

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 22 Mars 2018

7

**ECO 007-22/03/18 CM**

#### ■ **Projet de restructuration de l'Anse du Pharo - Approbation du contrat de concession de travaux au bénéfice de la SPL SOLEAM**

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

L'Anse du Pharo, à l'embouchure du Vieux-Port de Marseille, est un lieu historique d'accueil d'activités liées à la construction et à la réparation navale. Du fait de son ancienneté, celle-ci s'est organisée au fil de l'eau et de façon anarchique, déqualifiant ainsi un site remarquable par son environnement, tant naturel que patrimonial. Par ailleurs, ce site dispose de qualités techniques indéniables dont un slip-way de 70 mètres portée et de facilités d'accès, par tous modes, enviables.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique, a validé des orientations de restructuration du site de l'Anse du Pharo dont la vocation est de devenir une zone d'activité dédiée à la réparation, l'entretien et la maintenance de la petite et moyenne plaisance. Sera en particulier ciblé le segment des bateaux de 12 à 18 mètres.

L'objectif à terme consiste donc à implanter et organiser des services dédiés à l'entretien / réparation de bateaux, couvrant l'ensemble de la gamme des besoins plaisanciers métropolitains et disposant d'une palette compétitive de services et équipements nécessaires à leur exploitation : ateliers, bureaux, parkings clients, postes à flot, espace à terre, aire de carénage et moyens de levage, sur un site sécurisé.

Sur le littoral méditerranéen, ces pôles multiservices sont de plus en plus privilégiés par les plaisanciers qui y trouvent une diversité d'acteurs et de savoir-faire, préférables à un essaimage d'installations moins performantes.

Par la délibération n°MET/17/3817/CM du 19 octobre 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la création et l'affectation d'une opération pour la restructuration du site de l'Anse du Pharo et a manifesté sa volonté de confier à la SPL SOLEAM la réalisation de cette opération dans le cadre d'un contrat de concession de travaux.

Au vu de sa composition et de ses statuts, cette société entretient une relation « *in house* » avec la Métropole Aix-Marseille-Provence. Par suite, en application de l'article 16.III de l'ordonnance n°2016-65 du 26 janvier 2016 relative aux contrats de concessions, la désignation de la SPL SOLEAM comme concessionnaire n'est pas subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de publicité préalable et de mise en concurrence.

Par la présente délibération, il est ainsi proposé de confier à la SPL SOLEAM la réalisation de la restructuration ainsi que l'exploitation du site de l'Anse du Pharo, via un contrat de concession de travaux d'une durée de 25 ans.

Le périmètre de l'opération est d'une superficie de 28 927 m<sup>2</sup>, soit 10 881 m<sup>2</sup> pour le plan d'eau et 18 046 m<sup>2</sup> pour la surface terrestre.

La concession comprend la réalisation de travaux d'infrastructures maritimes et terrestres et de bâtiment :  
*Infrastructures* : réalisation d'une jetée et d'une contre-jetée, réalisation d'un ponton flottant, réalisation d'un dé et d'une grue de levage, réaménagement du terre-plein central consistant en une aire de carénage (zone technique et aire de stationnement sécurisée pour accueillir les bateaux), réalisation de parkings, réalisation de voiries de dessertes et de manœuvres redimensionnées en fonction des besoins de l'opération

Bâtiments : démolition d'un bâtiment existant et réalisation a priori d'un bâtiment linéaire en R+3 d'environ 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) comprenant et accueillant :

En Rdc : Ateliers de réparation donnant de plain-pied sur l'aire de carénage

En R+1 : commerces d'accastillage (exemple)

En R+2 et R+3 : des bureaux uniquement dédiés aux activités tertiaires en lien avec des activités maritimes

Les principales recettes attendues, pour la première année d'exploitation des nouvelles installations, reposent sur les locations escomptées à hauteur de 667 900 €, 504 500 € correspondant aux recettes locatives et 163 400 € pour les mises à disposition (terre-plein et poste travail à flot).

#### **Les missions confiées à la SPL SOLEAM sont les suivantes :**

-Procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération, et notamment la finalisation des études de programmation, la réalisation des études opérationnelles ainsi que d'une manière générale préparer l'ensemble des dossiers préalables pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse du domaine maritime ou terrestre ;

-Proposer, en cours d'opération, toute modification de programme qui s'avérerait nécessaire, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants, sans toutefois remettre en cause l'objet et l'équilibre financier de la concession ;

-D'une manière générale, assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération telle que décrites dans le contrat de concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune ;

-La reprise et la gestion des contrats et autorisations d'occupation du domaine public en cours

-Exploiter les ouvrages réalisés pendant une durée de 25 ans (délivrance des autorisations d'occupation du domaine public après mise en concurrence) et remettre à cette échéance lesdits ouvrages à la collectivité concédante selon les modalités définies au contrat de concession.

### **Les engagements financiers de la Métropole**

Le montant total des investissements est estimé à 11 239 954 € HT

La participation de la collectivité s'élève à un montant de 4 000 000 € HT, conformément à la délibération MET 17/3817/CM du 19 octobre 2017.

Cette participation s'explique par le fait que la réalisation de cette opération comporte des contraintes particulières:

- en ce qui concerne les futurs occupants, les tarifs appliqués doivent rester compétitifs dans un contexte économique fragile, en particulier pour celui de la plaisance, avec une volonté de remplissage rapide des locaux ;
- en ce qui concerne les investissements, les ouvrages à réaliser sont complexes : digue/ quais nécessitant des dragages et l'obtention de plusieurs autorisations administratives, sur un site situé sur le Domaine Public Maritime ;
- une prise de risque importante liée aux aménagements à réaliser (pollution, déroctages complémentaires probables...).

La participation fera l'objet de versements définis en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur le bilan annexé au contrat de concession. L'échelonnement est le suivant :

Année 2018 : 500 000 €  
Année 2019 : 2 000 000 €  
Année 2020 : 1 000 000 €  
Année 2021 : 500 000 €

La Métropole Aix-Marseille Provence sollicitera, pour ce montant global, des subventions notamment auprès des collectivités départementales et régionales.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- L'ordonnance n°2016-65 du 26 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;
- La délibération n°DEV 012-1689/15 du 21 décembre 2015 relative à la convention n°17/0091 confiant à la SOLEAM la réalisation d'une étude de restructuration de l'Anse du Pharo ;
- La délibération n° ECO 006-1051/16/CM du 17 octobre 2016 portant sur l'avenant n°1 à la convention n°17/0091 ;
- La délibération n° MET 17/3817/CM du 19 octobre 2017 portant sur l'approbation de la création et de l'affectation d'une opération pour la restructuration du site de l'Anse du Pharo ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 20 mars 2018.

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient de retenir la SPL SOLEAM en tant que concessionnaire et d'approuver le contrat de concession et ses annexes

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le choix de la SPL SOLEAM comme concessionnaire pour la restructuration et l'exploitation du site de l'Anse du Pharo.

**Article 2 :**

Est approuvé le contrat de concession de travaux correspondant, établi pour une durée de 25 ans ainsi que ses annexes, ci-joints.

**Article 3 :**

Est approuvée la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à hauteur de 4 000 000 € HT, correspondant aux subventions à demander auprès des collectivités départementales et régionales, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

Année 2018 : 500 000 €

Année 2019 : 2 000 000 €

Année 2020 : 1 000 000 €

Année 2021 : 500 000 €

**Article 4 :**

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer ledit contrat de concession et ses annexes.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Développement des entreprises,  
Zones d'activités, Commerce et Artisanat

Gérard GAZAY

## METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

# NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ANSE DU PHARO - APPROBATION DU CONTRAT DE CONCESSION DE TRAVAUX AU BÉNÉFICE DE LA SPL SOLEAM

Le site de l'anse du Pharo bénéficie d'un positionnement nautique privilégié et d'un environnement patrimonial et touristique unique sur le littoral méditerranéen. Il est ouvert sur la mer tout en étant protégé par la grande jetée, mais souffre par contre d'un enclavement terrestre relatif avec une desserte tortueuse dépendante de l'engorgement urbain.

A ce jour, des entreprises y sont implantées, mais l'état délabré des bâtiments, l'absence de moyens de mise à terre des bateaux adaptés et de quais à flot, et d'aire de carénage aux normes, ne permettent pas d'assurer une exploitation optimisée du site dans le respect de l'environnement naturel et urbain.

L'objectif à terme consiste donc à implanter et organiser des services dédiés à l'entretien/réparation de bateaux, couvrant l'ensemble de la gamme des besoins des plaisanciers métropolitains, et disposant des équipements nécessaires à leur exploitation : ateliers, quais, espace à terre, aire de carénage et moyens de levage. Sur le littoral méditerranéen, ces pôles multiservices sont de plus en plus privilégiés par les plaisanciers qui y trouvent une diversité d'acteurs et de savoir-faire, préférables à un essaimage d'installations moins performantes.

Sera en particulier visé le segment des bateaux entre 12 à 18 mètres.

Ainsi, 30 entreprises, représentant 45 emplois, pourront être accueillies sur le site.

La présente délibération a pour objet de confier, par un traité de concession, la réalisation de cette opération, à la SPL SOLEAM, tel que cela a été prévu par délibération n°MET 17/3817/CM du Conseil de la Métropole du 19 octobre 2017.

**Coûts prévisionnels total = 11 239 954 € HT**

**Participation de la Métropole = 4 000 000 € HT**

La Métropole Aix-Marseille-Provence sollicitera, pour ce montant global, des subventions notamment auprès des collectivités départementales et régionales.

# CONTRAT DE CONCESSION DE TRAVAUX POUR LA RESTRUCTURATION ET L'EXPLOITATION DE L'ANSE DU PHARO

**La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE (AMP)**, ayant son siège social au Pharo, 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, agissant en vertu de la délibération du Conseil de la Métropole en date du 22 mars 2018

Ci-après désignée « le Concédant » ou « la Métropole »

D'une part,

**Et**

**La Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM)**, Société Publique Locale dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de Marseille et le siège administratif au 49, la Canebière au capital de 5 000 000 euros, inscrite au RCS de Marseille sous le n°524 460 888 représentée par son Directeur Général Monsieur MIAUX, habilité à la signature des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 26 Juin 2014

Ci-après désignée « le Concessionnaire »

D'autre part,

## **Préambule**

La Métropole d'Aix-Marseille Provence, dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique, a validé des orientations de restructuration du site de l'Anse du Pharo dont la vocation sera de devenir une zone d'activité dédiée à la réparation, l'entretien et la maintenance de la petite et moyenne plaisance.

Cette opération de restructuration consiste à implanter et organiser des services dédiés à l'entretien / réparation de bateaux, couvrant l'ensemble de la gamme des besoins plaisanciers métropolitains, et disposant d'une palette compétitive de services et équipements nécessaires à leur exploitation : ateliers, bureaux, parkings clients, postes à flot, espace à terre, aire de carénage et moyens de levage, sur un site sécurisé.

Par délibération n° MET/17/3817/CM du 19 octobre 2017, la Métropole d'Aix-Marseille Provence a approuvé la création et l'affectation d'une opération pour la restructuration du site de l'Anse du Pharo et sa volonté de confier à la SPL SOLEAM la réalisation de cette opération dans le cadre d'un contrat de concession de travaux.

En vertu de l'article 16.III de l'ordonnance n°2016-65 du 26 janvier 2016 relative aux contrats de concessions, et les critères de la quasi-régie étant remplis, le présent contrat de concession de travaux est attribué à la SOLEAM de gré à gré.

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

# CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES

## Article 1 - Objet de la présente convention

Par le présent contrat de concession de travaux, le Concédant confie au Concessionnaire :

- La réalisation et le financement des études et des travaux de restructuration du site de l'Anse du Pharo selon programme annexé aux présentes et notamment :
- La réalisation de travaux d'infrastructures maritimes et terrestres et de bâtiment :
  - Infrastructures : réalisation d'une jetée et d'une contre-jetée, réalisation d'un ponton flottant, réalisation d'un dé et d'une grue de levage, réaménagement du terreplein central consistant en une aire de carénage (zone technique et aire de stationnement sécurisée pour accueillir les bateaux), réalisation de parkings, réalisation de voiries de dessertes et de manœuvres redimensionnées en fonction des besoins de l'opération
  - Bâtiments : démolition d'un bâtiment existant et réalisation a priori d'un bâtiment linéaire en R+3 d'environ 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) comprenant et accueillant :
    - En Rdc : Ateliers de réparation donnant de plain-pied sur l'aire de carénage
    - En R+1 : commerces d'accastillage (exemple)
    - En R+2 et R+3 : des bureaux uniquement dédiés aux activités tertiaires en lien avec des activités maritimes
- L'exploitation du site et de ses composantes immobilières, via la passation d'Autorisations d'Occupation Temporaires du domaine public.
- Le périmètre de l'opération est d'une superficie de 28 927 m<sup>2</sup>, soit 10 881 m<sup>2</sup> pour le plan d'eau et 18 046 m<sup>2</sup> pour la surface terrestre.
- Le montant total des investissements est estimé à 11.239.954 € HT.

Le Concessionnaire est maître de l'ouvrage et responsable de l'ensemble des études, travaux et installations portuaires et immobilières objet des présentes.

## Article 2 - Durée et délais

### 2.1 Durée

La présente convention prend effet à compter de sa notification par le Concédant au Concessionnaire.

La convention est conclue pour une durée de 25 ans.

### 2.2 Délais prévisionnels

- **Phase études** : cette phase commence à courir à compter de la prise d'effet des présentes ; le délai est fixé à titre prévisionnel à 24 mois.
- **Phase travaux** : Cette phase commence à courir à compter de la notification par le Concédant au Concessionnaire des études opérationnelles et des autorisations administratives et s'achèvera à la réception des travaux ; le délai est fixé à titre prévisionnel à 24 mois ;

- **Phase d'exploitation** : Cette phase commence à courir à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 avec l'exploitation des AOT existantes puis se poursuit avec l'exploitation du bâtiment neuf, dès réception des travaux pour une durée de 1 ans.

Le Concessionnaire s'engage à réceptionner les travaux et démarrer l'exploitation du site de l'Anse du Pharo dans un délai de 48 mois à compter de la date de notification de la convention.

Le devenir des ouvrages à la date d'expiration normale du contrat telle que définie ci-dessus, est précisé au Chapitre V ci-après.

### **Article 3 - Conditions résolutoires**

La présente convention est conclue sous les conditions résolutoires suivantes :

1. Non faisabilité de l'opération résultant des études techniques opérationnelles mentionnées en annexe n° 7 et/ou de la non obtention des autorisations administratives.
2. Non obtention par le Concessionnaire, pour la construction des ouvrages objet de la présente convention, d'un permis de construire autorisant l'édification de locaux à usage de bureaux. Ce permis de construire devra être devenu définitif par suite d'absence de tout recours gracieux ou contentieux quelconque et de retrait administratif dans les délais légaux.
3. Non obtention par le Concessionnaire du financement par emprunt de 6.0270.000 d'euros nécessaire à la réalisation des travaux d'infrastructure et de bâtiment du projet dans le délai de 2 ans à compter de la notification des présentes.
4. Non versement par le Concédant de tout ou partie de la participation d'un montant de 4 millions d'euros nécessaire à la réalisation du projet dans le calendrier défini à l'article 24 des présentes.
5. Décèlement dans un délai de 15 mois à compter de l'entrée en vigueur des présentes d'un réseau de servitudes de droit privé ou de droit public ainsi que de réseaux enterrés, ouvrages souterrains ou fondations qui seraient de nature à empêcher ou à rendre plus onéreuse l'édification du projet de construction par le Concessionnaire, à l'exception de celles pouvant figurer au plan foncier joint au présent contrat.
6. Mise en évidence d'une pollution du sol ou du sous-sol qui entrainerait un bouleversement général de l'économie du contrat.
7. Mise en évidence, par les études géotechniques d'une aggravation des sujétions particulières de sol précisées ci-après, nécessitant des évolutions des modes de fondations, d'adaptation au sol, ou des ouvrages de protection contre l'eau qui entrainerait un bouleversement général de l'économie du contrat.
8. Prescription archéologique trop contraignante de nature à bouleverser l'économie générale du contrat.
9. Non obtention de l'arrêté préfectoral délimitant le périmètre de la présente concession dans le délai de 12 mois à compter de la signature des présentes.

Si l'une des conditions résolutoires devait prendre effet et soit susceptible de rendre caduc le présent contrat, les parties pourront se rapprocher, discuter des éventuelles difficultés rencontrées et convenir de la suite à donner aux présentes, notamment en décidant de proroger les délais ci-dessus visés.

## **CHAPITRE II : MISE A DISPOSITION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION**

### **Article 4 - Désignation des biens mis à disposition du Concessionnaire**

Le Concédant met à disposition du Concessionnaire le site de l'Anse du Pharo tel que décrit ci-après.

Le terrain mis à disposition du Concessionnaire est ainsi désigné :

#### **4.1 Références cadastrales**

Le terrain, situé sur le territoire d'AMP est constitué d'une parcelle d'une surface totale de 28.927 m<sup>2</sup>, soit 10.881 m<sup>2</sup> pour le plan d'eau et 18.046 m<sup>2</sup> pour la surface terrestre.

Le Concédant fournira un document d'arpentage précisant les surfaces et la localisation exactes du tènement du projet avant la publication du présent contrat à la conservation des hypothèques.

Le plan foncier figure en **annexe 1** à la présente convention.

#### **4.2 Propriété**

Le Concédant, au titre de sa compétence de gestion du domaine portuaire bénéficie d'un transfert de gestion du site de l'Anse du Pharo constituant une dépendance du domaine public maritime de l'Etat, ce par procès-verbal de mise à disposition du terre-plein et du plan d'eau de l'Etat à la Ville de Marseille (et aujourd'hui transféré à la Métropole) et adopté en date du 6 février 1984 par arrêté préfectoral, telle qu'annexé aux présentes (**annexe n°2**).

Le périmètre de la concession de travaux défini en **annexe 3** sera éventuellement complété en fonction de l'arrêté préfectoral à la demande du concédant.

Le contrat de concession emportant occupation du domaine public, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée.

Le Concédant remettra gratuitement au Concessionnaire tous les documents en sa possession utiles à la connaissance du terrain et un plan de bornage sera réalisé par un géomètre avec le plan informatique correspondant dès réception de l'arrêté préfectoral.

#### **4.3 Situation hypothécaire**

Le Concédant déclare que le terrain ci-dessus désigné est libre de toute inscription de charge, privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

#### **4.4 Servitudes grevant le terrain**

Le Concédant certifie que le terrain n'est grevé d'aucune servitude passive, apparente ou occulte, continue ou discontinue incompatible avec la réalisation du projet.

#### **4.5 Dispositions d'urbanisme applicables**

Le projet est compatible avec les dispositions du PLU en vigueur à la date de la signature des présentes.

Le secteur d'implantation est classé en zone UP2 permettant les constructions à vocation d'activités de plaisance liées à la mer.

#### **4.6 Déclarations relatives à l'environnement**

Le Concedant déclare que le terrain sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier a fait l'objet des usages antérieurs suivants : accueil d'activités de construction et réparations navales.

#### **4.7 Plan de prévention des risques**

Sans objet.

#### **4.8 Pollution du terrain**

Le Concessionnaire réalisera un diagnostic de pollution du terrain dans le cadre du rapport d'études techniques opérationnelles.

#### **4.9 Consistance géotechnique**

Le Concessionnaire réalisera une étude de sol dans le cadre du rapport d'études techniques opérationnelles.

#### **4.10 Accès au terrain – VRD extérieurs**

L'ensemble des travaux relatifs à la réalisation des voiries de desserte et réseaux extérieurs au terrain permettant le branchement en énergie et en fluides de l'ouvrage ne seront pas à la charge du Concessionnaire.

Ces travaux de VRD extérieurs comprennent les voiries jusqu'en limite de propriété, les réseaux d'assainissement Eaux Pluviales (EP) et Eaux Usées (EU) d'un diamètre et d'une profondeur suffisantes pour permettre l'évacuation gravitaire des eaux du projet, les réseaux d'alimentation en eau potable, électricité, gaz, téléphone, fibre, jusqu'en limite de propriété.

Les plans d'études relatifs à ces VRD devront être réalisés par le Concessionnaire dans le cadre du rapport d'études techniques opérationnelles.

Les plans DOE devront être remis au Concessionnaire trois mois au plus tard après la réception des travaux objet de la concession.

#### **4.11 Ouvrages et réseaux existants – Fondations**

L'emprise sur laquelle seront édifiés les travaux d'infrastructure terrestre et le bâtiment comporte les ouvrages et réseaux répertoriés sur le plan figurant en annexe des présentes (**annexe n°4**).

Ces ouvrages et réseaux seront à déplacer par le Concessionnaire et à ses frais.

### **Article 5 – Domanialité publique – droits réels conférés.**

Le présent contrat vaut mise à disposition du terrain d'assiette de l'opération objet des présentes.

Le Concessionnaire bénéficie de droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise, lui conférant les prérogatives et obligations du propriétaire.

Les constructions édifiées et tous travaux d'aménagements effectués par le Concessionnaire resteront sa propriété et celle de ses ayants cause, pendant toute la durée du présent contrat.

Les droits réels conférés par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris

dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens et dans les cas mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 2122-8 du CG3P, qu'à une personne agréée par le Concédant, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Le Concessionnaire peut être autorisé, avec l'accord expressément formulé du Concédant, à conclure des autorisations d'occupation du domaine public d'une durée excédant celle du contrat de concession, lesquels constituent des accessoires au contrat de concession et qui seront, à l'issue de la durée du contrat, transférés de plein droit au Concédant.

## **Article 6 - Conditions d'occupation et destination du terrain mis à disposition**

### **6.1 Conditions d'occupation et obligations**

Le Concessionnaire prendra le terrain ci-dessus désigné dans l'état où il se trouve lors de sa mise à disposition et ne pourra élever aucune contestation à ce sujet.

Le Concessionnaire est responsable de la construction et de l'exploitation des ouvrages objet des présentes. Il les entretient et les exploite, en toute sécurité, conformément au présent contrat.

Dans tous les cas, le Concessionnaire restera seul garant envers le Concédant des obligations définies par le présent contrat.

Le Concessionnaire respecte l'ensemble de la législation et de la réglementation lié à l'exercice de son activité contractuelle.

Le Concessionnaire s'engage à fournir à première demande du Concédant, toutes les justifications requises attestant de la bonne exécution de ses obligations contractuelles.

Le Concessionnaire s'engage à porter immédiatement à la connaissance du Concédant tout fait, quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice aux terrains d'assiette mis à sa disposition.

Le Concessionnaire s'engage à :

- Maintenir le site et les constructions qui y sont implantées en état permanent d'utilisation effective et en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.
- Occuper les lieux dans le cadre d'une utilisation normale et conformément à la destination prévue à l'article 6-2 ci-après.
- Respecter l'ensemble de la réglementation applicable.
- Faire les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations.

### **6.2 Destination des lieux mis à disposition**

La seule activité autorisée est la réalisation des travaux de restructuration tels que visés à l'article 1er des présentes.

Le Concessionnaire devra exercer son activité de façon continue.

Le Concessionnaire ne peut, sans autorisation expresse du Concédant faire un autre usage que celui exprimé ci-dessus.

Le Concessionnaire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité et s'engage à respecter toutes les obligations

administratives ou autres, réglementant son activité de façon à ce que le Concedant ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet.

Le Concessionnaire s'engage à ce que son activité, ou les agissements de son personnel ne causent aucun trouble de jouissance, ni aucune nuisance de quelque nature qu'elle soit.

## **CHAPITRE III : PROGRAMME DE TRAVAUX - EXPLOITATION ET ENTRETIEN DES OUVRAGES REALISES**

### **Article 7 - Description technique des travaux et ouvrages à réaliser**

Le programme de l'opération à réaliser par le Concessionnaire est joint en **annexe n° 5** aux présentes.

L'ensemble de l'opération doit être réalisé sur la base de ce dossier, et dans le respect des règles d'urbanisme et de construction en vigueur.

### **Article 8 - Procédure et délai de réalisation**

Le Concessionnaire transmettra au Concedant dans les quinze jours de leur obtention une copie conforme de l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation des travaux.

Le Concessionnaire supportera les conséquences financières de l'allongement de la durée des opérations de construction sans recours contre le Concedant et sans prolongation de la durée du contrat, sauf faute du Concedant.

Le Concessionnaire s'engage à exécuter et achever les travaux dans le délai fixé à l'article 2.2 des présentes. Le non-respect de cette obligation expose le Concessionnaire à la mise en application de pénalités prévues à l'article 35 des présentes.

### **Article 9 - Conditions de réalisation des travaux**

#### **9.1 Présentation et validation des documents**

Les ouvrages résultant du présent contrat font l'objet notamment d'études de maîtrise d'œuvre et d'une demande de permis de construire à charge du Concessionnaire.

Le dossier de demande de permis de construire sera soumis à un avis préalable du Concedant et devra faire l'objet d'une acceptation expresse préalable de sa part dans un délai de 15 jours à compter de sa présentation par le Concessionnaire. A défaut de décision notifiée au Concessionnaire dans ce délai, le dossier sera réputé approuvé.

#### **9.2 - Exécution des travaux**

##### **9.2 1 Travaux d'aménagement du site et de construction des locaux**

Le Concessionnaire réalise, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, les travaux inhérents à la réalisation des ouvrages dont le programme figure en annexe de la présente convention.

Il est expressément entendu que le Concessionnaire a seul qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés dans le cadre de la réalisation de l'opération.

Le Concessionnaire a à sa charge exclusive la conduite de l'ensemble des opérations et démarches nécessaires à la réalisation des travaux objet de la concession.

Les déclarations de travaux et permis de construire sont à la charge de ce dernier.

