clientèles différentes, suivant des mécanismes économiques également différents.

La faisabilité financière

L'évaluation des conditions financières de réussite, la rationalisation de la planification des flux financiers prévisionnels sur la base d'un plan de financement et enfin l'analyse de la viabilité des projets en réalisant un ensemble de simulations financières représentent les derniers outils de sélection pour les projets envisagés.

Le travail s'est articulé autour de quatre phases successives :

- a) L'intégration des hypothèses stratégiques ;

- b) La production de documents comptables prévisionnels ;
- c) La réalisation de simulations financières ;
- d) La rédaction du rapport financier.

La faisabilité des projets de la CTC en matière de golfs doit s'apprécier à trois égards distincts :

- Le montage financier initial, étroitement tributaire des investissements retenus ;
- La rentabilité annuelle de la structure ou, éventuellement, son déficit de rentabilité ;
- Et enfin la pérennité à moyen et à long terme de l'outil mis en place.

La réalisation d'un plan de financement, incluant les comptes sociaux prévisionnels sur le moyen terme, permet de satisfaire conjointement aux trois nécessités qui précèdent.

Les résultats se sont prêtés à diverses simulations permettant de refléter l'impact sur les flux de liquidités de divers facteurs tels que :

- La réalisation d'investissements optionnels et donc la dimension effective des infrastructures ;
- Les fluctuations des flux commerciaux ;
- Les financements mobilisables ;
- L'évolution de la structure des charges.

Il s'est agi systématiquement d'identifier le niveau de fréquentation qui permet de rentabiliser la structure et surtout, qui lui permet d'atteindre l'équilibre financier (situation de trésorerie nulle ou positive sur l'ensemble de la période).

Ainsi, de nombreuses simulations ont été réalisées afin de balayer un spectre de possibilités le plus large possible : on a choisi de retenir les prévisions les plus révélatrices des conditions de faisabilité de chaque opération. Ces simulations ont tenu compte des diverses configurations de financement, d'investissement, d'exploitation, dont les grands résultats sont présentés dans les tableaux infra :

	Calenzana 2/3 étoiles	Calenzana 4 étoiles	Regino 4 étoiles
Investissements	5 600 000 €	6 840 000 €	6 500 000 €
Fonds propres	2 000 000 €	2 000 000 €	2 000 000 €
Emprunts	3 762 000 €	5 002 000 €	4 662 000 €
Chiffre d'affaire critique (*)	953 125 €	1 016 710 €	1 052 035 €
Effectifs	9,5	9,5	9,5
des licenciés	38,74 %	41,53 %	43,08 %
Parts de marché			
des touristes balanins ou...	1,36 %	1,45 %	1,51 %
des touristes corses	0,34 %	0,37 %	0,38 %

(*) : Il s'agit de la valeur du chiffre d'affaires pour la première année.

L'ensemble des réalisations effectuées mettent en exergue, en l'état des informations disponibles, le caractère consommateur de ressources des opérations d'investissement. En effet, ces dernières ne pourront se réaliser sans une contribution en fonds propres importante.

Néanmoins, même si les niveaux de rentabilité à atteindre apparaissent élevés, ils semblent accessibles à des projets mis en marché professionnellement, eu égard aux indications fournies par l'étude de marché. On notera que les projets les plus ambitieux, qui présentent un niveau de risque initial plus élevé, semblent plus à même de dégager une attractivité nécessaire à leur rentabilisation.

Si l'on se réfère aux parts de marché micro-régionales que devrait concentrer la structure (de l'ordre de 1 % à 1,50 % à grands traits) pour atteindre son équilibre, la faisabilité de ces équipements structurants apparaît envisageable.

A noter :

Dans l'hypothèse financière réalisée ci-dessus, 43 % du chiffre d'affaires réalisé globalement par les deux golfs, soit 890 KE, serait constitué par les cotisations des licenciés, ce qui suppose que les deux golfs comptent 600 licenciés (hypothèse d'une cotisation fixée à 1 500 euros par membre).

