



CONFIDENTIEL
CORRESPONDANCE AVOCAT/CLIENT

DE : Laurent DE LA BROSSE / Charles-Henri LAVAL

À : Communauté de Communes Celavu-Prunelli

DATE : 7 octobre 2025

OBJET : CELAVU-PRUNELLI / DSP Chalet

Analyse comparative portant sur les modes d'exploitation du chalet du Val d'Ese

La Communauté de Communes Celavu-Prunelli (« **la ComCom** » ou « **CELAVU-PRUNELLI** ») est propriétaire d'un restaurant d'altitude (« **le Restaurant** ») situé sur le site du Val d'Ese, à proximité immédiate d'une station de ski destinée à des activités de tourisme et de loisirs.

Le titre d'occupation du domaine public délivré à l'association Le Ranch de Bastelica afin d'exploiter le Restaurant arrivant à son terme, la ComCom souhaiterait s'assurer de la pertinence du lancement d'une procédure de publicité et de mise en concurrence visant à attribuer un contrat de concession portant sur l'exploitation du Restaurant.

Dans cette perspective, la ComCom nous sollicite afin d'établir une analyse comparative des contrats de concession et des contrats d'occupation du domaine public.

Tel est l'objet de la présente note.

La présente note ne vise toutefois pas à revenir sur les critères de distinction entre les deux types de contrat (ce point a fait l'objet d'une précédente note transmise le 6 mai 2025).

*



1. Tableau comparatif des caractéristiques des concession de services / convention d'occupation du domaine public

	Concession de services / délégation de service public	Convention d'occupation domaniale
Eléments de comparaison		
Procédure de passation	Régie par le code de la commande publique qui laisse des marges de manœuvre à la collectivité. Au regard des montants de chiffres d'affaires espérés pour l'exploitation du Restaurant, la procédure simplifiée pourrait être mise en œuvre : ○ Possibilité de mutualiser les phases de sélection des candidatures et des offres (procédure ouverte imposant que les opérateurs présentent candidatures et offres concomitamment) ; ○ Délai de 30 jours minimum à compter de la publication de l'avis de concession (25 si transmission par voie électronique) pour que les candidats déposent leurs candidatures voire leurs offres en cas de mutualisation des deux phases ; ○ La collectivité peut décider d'organiser une négociation avec un ou plusieurs opérateurs ayant remis une offre¹ ;	Régie par le code général de la propriété des personnes publiques qui laisse des marges de manœuvre importantes au bénéfice de la collectivité. Les délais sont plus courts que dans l'hypothèse de l'attribution d'une concession de services : ○ La publicité peut prendre la forme d'un appel à manifestation d'intérêt qui doit permettre aux candidats potentiels de se manifester³ ; ○ La collectivité doit laisser un délai suffisant aux potentiels candidats pour se manifester (ce délai peut être très court⁴) ; ○ La collectivité peut décider d'organiser des négociations.

¹ Art. L. 3124-1 du code de la commande publique.

³ Art. L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

⁴ Le juge semble néanmoins se satisfaire de délai assez court, en tirant parti d'une argumentation conséquentialiste, laissant entendre que la suffisance des délais impartis est vérifiée, dès lors que, effectivement, des candidats à l'occupation domaniale ont pu déposer leur offre (pour un délai de 14 jours, TA Nice, 25 juin 2024, n° 2104323).



	La collectivité définit librement les modalités de négociations². Les délais de procédure sont plus longs que dans l'hypothèse de la conclusion d'une convention d'occupation domaniale.	
Durée de la convention	La durée du contrat de concession est limitée. Elle est déterminée par l'autorité concédante en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire⁵. Les contrats de concession ne nécessitant que peu ou pas d'investissements ne peuvent avoir une durée supérieure à 5 ans⁶.	La durée des fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis⁷. La doctrine considère qu'il est possible de raisonner par analogie avec la durée des contrats de concession⁸ (et donc réduire à 5 ans les conventions domaniales en l'absence d'investissements).
Contrôle de la personne publique	→ Contrôle approfondi sur les modalités d'exploitation en lien avec les objectifs définis par la collectivité : - Rapport annuel d'exploitation : L'article L. 3131-5 du Code de la commande publique dispose que « <i>le concessionnaire produit chaque année un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession et une analyse de la qualité des ouvrages ou des services</i> ».	→ Un simple droit de regard sur la compatibilité de l'utilisation, en lien avec les prescriptions d'occupation

² CE, 18 juin 2010, n°336120.

⁵ Art. L. 3114-7 du code de la commande publique.

⁶ DAJ, Fiche d'impact du décret « concession » ; art. R. 3114-2 du code de la commande publique.