Le Concessionnaire fait son affaire de l'obtention de toutes autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le Concessionnaire est tenu d'appliquer tous les textes et règlements en vigueur à la date de la signature de la convention. Les travaux sont exécutés conformément aux règles de l'Art et à la réglementation en vigueur.

Le Concessionnaire est responsable de la conformité de ses études vis-à-vis des différentes réglementations et normes en vigueur. Il garantit le Concédant que les prestations seront exemptes de défaut dans leur conception et exécution.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le Concessionnaire fait son affaire de la désignation de la maîtrise d'œuvre du projet, du choix et de la conduite des entreprises appelées à intervenir en respectant les dispositions du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 pris en application de l'ordonnance 201-899 du 23 juillet 2015 auxquels il est soumis en sa qualité d'entité adjudicatrice.

Le Concessionnaire est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer leur réception.

Le Concessionnaire doit confier une mission de Contrôle Technique à un prestataire agréé pour ce qui concerne la réalisation du bâtiment.

De même, une mission de Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé est confiée par le Concessionnaire à un prestataire.

Le Concessionnaire a à sa charge exclusive la conduite de l'ensemble de l'opération et notamment l'ensemble des études, y compris les diagnostics de pollution, le suivi des travaux, les opérations de réception, essais, contrôles ainsi que l'obtention de la conformité de l'opération. Le Concessionnaire est garant de l'avancement, du bon déroulement des prestations ainsi que de la sécurité sur le site.

Le Concessionnaire assure le suivi général des travaux et vérifie leur parfait achèvement. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative et technique générale.

Il lui appartient de faire établir le calendrier d'exécution des divers ouvrages et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le Concessionnaire doit informer le Concédant en cas de retard dans le démarrage ou la réception des travaux et le tient régulièrement informée de l'avancement et du déroulement des travaux.

Le Concédant pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'il demandera ; il pourra solliciter une visite de chantier auprès du Concessionnaire.

Il ne pourra présenter par écrit ses observations et interrogations qu'au Concessionnaire. Celui-ci aura un délai de quinze jours calendaires maximum à compter de la date d'envoi par le Concédant pour présenter ses propres observations et proposer des solutions.

Toute modification du programme devra être acceptée de manière expresse par le Concédant.

Lorsque le Concessionnaire est en état de réceptionner les ouvrages autorisés par la présente convention, il le notifie au Concédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et l'invite aux opérations de réception dans les dix jours, en précisant la date et l'heure.

Les plans de récolement sont établis sous la responsabilité du Concessionnaire. Une copie du dossier des ouvrages exécutés (DOE) ainsi que du dossier d'interventions ultérieures sur les ouvrages (DIUO) doit être transmise au Concédant au plus tard dans les six mois suivant la réception.

Le Concessionnaire devra procéder, en suite de l'achèvement, auprès des autorités compétentes, à toute déclaration d'achèvement éventuellement requise.

### **9.2.2 Modifications et ouvrages supplémentaires en cours d'études, de travaux ou d'exploitation**

Les modifications et ouvrages supplémentaires qui ne changent pas la nature ou la consistance de l'ouvrage et qui sont d'importance mineure, c'est-à-dire qui ne modifient pas le programme et / ou le dossier de permis de construire, qui sont rendus nécessaire à la réalisation de l'opération et qui n'entraînent aucune modification des délais de conception et/ou de réalisation, pourront être réalisés par le Concessionnaire sans autorisation préalable du Concédant.

Les modifications et ouvrages supplémentaires qui ne peuvent être considérés comme mineurs devront faire l'objet d'un avenant préalablement à leur réalisation. Les parties en définiront les modalités de réalisation, de financement et d'exploitation dans le cadre de la clause de réexamen.

Tous les travaux supplémentaires ou modificatifs rendus obligatoires par un texte législatif et/ou réglementaire applicable postérieurement à la date de signature de la présente convention, feront l'objet d'un avenant aux présentes et seront présentés dans le cadre de la clause de réexamen.

## **Article 10 - Force majeure**

Le Concessionnaire n'encourt aucune responsabilité ou pénalité pour ne pas avoir exécuté ou avoir exécuté avec retard ses obligations au titre des présentes suite à la survenance d'un événement ayant le caractère de force majeure, entendu comme tout événement qui lui est extérieur, qui est imprévisible et irrésistible et qui l'empêche d'exécuter en tout ou partie de ses obligations.

Lorsque le Concessionnaire invoque la survenance d'un événement de force majeure, il le notifie au Concédant par écrit dans les plus brefs délais. La notification précise les faits invoqués au soutien de sa demande. Le Concédant notifie au Concessionnaire dans un délai de 15 jours sa décision quant au bienfondé de la demande.

Il en sera de même en cas de survenance d'un événement ou d'une circonstance imprévue ayant une incidence sur les études, la réalisation des travaux, l'exploitation du bâtiment, non imputable au Concessionnaire.

Toute pièce justificative sera adressée au par le Concessionnaire dans un délai de 15 jours à compter de la demande du Concédant.

Dans tous les cas, le Concédant et le Concessionnaire se rapprocheront pour décider de la suite à donner au contrat (modification des obligations, prorogation, résiliation, reprise de l'exploitation par le Concédant...).

## **Article 11 - Obligations générales d'entretien et de maintenance des constructions**

Le Concessionnaire devra pendant la durée de la concession conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil, par les normes en vigueur et par l'usage, ainsi

que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que cela se révélera nécessaire.

Le Concessionnaire devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations, respecter toute réglementation s'y rapportant. Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le Concédant de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Concessionnaire répondra de l'incendie ou de tout autre sinistre affectant les constructions édifiées sur les ouvrages quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le Concessionnaire sera tenu de procéder à la reconstruction du ou des immeubles ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites ; cette reconstruction devra être agréée par écrit par le Concédant à qui le Concessionnaire devra communiquer préalablement un dossier complet à cet effet.

Il devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires.

A compter de la date d'achèvement des ouvrages, le Concessionnaire s'engage à assurer la maintenance et la gestion de ceux-ci.

Le Concessionnaire exécute des prestations d'entretien et de maintenance préventive et curative. Ces prestations comprennent toutes les opérations nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages.

## **Article 12 - Programme de gros entretien et de renouvellement**

Pour les dépenses de gros entretien et de renouvellement qui sont à sa charge, le Concessionnaire constitue des provisions sur un compte de réserve.

Ce compte de réserve mentionne :

- les sommes reçues chaque année au titre de ce poste de renouvellement
- les sommes dépensées chaque année
- les sommes résiduelles restant en réserve (annuellement et de façon cumulée).

L'état du compte de réserve sera mentionné dans le compte rendu annuel financier au Concédant.

Les excédents éventuels du compte de réserve resteront acquis au Concédant à l'expiration du contrat.

## **Article 13 - Conditions d'exploitation des ouvrages construits**

Le Concessionnaire est chargé de l'exploitation et de la commercialisation des locaux dans les conditions décrites ci-après.

Il pourra confier à un tiers tout ou partie de l'activité d'entretien / maintenance ou de l'exploitation de l'ensemble immobilier.

### **13.1 Sélection des titulaires d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT)**

Conformément à l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, les AOT seront attribuées à l'issue de procédures de publicité et de mise en concurrence ad hoc.

Pour l'attribution desdites AOT, une commission d'attribution ad hoc sera instituée, comprenant obligatoirement un représentant du Concédant.

Pour l'attribution des AOT ressortant le cas échéant des dispositions des articles L2122-1-2 et L2122-1-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les AOT seront transmises pour avis préalable au Concédant.

### **13.2 Charges dues par les titulaires des AOT**

Le Concessionnaire répercutera la totalité des charges aux titulaires des AOT.

S'agissant du bâtiment à construire, cette refacturation sera effectuée au prorata de la surface d'occupation des locaux y compris les taxes foncières.

## **Article 14 – Responsabilités – Assurances**

### **14.1 Responsabilités**

Le Concessionnaire est responsable de la réalisation des travaux et des aménagements qu'il réalise dans le cadre des présentes et de l'exploitation des installations.

Le Concessionnaire conserve, pendant toute la durée du contrat, l'entière responsabilité du bon achèvement, de la solidité ou de l'étanchéité des constructions qu'il a réalisées.

Le Concessionnaire est responsable à l'égard du Concédant, comme à l'égard des tiers, de tout dommage imputable à ses travaux et installations. En cas de dommage au domaine public occupé, le Concessionnaire devra supporter tous les frais de réparation et toutes les conséquences dommageables qui pourraient affecter le bon fonctionnement des installations.

Le Concessionnaire suit et gère les contentieux liés à la construction des ouvrages jusqu'à l'expiration du présent contrat. A cette date, le Concédant est de plein droit substitué au Concessionnaire dans la gestion du contentieux, sauf accord différent entre les parties.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire dans l'exécution de la convention est à sa charge, sauf accord différent entre les parties.

### **14.2 Assurances**

#### **14.2.1 Assurance responsabilité civile**

Le Concessionnaire déclare être titulaire d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et à l'égard des tiers. Il devra maintenir les garanties en vigueur pendant toute la durée du contrat.

Il devra en justifier, ainsi que du paiement des primes, à toute demande du Concédant.

#### **14.2.2 Assurances construction**

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le Concessionnaire doit justifier :

- qu'il est titulaire d'une assurance couvrant les responsabilités découlant des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil (CNR)
- qu'il a souscrit une police dommages ouvrage au bénéfice des propriétaires successifs des ouvrages.

En ce qui concerne la police Tous risques chantier, le Concessionnaire pourra décider de souscrire ou non une telle police. En l'absence de souscription et en cas de sinistre couvert par

cette police survenant en cours de chantier, il fera son affaire d'obtenir des entreprises la réparation des ouvrages endommagés.

Il devra obtenir des constructeurs les attestations d'assurance couvrant leur responsabilité civile et leur responsabilité civile décennale lorsque celle-ci est obligatoire.

### **14.2.3 Assurances en cours d'exploitation**

Le Concessionnaire devra assurer les ouvrages réalisés contre tous les risques et notamment d'incendie, de tempête, d'explosion, de dégâts des eaux, et sa responsabilité civile envers les tiers, pendant toute la durée du contrat.

Ces assurances devront être renouvelées chaque année.

Le Concédant pourra, à toute époque, exiger du Concessionnaire la justification du paiement régulier des primes d'assurances et la communication des polices et de leurs avenants.

En cas de sinistre partiel, les indemnités versées par l'assureur seront affectées à la réinstallation ou la remise en état des ouvrages atteints.

En cas de sinistre total sur les bâtiments, le choix de la reconstruction appartient au Concédant.

### **14.2.4 Assurance des occupants**

Le Concessionnaire sera tenu d'imposer aux locataires la souscription des assurances garantissant leur responsabilité locative (multirisques incendie, dégât des eaux...) et leur responsabilité civile vis-à-vis des tiers, et de contrôler annuellement le maintien des garanties par la collecte des attestations d'assurance correspondantes.

## **Article 15 – Contrôles**

Le concessionnaire produit chaque année au plus tard le 1er juin suivant la fin de l'année civile 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.

**Durant la phase d'études et de travaux** ce compte rendu comprendra :

- un état d'avancement des études et de l'opération,
- un état financier faisant apparaître les montants de dépenses engagés et réglés,

**Durant la phase d'exploitation** le Concessionnaire fournira pour l'année écoulée :

- Au titre du compte-rendu technique, un état des travaux d'entretien et des interventions de maintenance préventive et corrective indiquant leur objet et leur coût,
- Au titre du compte-rendu financier : les comptes d'exploitation et la liste des AOT conclues et de celles qui le cas échéant seraient résiliées, le taux de remplissage, de rotation et les éventuels impayés.

Le Concédant a le droit de contrôler à tout moment et sans qu'il ne soit tenu de justifier sa demande, les renseignements donnés par ces documents et pourra demander au Concessionnaire de présenter toutes pièces nécessaires pour leur vérification.

Il pourra procéder à toute vérification utile pour s'assurer que les locaux sont exploités dans les conditions des présentes.

Le non-respect de ces obligations expose le Concessionnaire à la mise en application de pénalités prévues à l'article 35 des présentes.

## **Article 16 - Clause de « réexamen »**

Pendant toute la durée de la convention, les Parties conviennent de se rencontrer à la demande de l'une ou l'autre des parties et de s'informer des événements qui seraient susceptibles de compromettre son exécution normale afin d'étudier ensemble les adaptations du contrat s'il y a lieu, notamment dans les cas suivants :

- En cas de nouvel investissement nécessaire à la réalisation de l'opération ;
- En cas de modification substantielle de la réglementation, notamment fiscale, de telle sorte qu'il n'y ait pas de bouleversement de l'économie du contrat ;
- Pour tout autre motif ayant des conséquences sur l'équilibre financier du contrat et notamment en cas de variation significative du taux de remplissage par rapport aux hypothèses prévues dans le compte d'exploitation prévisionnel.

Le réexamen des conditions financières du Contrat a lieu à la demande de l'une des deux parties sur production de pièces justificatives, notamment un mémoire technique et financier.

L'accord des Parties portant modification du Contrat dans le cadre de ce réexamen, donnera lieu à la formalisation d'un avenant conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'accord, dans un délai de deux mois à compter de la demande de la Partie qui aura sollicité le réexamen du Contrat, la procédure prévue à l'article 42 pourra trouver à s'appliquer.

## **CHAPITRE IV : CONDITIONS FINANCIERES**

### **Article 17 – Fixation des redevances au titre des AOT**

Les redevances applicables figurent en **Annexe 6** au paragraphe 2) du II (p6).

Elles sont actualisées chaque année et pour la première fois au 1er janvier de l'exercice suivant la notification du contrat selon la formule d'indexation qui sera incluse dans les autorisations d'occupation du domaine public délivrées par le Concessionnaire.

### **Article 18 - Rémunération du Concessionnaire**

La rémunération du Concessionnaire est assurée par les recettes d'exploitation des ouvrages objet de la présente concession telles qu'annexées aux présentes (**annexe n° 6**).

A ce titre, le Concessionnaire sera substitué de plein droit au Concédant pour la reprise de l'ensemble des contrats en cours mais également des AOT d'ores et déjà délivrées.

Le montant prévisionnel des investissements visé à l'article 1 des présentes inclut un poste de 5% des dépenses engagées correspondant aux charges de conduite d'opération du concessionnaire, tel que visé au Compte d'exploitation prévisionnel (Annexe 6).

Il est expressément convenu que ces montants resteront acquis au concessionnaire, prorata temporis, en cas d'arrêt de l'opération en phase étude.

## **Article 19 – Redevance**

La mise à disposition du site par le Concédant au Concessionnaire, est consentie moyennant une redevance fixe annuelle égale à 85% de 94 758 € HT (valeur 2018) versée par le Concessionnaire au Concédant à compter de l'année 2019.

Cette redevance fixe sera indexée annuellement en fonction de la même formule d'indexation contenues dans les autorisations d'occupations temporaires.

Le Concessionnaire versera également au Concédant une redevance annuelle variable égale à 15% du résultat net avant impôts, dans l'hypothèse où les résultats nets cumulés de l'année considérée sont positifs.

Ces deux redevances seront versées annuellement au 30 octobre.

Dans l'hypothèse du non-paiement de la redevance dans les délais ci-dessus décrits, et après mise en demeure par le Concédant dans le délai d'un mois restée infructueuse, le Concessionnaire se verra appliquer des intérêts moratoires dans les conditions de l'article 34 des présentes.

## **Article 20 - Financement de l'opération objet du présent contrat**

Le coût d'investissement de l'opération est arrêté à la somme de 11.239.954 euros selon bilan de l'opération annexé aux présentes (**annexe n°7**).

Le financement de l'opération est assuré par le Concessionnaire, et par une participation versée par le Concédant à hauteur de 4.000.000 d'euros.

Cette participation sera versée selon le calendrier prévisionnel suivant :

Année 2018 : 500 000 €

Année 2019 : 2 000 000 €

Année 2020 : 1 000 000 €

Année 2021 : 500 000 €

Le Concessionnaire abondera le budget de l'opération sur fonds propres à hauteur de 1.212.954 euros.

Le Concessionnaire financera par emprunt la part restante de l'investissement soit 6.027.000 euros

Les emprunts contractés par le Concessionnaire devront être complètement amortis au terme de la présente convention.

A la demande des organismes prêteurs, le Concédant accordera sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération.

Les droits réels sur le titre, les ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le Concessionnaire en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

La convention conclue par le Concessionnaire avec le financeur, constituant affectation hypothécaire par le Concessionnaire des droits qu'il détient du présent contrat, devra à peine de nullité être approuvée au préalable de manière expresse par le Concédant.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration du titre d'occupation, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

## **Article 21 - Impôts et charges**

Le Concessionnaire supporte la charge de tous les impôts et taxes auxquels sont assujettis les biens immeubles prévus dans le cadre du présent contrat, notamment la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les impôts et taxes dont il peut être redevable en raison des activités stipulées dans le contrat, notamment la contribution économique territoriale.

Le Concessionnaire s'engage, pendant toute la durée des présentes, à se conformer aux lois et règlements relatifs aux obligations fiscales lui incombant tant au titre des déclarations que du paiement des impôts et taxes qui seront à sa charge.

Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient, liés à la construction et à l'exploitation des biens prévus dans le cadre du présent contrat seront imputés dans le bilan de l'opération.

Le Concessionnaire s'engage à justifier du paiement des impôts et taxes à la première demande du Concédant.

Le Concessionnaire acquittera ses contributions personnelles, la contribution économique territoriale, les taxes annexes et additionnelles aux précédentes, les taxes fiscales et parafiscales issues directement de l'activité propre de la présente concession (taxes sur les salaires, organic) etc., de façon que le Concédant ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet. Il pourra les imputer dans le bilan de l'opération (exploitation).

Le Concessionnaire contractera tous abonnements directs pour la fourniture d'électricité, eau, téléphone, éventuellement nécessaires à la réalisation des travaux, à l'exploitation ou à l'entretien dans les lieux occupés et en règlera les quittances de manière à ce que le Concédant ne puisse être recherché, ni inquiété à ce sujet.

## **CHAPITRE V : REGIME DES BIENS**

### **Article 22 – Mise à disposition des biens du Concédant au profit du Concessionnaire**

Les Biens confiés au Concessionnaire sont composés d'ouvrages d'infrastructures maritimes et terrestres. Le périmètre des Biens dont s'agit figure en annexe n° 3 aux présentes.

Pour l'exécution de sa mission, le Concédant met à la disposition du Concessionnaire l'ensemble des ouvrages et équipements dont le détail figure en annexe n°4 du présent Contrat.

A la remise des ouvrages, le Concédant remet au Concessionnaire tous les plans et documents disponibles en sa possession intéressant lesdits ouvrages.

L'ensemble de cette documentation sera conservé dans les locaux du Concessionnaire et demeure propriété du Concédant au terme du présent Contrat.

Un état des lieux « d'entrée » sera réalisé contradictoirement concomitamment à la mise à disposition des ouvrages.

Cet état des lieux précisera notamment la situation juridique des biens et leur état apprécié sous différents aspects (état général des constructions, entretien, sécurité, fonctionnement des équipements particuliers, etc.).

Le Concessionnaire disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de l'établissement de cet état des lieux pour proposer tout complément ou correctif ou pour signaler tout ouvrage défectueux et plus généralement, tout élément susceptible d'entraîner une modification de l'état des lieux, si et seulement si les compléments et les correctifs proposés ou les éléments signalés relèvent des malfaçons n'ayant pu être constatées au jour de l'état des lieux.

Le Concédant pourra décider ou non de les intégrer dans l'état des lieux.

En cas de refus, le Concédant sera tenue de motiver sa position.

### **Article 23 - Biens de retour**

Sont considérés comme biens de retour, non seulement les biens listés à l'annexe n° 8 des présentes mis à disposition du Concessionnaire par le Concédant mais également les biens réalisés par le Concessionnaire qui sont nécessaires à l'exécution du contrat de concession, et plus généralement tous les Biens considérés comme indispensables à l'exploitation à l'expiration de la Concession.

Leur liste et état, doit être dressée par les deux Parties lors de la remise de l'ouvrage dans les conditions ci-dessus

Lesdits biens feront retour gratuitement au Concédant à la fin du présent Contrat, sans versement d'une quelconque indemnité au profit du Concessionnaire.

### **Article 24 - Biens de reprise**

Les autres biens financés par le Concessionnaire et nécessaires à l'exploitation sont considérés comme des biens de reprise

Ils pourront être repris par le Concédant, sans que le Concessionnaire puisse s'y opposer, à l'issue du contrat ou en cas d'expiration de ce dernier avant son terme normal, moyennant paiement d'une indemnité correspondant à la valeur non amortie desdits biens. Le paiement intervient, le cas échéant, dans les trois (3) mois suivant l'expiration du présent contrat.

Si ces biens sont amortis, ils sont repris gratuitement par le Concédant.

### **Article 25 - Biens propres**

Sont considérés comme biens propres du Concessionnaire, les biens non financés, même pour partie, par des ressources de la concession et qui ne sont grevés d'aucune clause de retour obligatoire ou facultatif (mobilier administratif, stocks, etc.) Ils appartiennent en pleine propriété au Concessionnaire pendant toute la durée de la concession et en fin de contrat.

Ces biens pourront faire l'objet d'un rachat par le Concessionnaire en fin de contrat, à leur valeur nette comptable.

L'indemnité de rachat est payée par le Concédant dans le délai de trois mois suivant la remise des biens.

Le Concessionnaire doit porter, chaque année à la connaissance du Concédant, la liste des acquisitions et leur valeur. Il doit fournir les justificatifs de paiement.

## **CHAPITRE VI : RESOLUTION ET RESILIATION DU CONTRAT**

### **Article 26 - Principes généraux communs à tout motif de résiliation**

Quel que soit le motif de résiliation, résolution ou annulation, toutes les constructions élevées par le Concessionnaire et tous aménagements réalisés par lui, ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété du Concédant.

Le Concédant sera substitué au Concessionnaire dans les droits et les obligations du propriétaire mis à la charge de ce dernier. Le Concédant pourra notamment percevoir les redevances résultant des conventions d'occupation conclues avec les occupants des locaux.

### **Article 27 - Résiliation pour motif d'intérêt général**

Le Concédant pourra résilier le contrat moyennant un préavis de six mois.

Le Concessionnaire sera alors tenu de remettre au Concédant les ouvrages en bon état d'entretien et d'utilisation.

Le Concessionnaire aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice matériel, direct et certain résultant pour lui de la résiliation et calculée comme suit :

- La valeur financière non amortie des ouvrages, installations et équipements au jour du versement de ladite indemnité, valeur financière qui s'entend comme étant composée du capital ayant été utilisé conformément à l'objet des contrats de financement et restant dû au titre desdits contrats, sauf reprise desdits contrats par le Concédant. Les contrats de financement s'entendent comme ceux ayant été conclus pour le financement des investissements initiaux et des travaux de mise en conformité.
- Le montant des indemnités liées à la résiliation anticipée des contrats de financement et des frais de dénouement des éventuels contrats de couverture sur taux d'intérêt, (en cas de solde positive, celle-ci viendra en déduction du total de l'indemnité), sauf reprise desdits contrats par le bailleur.
- Les frais liés à la rupture du contrat.
- Une indemnité pour manque à gagner égale au montant prévisionnel HT des bénéfices nets avant impôt que le Concessionnaire était raisonnablement en droit d'attendre, calculés sur la base du compte d'exploitation prévisionnel annexé au contrat.

- Le montant de la TVA dont serait redevable le Concessionnaire au titre de la résiliation et le montant de la TVA antérieurement déduite ou remboursée qu'il devrait reverser du fait de la résiliation.

Les contrats souscrits pour assurer l'exécution du présent contrat et notamment les contrats de financement des constructions et d'aménagements ainsi que les contrats de location devront comporter des clauses permettant leur transfert éventuel, sans surcoût, en faveur du Concédant.

### **Article 28 - Rupture consécutive à un évènement de force majeure**

En cas de survenance d'un évènement de force majeure et dans le cas où la poursuite d'exploitation s'avère impossible pour le Concessionnaire, celui-ci percevra du Concédant une indemnité correspondant aux premier, deuxième, troisième et cinquième tiret de l'article 27, déduction faite le cas échéant de l'ensemble des indemnités perçues par le Concessionnaire au titre des polices d'assurances souscrites par lui et couvrant l'évènement de force majeure considéré.

### **Article 29 - Résolution du contrat liée à la survenance d'une condition résolutoire.**

En cas de survenance d'une des conditions résolutoires prévues à l'article 3 hormis la condition visée à l'article 3.3 ci-dessus, le Concessionnaire aura droit à :

- Remboursement de l'ensemble des dépenses supportées par le Concessionnaire, pendant la phase étude, sur présentation des justificatifs ;
- la totalité des montants correspondants aux charges supportés par le concessionnaire au titre de la conduite d'opération tels que visés à l'article 18 des présentes.

Les montants prévus aux deux alinéas précédents seront versés après déduction du montant de la participation déjà versée par le Concédant en application de l'article 20 du présent contrat.

### **Article 30 - Résiliation pour faute du Concessionnaire**

Le présent contrat pourra être résilié pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions prévues aux présentes, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux et réglementaires applicables, et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter resté en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration du Concédant de son intention de procéder à la résiliation, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de deux mois notifié au Concessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

La décision de résiliation doit préciser que cette dernière est prononcée aux torts du Concessionnaire.

En cas de résiliation pour faute, les ouvrages feront l'objet d'un retour immédiat au Concédant et le Concessionnaire ne peut prétendre à aucune indemnisation.

La résiliation de la convention ne fait pas obstacle à l'exercice des actions civiles ou pénales contre le Concessionnaire.

La résiliation pour faute du Concessionnaire ne donne droit à paiement d'aucune indemnité, sans préjudice du droit pour le Concessionnaire de poursuivre le recouvrement de toute somme pouvant lui être due par ailleurs.