L'objectif peut paraître ambitieux. Cependant, avec seulement 400 membres et les recettes complémentaires (ex : loyers versés par les brasseries, les pro-shop et diverses recettes (sponsors, compétitions, autres locations ...), un seuil de 900 KE pourrait être atteint.

En conséquence, le financement de l'impasse de 1 180 KE nécessitera la vente annuelle de 13 000 greens-fees à 91 euros de moyenne (locations de golfettes comprises), pour les deux golfs.

Ce nombre est à rapprocher des 15 à 20 000 greens-fees encaissés par le seul Golf de Sperone chaque année.

Les aspects juridiques

Afin de disposer des éléments juridiques les plus précis et circonstanciés, l'étude réalisée par le prestataire comprenait un volet consacré aux modalités de réalisation.

Outre le fait que dans le cadre de la gestion d'un golf la collectivité se trouve confrontée aux mêmes problématiques que celles rencontrées dans d'autres services publics, c'est-à-dire le respect des procédures d'attributions des marchés et des délégations (aspect que nous aborderons si le commanditaire souhaite aller plus avant dans sa démarche), il est un point sur lequel il convient de, liminairement, se pencher quant à la faisabilité de l'opération : la conformité du complexe sportif aux règlements et lois en vigueur.

En effet, le(s) terrain(s) sur le(s)quel(s) seront implantés les établissements golfs devront respecter tout une série de normes qu'il convient d'énumérer successivement afin d'alerter la collectivité sur les contraintes qu'elles représentent.

- LES REGLES D'URBANISME

Au-delà des dispositions des lois dites « littoral » et « montagne » qui sont de portée générale et qui peuvent potentiellement s'appliquer au terrain d'assiette choisi, la collectivité devra prendre soin d'examiner la réglementation urbanistique applicable aux sites visés pour l'opération.

Cela passe par la prise en compte d'un éventuel document d'urbanisme en vigueur dans la commune où est envisagé l'équipement.

Ainsi, au-delà du PADDUC sur lequel nous ne nous étendrons pas, il conviendra de prendre connaissance de toute carte communale ou tout POS/PLU adoptés sur le terrain d'assiette des projets.

En effet, des règlements et du zonage prévus par ces documents d'urbanisme vont dépendre la faisabilité du projet.

Ainsi, seule la classification en zone N (Naturelle) prévue par les articles R. 123-8 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme permet la construction d'un golf.

Si les terrains concernés se trouvent classés dans une zone autre que celle prévue par les textes susvisés, soit dans une zone A (Agricole), U (Urbanisée), ou AU (A Urbaniser) la construction supposera préalablement et indiscutablement une modification ou une révision du document d'urbanisme.

Il résulte de ces développements que du choix des terrains d'assiette du projet dépend, a minima, la rapidité de la réalisation de l'opération et a maxima sa faisabilité.

En effet, une éventuelle modification/révision du document d'urbanisme est une procédure longue et périlleuse, sujette à contentieux, et c'est pour cette raison qu'en tout état de cause, il conviendrait de privilégier un terrain d'assiette compatible avec l'implantation d'un golf afin d'éviter des diligences préalables quant à la classification juridique du terrain.

- LES REGLES ENVIRONNEMENTALES

Il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur le respect des dispositions de l'article L. 214-1 et suivants du code l'environnement relatives à la « loi sur l'eau » ainsi que celle de l'article L. 411-1 et suivants du même code relative à la protection de la nature.

La loi sur l'eau implique la préservation du patrimoine de la ressource en eau, et réglemente à ce titre toutes les activités qui ont un impact sur la consommation et l'écoulement des eaux naturelles et autre.

A ce stade de l'étude, il semble que les réserves des deux bassins de Calenzana et Regino soient suffisantes pour assurer les besoins des deux golfs.