⁷ Art. L. 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

⁸ Thèse, *la durée des contrats administratifs*, C. Cubaynes, Bibliothèque de droit public, tome 325.



CONFIDENTIEL
CORRESPONDANCE AVOCAT/CLIENT

	Il ajoute que « <i>lorsque la gestion d'un service public est concédée [...] ce rapport permet en outre aux autorités concédantes d'apprécier les conditions d'exécution du service public</i> ». Le contenu de ce rapport d'information est précisé aux articles R. 3131-2 à R. 3131-4. - Application de pénalités ; - Sanctions coercitives : ○ La mise en régie Elle consiste, en cas de faute grave du délégataire, en ce que la collectivité délégante se substitue provisoirement à celui-ci afin d'assurer à sa place ou de faire assurer par un tiers la fourniture des prestations contractuelles aux frais du délégataire. Concrètement, la personne publique mobilise un tiers opérateur via la conclusion d'une convention (possiblement sans mise en concurrence). La mise en régie peut être déclenchée après mise en demeure restée sans effet. Le cocontractant défaillant n'a droit à aucune rémunération pendant la période de mise en régie. Il supporte les risques de gestion du service et les surcoûts qui découlent de la mise en régie.	
Redevances	→ La collectivité perçoit une redevance pour occupation du domaine public, dès lors que le domaine est mis à disposition pour l'exécution du service (se reporter à la colonne de droite).	→ Le paiement d'une redevance est obligatoire



CONFIDENTIEL
CORRESPONDANCE AVOCAT/CLIENT

	→ Dans le cadre d'une concession, la collectivité peut également percevoir d'autres types de redevances (redevances de contrôle notamment, destinées à financer les frais de suivi de la concession par la collectivité).	Toute occupation privative du domaine public doit impérativement donner lieu au paiement d'une redevance⁹ qui tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation¹⁰, peu importe que l'activité de l'occupant soit rentable ou non¹¹. → Le montant de la redevance peut toutefois être réduit Il est toutefois admis que le montant de la redevance peut être faible s'il apparaît que l'occupant prend en charges des investissements conséquents¹² ou que son activité est faiblement rentable¹³. → Le montant de la redevance peut comporter une part fixe et une part variable Les redevances peuvent comporter une part fixe, proportionnelle à la surface occupée, et une part variable pour tenir compte du bénéfice ou du chiffre d'affaires de l'occupant, des garanties de stabilité octroyées, du fait que le domaine soit déjà équipé pour l'activité envisagée¹⁴.
Fin anticipée	→ La résiliation peut être prononcée : ○ d'un commun accord des parties ;	→ La résiliation peut être prononcée : ○ d'un commun accord des parties ; ○ pour motif d'intérêt général¹⁸ (pour les mêmes considérations que la colonne de gauche ou

⁹ Art. L. 2125-1 code général de la propriété des personnes publiques.

¹⁰ Art. L. 2125-3 du code général de la propriété des personnes publiques.

¹¹ CAA Bordeaux, 9 juillet 2025, n°23BX00343.

¹² CAA Marseille, 6 novembre 2012, n°10MA03152 ; TA Paris, 14 novembre 2024, n°2313144 : « ce montant est justifié par des motifs d'intérêt général tirés de la remise en état du bâti appartenant à la Ville de Paris, de l'intérêt de disposer d'un espace vert ouvert au public et de la sécurité financière offerte par la proposition de la fondation Mansart et que cette proposition comporte des contreparties suffisantes, de nature à justifier un montant de redevance plus faible » ; voir également TA Rennes, 6 novembre 2014, n°0800479.

¹³ CE, 7 mai 1980, SA Les Marines de Cogolin : Lebon, p. 215.

¹⁴ CE, 11 octobre 2004, Prouvoyer, n°254236.

¹⁸ Art. L. 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques.



CONFIDENTIEL
CORRESPONDANCE AVOCAT/CLIENT

	- pour motif d'intérêt général (par exemple une profonde évolution de la stratégie de valorisation du site¹⁵). La résiliation donne alors lieu, sauf stipulation contraire, à une indemnisation du concessionnaire¹⁶ qui couvre, en principe, l'intégralité du préjudice subi par le cocontractant et correspond au montant des investissements non amortis, évalués à leur valeur nette comptable, ainsi qu'au manque à gagner¹⁷. - pour faute du concessionnaire.	encore pour des considérations économiques tenant à une meilleure valorisation du domaine¹⁹. L'occupant peut alors prétendre à une indemnité égale au montant des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations expressément autorisées dans la mesure où ils subsistent à la résiliation²⁰. pour non-respect des prescriptions d'occupation.
Conséquence du terme de la convention	→ Sort des biens : - Les biens mis à disposition par la collectivité sont restitués ; - Les biens de retour, qui sont des biens nécessaires au fonctionnement au service (peu importe qu'ils aient été acquis par le concessionnaire), retournent gratuitement dans le patrimoine de la collectivité²¹ ; - Les biens de reprise (utiles à l'exploitation du service mais non indispensables) peuvent être rachetés par la collectivité²² ;	→ Obligation de remise en état de la dépendance domaniale L'occupant doit remettre les lieux en l'état (destruction des ouvrages qu'il a édifiés) sauf si la collectivité décide d'intégrer lesdits ouvrages à son patrimoine²⁵.