### **Article 31 - Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire**

Si le Concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément à l'article L. 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

Le contrat sera également résilié de plein droit en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

## **CHAPITRE VII : CLAUSES DIVERSES**

### **Article 32 - Arrivée du terme de la convention**

#### **32.1 Bilan de Clôture**

A l'expiration de la convention, un bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le Concédant.

Dans la dernière année et au plus tard au terme de la convention, les Parties devront procéder aux opérations ci-après décrites.

#### **32.2 Etat des Lieux**

Avant leur remise au Concédant en fin de convention, les ouvrages réalisés dans le cadre de la présente convention seront soumis à des vérifications et à un état des lieux contradictoire destiné à constater qu'ils répondent aux stipulations prévues dans la présente convention.

Le Concédant avise au préalable le Concessionnaire des jours et heure fixés pour les vérifications – état des lieux.

A défaut pour le Concessionnaire de répondre à la convocation notifiée par le Concédant, ce dernier réitère sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception en convoquant le Concessionnaire pour la visite de vérification.

Dans le cas où le Concessionnaire ne répond pas à cette deuxième convocation, la visite réalisée et les constatations lui seront néanmoins opposables.

Le Concessionnaire devra présenter tous les documents d'entretien, livres de bord adéquats permettant à de vérifier l'entretien normal et le bon déroulement des contrôles périodiques des ouvrages dans un délai d'un mois à compter de la visite.

A défaut, le Concédant commandera aux frais du Concessionnaire toutes les mesures utiles de diagnostics, réparations ou de remplacements des ouvrages.

### **32.3 Décisions après état des lieux**

A l'issue de l'état des lieux, le Concédant prononce la réception ou l'ajournement de cette réception dûment justifié par les réserves.

La décision prise par le Concédant doit être notifiée au Concessionnaire par écrit avant l'expiration du délai de deux mois. Si le Concédant ne notifie pas sa décision dans ce délai, le Concessionnaire devra le mettre en demeure de se prononcer.

La réception sans réserve entraîne les opérations nécessaires au retour des ouvrages et aménagements du Concessionnaire au Concédant en l'état où ils se trouvent à la date de la décision.

Lorsque le Concédant juge que les locaux peuvent être rendus conformes à l'objet de la convention moyennant certains compléments, améliorations ou mises au point, il prononce l'ajournement qui est motivé et assorti d'un délai pour parfaire les travaux.

Le Concessionnaire dispose d'un délai de quinze jours pour présenter ses observations.

En cas de refus ou de silence à l'expiration du délai de quinze jours, ou à défaut d'un nouvel état des lieux dans le délai imparti à cet effet par la décision d'ajournement, le Concédant pourra se prévaloir des dispositions de l'article 30 des présentes.

Après ajournement de la réception, le Concédant dispose à nouveau, pour procéder aux vérifications et notifier sa décision, à l'issue du délai fixé pour parfaire les travaux, d'un délai de deux mois.

Le délai de quinze jours ouvert au Concessionnaire pour présenter ses observations ainsi que le délai qui lui est nécessaire pour représenter les prestations après ajournement ne justifient pas par eux-mêmes l'octroi d'une prolongation du délai contractuel d'exécution de la convention.

### **Article 33 - Conséquences juridiques et financières pour l'avenir, de l'expiration de la convention**

Au terme de la convention, le Concessionnaire doit indiquer le ou les contentieux intervenus ou à intervenir. Il prendra soin de provisionner les sommes nécessaires à leur règlement sur un compte bancaire spécialement créé à cet usage. Ces provisions serviront à garantir le Concédant mis en cause en lieu et place du Concessionnaire du fait de la remise des ouvrages. La somme ainsi bloquée sera démobilisée dans les douze mois de la clôture définitive du dernier contentieux connu.

A l'expiration de la convention de concession, à terme ou anticipée, pour quelque cause que ce soit, il sera procédé aux opérations et versements suivants.

### **33.1 Arrêté des comptes de la convention**

A l'issue de la convention, les parties se rapprocheront pour déterminer les modalités de prise en charge du résultat d'exploitation.

### **33.2 Opérations de liquidation**

Après l'expiration de la présente convention, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : arrêtés de comptes, résiliation des contrats le cas échéant, sauf demande expresse du Concédant de maintenir les contrats en cours et de les lui transférer (hors AOT). Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du Concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable par ou sous le contrôle de son liquidateur.

### **Article 34 - Intérêts moratoires**

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire au Concédant qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts en application du taux national de l'intérêt légal en vigueur majoré de deux points.

Le Concédant mettra le Concessionnaire (ou inversement) en demeure de mettre un terme au manquement incriminé dans un délai de 15 jours à compter de la notification de sa mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article 35 - Pénalités**

Dans les cas prévus aux alinéas 3 et 4 du présent article, faute pour le Concessionnaire de remplir ses obligations contractuelles, des pénalités peuvent lui être infligées, sans préjudice, s'il y a lieu, des dommages et intérêts envers les tiers ou de l'application des mesures visées à l'article 36.

Ces pénalités sont prononcées par le Président de la Métropole et leur montant est versé au Concédant dans un délai de trente jours à compter de la réception du titre de recette par le Concessionnaire.

En cas d'absence d'achèvement des travaux visés à l'annexe n°5 au terme du délai fixé à l'article 2.2 des présentes et après mise en demeure adressée au Concessionnaire non suivie d'effet dans un délai de deux mois, sera appliquée une pénalité de 500 € par jour calendaire de retard constaté à compter de la réception de la mise en demeure.

En cas de production non conforme aux prescriptions contractuelles ou de production tardive du rapport annuel visé à l'article 15 des présentes, une pénalité de 200 € par jour calendaire de retard sera appliquée d'office, sans mise en demeure préalable, à compter de la date limite de remise des documents fixée au contrat.

### **Article 36 - Sanctions**

Sans préjudice des pénalités prévues par l'article 35, en cas de faute commise par le Concessionnaire ou de mauvaise exécution de la convention de son fait, le Concédant pourra demander la réparation de son préjudice.

Sans préjudice des pénalités prévues par l'article 35, le Concessionnaire supportera personnellement les dommages intérêts qui pourraient être dus à des tiers relevant de sa

responsabilité pour faute dans l'exécution de sa mission ou pour tout dommage qu'il aurait causé soit aux tiers soit au Concédant, engageant ainsi sa responsabilité.

En cas de faute grave du Concessionnaire, le Concédant pourra prendre toutes les mesures nécessaires aux frais et aux risques du Concessionnaire.

Cette mise en régie provisoire interviendra après une mise en demeure de deux mois restée sans effet, sauf circonstances exceptionnelles dûment justifiées.

### **Article 37 – Cession de la convention**

La cession partielle ou totale de la présente convention ne peut intervenir qu'après un accord préalable, express et éclairé du Concédant.

En tout état de cause, une telle cession ne pourra être autorisée que si le cessionnaire pressenti entretient avec le Concédant une relation de quasi-régie au sens des dispositions de l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

Le Concédant peut exiger du Concessionnaire, qui est tenu de le lui fournir dans les délais requis, tout renseignement nécessaire, avant de donner son accord à une cession du présent Contrat.

Le Concédant fait connaître sa décision écrite et motivée dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande écrite du Concessionnaire. L'absence de réponse dans ce délai vaut refus de sa part.

Si la cession est acceptée par le Concédant, sera établi un avenant de transfert donnant acte de la substitution du nouveau Concessionnaire dans tous les droits et obligations résultant des présentes.

Toute cession intervenue sans l'accord du Concédant peut donner lieu à la résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article 30.

### **Article 38 - Modification des statuts du Concessionnaire**

En cas de modification des statuts du Concessionnaire (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, etc.) celui-ci devra signifier au Concédant son intention de modifier ses statuts et l'informer au plus tard dans le mois de la modification, du changement survenu, sous peine de résiliation des présentes au visa de l'article 30.

### **Article 39 - Modifications de la convention**

Toute modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et ce, sous forme d'avenant.

### **Article 40 - Propriété des documents et obligations de discrétion**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente convention deviennent à son expiration, la propriété du Concédant qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y seraient attachés.

### **Article 41 - Enregistrement et publicité foncière**

Le Concessionnaire supporte tous les frais inhérents à la présente convention.

Le présent acte sera publié à la conservation des hypothèques à la charge du Concessionnaire.

### **Article 42 - Règlement amiable des différends**

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente convention.

La partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les frais engagés pour la résolution amiable des différends seront répartis également entre les parties.

### **Article 43 – Litiges**

Tout litige portant sur l'exécution de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille après démarche infructueuse de règlement amiable.

### **Article 44 - Pièces annexes**

Outre le présent texte, la convention sera complétée par les pièces suivantes :

Annexe 1 Le plan foncier

Annexe 2 Le PV de mise à disposition du terrain et du plan d'eau

Annexe 3 Le périmètre de la concession travaux

Annexe 4 Le plan des ouvrages et réseaux existants

Annexe 5 Le programme de l'opération

Annexe 6 Le bilan de l'opération

Annexe 7 Liste des études préalables à mener par la SOLEAM

Annexe 8 Etat des lieux

Fait à ... le ...

Pour le Concédant

Pour le Concessionnaire

**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**CONTRAT DE CONCESSION  
DE TRAVAUX POUR LA RESTRUCTURATION ET L'EXPLOITATION  
DE L'ANSE DU PHARO**

- **SOMMAIRE** -

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PREAMBULE</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES</b> .....   | <b>3</b>  |
| Article 1 - Objet de la présente convention.....   | 3         |
| Article 2 - Durée et délais.....   | 3         |
| Article 3 - Conditions résolutoires.....   | 4         |
| <b>CHAPITRE II : MISE A DISPOSITION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION</b> .....                     | <b>5</b>  |
| Article 4 - Désignation des biens mis à disposition du Concessionnaire.....                            | 5         |
| Article 5 - Domerialité publique - droits réels conférés .....   | 6         |
| Article 6 - Conditions d'occupation et destination du terrain mis à disposition.....                   | 7         |
| <b>CHAPITRE III : PROGRAMME DE TRAVAUX - EXPLOITATION ET ENTRETIEN DES<br/>OUVRAGES REALISES</b> ..... | <b>8</b>  |
| Article 8 -Procédure et délai de réalisation .....   | 8         |
| Article 9 - Conditions de réalisation des travaux .....  | 8         |
| Article 10 - Force majeure .....   | 10        |
| Article 11 - Obligations générales d'entretien et de maintenance des<br>constructions.....             | 10        |
| Article 12 - Programme de gros entretien et de renouvellement .....                                    | 11        |
| Article 13 - Conditions d'exploitation des ouvrages construits.....                                    | 11        |
| Article 14 - Responsabilités - Assurance.....  | 12        |
| Article 15 - Contrôles.....  | 13        |
| Article 16 - Clause de "réexamen" .....  | 14        |
| <b>CHAPITRE IV : CONDITIONS FINANCIERES</b> .....  | <b>14</b> |
| Article 17 -Fixation des redevances au titre des AOT .....   | 14        |
| Article 18 -Rémunération du Concessionnaire .....  | 14        |
| Article 19- Redevance .....  | 15        |
| Article 20 -Financement de l'opération objet du présent contrat .....                                  | 15        |
| Article 21 -Impôts et charges.....   | 16        |
| <b>CHAPITRE V : REGIMES DES BIENS</b> .....  | <b>16</b> |
| Article 22 -Mise à disposition des biens du Concédant au profit du<br>Concessionnaire .....            | 16        |
| Article 23 -Biens de retour.....   | 17        |
| Article 24- Biens de reprise .....   | 17        |
| Article 25 -Biens propres.....   | 17        |
| <b>CHAPITRE VI : RESOLUTION ET RESILIATION DU CONTRAT</b> .....  | <b>18</b> |
| Article 26-Principes généraux communs à tout motif de résiliation.....                                 | 18        |
| Article 27 -Résiliation pour motif d'intérêt général.....  | 18        |
| Article 28- Rupture consécutive à un événement de force majeure.....                                   | 19        |
| Article 29 -Résolution du contrat liée à la survenance d'une condition<br>résolutoire .....            | 19        |
| Article 30- Résiliation pour faute du Concessionnaire .....  | 19        |
| Article 31 - Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire.....                                 | 20        |

**CHAPITRE VII : CLAUSES DIVERSES ..... 20**

Article 32-Arrivée du terme de la convention .....20  
Article 33-Conséquences juridiques et financières pour l'avenir, de l'expiration de la Convention .....21  
Article 34- Intérêts moratoires .....22  
Article 35 -Pénalités.....22  
Article 36- Sanctions.....22  
Article 37 - Cession de la convention.....22  
Article 38- Modification des statuts du Concessionnaire .....23  
Article 39- Modification de la convention .....23  
Article 40- Propriété des documents et obligations de discrétion .....23  
Article 41- Enregistrement et publicité foncière.....23  
Article 42- Règlement amiable des différends .....23  
Article 43- Litiges .....24  
Article 44 - Pièces annexes.....24

Annexes :

Annexe 1 - Le plan foncier .....25  
Annexe 2 - Le PV de mise à disposition du terrain et du plan d'eau .....28  
Annexe 3 - Le périmètre de la concession travaux .....31  
Annexe 4 - Le plan des ouvrages et réseaux existants .....33  
Annexe 5 - Le programme de l'opération .....35  
Annexe 6 - Le bilan de l'opération .....66  
Annexe 7 - Liste des études préalables à mener par la SOLEAM.....81  
Annexe 8 - Etat des lieux .....83

--- O ---

# CONTRAT DE CONCESSION DE TRAVAUX POUR LA RESTRUCTURATION ET L'EXPLOITATION DE L'ANSE DU PHARO

**La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE (AMP)**, ayant son siège social au Pharo, 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, agissant en vertu de la délibération du Conseil de la Métropole en date du 22 mars 2018

Ci-après désignée « le Concédant » ou « la Métropole »

D'une part,

**Et**

**La Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM)**, Société Publique Locale dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de Marseille et le siège administratif au 49, la Canebière au capital de 5 000 000 euros, inscrite au RCS de Marseille sous le n°524 460 888 représentée par son Directeur Général Monsieur MIAUX, habilité à la signature des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 26 Juin 2014

Ci-après désignée « le Concessionnaire »

D'autre part,

## **Préambule**

La Métropole d'Aix-Marseille Provence, dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique, a validé des orientations de restructuration du site de l'Anse du Pharo dont la vocation sera de devenir une zone d'activité dédiée à la réparation, l'entretien et la maintenance de la petite et moyenne plaisance.

Cette opération de restructuration consiste à implanter et organiser des services dédiés à l'entretien / réparation de bateaux, couvrant l'ensemble de la gamme des besoins plaisanciers métropolitains, et disposant d'une palette compétitive de services et équipements nécessaires à leur exploitation : ateliers, bureaux, parkings clients, postes à flot, espace à terre, aire de carénage et moyens de levage, sur un site sécurisé.

Par délibération n° MET/17/3817/CM du 19 octobre 2017, la Métropole d'Aix-Marseille Provence a approuvé la création et l'affectation d'une opération pour la restructuration du site de l'Anse du Pharo et sa volonté de confier à la SPL SOLEAM la réalisation de cette opération dans le cadre d'un contrat de concession de travaux.

En vertu de l'article 16.III de l'ordonnance n°2016-65 du 26 janvier 2016 relative aux contrats de concessions, et les critères de la quasi-régie étant remplis, le présent contrat de concession de travaux est attribué à la SOLEAM de gré à gré.

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

# CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES

## Article 1 - Objet de la présente convention

Par le présent contrat de concession de travaux, le Concédant confie au Concessionnaire :

- La réalisation et le financement des études et des travaux de restructuration du site de l'Anse du Pharo selon programme annexé aux présentes et notamment :
- La réalisation de travaux d'infrastructures maritimes et terrestres et de bâtiment :
  - Infrastructures : réalisation d'une jetée et d'une contre-jetée, réalisation d'un ponton flottant, réalisation d'un dé et d'une grue de levage, réaménagement du terreplein central consistant en une aire de carénage (zone technique et aire de stationnement sécurisée pour accueillir les bateaux), réalisation de parkings, réalisation de voiries de dessertes et de manœuvres redimensionnées en fonction des besoins de l'opération
  - Bâtiments : démolition d'un bâtiment existant et réalisation a priori d'un bâtiment linéaire en R+3 d'environ 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) comprenant et accueillant :
    - En Rdc : Ateliers de réparation donnant de plain-pied sur l'aire de carénage
    - En R+1 : commerces d'accastillage (exemple)
    - En R+2 et R+3 : des bureaux uniquement dédiés aux activités tertiaires en lien avec des activités maritimes
- L'exploitation du site et de ses composantes immobilières, via la passation d'Autorisations d'Occupation Temporaires du domaine public.
- Le périmètre de l'opération est d'une superficie de 28 927 m<sup>2</sup>, soit 10 881 m<sup>2</sup> pour le plan d'eau et 18 046 m<sup>2</sup> pour la surface terrestre.
- Le montant total des investissements est estimé à 11.239.954 € HT.

Le Concessionnaire est maître de l'ouvrage et responsable de l'ensemble des études, travaux et installations portuaires et immobilières objet des présentes.

## Article 2 - Durée et délais

### 2.1 Durée

La présente convention prend effet à compter de sa notification par le Concédant au Concessionnaire.

La convention est conclue pour une durée de 25 ans.

### 2.2 Délais prévisionnels

- **Phase études** : cette phase commence à courir à compter de la prise d'effet des présentes ; le délai est fixé à titre prévisionnel à 24 mois.
- **Phase travaux** : Cette phase commence à courir à compter de la notification par le Concédant au Concessionnaire des études opérationnelles et des autorisations administratives et s'achèvera à la réception des travaux ; le délai est fixé à titre prévisionnel à 24 mois ;

- **Phase d'exploitation** : Cette phase commence à courir à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 avec l'exploitation des AOT existantes puis se poursuit avec l'exploitation du bâtiment neuf, dès réception des travaux pour une durée de 21 ans.

Le Concessionnaire s'engage à réceptionner les travaux et démarrer l'exploitation du site de l'Anse du Pharo dans un délai de 48 mois à compter de la date de notification de la convention.

Le devenir des ouvrages à la date d'expiration normale du contrat telle que définie ci-dessus, est précisé au Chapitre V ci-après.

### **Article 3 - Conditions résolutoires**

La présente convention est conclue sous les conditions résolutoires suivantes :

1. Non faisabilité de l'opération résultant des études techniques opérationnelles mentionnées en annexe n° 7 et/ou de la non obtention des autorisations administratives.
2. Non obtention par le Concessionnaire, pour la construction des ouvrages objet de la présente convention, d'un permis de construire autorisant l'édification de locaux à usage de bureaux. Ce permis de construire devra être devenu définitif par suite d'absence de tout recours gracieux ou contentieux quelconque et de retrait administratif dans les délais légaux.
3. Non obtention par le Concessionnaire du financement par emprunt de 6.0270.000 d'euros nécessaire à la réalisation des travaux d'infrastructure et de bâtiment du projet dans le délai de 2 ans à compter de la notification des présentes.
4. Non versement par le Concédant de tout ou partie de la participation d'un montant de 4 millions d'euros nécessaire à la réalisation du projet dans le calendrier défini à l'article 24 des présentes.
5. Décèlement dans un délai de 15 mois à compter de l'entrée en vigueur des présentes d'un réseau de servitudes de droit privé ou de droit public ainsi que de réseaux enterrés, ouvrages souterrains ou fondations qui seraient de nature à empêcher ou à rendre plus onéreuse l'édification du projet de construction par le Concessionnaire, à l'exception de celles pouvant figurer au plan foncier joint au présent contrat.
6. Mise en évidence d'une pollution du sol ou du sous-sol qui entrainerait un bouleversement général de l'économie du contrat.
7. Mise en évidence, par les études géotechniques d'une aggravation des sujétions particulières de sol précisées ci-après, nécessitant des évolutions des modes de fondations, d'adaptation au sol, ou des ouvrages de protection contre l'eau qui entrainerait un bouleversement général de l'économie du contrat.
8. Prescription archéologique trop contraignante de nature à bouleverser l'économie générale du contrat.
9. Non obtention de l'arrêté préfectoral délimitant le périmètre de la présente concession dans le délai de 12 mois à compter de la signature des présentes.

Si l'une des conditions résolutoires devait prendre effet et soit susceptible de rendre caduc le présent contrat, les parties pourront se rapprocher, discuter des éventuelles difficultés rencontrées et convenir de la suite à donner aux présentes, notamment en décidant de proroger les délais ci-dessus visés.

## CHAPITRE II : MISE A DISPOSITION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION

### Article 4 - Désignation des biens mis à disposition du Concessionnaire

Le Concédant met à disposition du Concessionnaire le site de l'Anse du Pharo tel que décrit ci-après.

Le terrain mis à disposition du Concessionnaire est ainsi désigné :

#### 4.1 Références cadastrales

Le terrain, situé sur le territoire d'AMP est constitué d'une parcelle d'une surface totale de 28.927 m<sup>2</sup>, soit 10.881 m<sup>2</sup> pour le plan d'eau et 18.046 m<sup>2</sup> pour la surface terrestre.

Le Concédant fournira un document d'arpentage précisant les surfaces et la localisation exactes du tènement du projet avant la publication du présent contrat à la conservation des hypothèques.

Le plan foncier figure en **annexe 1** à la présente convention.

#### 4.2 Propriété

Le Concédant, au titre de sa compétence de gestion du domaine portuaire bénéficie d'un transfert de gestion du site de l'Anse du Pharo constituant une dépendance du domaine public maritime de l'Etat, ce par procès-verbal de mise à disposition du terre-plein et du plan d'eau de l'Etat à la Ville de Marseille (et aujourd'hui transféré à la Métropole) et adopté en date du 6 février 1984 par arrêté préfectoral, telle qu'annexé aux présentes (**annexe n°2**).

Le périmètre de la concession de travaux défini en **annexe 3** sera éventuellement complété en fonction de l'arrêté préfectoral à la demande du concédant.

Le contrat de concession emportant occupation du domaine public, il vaut autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée.

Le Concédant remettra gratuitement au Concessionnaire tous les documents en sa possession utiles à la connaissance du terrain et un plan de bornage sera réalisé par un géomètre avec le plan informatique correspondant dès réception de l'arrêté préfectoral.

#### 4.3 Situation hypothécaire

Le Concédant déclare que le terrain ci-dessus désigné est libre de toute inscription de charge, privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

#### 4.4 Servitudes grevant le terrain

Le Concédant certifie que le terrain n'est grevé d'aucune servitude passive, apparente ou occulte, continue ou discontinue incompatible avec la réalisation du projet.

#### 4.5 Dispositions d'urbanisme applicables

Le projet est compatible avec les dispositions du PLU en vigueur à la date de la signature des présentes.

Le secteur d'implantation est classé en zone UP2 permettant les constructions à vocation d'activités de plaisance liées à la mer.

#### **4.6 Déclarations relatives à l'environnement**

Le Concedant déclare que le terrain sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier a fait l'objet des usages antérieurs suivants : accueil d'activités de construction et réparations navales.

#### **4.7 Plan de prévention des risques**

Sans objet.

#### **4.8 Pollution du terrain**

Le Concessionnaire réalisera un diagnostic de pollution du terrain dans le cadre du rapport d'études techniques opérationnelles.

#### **4.9 Consistance géotechnique**

Le Concessionnaire réalisera une étude de sol dans le cadre du rapport d'études techniques opérationnelles.

#### **4.10 Accès au terrain – VRD extérieurs**

L'ensemble des travaux relatifs à la réalisation des voiries de desserte et réseaux extérieurs au terrain permettant le branchement en énergie et en fluides de l'ouvrage ne seront pas à la charge du Concessionnaire.

Ces travaux de VRD extérieurs comprennent les voiries jusqu'en limite de propriété, les réseaux d'assainissement Eaux Pluviales (EP) et Eaux Usées (EU) d'un diamètre et d'une profondeur suffisantes pour permettre l'évacuation gravitaire des eaux du projet, les réseaux d'alimentation en eau potable, électricité, gaz, téléphone, fibre, jusqu'en limite de propriété.

Les plans d'études relatifs à ces VRD devront être réalisés par le Concessionnaire dans le cadre du rapport d'études techniques opérationnelles.

Les plans DOE devront être remis au Concessionnaire trois mois au plus tard après la réception des travaux objet de la concession.

#### **4.11 Ouvrages et réseaux existants – Fondations**

L'emprise sur laquelle seront édifiés les travaux d'infrastructure terrestre et le bâtiment comporte les ouvrages et réseaux répertoriés sur le plan figurant en annexe des présentes (**annexe n°4**).

Ces ouvrages et réseaux seront à déplacer par le Concessionnaire et à ses frais.

### **Article 5 – Domanialité publique – droits réels conférés.**

Le présent contrat vaut mise à disposition du terrain d'assiette de l'opération objet des présentes.

Le Concessionnaire bénéficie de droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise, lui conférant les prérogatives et obligations du propriétaire.

Les constructions édifiées et tous travaux d'aménagements effectués par le Concessionnaire resteront sa propriété et celle de ses ayants cause, pendant toute la durée du présent contrat.

Les droits réels conférés par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens et dans les cas mentionnés aux

premier et deuxième alinéas de l'article L. 2122-8 du CG3P, qu'à une personne agréée par le Concédant, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Le Concessionnaire peut être autorisé, avec l'accord expressément formulé du Concédant, à conclure des autorisations d'occupation du domaine public d'une durée excédant celle du contrat de concession, lesquels constituent des accessoires au contrat de concession et qui seront, à l'issue de la durée du contrat, transférés de plein droit au Concédant.

## **Article 6 - Conditions d'occupation et destination du terrain mis à disposition**

### **6.1 Conditions d'occupation et obligations**

Le Concessionnaire prendra le terrain ci-dessus désigné dans l'état où il se trouve lors de sa mise à disposition et ne pourra élever aucune contestation à ce sujet.