- LES REGLES RELATIVES AUX AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Pour finir quant au cadre légal général, il convient de préciser que la construction d'un complexe golfique suppose l'obtention de différentes autorisations.

Pour ce qui concerne les travaux de terrassement, de drainage, d'engazonnement, d'arrosage de voirie, de clôture et de parking, etc., il conviendrait de solliciter un permis d'aménager en vertu de l'article R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour ce qui concerne les bâtiments, spécifiquement, c'est-à-dire le club house, les locaux de maintenance, les établissements hôteliers et/ou de restauration éventuels, il conviendrait de solliciter un permis de construire en vertu des articles susvisés.

Enfin, et comme pour toute opération de construction, la loi sur l'archéologie préventive sise dans le code du patrimoine trouve à s'appliquer, de même que celle relative à la protection des monuments historiques.

Les modalités de gestion envisagées

L'autorité organisatrice dispose d'une grande liberté dans le choix du mode de gestion d'un équipement sportif :

- Soit le service public est directement exploité en régie par la collectivité locale,
- Soit il est exécuté par une entreprise dans le cadre d'une convention entre cette entreprise et l'autorité organisatrice compétente. Dans ce cas, plusieurs conventions doivent être envisagées.
- Enfin d'autres modes de gestion plus marginaux seront évoqués (baux et conventions sui generis).

La gestion déléguée serait le mode privilégié par la CTC.

L'exploitation d'un équipement sportif s'opère dans le cadre d'un contrat, qui relève pour ses modalités de passation soit du code des marchés publics, soit de la délégation de service public (loi Sapin du 29 janvier 1993 dont les dispositions sont codifiées aux articles L. 1411-1 et suivants du CGCT).

La collectivité peut également envisager de donner à bail, par contrat, la gestion privée des équipements des complexes golfiques projetés.

Ainsi, dans ce cas de figure, la CTC pourra décider de confier la gestion à un opérateur contre le paiement d'un loyer.

Plusieurs choix s'offrent à la collectivité : le bail emphytéotique paraît le plus approprié.

Il peut être conclu par une collectivité territoriale, un de ses établissements publics ou un de ses groupements.

La collectivité donne à bail une dépendance immobilière de son domaine privé ou public à un preneur dénommé « emphytéote » en vue principalement de (article L. 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales) :

- l'accomplissement, pour son compte, d'une mission de service public ;
- la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ;
- l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public

Le bail emphytéotique administratif est calqué sur le régime du bail rural (article L. 451-1 du Code Rural), et sur le bail emphytéotique de droit commun :

- Sa durée est de 18 à 99 au plus, renouvelable ;
- Il doit obligatoirement être établi par un notaire ;
- Il ne peut porter exclusivement que sur des immeubles ;
- Le preneur bénéficie d'un droit réel sur son titre, et sur les ouvrages immobiliers : il peut hypothéquer les immeubles, les louer ou les sous-louer, doit en assumer les charges et payer une redevance révisable dans les mêmes conditions que les loyers commerciaux (c'est à dire protectrices pour le locataire).
- Le bail emphytéotique administratif peut être résilié par le tribunal en cas de non-paiement de la redevance pendant deux ans ou pour non-respect des obligations contractuelles.

Le bail emphytéotique administratif est intéressant en ce qu'il confère au preneur des droits réels sur le bien immobilier (propriété de la collectivité) et sur les ouvrages et constructions qu'il réalise dans le cadre du bail :

- Ces droits sont cessibles, avec l'agrément de la collectivité, à une personne subrogée au preneur initial ;
- Ces droits peuvent être hypothéqués, après autorisation de la collectivité, pour garantir des emprunts contractés pour la réalisation des ouvrages sur le terrain donné à bail ;
- La collectivité a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail ;
- Les constructions réalisées dans le cadre de ces baux peuvent donner lieu à la conclusion de crédit-bail, en préservant les exigences du service public.