¹⁵ Le juge admet que la modification des choix politiques de la collectivité constitue un motif d'intérêt général (TA Grenoble, 9 avril 1980, *Sté d'aménagement touristique de l'Alpe-d'Huez* : D. 1981, p. 581 ; CAA Marseille, 2 octobre 1981, *Sté immobilière du port de Miramar* : Contrats-Marchés publ. 2002).

¹⁶ Art. L. 6 du code de la commande publique.

¹⁷ CE, 31 juillet 1996, n°126594.

¹⁹ CE, 31 mai 1989, *Sté Ducoeur*, n°66683.

²⁰ Art. R. 2125-5 du code général de la propriété des personnes publiques. Le concessionnaire a toutefois droit à l'indemnisation de la part non amortie des biens de retour au moment où il est mis fin au contrat.

²¹ CE, 21 décembre 2012, *Commune de Douai*, n°342788.

²² Art. L. 3132-6 du code de la commande publique.

²⁵ CE, 27 février 1995, Lebon, p. 109.



CONFIDENTIEL
CORRESPONDANCE AVOCAT/CLIENT

	○ Les biens propres (biens du concessionnaire ni nécessaires ni utiles à l'exploitation du service) demeurent propriété du concessionnaire²³. → Sort des engagements pris par le concessionnaire ○ ce point fait l'objet de stipulations contractuelles. A défaut, la collectivité se substitue au concessionnaire pour l'exécution des contrats conclus avec les usagers ou avec d'autres tiers pour l'exécution même du service²⁴.	
--	--	--

²³ Art. L. 3132-6 du code de la commande publique.

²⁴ CE, 19 décembre 2014, *Commune de Propriano*, n°368204.



2. Analyse forces, faiblesses, opportunités et menaces

	Délégation de service public / Concession de services	Convention d'occupation domaniale
Avantages	- Prise en charge des coûts d'investissement et de fonctionnement par le concessionnaire ; - Définition du service en fonction des orientations exprimées par la collectivité ; - Faible exposition de la collectivité aux risques financiers ; - Pouvoirs coercitifs de la collectivité en cas de défaillance du concessionnaire (mise en régie provisoire) ; - Possibilité de mettre en œuvre des pénalités pour assurer une bonne exécution du contrat ; - Possibilité de traduire la stratégie globale de valorisation du site dans le contenu de la convention ; - Permet l'inclusion de clauses de revoyure permettant de faire évoluer les conditions d'exploitation du Restaurant en cours d'exécution de la convention.	- Prise en charge des coûts d'investissement et de fonctionnement par le concessionnaire ; - Faible exposition de la collectivité aux risques financiers ; - Mise en œuvre rapide (procédure de sélection préalable pouvant être organisée dans des délais restreints).
Inconvénients et points de vigilance	- Délais de mise en œuvre allongés compte tenu de la procédure de publicité et de mise en concurrence préalable (nécessitant des négociations) ; - Complexité juridique accrue tenant au cadre juridique ; - Modèle économique concessif difficile à identifier compte tenu des caractéristiques de l'exploitation ;	- Faibles marges de manœuvres au bénéfice de la collectivité en cas de défaillance de l'occupant ; - Absence de pouvoir d'orientation sur la qualité du service ; - Difficulté tenant à l'inclusion de véritables objectifs de développement / de valorisation pour le site ;

**CONFIDENTIEL**
CORRESPONDANCE AVOCAT/CLIENT

	- Nécessité d'assurer un suivi rigoureux de l'exploitation.	- Enjeux tenant au maintien de l'attractivité du site sans définir une stratégie d'exploitation.
Risques	- Risque de désintérêt des opérateurs et de faible concurrence compte tenu des caractéristiques de l'exploitation (problématique tenant à la forte saisonnalité) ; - Risque de demandes indemnitaires de la part du concessionnaire en cas de mauvaise saison (météo particulière ou baisse de la fréquentation touristique).	- Pérennité de ce type d'exploitation compte tenu des observations des services préfectoraux ; - Perte de contrôle de la collectivité sur les conditions d'exploitation ; - Fragilité économique pouvant conduire l'occupant à se retirer.

*

*

*