Le Concessionnaire est responsable de la construction et de l'exploitation des ouvrages objet des présentes. Il les entretient et les exploite, en toute sécurité, conformément au présent contrat.

Dans tous les cas, le Concessionnaire restera seul garant envers le Concédant des obligations définies par le présent contrat.

Le Concessionnaire respecte l'ensemble de la législation et de la réglementation lié à l'exercice de son activité contractuelle.

Le Concessionnaire s'engage à fournir à première demande du Concédant, toutes les justifications requises attestant de la bonne exécution de ses obligations contractuelles.

Le Concessionnaire s'engage à porter immédiatement à la connaissance du Concédant tout fait, quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice aux terrains d'assiette mis à sa disposition.

Le Concessionnaire s'engage à :

- Maintenir le site et les constructions qui y sont implantées en état permanent d'utilisation effective et en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.
- Occuper les lieux dans le cadre d'une utilisation normale et conformément à la destination prévue à l'article 6-2 ci-après.
- Respecter l'ensemble de la réglementation applicable.
- Faire les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations.

### **6.2 Destination des lieux mis à disposition**

La seule activité autorisée est la réalisation des travaux de restructuration tels que visés à l'article 1er des présentes.

Le Concessionnaire devra exercer son activité de façon continue.

Le Concessionnaire ne peut, sans autorisation expresse du Concédant faire un autre usage que celui exprimé ci-dessus.

Le Concessionnaire déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité et s'engage à respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant son activité de façon à ce que le Concédant ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet.

Le Concessionnaire s'engage à ce que son activité, ou les agissements de son personnel ne causent aucun trouble de jouissance, ni aucune nuisance de quelque nature qu'elle soit.

## **CHAPITRE III : PROGRAMME DE TRAVAUX - EXPLOITATION ET ENTRETIEN DES OUVRAGES REALISES**

### **Article 7 - Description technique des travaux et ouvrages à réaliser**

Le programme de l'opération à réaliser par le Concessionnaire est joint en **annexe n° 5** aux présentes.

L'ensemble de l'opération doit être réalisé sur la base de ce dossier, et dans le respect des règles d'urbanisme et de construction en vigueur.

### **Article 8 - Procédure et délai de réalisation**

Le Concessionnaire transmettra au Concédant dans les quinze jours de leur obtention une copie conforme de l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation des travaux.

Le Concessionnaire supportera les conséquences financières de l'allongement de la durée des opérations de construction sans recours contre le Concédant et sans prolongation de la durée du contrat, sauf faute du Concédant.

Le Concessionnaire s'engage à exécuter et achever les travaux dans le délai fixé à l'article 2.2 des présentes. Le non-respect de cette obligation expose le Concessionnaire à la mise en application de pénalités prévues à l'article 35 des présentes.

### **Article 9 - Conditions de réalisation des travaux**

#### **9.1 Présentation et validation des documents**

Les ouvrages résultant du présent contrat font l'objet notamment d'études de maîtrise d'œuvre et d'une demande de permis de construire à charge du Concessionnaire.

Le dossier de demande de permis de construire sera soumis à un avis préalable du Concédant et devra faire l'objet d'une acceptation expresse préalable de sa part dans un délai de 15 jours à compter de sa présentation par le Concessionnaire. A défaut de décision notifiée au Concessionnaire dans ce délai, le dossier sera réputé approuvé.

#### **9.2 - Exécution des travaux**

##### **9.2 1 Travaux d'aménagement du site et de construction des locaux**

Le Concessionnaire réalise, à ses frais et sous sa responsabilité exclusive, les travaux inhérents à la réalisation des ouvrages dont le programme figure en annexe de la présente convention.

Il est expressément entendu que le Concessionnaire a seul qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés dans le cadre de la réalisation de l'opération.

Le Concessionnaire a à sa charge exclusive la conduite de l'ensemble des opérations et démarches nécessaires à la réalisation des travaux objet de la concession.

Les déclarations de travaux et permis de construire sont à la charge de ce dernier.

Le Concessionnaire fait son affaire de l'obtention de toutes autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le Concessionnaire est tenu d'appliquer tous les textes et règlements en vigueur à la date de la signature de la convention. Les travaux sont exécutés conformément aux règles de l'Art et à la réglementation en vigueur.

Le Concessionnaire est responsable de la conformité de ses études vis-à-vis des différentes réglementations et normes en vigueur. Il garantit le Concédant que les prestations seront exemptes de défaut dans leur conception et exécution.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le Concessionnaire fait son affaire de la désignation de la maîtrise d'œuvre du projet, du choix et de la conduite des entreprises appelées à intervenir en respectant les dispositions du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 pris en application de l'ordonnance 201-899 du 23 juillet 2015 auxquels il est soumis en sa qualité d'entité adjudicatrice.

Le Concessionnaire est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la bonne exécution des travaux que pour prononcer leur réception.

Le Concessionnaire doit confier une mission de Contrôle Technique à un prestataire agréé pour ce qui concerne la réalisation du bâtiment.

De même, une mission de Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé est confiée par le Concessionnaire à un prestataire.

Le Concessionnaire a à sa charge exclusive la conduite de l'ensemble de l'opération et notamment l'ensemble des études, y compris les diagnostics de pollution, le suivi des travaux, les opérations de réception, essais, contrôles ainsi que l'obtention de la conformité de l'opération. Le Concessionnaire est garant de l'avancement, du bon déroulement des prestations ainsi que de la sécurité sur le site.

Le Concessionnaire assure le suivi général des travaux et vérifie leur parfait achèvement. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative et technique générale.

Il lui appartient de faire établir le calendrier d'exécution des divers ouvrages et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le Concessionnaire doit informer le Concédant en cas de retard dans le démarrage ou la réception des travaux et le tient régulièrement informée de l'avancement et du déroulement des travaux.

Le Concédant pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'il demandera ; il pourra solliciter une visite de chantier auprès du Concessionnaire.

Il ne pourra présenter par écrit ses observations et interrogations qu'au Concessionnaire. Celui-ci aura un délai de quinze jours calendaires maximum à compter de la date d'envoi par le Concédant pour présenter ses propres observations et proposer des solutions.

Toute modification du programme devra être acceptée de manière expresse par le Concédant.

Lorsque le Concessionnaire est en état de réceptionner les ouvrages autorisés par la présente convention, il le notifie au Concédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et l'invite aux opérations de réception dans les dix jours, en précisant la date et l'heure.

Les plans de récolement sont établis sous la responsabilité du Concessionnaire. Une copie du dossier des ouvrages exécutés (DOE) ainsi que du dossier d'interventions ultérieures sur les ouvrages (DIUO) doit être transmise au Concédant au plus tard dans les six mois suivant la réception.

Le Concessionnaire devra procéder, en suite de l'achèvement, auprès des autorités compétentes, à toute déclaration d'achèvement éventuellement requise.

### **9.2.2 Modifications et ouvrages supplémentaires en cours d'études, de travaux ou d'exploitation**

Les modifications et ouvrages supplémentaires qui ne changent pas la nature ou la consistance de l'ouvrage et qui sont d'importance mineure, c'est-à-dire qui ne modifient pas le programme et / ou le dossier de permis de construire, qui sont rendus nécessaire à la réalisation de l'opération et qui n'entraînent aucune modification des délais de conception et/ou de réalisation, pourront être réalisés par le Concessionnaire sans autorisation préalable du Concédant.

Les modifications et ouvrages supplémentaires qui ne peuvent être considérés comme mineurs devront faire l'objet d'un avenant préalablement à leur réalisation. Les parties en définiront les modalités de réalisation, de financement et d'exploitation dans le cadre de la clause de réexamen.

Tous les travaux supplémentaires ou modificatifs rendus obligatoires par un texte législatif et/ou réglementaire applicable postérieurement à la date de signature de la présente convention, feront l'objet d'un avenant aux présentes et seront présentés dans le cadre de la clause de réexamen.

### **Article 10 - Force majeure**

Le Concessionnaire n'encourt aucune responsabilité ou pénalité pour ne pas avoir exécuté ou avoir exécuté avec retard ses obligations au titre des présentes suite à la survenance d'un événement ayant le caractère de force majeure, entendu comme tout événement qui lui est extérieur, qui est imprévisible et irrésistible et qui l'empêche d'exécuter en tout ou partie de ses obligations.

Lorsque le Concessionnaire invoque la survenance d'un événement de force majeure, il le notifie au Concédant par écrit dans les plus brefs délais. La notification précise les faits invoqués au soutien de sa demande. Le Concédant notifie au Concessionnaire dans un délai de 15 jours sa décision quant au bienfondé de la demande.

Il en sera de même en cas de survenance d'un événement ou d'une circonstance imprévue ayant une incidence sur les études, la réalisation des travaux, l'exploitation du bâtiment, non imputable au Concessionnaire.

Toute pièce justificative sera adressée au par le Concessionnaire dans un délai de 15 jours à compter de la demande du Concédant.

Dans tous les cas, le Concédant et le Concessionnaire se rapprocheront pour décider de la suite à donner au contrat (modification des obligations, prorogation, résiliation, reprise de l'exploitation par le Concédant...).

### **Article 11 - Obligations générales d'entretien et de maintenance des constructions**

Le Concessionnaire devra pendant la durée de la concession conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du code civil, par les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que cela se révélera nécessaire.

Le Concessionnaire devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations, respecter toute réglementation s'y rapportant. Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le Concédant

de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Concessionnaire répondra de l'incendie ou de tout autre sinistre affectant les constructions édifiées sur les ouvrages quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le Concessionnaire sera tenu de procéder à la reconstruction du ou des immeubles ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites ; cette reconstruction devra être agréée par écrit par le Concédant à qui le Concessionnaire devra communiquer préalablement un dossier complet à cet effet.

Il devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires.

A compter de la date d'achèvement des ouvrages, le Concessionnaire s'engage à assurer la maintenance et la gestion de ceux-ci.

Le Concessionnaire exécute des prestations d'entretien et de maintenance préventive et curative. Ces prestations comprennent toutes les opérations nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages.

## **Article 12 - Programme de gros entretien et de renouvellement**

Pour les dépenses de gros entretien et de renouvellement qui sont à sa charge, le Concessionnaire constitue des provisions sur un compte de réserve.

Ce compte de réserve mentionne :

- les sommes reçues chaque année au titre de ce poste de renouvellement
- les sommes dépensées chaque année
- les sommes résiduelles restant en réserve (annuellement et de façon cumulée).

L'état du compte de réserve sera mentionné dans le compte rendu annuel financier au Concédant.

Les excédents éventuels du compte de réserve resteront acquis au Concédant à l'expiration du contrat.

## **Article 13 - Conditions d'exploitation des ouvrages construits**

Le Concessionnaire est chargé de l'exploitation et de la commercialisation des locaux dans les conditions décrites ci-après.

Il pourra confier à un tiers tout ou partie de l'activité d'entretien / maintenance ou de l'exploitation de l'ensemble immobilier.

### **13.1 Sélection des titulaires d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT)**

Conformément à l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, les AOT seront attribuées à l'issue de procédures de publicité et de mise en concurrence ad hoc.

Pour l'attribution desdites AOT, une commission d'attribution ad hoc sera instituée, comprenant obligatoirement un représentant du Concédant.

Pour l'attribution des AOT ressortant le cas échéant des dispositions des articles L2122-1-2 et L2122-1-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les AOT seront transmises pour avis préalable au Concédant.

## **13.2 Charges dues par les titulaires des AOT**

Le Concessionnaire répercutera la totalité des charges aux titulaires des AOT.

S'agissant du bâtiment à construire, cette refacturation sera effectuée au prorata de la surface d'occupation des locaux y compris les taxes foncières.

## **Article 14 – Responsabilités – Assurances**

### **14.1 Responsabilités**

Le Concessionnaire est responsable de la réalisation des travaux et des aménagements qu'il réalise dans le cadre des présentes et de l'exploitation des installations.

Le Concessionnaire conserve, pendant toute la durée du contrat, l'entière responsabilité du bon achèvement, de la solidité ou de l'étanchéité des constructions qu'il a réalisées.

Le Concessionnaire est responsable à l'égard du Concédant, comme à l'égard des tiers, de tout dommage imputable à ses travaux et installations. En cas de dommage au domaine public occupé, le Concessionnaire devra supporter tous les frais de réparation et toutes les conséquences dommageables qui pourraient affecter le bon fonctionnement des installations.

Le Concessionnaire suit et gère les contentieux liés à la construction des ouvrages jusqu'à l'expiration du présent contrat. A cette date, le Concédant est de plein droit substitué au Concessionnaire dans la gestion du contentieux, sauf accord différent entre les parties.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire dans l'exécution de la convention est à sa charge, sauf accord différent entre les parties.

### **14.2 Assurances**

#### **14.2.1 Assurance responsabilité civile**

Le Concessionnaire déclare être titulaire d'une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et à l'égard des tiers. Il devra maintenir les garanties en vigueur pendant toute la durée du contrat.

Il devra en justifier, ainsi que du paiement des primes, à toute demande du Concédant.

#### **14.2.2 Assurances construction**

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le Concessionnaire doit justifier :

- qu'il est titulaire d'une assurance couvrant les responsabilités découlant des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du code civil (CNR)
- qu'il a souscrit une police dommages ouvrage au bénéfice des propriétaires successifs des ouvrages.

En ce qui concerne la police Tous risques chantier, le Concessionnaire pourra décider de souscrire ou non une telle police. En l'absence de souscription et en cas de sinistre couvert par cette police survenant en cours de chantier, il fera son affaire d'obtenir des entreprises la réparation des ouvrages endommagés.

Il devra obtenir des constructeurs les attestations d'assurance couvrant leur responsabilité civile et leur responsabilité civile décennale lorsque celle-ci est obligatoire.

### **14.2.3 Assurances en cours d'exploitation**

Le Concessionnaire devra assurer les ouvrages réalisés contre tous les risques et notamment d'incendie, de tempête, d'explosion, de dégâts des eaux, et sa responsabilité civile envers les tiers, pendant toute la durée du contrat.

Ces assurances devront être renouvelées chaque année.

Le Concédant pourra, à toute époque, exiger du Concessionnaire la justification du paiement régulier des primes d'assurances et la communication des polices et de leurs avenants.

En cas de sinistre partiel, les indemnités versées par l'assureur seront affectées à la réinstallation ou la remise en état des ouvrages atteints.

En cas de sinistre total sur les bâtiments, le choix de la reconstruction appartient au Concédant.

### **14.2.4 Assurance des occupants**

Le Concessionnaire sera tenu d'imposer aux locataires la souscription des assurances garantissant leur responsabilité locative (multirisques incendie, dégât des eaux...) et leur responsabilité civile vis-à-vis des tiers, et de contrôler annuellement le maintien des garanties par la collecte des attestations d'assurance correspondantes.

## **Article 15 – Contrôles**

Le concessionnaire produit chaque année au plus tard le 1er juin suivant la fin de l'année civile 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.

**Durant la phase d'études et de travaux** ce compte rendu comprendra :

- un état d'avancement des études et de l'opération,
- un état financier faisant apparaître les montants de dépenses engagés et réglés,

**Durant la phase d'exploitation** le Concessionnaire fournira pour l'année écoulée :

- Au titre du compte-rendu technique, un état des travaux d'entretien et des interventions de maintenance préventive et corrective indiquant leur objet et leur coût,
- Au titre du compte-rendu financier : les comptes d'exploitation et la liste des AOT conclues et de celles qui le cas échéant seraient résiliées, le taux de remplissage, de rotation et les éventuels impayés.

Le Concédant a le droit de contrôler à tout moment et sans qu'il ne soit tenu de justifier sa demande, les renseignements donnés par ces documents et pourra demander au Concessionnaire de présenter toutes pièces nécessaires pour leur vérification.

Il pourra procéder à toute vérification utile pour s'assurer que les locaux sont exploités dans les conditions des présentes.

Le non-respect de ces obligations expose le Concessionnaire à la mise en application de pénalités prévues à l'article 35 des présentes.

## **Article 16 - Clause de « réexamen »**

Pendant toute la durée de la convention, les Parties conviennent de se rencontrer à la demande de l'une ou l'autre des parties et de s'informer des événements qui seraient susceptibles de compromettre son exécution normale afin d'étudier ensemble les adaptations du contrat s'il y a lieu, notamment dans les cas suivants :

- En cas de nouvel investissement nécessaire à la réalisation de l'opération ;
- En cas de modification substantielle de la réglementation, notamment fiscale, de telle sorte qu'il n'y ait pas de bouleversement de l'économie du contrat ;
- Pour tout autre motif ayant des conséquences sur l'équilibre financier du contrat et notamment en cas de variation significative du taux de remplissage par rapport aux hypothèses prévues dans le compte d'exploitation prévisionnel.

Le réexamen des conditions financières du Contrat a lieu à la demande de l'une des deux parties sur production de pièces justificatives, notamment un mémoire technique et financier.

L'accord des Parties portant modification du Contrat dans le cadre de ce réexamen, donnera lieu à la formalisation d'un avenant conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut d'accord, dans un délai de deux mois à compter de la demande de la Partie qui aura sollicité le réexamen du Contrat, la procédure prévue à l'article 42 pourra trouver à s'appliquer.

## **CHAPITRE IV : CONDITIONS FINANCIERES**

### **Article 17 – Fixation des redevances au titre des AOT**

Les redevances applicables figurent en **Annexe 6** au paragraphe 2) du II (p71).

Elles sont actualisées chaque année et pour la première fois au 1er janvier de l'exercice suivant la notification du contrat selon la formule d'indexation qui sera incluse dans les autorisations d'occupation du domaine public délivrées par le Concessionnaire.

### **Article 18 - Rémunération du Concessionnaire**

La rémunération du Concessionnaire est assurée par les recettes d'exploitation des ouvrages objet de la présente concession telles qu'annexées aux présentes (**annexe n° 6**).

A ce titre, le Concessionnaire sera substitué de plein droit au Concédant pour la reprise de l'ensemble des contrats en cours mais également des AOT d'ores et déjà délivrées.

Le montant prévisionnel des investissements visé à l'article 1 des présentes inclut un poste de 5% des dépenses engagées correspondant aux charges de conduite d'opération du concessionnaire, tel que visé au Compte d'exploitation prévisionnel (Annexe 6).

Il est expressément convenu que ces montants resteront acquis au concessionnaire, prorata temporis, en cas d'arrêt de l'opération en phase étude.

## **Article 19 – Redevance**

La mise à disposition du site par le Concédant au Concessionnaire, est consentie moyennant une redevance fixe annuelle égale à 85% de 94 758 € HT (valeur 2018) versée par le Concessionnaire au Concédant à compter de l'année 2019.

Cette redevance fixe sera indexée annuellement en fonction de la même formule d'indexation contenues dans les autorisations d'occupations temporaires.

Le Concessionnaire versera également au Concédant une redevance annuelle variable égale à 15% du résultat net avant impôts, dans l'hypothèse où les résultats nets cumulés de l'année considérée sont positifs.

Ces deux redevances seront versées annuellement au 30 octobre.

Dans l'hypothèse du non-paiement de la redevance dans les délais ci-dessus décrits, et après mise en demeure par le Concédant dans le délai d'un mois restée infructueuse, le Concessionnaire se verra appliquer des intérêts moratoires dans les conditions de l'article 34 des présentes.

## **Article 20 - Financement de l'opération objet du présent contrat**

Le coût d'investissement de l'opération est arrêté à la somme de 11.239.954 euros selon bilan de l'opération annexé aux présentes (**annexe n°7**).

Le financement de l'opération est assuré par le Concessionnaire, et par une participation versée par le Concédant à hauteur de 4.000.000 d'euros.

Cette participation sera versée selon le calendrier prévisionnel suivant :

Année 2018 : 500 000 €

Année 2019 : 2 000 000 €

Année 2020 : 1 000 000 €

Année 2021 : 500 000 €

Le Concessionnaire abondera le budget de l'opération sur fonds propres à hauteur de 1.212.954 euros.

Le Concessionnaire financera par emprunt la part restante de l'investissement soit 6.027.000 euros

Les emprunts contractés par le Concessionnaire devront être complètement amortis au terme de la présente convention.

A la demande des organismes prêteurs, le Concédant accordera sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération.

Les droits réels sur le titre, les ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le Concessionnaire en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

La convention conclue par le Concessionnaire avec le financeur, constituant affectation hypothécaire par le Concessionnaire des droits qu'il détient du présent contrat, devra à peine de nullité être approuvée au préalable de manière expresse par le Concédant.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration du titre d'occupation, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

## **Article 21 - Impôts et charges**

Le Concessionnaire supporte la charge de tous les impôts et taxes auxquels sont assujettis les biens immeubles prévus dans le cadre du présent contrat, notamment la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les impôts et taxes dont il peut être redevable en raison des activités stipulées dans le contrat, notamment la contribution économique territoriale.

Le Concessionnaire s'engage, pendant toute la durée des présentes, à se conformer aux lois et règlements relatifs aux obligations fiscales lui incombant tant au titre des déclarations que du paiement des impôts et taxes qui seront à sa charge.

Tous les impôts et taxes, quels qu'ils soient, liés à la construction et à l'exploitation des biens prévus dans le cadre du présent contrat seront imputés dans le bilan de l'opération.

Le Concessionnaire s'engage à justifier du paiement des impôts et taxes à la première demande du Concédant.

Le Concessionnaire acquittera ses contributions personnelles, la contribution économique territoriale, les taxes annexes et additionnelles aux précédentes, les taxes fiscales et parafiscales issues directement de l'activité propre de la présente concession (taxes sur les salaires, organic) etc., de façon que le Concédant ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet. Il pourra les imputer dans le bilan de l'opération (exploitation).

Le Concessionnaire contractera tous abonnements directs pour la fourniture d'électricité, eau, téléphone, éventuellement nécessaires à la réalisation des travaux, à l'exploitation ou à l'entretien dans les lieux occupés et en règlera les quittances de manière à ce que le Concédant ne puisse être recherché, ni inquiété à ce sujet.

## **CHAPITRE V : REGIME DES BIENS**

### **Article 22 – Mise à disposition des biens du Concédant au profit du Concessionnaire**

Les Biens confiés au Concessionnaire sont composés d'ouvrages d'infrastructures maritimes et terrestres. Le périmètre des Biens dont s'agit figure en annexe n° 3 aux présentes.

Pour l'exécution de sa mission, le Concédant met à la disposition du Concessionnaire l'ensemble des ouvrages et équipements dont le détail figure en annexe n°4 du présent Contrat.

A la remise des ouvrages, le Concédant remet au Concessionnaire tous les plans et documents disponibles en sa possession intéressant lesdits ouvrages.

L'ensemble de cette documentation sera conservé dans les locaux du Concessionnaire et demeure propriété du Concédant au terme du présent Contrat.

Un état des lieux « d'entrée » sera réalisé contradictoirement concomitamment à la mise à disposition des ouvrages.

Cet état des lieux précisera notamment la situation juridique des biens et leur état apprécié sous différents aspects (état général des constructions, entretien, sécurité, fonctionnement des équipements particuliers, etc.).

Le Concessionnaire disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de l'établissement de cet état des lieux pour proposer tout complément ou correctif ou pour signaler tout ouvrage défectueux et plus généralement, tout élément susceptible d'entraîner une modification de l'état des lieux, si et seulement si les compléments et les correctifs proposés ou les éléments signalés relèvent des malfaçons n'ayant pu être constatées au jour de l'état des lieux.

Le Concédant pourra décider ou non de les intégrer dans l'état des lieux.

En cas de refus, le Concédant sera tenue de motiver sa position.

### **Article 23 - Biens de retour**

Sont considérés comme biens de retour, non seulement les biens listés à l'annexe n° 8 des présentes mis à disposition du Concessionnaire par le Concédant mais également les biens réalisés par le Concessionnaire qui sont nécessaires à l'exécution du contrat de concession, et plus généralement tous les Biens considérés comme indispensables à l'exploitation à l'expiration de la Concession.

Leur liste et état, doit être dressée par les deux Parties lors de la remise de l'ouvrage dans les conditions ci-dessus

Lesdits biens feront retour gratuitement au Concédant à la fin du présent Contrat, sans versement d'une quelconque indemnité au profit du Concessionnaire.

### **Article 24 - Biens de reprise**

Les autres biens financés par le Concessionnaire et nécessaires à l'exploitation sont considérés comme des biens de reprise

Ils pourront être repris par le Concédant, sans que le Concessionnaire puisse s'y opposer, à l'issue du contrat ou en cas d'expiration de ce dernier avant son terme normal, moyennant paiement d'une indemnité correspondant à la valeur non amortie desdits biens. Le paiement intervient, le cas échéant, dans les trois (3) mois suivant l'expiration du présent contrat.

Si ces biens sont amortis, ils sont repris gratuitement par le Concédant.

### **Article 25 - Biens propres**

Sont considérés comme biens propres du Concessionnaire, les biens non financés, même pour partie, par des ressources de la concession et qui ne sont grevés d'aucune clause de retour obligatoire ou facultatif (mobilier administratif, stocks, etc.) Ils appartiennent en pleine propriété au Concessionnaire pendant toute la durée de la concession et en fin de contrat.

Ces biens pourront faire l'objet d'un rachat par le Concessionnaire en fin de contrat, à leur valeur nette comptable.

L'indemnité de rachat est payée par le Concédant dans le délai de trois mois suivant la remise des biens.

Le Concessionnaire doit porter, chaque année à la connaissance du Concédant, la liste des acquisitions et leur valeur. Il doit fournir les justificatifs de paiement.

## **CHAPITRE VI : RESOLUTION ET RESILIATION DU CONTRAT**

### **Article 26 - Principes généraux communs à tout motif de résiliation**

Quel que soit le motif de résiliation, résolution ou annulation, toutes les constructions élevées par le Concessionnaire et tous aménagements réalisés par lui, ainsi que toutes améliorations, deviendront la propriété du Concédant.