Enfin, il faut noter qu'à l'expiration du bail emphytéotique administratif, les ouvrages réalisés sur le terrain deviennent la propriété de la collectivité sans qu'elle ait à verser d'indemnité au preneur.

En l'espèce, **compte tenu de la volonté de la collectivité de rester impliquée et maîtresse du projet**, la piste de constitution d'une SEML mérite d'être analysée.

Le régime juridique des SEM est fixé par les articles L. 1521-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ainsi que par les articles L. 225-1 et suivants du Code du Commerce pour les dispositions relatives aux sociétés anonymes.

Elles sont soumises au droit privé.

Les SEM sont des sociétés anonymes, dont la collectivité doit posséder entre 51 et 85 % du capital.

La collectivité dispose d'au moins un représentant et de la moitié des voix au conseil d'administration.

Une SEM peut réaliser des opérations d'aménagement, la construction ou l'exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou de toute autre activité d'intérêt général.

En l'espèce, l'exploitation d'un golf public correspondrait à l'exploitation d'un service public industriel et commercial.

Concrètement, la démarche à retenir serait la suivante :

La collectivité doit rechercher quels sont les acteurs avec lesquels elle doit s'associer dans la SEML et, après les premiers contacts, leur faire parvenir, à l'appui de leur réflexion, un projet de statuts et un document présentant le projet social.

En l'espèce, le projet social serait l'exploitation d'un golf, et le projet de statut est toujours celui d'une société anonyme, conformément à la loi.

Lorsque les participants potentiels à la SEML sont identifiés, chacun doit, en son sein, acter du principe de création de celle-ci (il est ici précisé que le capital d'une SEM locale peut être détenu à 100 % par une collectivité mais ce n'est pas le cas qui nous intéresse).

L'assemblée délibérante de chaque collectivité concernée adopte ainsi une délibération sur le principe de création de la SEML, en rappelant son objet, ses modalités de fonctionnement.

Une fois tous les actes de création transmis à la collectivité à l'initiative de la SEML, celle-ci organise l'assemblée générale constitutive, dans le respect des règles posées par le projet de statuts et selon les ratios de participation décidés.

Après cette assemblée générale, qui confirme l'adoption des statuts et la hauteur de la participation de chaque acteur au capital, les assemblées délibérantes des collectivités concernées adoptent une nouvelle délibération approuvant ses statuts et engageant les deniers de la collectivité à hauteur de la participation retenue.

Enfin, les formalités classiques de création de la SEML, qui est une société anonyme, sont effectuées auprès du tribunal de commerce.

CONCLUSION

Afin de concrétiser le projet de constructions d'établissements golifiques en Balagne, je vous propose d'adopter le présent rapport et de m'autoriser à préparer, lancer et signer tous les documents nécessaires à la réalisation d'un tel projet. Compte-tenu de la complexité du montage juridique, technique et opérationnel, le recours à un assistant à maîtrise d'ouvrage sera nécessaire.

Par ailleurs, je vous propose d'adopter le principe de la création d'une « Commission d'éthique du golf en Corse » intégrant une représentation de la fédération nationale.

Cette commission aura vocation à rendre un avis de compatibilité des projets avec la politique régionale.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

ASSEMBLEE DE CORSE

**DELIBERATION N° 13/ AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
APPROUVANT LE PROJET DE CONSTRUCTION D'ETABLISSEMENTS GOLFIQUES
EN BALAGNE**

SEANCE DU

L'An deux mille treize et le , l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II - Livre IV - IVème partie,
- VU** le Code Civil,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE le projet de construction d'établissements golifiques en Balagne, conformément au rapport présenté par le Président du Conseil Exécutif de Corse.

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à préparer et signer tous les documents nécessaires à la réalisation du projet.

ARTICLE 2 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le

Le Président de l'Assemblée de Corse

Dominique BUCCHINI