Le Concédant sera substitué au Concessionnaire dans les droits et les obligations du propriétaire mis à la charge de ce dernier. Le Concédant pourra notamment percevoir les redevances résultant des conventions d'occupation conclues avec les occupants des locaux.

### **Article 27 - Résiliation pour motif d'intérêt général**

Le Concédant pourra résilier le contrat moyennant un préavis de six mois.

Le Concessionnaire sera alors tenu de remettre au Concédant les ouvrages en bon état d'entretien et d'utilisation.

Le Concessionnaire aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice matériel, direct et certain résultant pour lui de la résiliation et calculée comme suit :

- La valeur financière non amortie des ouvrages, installations et équipements au jour du versement de ladite indemnité, valeur financière qui s'entend comme étant composée du capital ayant été utilisé conformément à l'objet des contrats de financement et restant dû au titre desdits contrats, sauf reprise desdits contrats par le Concédant. Les contrats de financement s'entendent comme ceux ayant été conclus pour le financement des investissements initiaux et des travaux de mise en conformité.
- Le montant des indemnités liées à la résiliation anticipée des contrats de financement et des frais de dénouement des éventuels contrats de couverture sur taux d'intérêt, (en cas de solde positive, celle-ci viendra en déduction du total de l'indemnité), sauf reprise desdits contrats par le bailleur.
- Les frais liés à la rupture du contrat.
- Une indemnité pour manque à gagner égale au montant prévisionnel HT des bénéfices nets avant impôt que le Concessionnaire était raisonnablement en droit d'attendre, calculés sur la base du compte d'exploitation prévisionnel annexé au contrat.
- Le montant de la TVA dont serait redevable le Concessionnaire au titre de la résiliation et le montant de la TVA antérieurement déduite ou remboursée qu'il devrait reverser du fait de la résiliation.

Les contrats souscrits pour assurer l'exécution du présent contrat et notamment les contrats de financement des constructions et d'aménagements ainsi que les contrats de location devront comporter des clauses permettant leur transfert éventuel, sans surcoût, en faveur du Concédant.

## **Article 28 - Rupture consécutive à un évènement de force majeure**

En cas de survenance d'un évènement de force majeure et dans le cas où la poursuite d'exploitation s'avère impossible pour le Concessionnaire, celui-ci percevra du Concédant une indemnité correspondant aux premier, deuxième, troisième et cinquième tiret de l'article 27, déduction faite le cas échéant de l'ensemble des indemnités perçues par le Concessionnaire au titre des polices d'assurances souscrites par lui et couvrant l'évènement de force majeure considéré.

## **Article 29 - Résolution du contrat liée à la survenance d'une condition résolutoire.**

En cas de survenance d'une des conditions résolutoires prévues à l'article 3 hormis la condition visée à l'article 3.3 ci-dessus, le Concessionnaire aura droit à :

- Remboursement de l'ensemble des dépenses supportées par le Concessionnaire, pendant la phase étude, sur présentation des justificatifs ;
- la totalité des montants correspondants aux charges supportés par le concessionnaire au titre de la conduite d'opération tels que visés à l'article 18 des présentes.

Les montants prévus aux deux alinéas précédents seront versés après déduction du montant de la participation déjà versée par le Concédant en application de l'article 20 du présent contrat.

## **Article 30 - Résiliation pour faute du Concessionnaire**

Le présent contrat pourra être résilié pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions prévues aux présentes, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux et réglementaires applicables, et un mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter resté en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration du Concédant de son intention de procéder à la résiliation, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de deux mois notifié au Concessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

La décision de résiliation doit préciser que cette dernière est prononcée aux torts du Concessionnaire.

En cas de résiliation pour faute, les ouvrages feront l'objet d'un retour immédiat au Concédant et le Concessionnaire ne peut prétendre à aucune indemnisation.

La résiliation de la convention ne fait pas obstacle à l'exercice des actions civiles ou pénales contre le Concessionnaire.

La résiliation pour faute du Concessionnaire ne donne droit à paiement d'aucune indemnité, sans préjudice du droit pour le Concessionnaire de poursuivre le recouvrement de toute somme pouvant lui être due par ailleurs.

## **Article 31 - Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire**

Si le Concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résilié, conformément à l'article L. 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

Le contrat sera également résilié de plein droit en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale.

## **CHAPITRE VII : CLAUSES DIVERSES**

### **Article 32 - Arrivée du terme de la convention**

#### **32.1 Bilan de Clôture**

A l'expiration de la convention, un bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par le  
Concédant.

Dans la dernière année et au plus tard au terme de la convention, les Parties devront procéder aux opérations ci-après décrites.

#### **32.2 Etat des Lieux**

Avant leur remise au Concédant en fin de convention, les ouvrages réalisés dans le cadre de la présente convention seront soumis à des vérifications et à un état des lieux contradictoire destiné à constater qu'ils répondent aux stipulations prévues dans la présente convention.

Le Concédant avise au préalable le Concessionnaire des jours et heure fixés pour les vérifications – état des lieux.

A défaut pour le Concessionnaire de répondre à la convocation notifiée par le Concédant, ce dernier réitère sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception en convoquant le Concessionnaire pour la visite de vérification.

Dans le cas où le Concessionnaire ne répond pas à cette deuxième convocation, la visite réalisée et les constatations lui seront néanmoins opposables.

Le Concessionnaire devra présenter tous les documents d'entretien, livres de bord adéquats permettant à de vérifier l'entretien normal et le bon déroulement des contrôles périodiques des ouvrages dans un délai d'un mois à compter de la visite.

A défaut, le Concédant commandera aux frais du Concessionnaire toutes les mesures utiles de diagnostics, réparations ou de remplacements des ouvrages.

### **32.3 Décisions après état des lieux**

A l'issue de l'état des lieux, le Concédant prononce la réception ou l'ajournement de cette réception dûment justifié par les réserves.

La décision prise par le Concédant doit être notifiée au Concessionnaire par écrit avant l'expiration du délai de deux mois. Si le Concédant ne notifie pas sa décision dans ce délai, le Concessionnaire devra le mettre en demeure de se prononcer.

La réception sans réserve entraîne les opérations nécessaires au retour des ouvrages et aménagements du Concessionnaire au Concédant en l'état où ils se trouvent à la date de la décision.

Lorsque le Concédant juge que les locaux peuvent être rendus conformes à l'objet de la convention moyennant certains compléments, améliorations ou mises au point, il prononce l'ajournement qui est motivé et assorti d'un délai pour parfaire les travaux.

Le Concessionnaire dispose d'un délai de quinze jours pour présenter ses observations.

En cas de refus ou de silence à l'expiration du délai de quinze jours, ou à défaut d'un nouvel état des lieux dans le délai imparti à cet effet par la décision d'ajournement, le Concédant pourra se prévaloir des dispositions de l'article 30 des présentes.

Après ajournement de la réception, le Concédant dispose à nouveau, pour procéder aux vérifications et notifier sa décision, à l'issue du délai fixé pour parfaire les travaux, d'un délai de deux mois.

Le délai de quinze jours ouvert au Concessionnaire pour présenter ses observations ainsi que le délai qui lui est nécessaire pour représenter les prestations après ajournement ne justifient pas par eux-mêmes l'octroi d'une prolongation du délai contractuel d'exécution de la convention.

### **Article 33 - Conséquences juridiques et financières pour l'avenir, de l'expiration de la convention**

Au terme de la convention, le Concessionnaire doit indiquer le ou les contentieux intervenus ou à intervenir. Il prendra soin de provisionner les sommes nécessaires à leur règlement sur un compte bancaire spécialement créé à cet usage. Ces provisions serviront à garantir le Concédant mis en cause en lieu et place du Concessionnaire du fait de la remise des ouvrages. La somme ainsi bloquée sera démobiliée dans les douze mois de la clôture définitive du dernier contentieux connu.

A l'expiration de la convention de concession, à terme ou anticipée, pour quelque cause que ce soit, il sera procédé aux opérations et versements suivants.

#### **33.1 Arrêté des comptes de la convention**

A l'issue de la convention, les parties se rapprocheront pour déterminer les modalités de prise en charge du résultat d'exploitation.

#### **33.2 Opérations de liquidation**

Après l'expiration de la présente convention, le Concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : arrêtés de comptes, résiliation des contrats le cas échéant, sauf demande expresse du Concédant de maintenir les contrats en cours et de les lui transférer (hors AOT). Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du Concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable par ou sous le contrôle de son liquidateur.

## **Article 34 - Intérêts moratoires**

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire, comme toute somme due par le Concessionnaire au Concédant qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts en application du taux national de l'intérêt légal en vigueur majoré de deux points.

Le Concédant mettra le Concessionnaire (ou inversement) en demeure de mettre un terme au manquement incriminé dans un délai de 15 jours à compter de la notification de sa mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **Article 35 - Pénalités**

Dans les cas prévus aux alinéas 3 et 4 du présent article, faute pour le Concessionnaire de remplir ses obligations contractuelles, des pénalités peuvent lui être infligées, sans préjudice, s'il y a lieu, des dommages et intérêts envers les tiers ou de l'application des mesures visées à l'article 36.

Ces pénalités sont prononcées par le Président de la Métropole et leur montant est versé au Concédant dans un délai de trente jours à compter de la réception du titre de recette par le Concessionnaire.

En cas d'absence d'achèvement des travaux visés à l'annexe n°5 au terme du délai fixé à l'article 2.2 des présentes et après mise en demeure adressée au Concessionnaire non suivie d'effet dans un délai de deux mois, sera appliquée une pénalité de 500 € par jour calendaire de retard constaté à compter de la réception de la mise en demeure.

En cas de production non conforme aux prescriptions contractuelles ou de production tardive du rapport annuel visé à l'article 15 des présentes, une pénalité de 200 € par jour calendaire de retard sera appliquée d'office, sans mise en demeure préalable, à compter de la date limite de remise des documents fixée au contrat.

## **Article 36 - Sanctions**

Sans préjudice des pénalités prévues par l'article 35, en cas de faute commise par le Concessionnaire ou de mauvaise exécution de la convention de son fait, le Concédant pourra demander la réparation de son préjudice.

Sans préjudice des pénalités prévues par l'article 35, le Concessionnaire supportera personnellement les dommages intérêts qui pourraient être dus à des tiers relevant de sa responsabilité pour faute dans l'exécution de sa mission ou pour tout dommage qu'il aurait causé soit aux tiers soit au Concédant, engageant ainsi sa responsabilité.

En cas de faute grave du Concessionnaire, le Concédant pourra prendre toutes les mesures nécessaires aux frais et aux risques du Concessionnaire.

Cette mise en régie provisoire interviendra après une mise en demeure de deux mois restée sans effet, sauf circonstances exceptionnelles dûment justifiées.

## **Article 37 – Cession de la convention**

La cession partielle ou totale de la présente convention ne peut intervenir qu'après un accord préalable, express et éclairé du Concédant.

En tout état de cause, une telle cession ne pourra être autorisée que si le cessionnaire pressenti entretient avec le Concédant une relation de quasi-régie au sens des dispositions de l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

Le Concédant peut exiger du Concessionnaire, qui est tenu de le lui fournir dans les délais requis, tout renseignement nécessaire, avant de donner son accord à une cession du présent Contrat.

Le Concédant fait connaître sa décision écrite et motivée dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande écrite du Concessionnaire. L'absence de réponse dans ce délai vaut refus de sa part.

Si la cession est acceptée par le Concédant, sera établi un avenant de transfert donnant acte de la substitution du nouveau Concessionnaire dans tous les droits et obligations résultant des présentes.

Toute cession intervenue sans l'accord du Concédant peut donner lieu à la résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article 30.

### **Article 38 - Modification des statuts du Concessionnaire**

En cas de modification des statuts du Concessionnaire (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, etc.) celui-ci devra signifier au Concédant son intention de modifier ses statuts et l'informer au plus tard dans le mois de la modification, du changement survenu, sous peine de résiliation des présentes au visa de l'article 30.

### **Article 39 - Modifications de la convention**

Toute modification du présent contrat ne pourra résulter que d'un document écrit et ce, sous forme d'avenant.

### **Article 40 - Propriété des documents et obligations de discrétion**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente convention deviennent à son expiration, la propriété du Concédant qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y seraient attachés.

### **Article 41 - Enregistrement et publicité foncière**

Le Concessionnaire supporte tous les frais inhérents à la présente convention.

Le présent acte sera publié à la conservation des hypothèques à la charge du Concessionnaire.

### **Article 42 - Règlement amiable des différends**

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente convention.

La partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les frais engagés pour la résolution amiable des différends seront répartis également entre les parties.

### **Article 43 – Litiges**

Tout litige portant sur l'exécution de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille après démarche infructueuse de règlement amiable.

### **Article 44 - Pièces annexes**

Outre le présent texte, la convention sera complétée par les pièces suivantes :

Annexe 1 Le plan foncier

Annexe 2 Le PV de mise à disposition du terrain et du plan d'eau

Annexe 3 Le périmètre de la concession travaux

Annexe 4 Le plan des ouvrages et réseaux existants

Annexe 5 Le programme de l'opération

Annexe 6 Le bilan de l'opération

Annexe 7 Liste des études préalables à mener par la SOLEAM

Annexe 8 Etat des lieux

Fait à ... le ...

Pour le Concédant

Pour le Concessionnaire

## SOLEAM

\* \*  
\*

## METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**ANNEXE 1**  
**LE PLAN FONCIER**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
BOUCHES du RHONE

Commune :  
MARSEILLE 7EME

Section : A  
Feuille : 832 A 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 26/01/2016  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2014 Ministère des Finances et des Comptes  
publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
Marseille Nord  
38, Boulevard Baptiste Bonnet 13285  
13285 Marseille Cedex 08  
tél. 04 91 23 61 68 -fax 04 91 23 61 75  
cdf.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





ELEMENTS CONSTITUTIFS DU VIEUX PORT ( y compris Anse du Pharo )  
 SURFACE DES DEPENDANCES DU DOMAINE PUBLIC MARITIME : 444 054,36 m<sup>2</sup>

**SURFACES TRANSFEREES : 436 736,41 m<sup>2</sup>**

| DENOMINATION                       | NOMBRE | LINEAIRE (m) | SURFACIQUE (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|--------|--------------|------------------------------|
| SURFACE DE PLAN D'EAU              |        |              | 310 827,30 m <sup>2</sup>    |
| SURFACE TERRESTRE                  |        |              | 126 109,11 m <sup>2</sup>    |
| LINEAIRE DE DIGUES                 |        | 387 m        |                              |
| LINEAIRE DE QUAI                   |        | 3 130 m      |                              |
| LINEAIRE D'APPOINTEMENTS FLOTTANTS |        | 5 100 m      |                              |
| STATION D'AVITAILLEMENT            | 1      |              |                              |
| CALE DE MISES A L'EAU              | 1      |              |                              |

**SURFACES NON TRANSFEREES : 7 317,95 m<sup>2</sup>**

| SECTEURS                        | SUPERFICIE TERRE PLEIN  | SUPERFICIE PLAN D'EAU   | SUPERFICIE PAR SECTEUR  |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| QUAI DU PORT                    | 3 076,69 m <sup>2</sup> | 4 970,31 m <sup>2</sup> | 7 047,27 m <sup>2</sup> |
| ANSE DU PHARO Phares et Balises | 270,68 m <sup>2</sup>   |                         | 270,68 m <sup>2</sup>   |

**ELEMENTS CONSTITUTIFS DU VIEUX PORT :**

| NOM DE LA CONCESSION   | SUPERFICIE TERRE PLEIN | SUPERFICIE PLAN D'EAU  |
|--|------------------------|------------------------|
| (E) ASSOCIATION PECHEURS PROFESSIONNELS ET PLASANCIERS DE SAINT JEAN | 860 m <sup>2</sup>     | 2939 m <sup>2</sup>    |
| (F) GROUPE DES PECHEURS PLAISANCIERS PROVENCAUX                      | 722 m <sup>2</sup>     | 3 478 m <sup>2</sup>   |
| (G) VIEUX PORT-MACT 1  | 1 495 m <sup>2</sup>   | 9 303 m <sup>2</sup>   |
| (H) MER ET LOISIR  | 163,80 m <sup>2</sup>  | 1540,40 m <sup>2</sup> |
| (I) CANOTIERS MARSEILLAIS  | 984 m <sup>2</sup>     | 4815 m <sup>2</sup>    |
| (J) VIEUX MARINS ET BATELIERS  | 104 m <sup>2</sup>     | 583 m <sup>2</sup>     |
| (K) UNION NAUTIQUE DU CANAL DE LA DOUANE                             | 523 m <sup>2</sup>     | 2722 m <sup>2</sup>    |

**SOLEAM**

\* \*

\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**ANNEXE 2  
LE PROCES-VERBAL DE MISE A DISPOSITION DU TERRAIN  
ET DU PLAN D'EAU**

**VIEUX PORT**

-----  
**PROCES VERBAL DE MISE A DISPOSITION DES  
DEPENDANCES DU DOMAINE PUBLIC MARITIME**  
-----

Le Vieux Port concédé à la Ville de Marseille par arrêté du 18 juillet 1980 a été mis à disposition de la Commune de Marseille, puis transféré à la Communauté urbaine de Marseille Provence Métropole lors de sa création, par arrêté préfectoral du 6 février 1984 relatif au transfert de compétences pour les ports maritimes du Département des Bouches-du-Rhône et de l'arrêté Préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM).

En application :

- de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat, complétée par la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 ;
- du décret n°83-1068 du 8 décembre 1983 relatif aux transferts de compétences aux collectivités locales en matière de ports et de voies d'eau ;

Consistance des biens remis :

Le Vieux Port situé au cœur de la ville de Marseille est un espace nautique remarquable et renommé pour son site naturel dans le monde maritime, c'est un haut lieu touristique. Le port, géré par la Communauté urbaine de Marseille, occupe une place centrale et a une capacité de 3200 anneaux. Le plan d'eau du Vieux Port et de l'Anse du Pharo, aux usages variées (plaisance, pêche, professionnels, événementiels, accueil de navires de prestige), occupe une surface de 310 627 m<sup>2</sup> ; les terre pleins (clubs nautiques, espace de promenade, de circulation, de terrasses), représentent une surface de 126 109 m<sup>2</sup>. La zone mise à disposition englobe également l'Anse du Pharo dont la surface de plan d'eau est de 10 881 m<sup>2</sup> et la surface terrestre de 18 046 m<sup>2</sup>.

Sont exclus de la mise à disposition et gérées directement par l'Etat.

- Une zone d'une surface de 7 047 m<sup>2</sup> située dans le bassin du Vieux Port (Plan d'eau : 4 970 m<sup>2</sup>, terre : 2 077 m<sup>2</sup>)
- Une autre d'une surface (à terre) de 270 m<sup>2</sup> située dans l'Anse du Pharo.

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM) s'engage à respecter toutes les servitudes relatives à l'accès, au fonctionnement et à l'entretien des établissements de signalisation maritime et de leurs accessoires.

Sont annexés au présent Procès Verbal :

- Le plan au 1/ 2000
- La description des biens remis

Etabli contradictoirement le 10 Juin 2018

Par :

Le Préfet des Bouches-du-Rhône



Le Président de la Communauté urbaine

## ANNEXE

### Description des surfaces, équipements et activités sur le port

Le Vieux Port est le centre emblématique de la Ville de Marseille. Il combine activités de plaisance, de clubs nautiques, des activités liées à la mer et à la restauration. Il constitue ainsi un pôle structurant de tourisme et de loisir.

La surface de plan d'eau est de 299 746 m<sup>2</sup> à laquelle il faut ajouter la superficie du plan d'eau de l'Anse du Pharo de 10 881 m<sup>2</sup>. Elle comprend 387 mètres linéaires de digues, 3130 mètres linéaires de quai et 5 106 mètres linéaires d'appontements flottants. La surface terrestre du Vieux port est de 108 062 m<sup>2</sup>, celle de l'Anse du Pharo est de 18 046 m<sup>2</sup>

Le port accueille 3200 bateaux permanents et environ une cinquantaine de bateaux de passage.

Les équipements structurants du port sont constitués principalement par :

- Le Quai d'honneur
- 16 grues avec aires de carénage
- Une station d'avitaillement
- La gare maritime du Frioul et appontements pour transports de passagers, pavillon flottant de 250 m<sup>2</sup> et des appontements fixes
- La capitainerie, pavillon flottant de 110 m<sup>2</sup>
- Un débarcadère pour le navire de charge pour le fret
- Une cale de mise à l'eau

Les activités sont de deux types principaux:

#### 1 - La plaisance, la pêche, les loisirs :

- Le CNTL avec 1 pavillon flottant de 400 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux, 1 parking réservé au club dans le bassin de carénage
- La SNM avec 1 pavillon flottant de 350 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux

Des compétitions internationales sont organisées régulièrement :

- 13 clubs nautiques,
- Des clubs de plongée
- Un club d'aviron

#### 2 - les activités professionnelles :

- Une panne de professionnels loueurs, vendeurs
- Activités de chantier naval à l'anse du Pharo

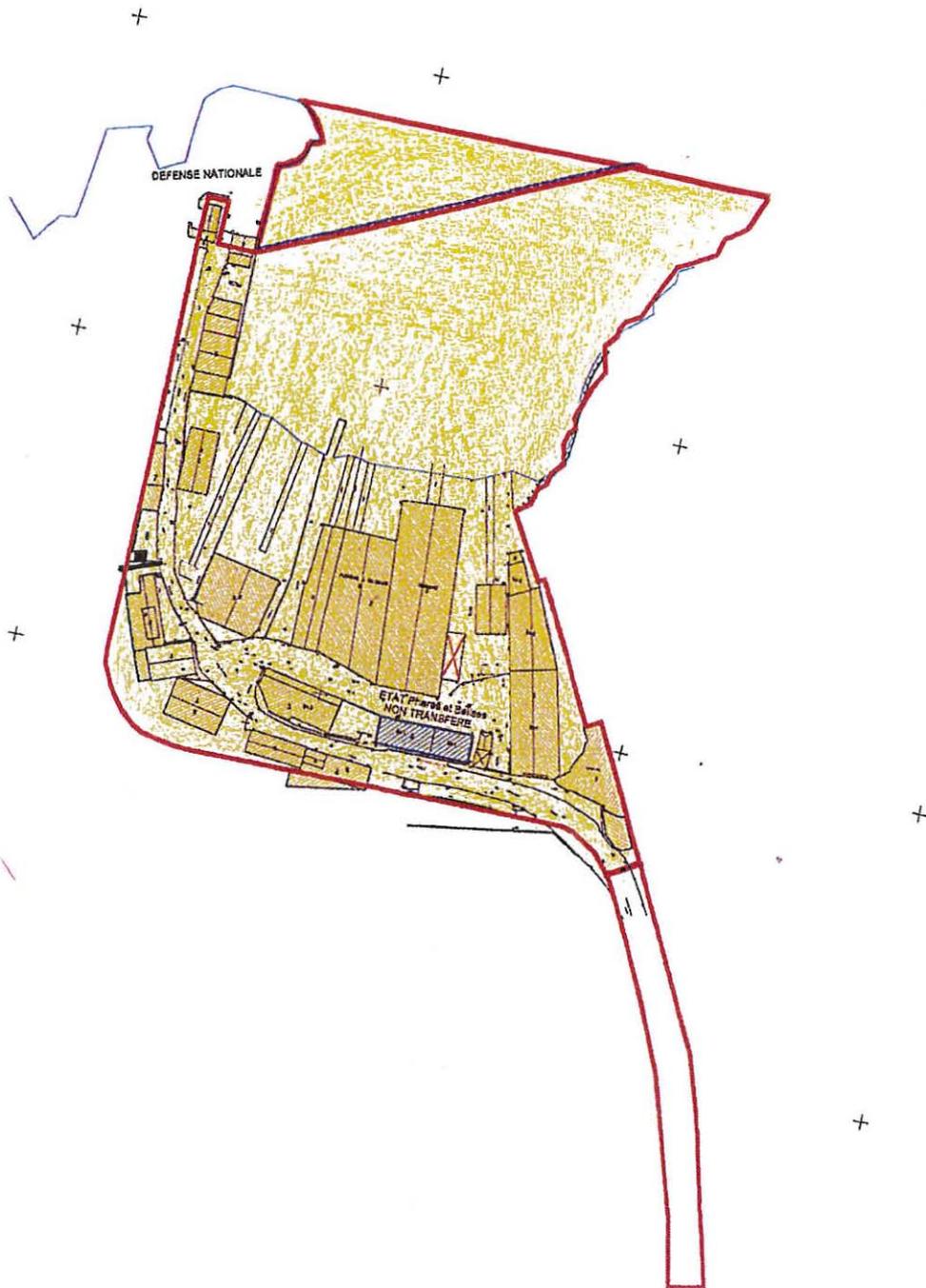
Annexe aux Procès-Verbaux en  
Pour le Préfet *date de ce*  
Le Directeur *Jou*  
des Collectivités Locales  
et du Développement Durable - 6 OCT. 2010  
*J. Gilbert*  
Josiane GILBERT

**SOLEAM**

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**ANNEXE 3  
LE PERIMETRE DE LA CONCESSION TRAVAUX**



 Périmètre de la Concession Travaux

## SOLEAM

\* \*  
\*

## METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**ANNEXE 4**  
**LE PLAN DES OUVRAGES ET RESEAUX EXISTANTS**



## SOLEAM

\* \*  
\*

## METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**ANNEXE 5  
LE PROGRAMME DE L'OPERATION**



Étude de marché dans le domaine de la réparation navale de la petite et moyenne plaisance dans le secteur du littoral métropolitain marseillais

Programme d'un projet de pôle des métiers du nautisme  
dédié aux plaisanciers métropolitains

14 février 2017

MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE

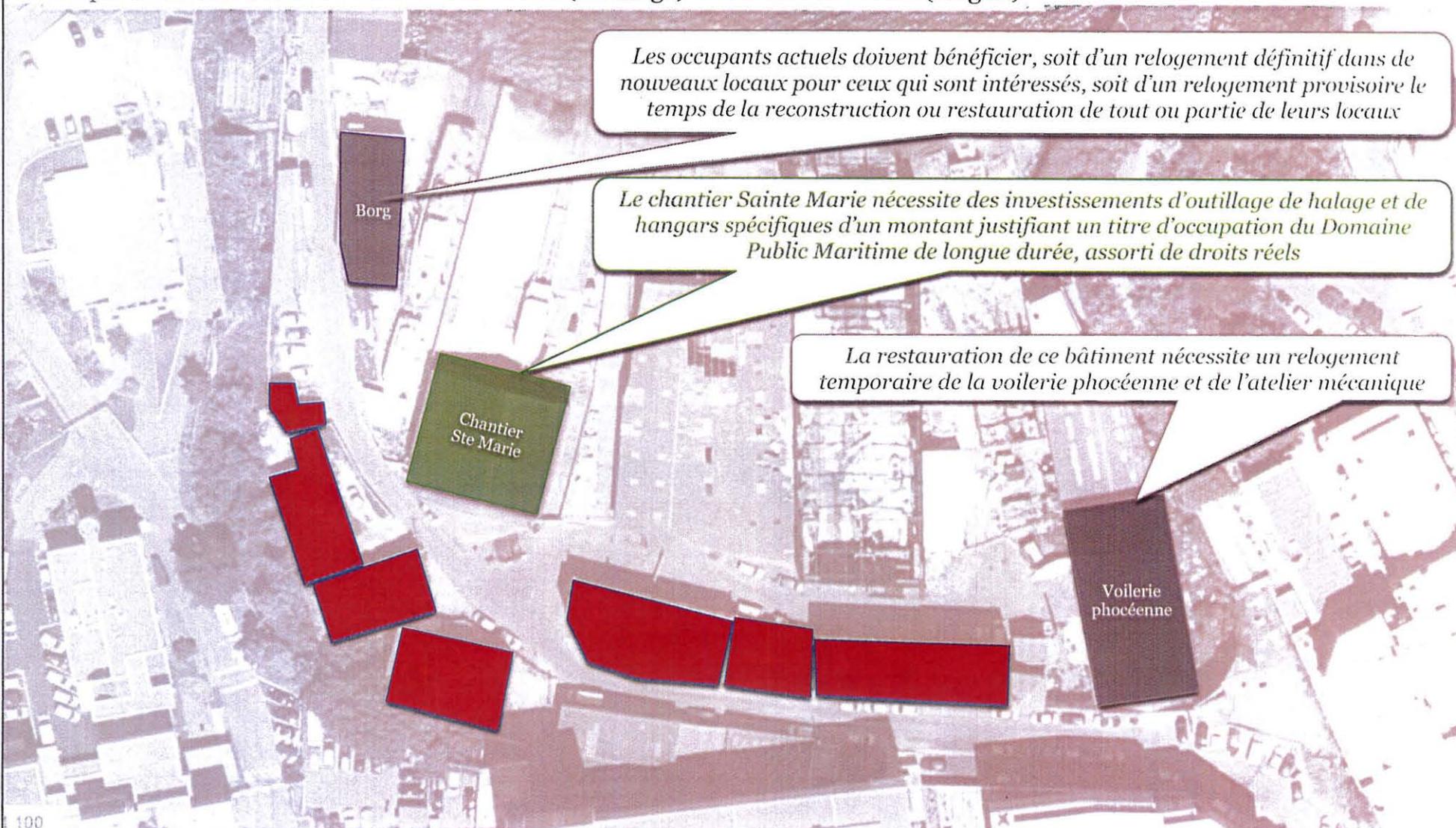
Société locale  
d'équipement  
et d'aménagement  
nautique  
marseillaise  
**soleam**



## • **Évaluation des besoins**

- Schémas fonctionnels
- Prescriptions techniques
- Domanialité publique et modes de gestion
- Fiches Espaces

## Répartition des démolitions-reconstruction (en rouge) et des restaurations (en gris)



## Types d'entreprises de l'aire communautaire pouvant être intéressées par le pôle du Pharo

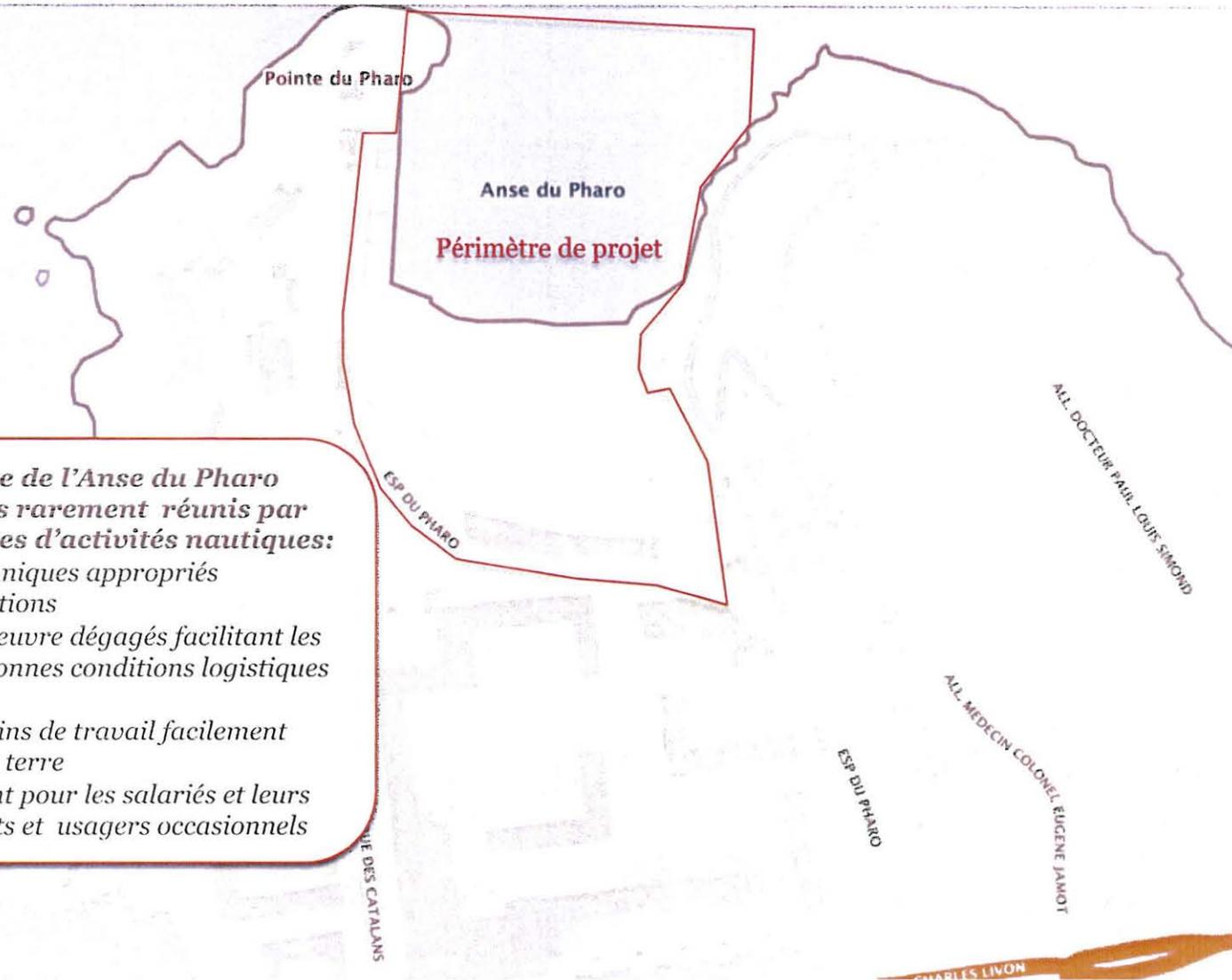
| SELLERIE / VOILERIE                |                           |       |           | ARCHITECTE NAVAL                |                               |       |                    |
|------------------------------------|---------------------------|-------|-----------|---------------------------------|-------------------------------|-------|--------------------|
| Sellerie Baron                     | 50 boulevard Jean Moulin  | 13010 | Marseille | Amplitude Design                | 53, rue René d'Anjou          | 13015 | Marseille          |
| Gaston Hadjaj                      | 34, rue Loge              | 13002 | Marseille | Bureau d'études Mauric          | 68, rue Sainte                | 13001 | Marseille          |
| Angel Sellerie Marine              | 73, traverse Bovis        |       | Marseille | EFI.BT                          | 17, rue Flégier               | 13001 | Marseille          |
| SEMT                               | 3, avenue Lascos          | 13500 | Martigues | Les Nouveaux Matériaux          | 203, route des Camoins        | 13011 | Marseille          |
| Valent Mousse                      | 159, route des Trois Lucs | 13011 | Marseille | Profils Eric Jean               | 9, rue plan Fourmiguier       | 13007 | Marseille          |
| L'Atelier des Voiles               | 467, chemin du Littoral   | 13016 | Marseille | Vaton Design                    | 9bis, rue Protis              | 13007 | Marseille          |
| Nautique Voilerie Service          | 34, boulevard National    | 13001 | Marseille |                                 |                               |       |                    |
| Atelier Couraud                    | Rue Missiri               | 13013 | Marseille |                                 |                               |       |                    |
| Delta Voile - Pepper Sails         | 17, avenue Montredon      | 13008 | Marseille |                                 |                               |       |                    |
| Marine Equipement La Voilerie      | 26, quai de Rive Neuve    | 13007 | Marseille |                                 |                               |       |                    |
| Voilerie BMS - Elvström Sails      | 26, quai de Rive Neuve    | 13007 | Marseille |                                 |                               |       |                    |
| Voilerie Solatges                  | 11, rue plan Fourmiguier  | 13007 | Marseille |                                 |                               |       |                    |
|                                    |                           |       |           |                                 |                               |       |                    |
| ACCASTILLAGE / SHIPCHANDLER        |                           |       |           | EXPERT MARITIME                 |                               |       |                    |
| USHIP AC Yachting                  | 13, rue plan Fourmiguier  | 13007 | Marseille | Boronat                         | 13, rue plan de Fourmiguier   | 13007 | Marseille          |
| Accastillage Diffusion Marseille   | 171-173, rue Sainte       | 13007 | Marseille | Cabinet Foury Didier            | 70, cours Pierre Puget        | 13007 | Marseille          |
| Aloha Nautic                       | 70, chemin Joseph Aiguier | 13009 | Marseille | Daher Yachting Services         | Wind park                     | 13008 | Marseille          |
| Blew Stoub Méditerranée            | 94, chemin du Littoral    | 13015 | Marseille | Delta Consult Bernard Espeli    | 12, boulevard Arthur Michaud  | 13015 | Marseille          |
| La Largade                         | Quai d'Honneur            | 13001 | Marseille | Jureidini Fadi                  | 6, traverse des Hussards      | 13005 | Marseille          |
| Solent France                      | 7, avenue André Roussin   | 13016 | Marseille | Polyexpert Expert Maritime      | 9, boulevard Louvain          | 13295 | Marseille cedex 08 |
| Nauti Services                     | 19, rue Gaston Castel     | 13016 | Marseille |                                 |                               |       |                    |
|                                    |                           |       |           |                                 |                               |       |                    |
| PEINTURE                           |                           |       |           | ASSURANCES                      |                               |       |                    |
| Application Peinture Multuservices | 12, quai de la Lave       | 13016 | Marseille | Armanien Nautile Plaisance      | 15, rue Beauvau               | 13001 | Marseille          |
| Peintures Castellano               | Chemin du Littoral        | 13015 | Marseille | Assurances & Finances Sélection | 7, traverse des Mèches        | 13007 | Marseille          |
|                                    |                           |       |           | Montmirail Poséidon Assurance   | 6, rue Jacques Vernazza       | 13322 | Marseille cedex 16 |
|                                    |                           |       |           | Taffe                           | 37, rue Grignan               | 13006 | Marseille          |
|                                    |                           |       |           | ACEM Maes                       | 1B, avenue de la Pointe Rouge | 13008 | Marseille          |
|                                    |                           |       |           |                                 |                               |       |                    |
|                                    |                           |       |           | SERVICES                        |                               |       |                    |
|                                    |                           |       |           | Marethemis                      | 8, rue Dugesclin              | 13001 | Marseille          |
|                                    |                           |       |           | Christophe Nurit                | 51, avenue Robert Schumman    | 13002 | Marseille          |

## Types d'entreprises de l'aire communautaire pouvant être intéressées par le pôle du Pharo

| MÉCANIQUE                      |                              |       |                   | ÉLECTRONIQUE / ÉLECTRICITÉ / ÉQUIPEMENTS |                            |       |                    |
|--------------------------------|------------------------------|-------|-------------------|--|----------------------------|-------|--------------------|
| Auto Marine Diffusion          | 4, rue de la Loge            | 13002 | Marseille         |  |                            |       |                    |
| Cie Marine Hydraulique         | 27, boulevard Gay Lussac     | 13014 | Marseille         | Avon Communications                      | Rue Anne Gacon             | 13016 | Marseille          |
| Damar                          | 32, boulevard de la Pomme    | 13011 | Marseille         | Indigo Instruments                       | 21, rue des Frères Maurras | 13016 | Marseille          |
| Diffusion Service Marine DSM   | 34, rue de la Loge           | 13002 | Marseille         | Maintenance Application Projets          | 1, quai de la Grande Bigue | 13002 | Marseille          |
| DM 13                          | 28, quai de Rive Neuve       | 13007 | Marseille         | N.E.T.                                   | Rue Anne Garon             | 13322 | Marseille cedex 16 |
| Electric Auto Yachting         | 6, rue de la Paix            | 13001 | Marseille         | Nauticab                                 | 6, rue Frédéric Granier    | 13007 | Marseille          |
| JMD Plaisance                  | Quai de la Lave              | 13016 | Marseille         | Nauticom                                 | 49-51, rue Samatan         | 13007 | Marseille          |
| Lacydon Services               | 8, rue du Chantier           | 13007 | Marseille         | Proxam Distribution                      | 86, chemin de la Pelouque  | 13016 | Marseille          |
| Lomac France - Promer          | 121-123, avenue de Montredon | 13008 | Marseille         | RFID Systems                             | 11, rue François Mauriac   | 13010 | Marseille          |
| Marine Equipement L'Atelier    | 44, rue de la Loge           | 13002 | Marseille         | RLB Distribution                         | 10, place de la Joliette   | 13002 | Marseille          |
| Mistral Power                  | 467, chemin du Littoral      | 13016 | Marseille         | Subsea Tech                              | 167, plage de l'Estaque    | 13016 | Marseille          |
| Société Provençale Mécanique   | 33, chemin St-Henri          | 13016 | Marseille         | Sud Electronique Marine                  | 4, rue de la Loge          | 13002 | Marseille          |
| Service Diffusion Plaisance 13 | 3-5, avenue de Saint-Jean    | 13002 | Marseille         | Watteo                                   | 49-51, rue Samatan         | 13007 | Marseille          |
| Senatore Réparation Marine     | 52, rue Saint-Laurent        | 13002 | Marseille         |  |                            |       |                    |
| SRT Marine                     | 86, chemin de la Pelouque    | 13016 | Marseille         |  |                            |       |                    |
| Sud Plaisance                  | Port de la Pointe Rouge      | 13008 | Marseille         |  |                            |       |                    |
|                                |                              |       |                   | MENUISERIE                               |                            |       |                    |
|                                |                              |       |                   | Wood'N Works                             | 31, boulevard André Aune   | 13008 | Marseille          |
|                                |                              |       |                   | Arnaud Le Goff                           | 9, rue du Jet d'Eau        | 13003 | Marseille          |
| REVENDEURS                     |                              |       |                   |  |                            |       |                    |
| Europ'Yachting International   | 240, quai du Port            | 13284 | Marseille cedex 7 |  |                            |       |                    |
| Hanse Marseille - MB Yachting  | 13, rue plan Fourmiguier     | 13007 | Marseille         |  |                            |       |                    |
| Marseille Yachting             | 625, chemin du Littoral      | 13016 | Marseille         |  |                            |       |                    |
| Nautic Pro-Shop                | Quai de la Lave              | 13016 | Marseille         |  |                            |       |                    |
| Protec Mer                     | 27, boulevard Gay Lussac     | 13014 | Marseille         |  |                            |       |                    |

- Évaluation des besoins
- **Schémas fonctionnels**
- Prescriptions techniques
- Domanialité publique et mode de gestion
- Fiches Espaces

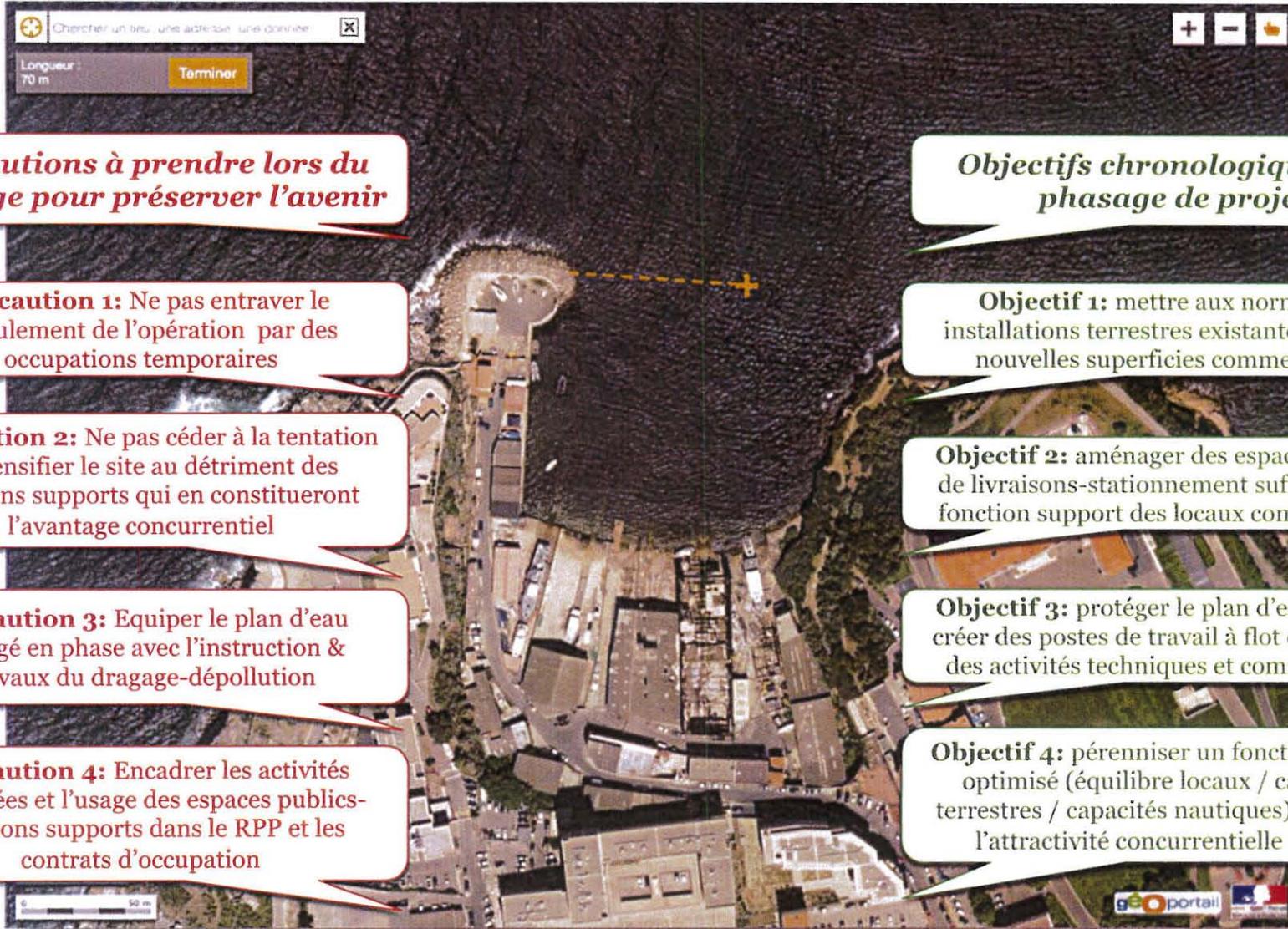
## Rappel des exigences fonctionnelles du projet



***Le concept de pôle nautique de l'Anse du Pharo repose sur des critères très rarement réunis par ailleurs sur les port ou zones d'activités nautiques:***

- Des locaux et installation techniques appropriés favorisant tous types de prestations
- Un accès et des aires de manœuvre dégagés facilitant les approvisionnements dans de bonnes conditions logistiques et de sécurité
- Un plan d'eau et des terre-pleins de travail facilement accessibles par la mer et par la terre
- Un stationnement garanti tant pour les salariés et leurs clients que pour les intervenants et usagers occasionnels

## Rappel des prérequis et objectifs de mise en œuvre du projet



### **Précautions à prendre lors du phasage pour préserver l'avenir**

**Précaution 1:** Ne pas entraver le déroulement de l'opération par des occupations temporaires

**Précaution 2:** Ne pas céder à la tentation de densifier le site au détriment des fonctions supports qui en constitueront l'avantage concurrentiel

**Précaution 3:** Equiper le plan d'eau protégé en phase avec l'instruction & travaux du dragage-dépollution

**Précaution 4:** Encadrer les activités autorisées et l'usage des espaces publics-fonctions supports dans le RPP et les contrats d'occupation

### **Objectifs chronologiques du phasage de projet**

**Objectif 1:** mettre aux normes les installations terrestres existantes et de nouvelles superficies commerciales

**Objectif 2:** aménager des espaces publics de livraisons-stationnement suffisants, en fonction support des locaux commerciaux

**Objectif 3:** protéger le plan d'eau afin d'y créer des postes de travail à flot en support des activités techniques et commerciales

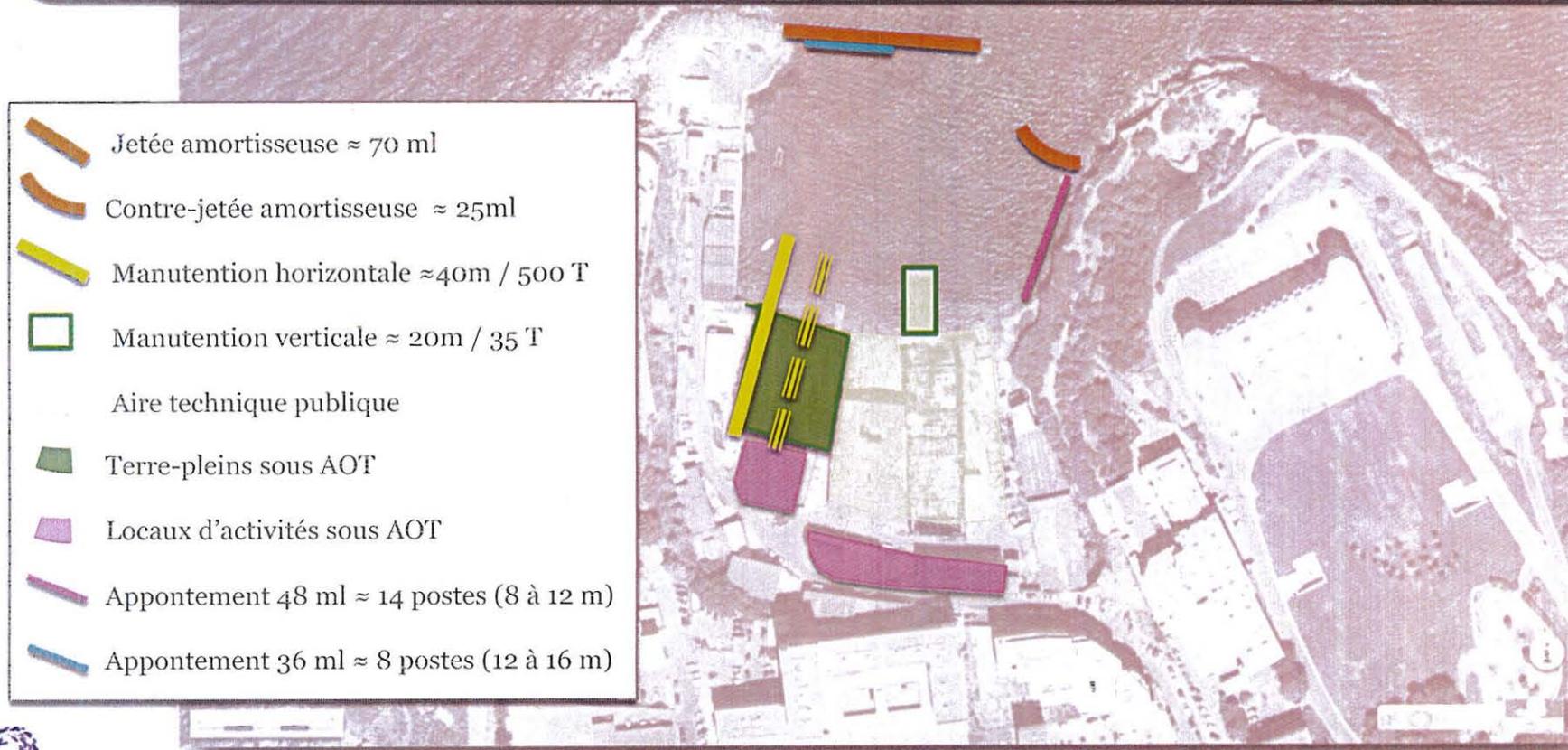
**Objectif 4:** pérenniser un fonctionnement optimisé (équilibre locaux / capacités terrestres / capacités nautiques) garant de l'attractivité concurrentielle du site



## Principe d'aménagement fonctionnel du projet

Le projet doit respecter un équilibre global entre les différentes fonctions nécessaires au bon fonctionnement d'un pôle technique de plaisance:

- Capacités de stationnement de bateaux pour travaux à terre au moins double de la capacité de stationnement pour travaux à flot
- Capacité de stationnement véhicules de l'ordre de 1,5 fois la capacité de stationnement bateaux, à proximité mais séparée des bateaux
- Capacités de stationnements véhicules dédiées, indissociables et proportionnées aux locaux d'activités et leurs clients ou visiteurs
- Voieries de desserte et de manœuvres largement dimensionnées au bénéfice de la sécurité et de la productivité des occupants et intervenants
- Dissociation fonctionnelle des accès et stationnement des parties ateliers-et terrains d'activité / parties commerces et bureaux

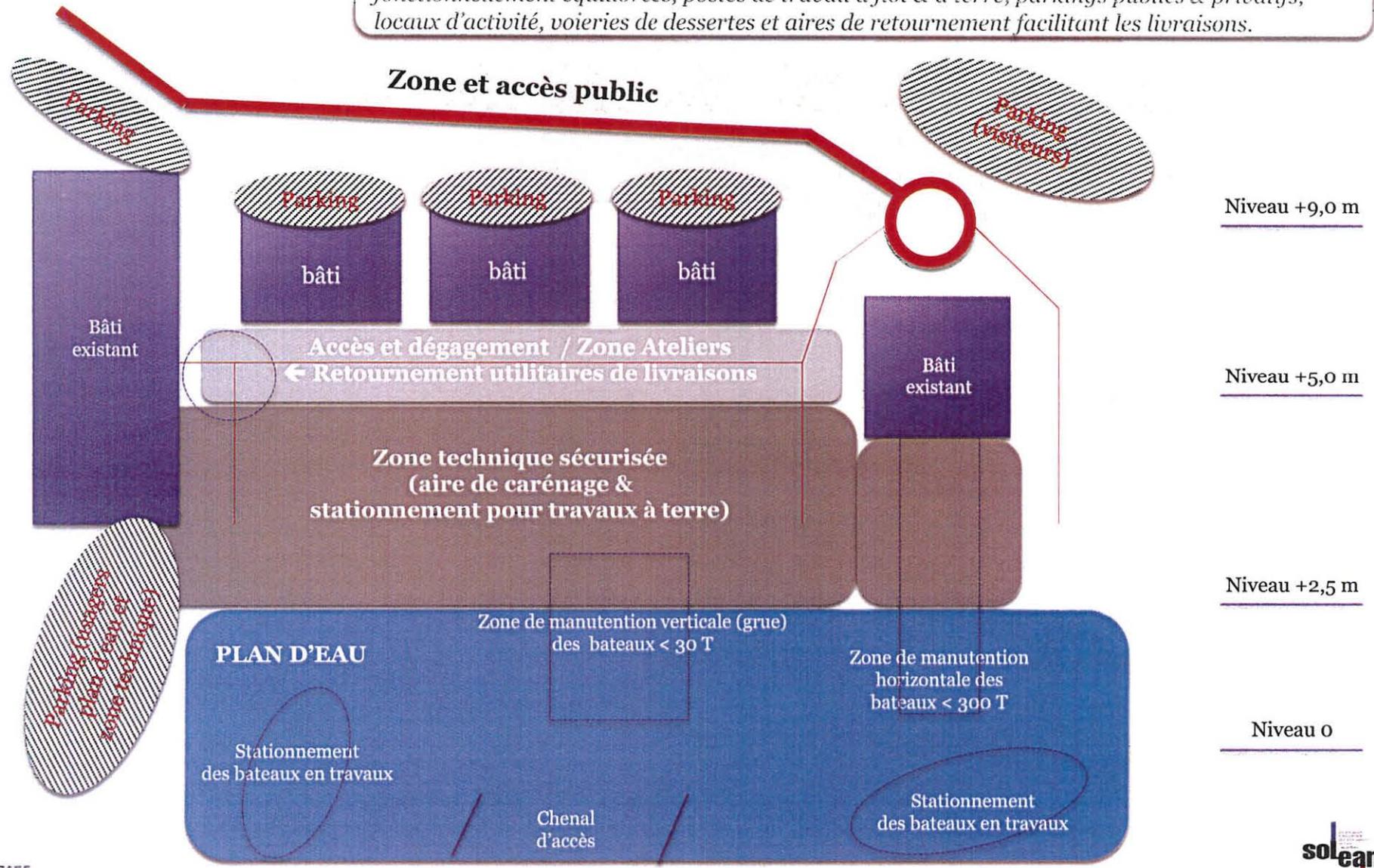


- Jetée amortisseuse ≈ 70 ml
- Contre-jetée amortisseuse ≈ 25ml
- Manutention horizontale ≈ 40m / 500 T
- Manutention verticale ≈ 20m / 35 T
- Aire technique publique
- Terre-pleins sous AOT
- Locaux d'activités sous AOT
- Appontement 48 ml ≈ 14 postes (8 à 12 m)
- Appontement 36 ml ≈ 8 postes (12 à 16 m)



### Principe fonctionnel du projet

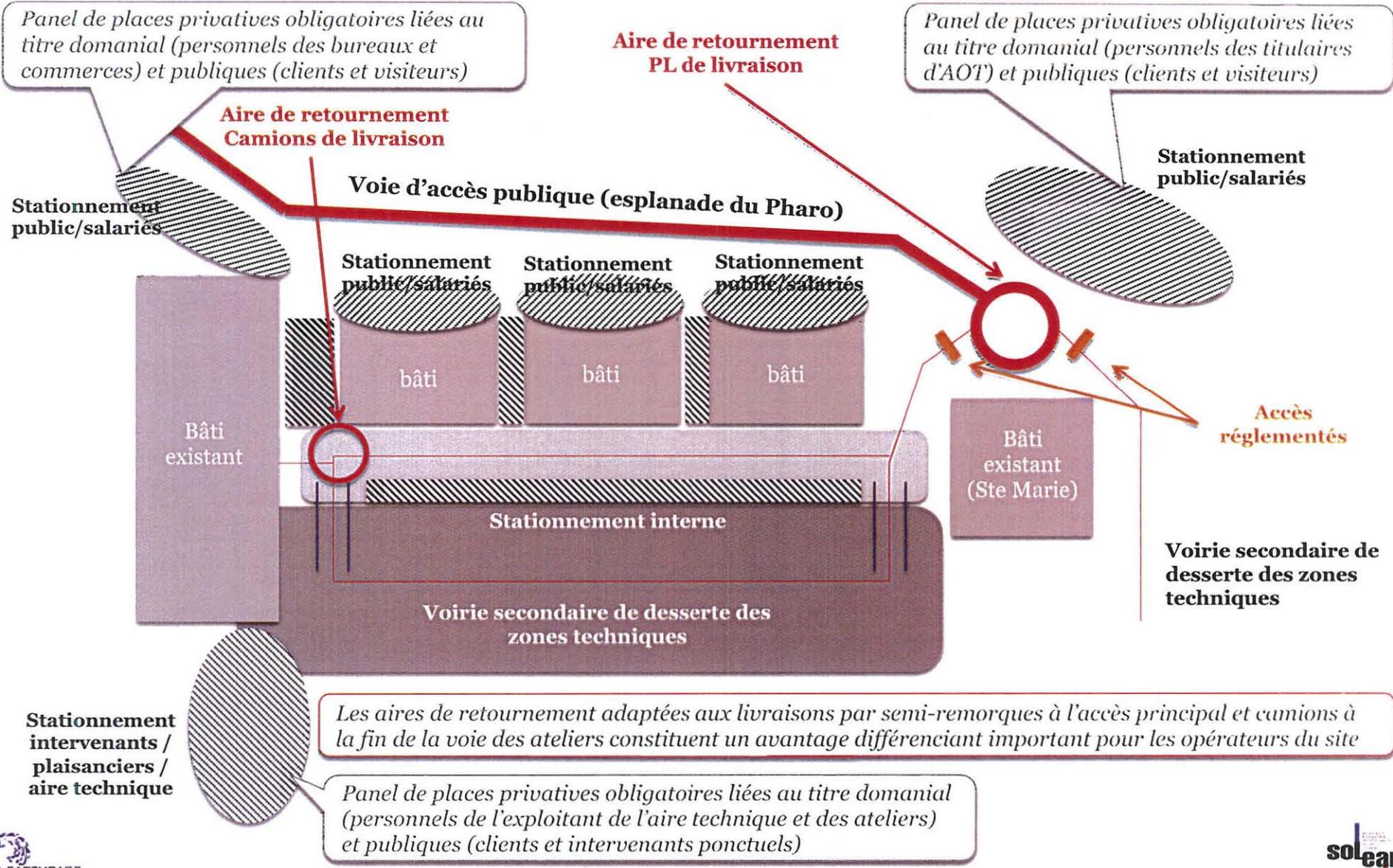
L'étude de marché conclue à la nécessité de doter le site d'un avantage concurrentiel sur toute autre zone d'activité technique de plaisance régionale, consistant à associer dans des proportions fonctionnellement équilibrées, postes de travail à flot & à terre, parkings publics & privés, locaux d'activité, voieries de dessertes et aires de retournement facilitant les livraisons.



Reçu au Contrôle de légalité le 27 mars 2018  
45



### Principe de gestion des flux



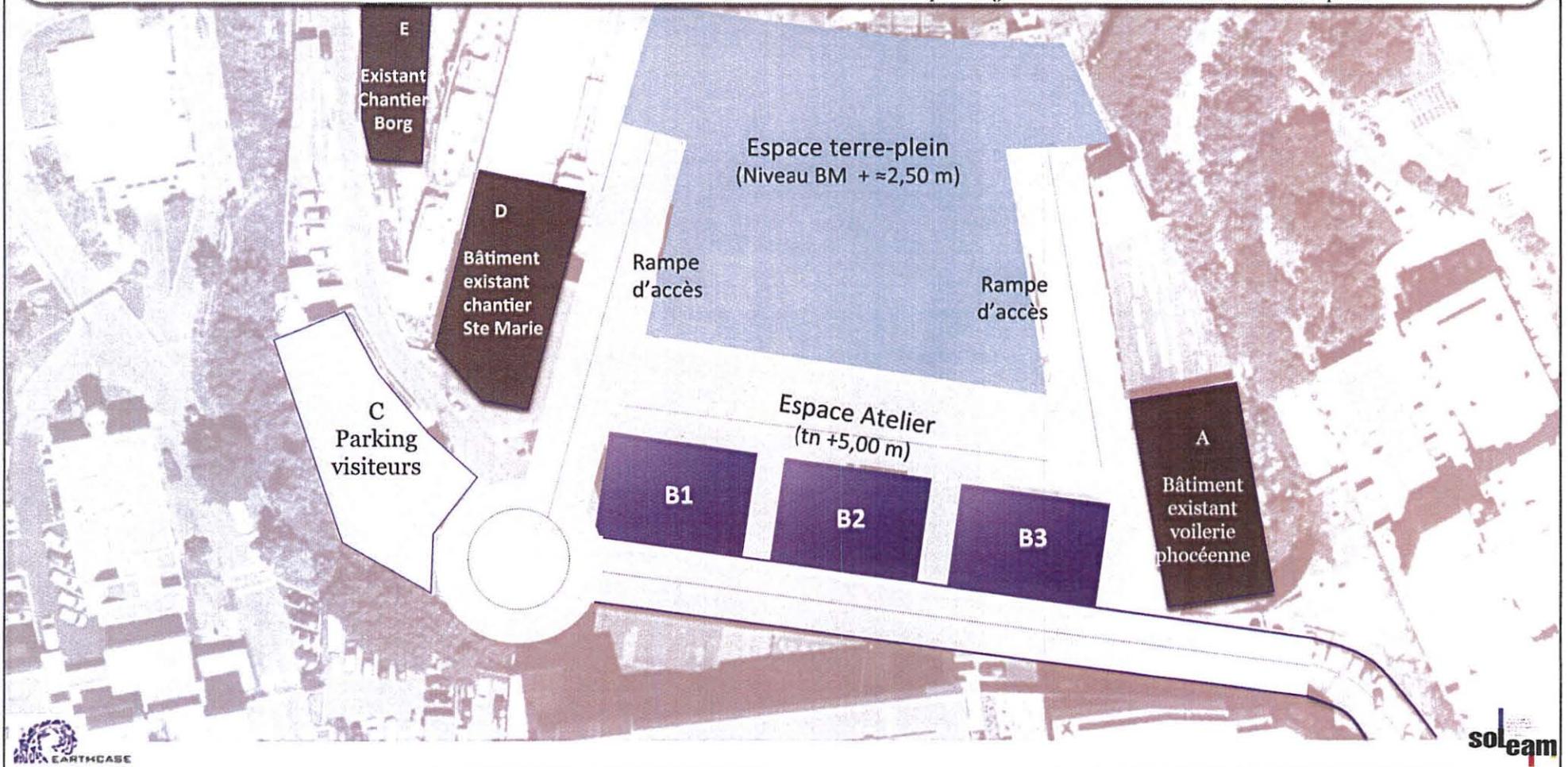
Reçu au Contrôle de légalité le 27 mars 2018



## Plan de zonage du projet

### Les grands partis du programme en plan:

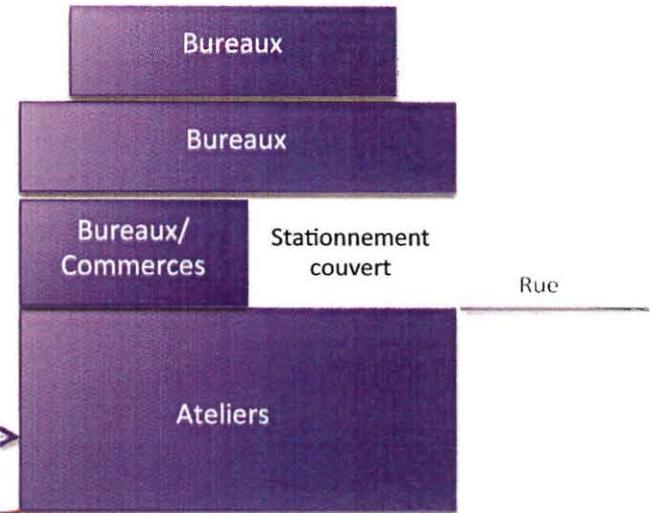
- Bâtiments neuf B1-B2-B3 ménageant des échappées mer pour l'esplanade du Pharo qui bénéficiera ainsi du soleil couchant,
- Aire technique de capacité 40 bateaux en travaux environ au centre du projet, bénéficiant de stationnements véhicules-access piétons sur les trois faces terrestres Est, Sud et Ouest, et de l'accès au môle de levage sur plan d'eau sur la face Nord
- Voirie & parkings périphériques rendent rapidement accessibles à pieds avec outillage portatif et petites fournitures l'aire technique réservée aux bateaux en travaux et interdite aux véhicules autres que engins de manutentions et remorques



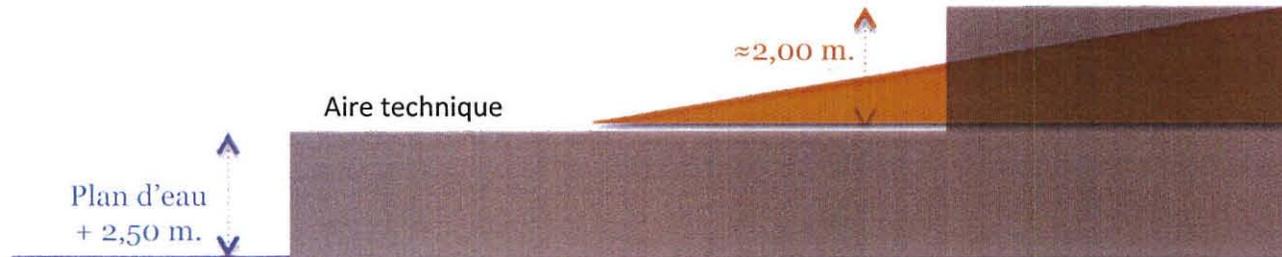
## Coupe de principe du projet

### Les grands partis du programme en coupe:

- Terrassements limités au minimum nécessaire avec compensation sur site
- Séparation fonctionnelle par conception: accès atelier par RDC en façade Nord, accès commerces et bureaux par R+1 en façade Sud
- Ateliers de grande hauteur bénéficiant d'un large dégagement d'accès en RDC



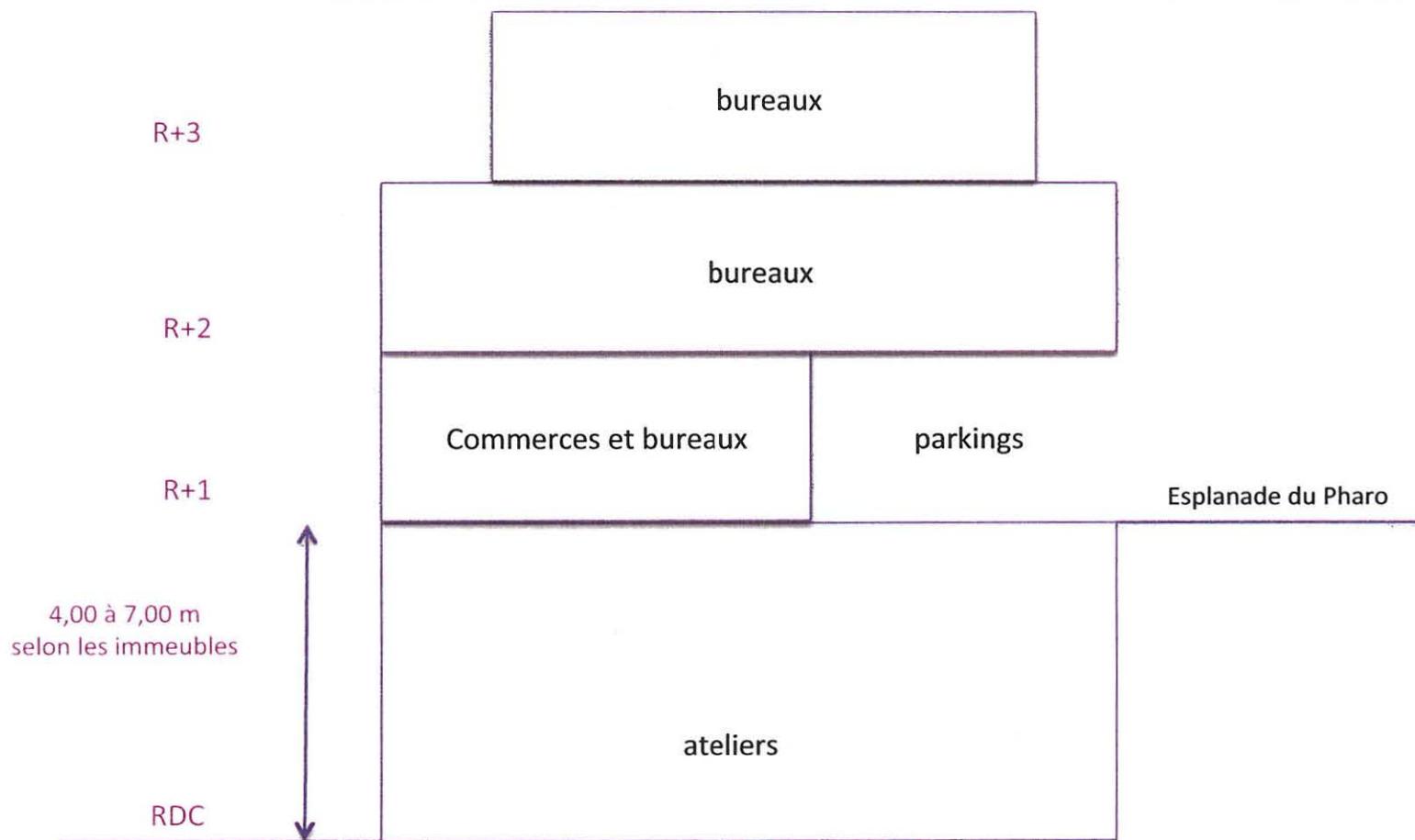
Terrain actuel à rectifier avec compensation excavé/remblayé pour obtenir une aire technique horizontale reliée au niveau ateliers (RDC) par plan incliné (terrain actuel en pente sous les ex-hangars démolis)



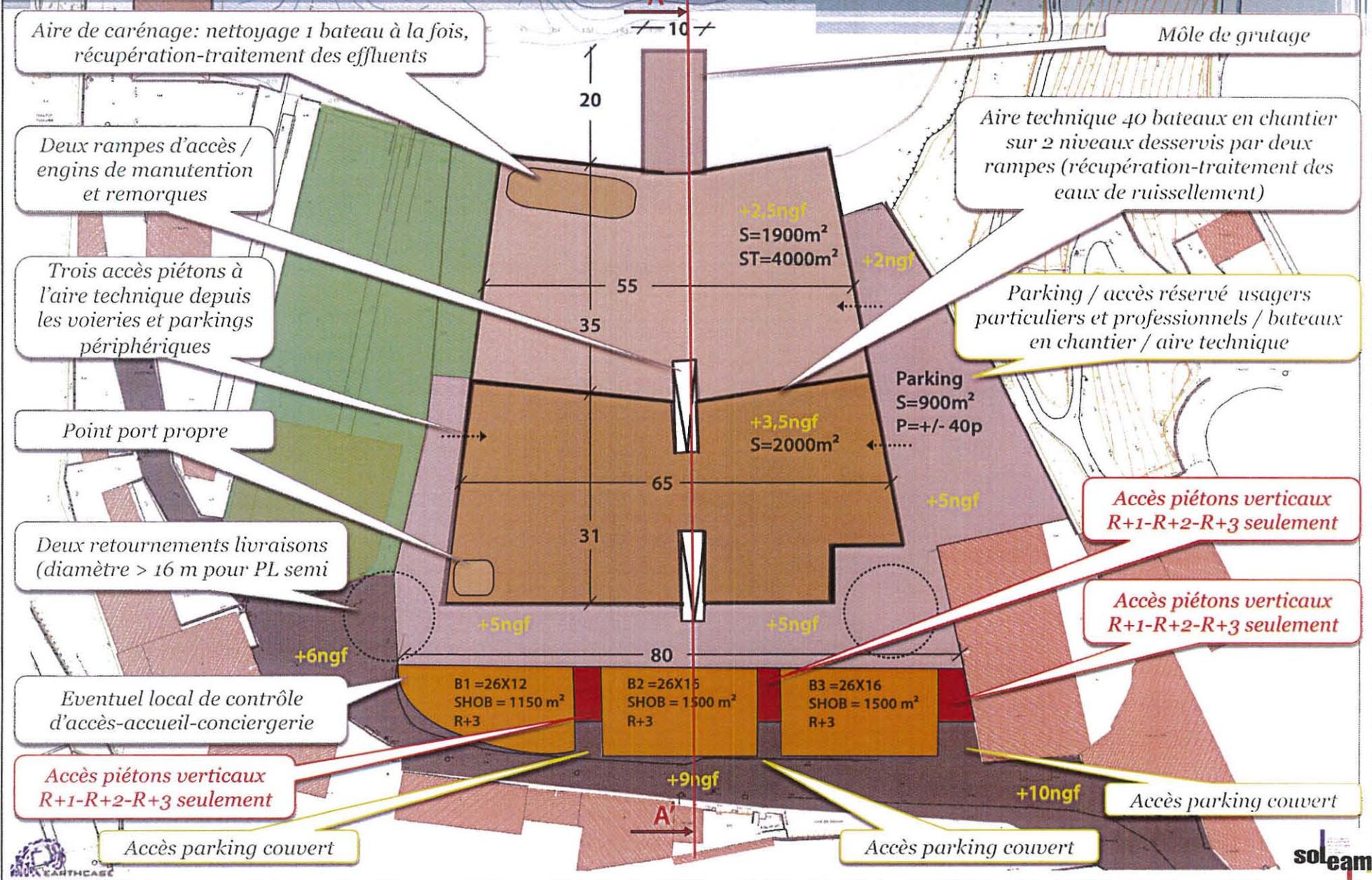
## Coupe de principe du bâti

### **Les grands partis du bâti en coupe:**

- Accès direct aux parkings, commerces et bureaux de plain-pied par l'esplanade du Pharo
- Accès au RDC physiquement impossible depuis le R+1, passage obligatoire par le contrôle d'accès / aire de retournement PL à l'entrée de la zone de locaux techniques et ateliers.
- Plans élevés à valoriser par des patios et terrasses (vue exceptionnelle vers le Nord, sur la Passe sud, l'esplanade du J4 et la Major)



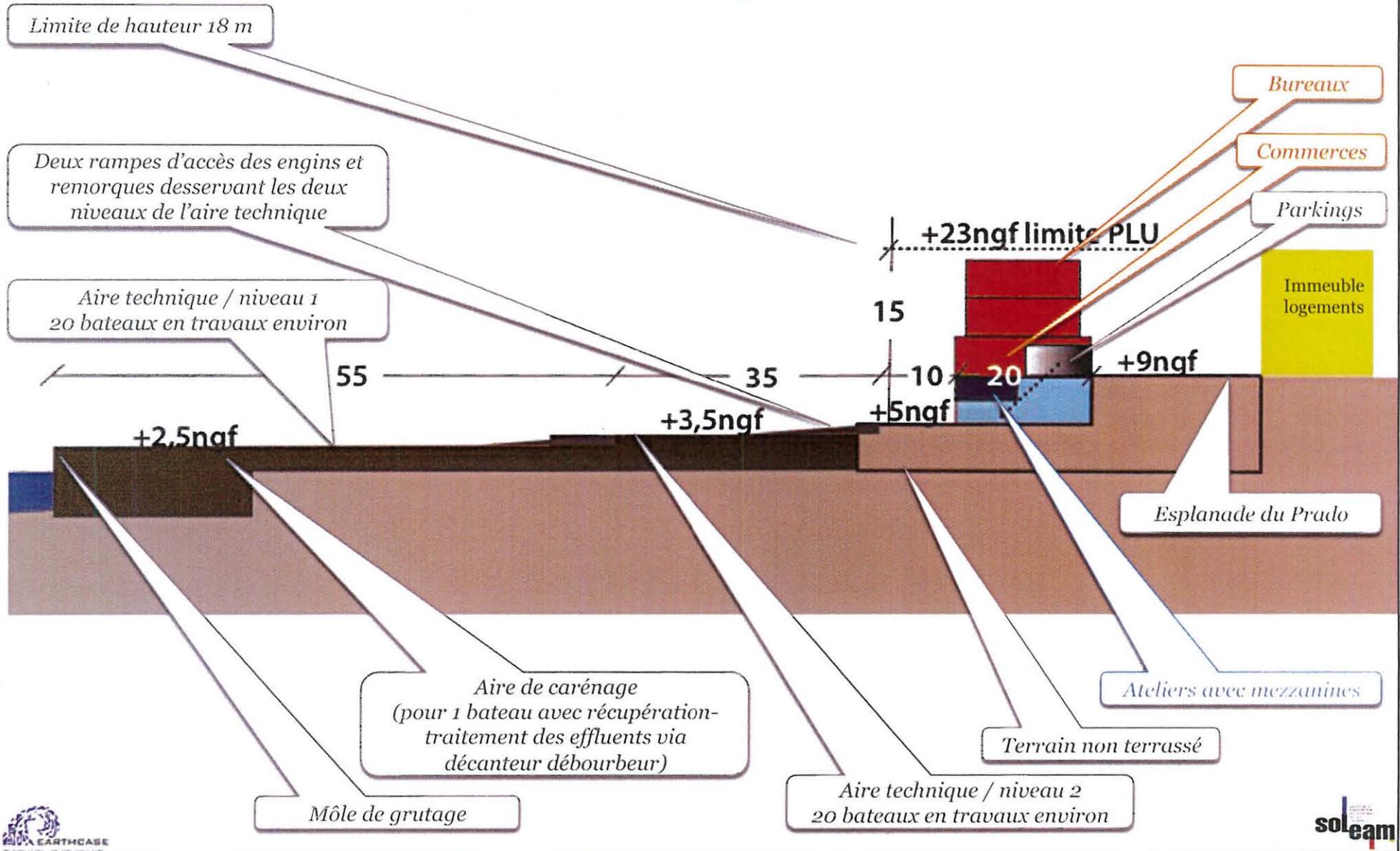
- Évaluation des besoins
- Schémas fonctionnels
- **Prescriptions techniques**
- Domanialité publique et modes de gestion
- Fiches Espaces



Reçu au Contrôle de légalité le 27 mars 2018 51



Coupe AA'



Reçu au Contrôle de légalité le 27 mars 2018



- Évaluation des besoins
- Schémas fonctionnels
- Prescriptions techniques

- **Domanialité publique et modes de gestion**

- Fiches Espaces

Différentes zones domaniales et prescriptions de modes de gestion correspondants

**Espaces communs :  
Voieries d'accès et  
parkings visiteurs**

• **Particularités**

- Investissement AMPM, à équilibrer par les tarifs de redevances d'occupation et d'outillage public
- Fonctionnement AMPM, à équilibrer par les tarifs d'outillage public
- Règlement de police AMPM

- **Gestion directe AMPM**
- Appel éventuel à des prestataires ou sous-traitants (contrôle d'accès, sûreté, exploitation parkings)
- Coûts à répercuter sur l'ensemble des lots du site au prorata de leurs usages

**Locaux d'activités :  
Bureaux, commerces  
et ateliers**

• **Particularités**

- Investissement AMPM, à équilibrer par les tarifs de redevance d'occupation
- Fonctionnement AMPM, à équilibrer par les tarifs d'outillage public

- **Autorisation d'Occupation Temporaires simples**
- Appel éventuel à des prestataires ou sous-traitants (contrôle d'accès, sûreté, exploitation parkings)
- Coûts à répercuter sur l'ensemble des lots des lots au prorata des quantités

**Mise à terre de  
niche :  
Chantier naval  
Sainte Marie**

• **Particularités**

- Investissement infrastructure terrestre AMPM, à équilibrer par les tarifs de redevances d'occupation
- Investissement outillage de manutention privé par l'occupant, envisageable avec un titre d'occupation d'une durée cohérente avec la durée d'amortissement

- **Autorisation d'Occupation Temporaire avec droits réels**
- Durée proportionnelle à la durée d'amortissement de l'outillage de tirage à terre financé par l'occupant

**Mise à terre  
publique :  
Quai de grutage  
et aire technique**

• **Particularités**

- Investissement infrastructure AMPM, à équilibrer par les tarifs de redevance d'occupation
- Investissement outillage privé, envisageable avec un titre d'occupation d'une durée cohérente avec la durée d'amortissement
- OSP / obligations de service public (permanence, tarif, horaires, égalité d'accès, point propre))

- **Délégation de Service Public**
- Durée proportionnelle à la durée d'amortissement de l'outillage de levage et de calage financé par le délégataire, et aux contraintes financières imposées par les OSP

## GESTION DIRECTE PAR MPM : plan d'eau, espaces terrestres communs (voilées et parkings visiteurs)

| Avantages/Inconvénients   | Titres d'occupation  | Régime des travaux en régie  | Marchés publics  |
|---|--|--|--|
| <p><b>Avantages :</b><br/>Un seul interlocuteur pour l'usager<br/>Simplification de la gestion du domaine et du Service public<br/>Responsabilité directe de MPM vis-à-vis des tiers et de son personnel.<br/>Maîtrise des flux financiers et transparence des comptes.</p> <p><b>Inconvénients :</b><br/>Travail administratif important : Gestion du personnel, gestion des infrastructures et équipements publics.<br/>Edition des titres d'occupation temporaires, des redevances, encaissements, recouvrement, déclaration de la TVA perçue.<br/>Tenue d'une comptabilité analytique obligatoire (pour la réalisation des travaux effectués dans le cadre d'une régie directe)<br/>Ce <b>mode de gestion</b> s'applique aux services publics administratifs et s'avère <b>difficilement compatible avec l'exécution de services publics industriels et commerciaux</b>.<br/>Difficulté de rassembler la diversité des compétences et équipements nécessaires<br/>Pleine responsabilité de la gestion = absence de transfert des risques.</p> | <p>AOT simple pour les plans d'eau, et les autres occupations temporaires pouvant être délivrées.</p> <p>L'article 101 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics interdit la conclusion d'un contrat d'occupation domaniale dont l'<b>objet principal</b> est « l'exécution de travaux, la livraison de fourniture, la prestation de service, ou la gestion d'une mission de service public (...) pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur soumis à l'ordonnance (...) du 23 juillet 2015 ».</p> | <p><b>TEXTES</b><br/><b>Instruction M14</b><br/>Tome 1 – Annexe 25<br/>Tome 2 – Titre 3 – Chapitre 3 – paragraphe 1.2.1.3. « Modalités particulières d'acquisition »<br/><b>Instruction M52</b><br/>Tome 2 – Annexe 52<br/>Tome 2 – Titre 3 – Chapitre 3 - paragraphe 1.2.1.3. « Modalités particulières d'acquisition »<br/><b>Instruction M71</b><br/>Tome 1 – Annexe 19<br/>Tome 2 – Titre 3 – Chapitre 3 - paragraphe 1.2.1.3. « Modalités particulières d'acquisition »<br/><b>Instruction M4</b><br/>Titre 2 – Chapitre 2 – compte 72<br/><b>Article D 1617-19 du CGCT</b><br/><b>Circulaire NOR/INT/B94/00257 C du 23 septembre 1994</b></p> <p><b>REGIME DES TRAVAUX</b><br/>Les travaux en régie correspondent à des immobilisations que la personne publique crée pour elle même. Ces travaux sont réalisés par son personnel avec des matériaux qu'elle achète. Ces immobilisations sont comptabilisées pour leur coût de production qui correspond au coût des matières premières, augmenté des charges directes de production (matériel acquis, loué, frais de personnel...) à l'exclusion des frais financiers et des frais d'administration générale (circulaire NOR/INT/B94/00257 C du 23 septembre 1994).</p> | <p><b>Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics,</b><br/><b>Article 5 :</b> constitue un marché public de travaux la réalisation, la conception ou la réalisation « d'un ouvrage répondant aux exigences fixées par l'acheteur qui exerce une influence déterminante sur sa nature ou sa conception ».<br/>(Cf. sur ce point CAA Marseille 25/02/2010 « Commune de Rognes » n° 07MA03620).<br/><b>Article 4 :</b> les accords-cadres constituent une forme de marché public et non une catégorie concurrente - pouvant être, ou non, à bons de commande.<br/><b>Article 17 :</b> élargissement de la possibilité pour une personne publique de ne pas passer de marché public lorsqu'elle exerce sur une entité publique un contrôle dit analogue - exception « in house » ( cas des régies dotées de la personnalité morale ou « personnalisée » ou des SPL)<br/><b>Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.</b><br/>Son article 30 dispose que les acheteurs peuvent passer un marché public <u> négocié sans publicité ni mise en concurrence</u> lorsque, pour des raisons techniques, les travaux, fournitures ou services ne peuvent être fournis que par un opérateur.<br/>Le décret précise: « Tel est notamment le cas lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à construire assortie de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire ».</p> |

## GESTION DOMANIALE MPM - AOT simples (locaux de bureaux, commerces et ateliers)

| Titres d'occupation   | Avantages/inconvénients   |
|---|---|
| <p>AOT simples, temporaires.</p> <p>L'occupation du domaine public ne peut être que temporaire. Mais la durée doit être calculée en fonction de celle de l'amortissement des constructions éventuellement réalisées par l'occupant.</p> <p>« La durée de l'autorisation doit être fixée de manière à ne pas restreindre la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer, le cas échéant, l'amortissement des investissements et une rémunération équitable des capitaux investis par l'occupant » (Cf. Réponse minist. JO Sénat du 19/08/2010 - page 2154) (Cf. également avis du Conseil de la Concurrence n°04-A-19 du 21 octobre 2004).</p> <p>L'article 101 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics interdit la conclusion d'un contrat d'occupation domaniale dont l'objet principal est « l'exécution de travaux, la livraison de fourniture, la prestation de service, ou la gestion d'une mission de service public (...) pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur soumis à l'ordonnance (...) du 23 juillet 2015 ».</p> | <p><b>Avantages :</b></p> <p><b>Valorisation économique du domaine</b></p> <p>La loi 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises «loi Pinel» permet de créer un fonds de commerce sur le domaine public (Cf. notamment Art. L2124-32-1 CGPPP).</p> <p>L'existence d'un fonds de commerce sur le domaine public permet à MPM de fixer une redevance domaniale plus importante à la charge du commerçant. Cette redevance sera proportionnelle aux avantages retirés par le commerçant quand bien même le fonds de commerce aura une valeur vénale moindre en l'absence de droit au bail.</p> <p><b>Inconvénients</b></p> <p><b>Réduction des pouvoirs du gestionnaire du domaine public</b></p> <p>L'art. L2124-33 dispose que « toute personne souhaitant se porter acquéreur d'un fonds de commerce ou d'un fonds agricole peut, par anticipation, demander à l'autorité compétente une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation de ce fonds. L'autorisation prend effet à compter de la réception par l'autorité compétente de la preuve de la réalisation de la cession du fonds ».</p> <p>Si ces dispositions excluent le mécanisme jouant en matière de baux commerciaux selon lequel la cession du fonds de commerce doit pouvoir emporter celle du droit au bail (Cf. art. L 145-16 du C. com.). En matière de fonds de commerce sur le domaine public, il appartiendra au cessionnaire d'obtenir, auprès de la personne publique, une autorisation d'occupation qui lui sera propre.</p> <p>En pratique, le gestionnaire du domaine pourra difficilement opposer un refus qui pourrait mettre en difficulté l'entreprise.</p> <p><b>Risque financier pour MPM à la fin de l'occupation</b></p> <p>En cas de retrait infondé d'une autorisation d'occupation non créatrice de droits réels, sur la base de motifs inexistantes ou injustifiés, le juge examine au cas par cas s'il y a un préjudice direct, matériel et certain pour le bénéficiaire et peut être conduit, dans certains cas d'espèce, à considérer qu'il y a lieu de verser une indemnisation à l'occupant évincé (Conseil d'Etat n° 68946 du 29 mars 1968, ville de Bordeaux).</p> <p>Même si la loi Pinel n'a pas eu pour effet d'attribuer la propriété commerciale à l'occupant et de lui attribuer un droit au renouvellement, contrairement à l'art L145-14 C. com, toutefois, un refus de renouvellement doit reposer sur des motifs légaux, exempts notamment de détournement de procédure (CAA Lyon 30/10/2014 n° 13LY20754).</p> <p>Le juge fait bénéficier le commerçant établi sur le domaine public du principe de la liberté du commerce et de l'industrie : « s'il appartient à l'autorité administrative affectataire de dépendances du domaine public de gérer celles-ci tant dans l'intérêt du domaine et de son affectation que dans l'intérêt général, il lui incombe en outre lorsque celles-ci sont le siège d'activités de production, de distribution ou de services, de prendre en considération les diverses règles, telles que le principe de la liberté du commerce et de l'industrie ou l'ordonnance du 1er décembre 1986, dans le cadre desquelles s'exercent ces activités » (Conseil d'Etat, 26 mars 1999, société EDA).</p> |

**AOT / COT AVEC DROITS REELS : terre-plein à usage de chantier naval**

| Titre d'occupation  | Avantages/inconvénients  |
|---|--|
| <p align="center"><b>AOT /COT CONSTITUTIVES DE DROITS REELS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>TEXTES</b><br/>Article L1311-5 et suivants du CGCT<br/>Article L2122-6 et suivants du CG3P</li> </ul> <p>La délivrance d'une AOT/COT constitutive de droits réels est possible à la condition que le bénéficiaire de l'autorisation effectue des travaux nécessaires pour réaliser les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier indispensables à l'exercice de l'activité que son titre l'autorise à exercer.</p> <p>Sont également susceptibles de permettre la délivrance d'un tel titre des travaux ou constructions réhabilitant, étendant ou modifiant de façon substantielle les ouvrages constructions et installations existants.</p> <p>L'AOT/COT confère à son titulaire un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise. L'attribution de droits réels permet au titulaire de l'autorisation d'avoir recours à l'hypothèque pour garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale concernée. La réalisation des ouvrages, constructions et installations peut également donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail.</p> | <p><b>AVANTAGES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Protection de l'occupant (art. 1315-5 CGCT)</b></li> </ul> <p>Le droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente section, les prérogatives et obligations du propriétaire.</p> <p>La durée de l'autorisation (jusqu'à 70 ans) est en adéquation avec l'investissement porté par le titulaire de l'autorisation ; l'article L1311-5 CGCT indique en effet que « le titre fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder soixante-dix ans ».</p> <p>Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier peuvent être cédés à une personne agréée par le maître du domaine dans les conditions des articles R2122-19 et suivants du CG3P.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Valorisation économique du domaine</b></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Utilisation du savoir-faire industriel de l'occupant ;</li> <li>→ A l'issue du contrat, l'ouvrage réalisé par l'occupant est remis gratuitement à la personne publique, qui en devient propriétaire ;</li> <li>→ Perception d'une redevance par la personne publique (part fixe/part variable). Cette redevance tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.</li> </ul> <p><b>INCONVENIENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Réduction des pouvoirs du gestionnaire du domaine public</b></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Cumul possible droits réels et fond de commerce « loi Pinel »</li> <li>→ Droit de cession de l'entreprise : En pratique, le gestionnaire du domaine pourra difficilement opposer un refus de cession qui pourrait mettre en difficulté l'entreprise.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Risque financier pour MPM à la fin de l'occupation</b></li> </ul> <p>Pouvoir de résiliation de la convention très hypothétique : les indemnités dues au preneur en cas de résiliation couvriront au minimum les investissements engagés et non amortis, ce qui peut être très important.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>• <b>LIMITES/INTERDICTION</b><br/>Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, modifiant l'article L.2122-6 CG3P :</p> <p><i>« Une autorisation d'occupation temporaire ne peut avoir pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur soumis à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ou d'une autorité concédante.</i></p> <p><i>« Dans le cas où un titre d'occupation serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat prévoit, dans le respect des dispositions du présent code, les conditions de l'occupation du domaine. »</i></p> <p>• <b>EXEMPLE D'ATTRIBUTION D'UNE AOT AVEC DROIT REELS (Cf. annexe) :</b></p> <p>Délibération du Conseil municipal de Bordeaux du 23/09/2013 AOT- droits réels pour une entreprise artisanale d'entretien/restauration/gardiennage/manifestations événementielles axées sur le nautisme/ vente d'accastillage et d'équipements.</p> <p>• <b>PUBLICITE FONCIERE</b><br/>L'AOT constitutive de droits réels est soumise à publicité foncière (art. 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière). A ce titre, deux droits sont dus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taxe de publicité foncière : 125 € (art. 1048 ter du CGI).</li> <li>- CSI : 15 € (art. 881 C 15° du CGI)</li> </ul> | <p>→ <b>AOT simple</b> : Le cocontractant frappé d'une résiliation dans l'intérêt général est en droit d'obtenir réparation du préjudice direct et certain résultant de la résiliation de la convention d'occupation domaniale avant son terme, tel que la perte des bénéfices et des dépenses exposées pour cette occupation (CE, 31 juillet 2009, <i>Société Jonathan Loisirs</i>, n° 316534, Rec. T. p. 739).<br/>Cf. art. R2 125-5 du CG3P : « <i>L'indemnisation est égale, sous déduction de l'amortissement (...) au montant des dépenses exposées pour la réalisation des équipements et installations expressément autorisées dans la mesure où ceux-ci subsistent à la date du retrait.</i> »</p> <p>→ <b>AOT avec droits réels</b> : Indemnisation du titulaire de l'autorisation du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée (art. L2122-9 du CG3P).</p> <p>• <b>Risques contentieux</b></p> <p>→ L'autorisation avec droits réels peut, dans certaines circonstances, être requalifiée en marché ou en concession de travaux, lorsqu'elle a pour objet la réalisation d'équipements qui font immédiatement retour à la collectivité et/ou, à tout le moins, dont la collectivité a fixé la destination et les caractéristiques.</p> <p>→ En cas de retrait infondé d'une autorisation d'occupation non créatrice de droits réels, sur la base de motifs inexistantes ou injustifiés, le juge examine au cas par cas s'il y a un préjudice direct, matériel et certain pour le bénéficiaire et peut être conduit, dans certains cas d'espèce, à considérer qu'il y a lieu de verser une indemnisation à l'occupant évincé (Conseil d'État n° 68946 du 29 mars 1968, ville de Bordeaux).</p> <p>→ Le juge fait bénéficier toute entreprise établie sur le domaine public du principe de la liberté du commerce et de l'industrie :</p> <p><i>« s'il appartient à l'autorité administrative affectataire de dépendances du domaine public de gérer celles-ci tant dans l'intérêt du domaine et de son affectation que dans l'intérêt général, il lui incombe en outre lorsque celles-ci sont le siège d'activités de production, de distribution ou de services, de prendre en considération les diverses règles, telles que le principe de la liberté du commerce et de l'industrie ou l'ordonnance du 1er décembre 1986, dans le cadre desquelles s'exercent ces activités » (Conseil d'Etat, 26 mars 1999, société EDA).</i></p> <p>→ <b>Risque de requalification de l'AOT/COT en marché public</b> si l'<b>objet principal</b> est « l'exécution de travaux, la livraison de fourniture, la prestation de service, ou la gestion d'une mission de service public (...) pour le compte ou pour les besoins d'un acheteur soumis à l'ordonnance (...) du 23 juillet 2015 ». (Cf. Ord. n° 2015-899 du 23 juillet 2015)</p> |
|---|--|

## CONTRATS DE CONCESSION / DELEGATION DE SERVICE PUBLIC (après l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016) - Qual de grutage et aire technique

| TEXTES  | OBSERVATIONS  |
|---|---|
| <p>Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession</p> <p>Art. 5 :<br/> <i>"Les contrats de concession sont les contrats conclus par écrit, par lesquels une ou plusieurs autorités concédantes soumises à la présente ordonnance confient l'exécution de travaux ou la gestion d'un service à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix.</i></p> <p><i>La part de risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement nominale ou négligeable. Le concessionnaire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts qu'il a supportés, liés à l'exploitation de l'ouvrage ou du service."</i></p> <p>Art. 6 :<br/> <i>« 1.-Les contrats de <u>concession de travaux</u> ont pour objet :<br/> 1° Soit l'exécution, soit la conception et l'exécution de travaux dont la liste est publiée au Journal officiel de la République française ;<br/> 2° Soit la réalisation, soit la conception et la réalisation, par quelque moyen que ce soit, d'un ouvrage répondant aux exigences fixées par l'autorité concédante.</i></p> <p><i>Un ouvrage est le résultat d'un ensemble de travaux de bâtiment ou de génie civil destiné à remplir par lui-même une fonction économique ou technique.</i></p>  | <p>PROCEDURE</p> <p>La notion de délégation de service public est maintenue par l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.</p> <p>A la demande de l'association des maires de France, les obligations procédurales spécifiques de la DSP sont conservées et, pour certaines, étendues à toutes les concessions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- délibération sur le principe de la délégation de service public local après avis de la commission consultative des services publics locaux ;</li> <li>- ouverture des plis contenant les candidatures ou les offres par une commission élue au sein de l'assemblée délibérante et dressant la liste des candidats admis à présenter une offre après examen de leurs garanties et notamment de leur aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public ;</li> <li>- approbation du choix de l'entreprise et des avenants par l'assemblée délibérante...).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les contrats de concession de <u>service</u> pourront « <i>consister à déléguer la gestion d'un service public</i> » ou à « <i>construire un ouvrage</i> » ou « <i>acquérir des biens nécessaires au service</i> » à condition que leur objet principal soit la gestion d'un service ;</li> <li>• Les contrats de concession de <u>travaux</u> pourront concerner soit la réalisation, soit la conception et la réalisation, « <i>par quelque moyen que ce soit de tout ouvrage répondant aux exigences fixées par l'autorité concédante</i> » à condition que leur objet principal soit la réalisation de travaux, le concessionnaire étant chargé ensuite d'exploiter l'ouvrage réalisé et de prendre en charge le risque lié à cette exploitation. La définition de la concession de travaux, indifférente à la notion de maîtrise d'ouvrage publique, est aussi large que celle de marché public de trav</li> </ul>  |

II. - Les contrats de **concession de services** ont pour objet la gestion d'un service. Ils peuvent consister à déléguer la gestion d'un service public. Le concessionnaire peut être chargé de construire un ouvrage ou d'acquérir des biens nécessaires au service.

III. - Lorsqu'un contrat de concession porte sur **des travaux et des services**, il est un contrat de concession de travaux si son objet principal est de réaliser des travaux ».

#### Article L1411-1 CGCT

(modifié par art. 58 de l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession) :

« Une **délégation de service public est un contrat de concession** au sens de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, conclu par écrit, par lequel une autorité délégante confie la gestion d'un service public à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix .

La part de risque transférée au délégataire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le délégataire ne doit pas être purement nominale ou négligeable. Le délégataire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts qu'il a supportés, liés à l'exploitation du service ».

#### Décret n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession

Le décret fixe les règles de passation et d'exécution des contrats de concession dans un cadre juridique nouveau. Il met un terme à la dualité des règles procédurales internes relatives aux concessions de travaux et aux délégations de service public.

Ce décret fixe les règles générales d'attribution et d'exécution des contrats de concession passés par les pouvoirs adjudicateurs et les entités adjudicatrices.

L'ordonnance du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession donne la possibilité de recourir à une quasi-régie au lieu d'une régie, dans le cas de l'existence d'une SPL ou d'une SEM avec les mêmes avantages, à savoir l'absence de mise en concurrence et une plus grande souplesse de gestion, avec une comptabilité de type privée.

**Article 7 du décret d'application** n° 2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession : la perception des recettes dégagées par le service n'est pas exclusive et peut s'accompagner de paiements effectués par l'autorité concédante ou de subventions octroyées par des tiers.

#### Articles 34 de l'ordo. et 6 du décret :

Les contrats de concession sont limités dans leur durée par l'autorité concédante en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire. Les investissements concernés sont les investissements initiaux ainsi que ceux réalisés pendant l'exécution et nécessaires pour l'exploitation des travaux ou des services concédés (exemple travaux de renouvellement, dépenses liées aux infrastructures, aux équipements, à la logistique, au recrutement et à la formation du personnel).

Dans le cas des concessions d'une durée supérieure à 5 ans, la durée ne doit pas excéder le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire afin d'amortir les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, et ce compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat.

#### Articles 7 et 8 du décret :

La valeur estimée de la concession est calculée selon une méthode présentée dans les documents de la consultation. Elle correspond au chiffre d'affaires total hors taxes du concessionnaire pendant la durée du contrat, eu égard à la nature des prestations qui font l'objet de la concession.

Pour estimer cette valeur, l'autorité concédante prend notamment en compte :

- 1° la valeur de toute forme d'option et les éventuelles prolongations de la durée du contrat de concession
- 2° les recettes perçues sur les usagers des ouvrages ou des services, autres que celles collectées pour le compte de l'autorité concédante ou d'autres personnes.
- 3° les paiements effectués par l'autorité concédante ou toute autre autorité publique ou tout avantage financier octroyé par l'une de celles-ci au concessionnaire
- 4° la valeur des subventions ou de tout autre avantage financier octroyés par des tiers pour l'exploitation de la concession

7 titres :

- le *titre I<sup>er</sup>* détermine le champ d'application du décret ;
- le *titre II* fixe les règles de passation des contrats de concession : contenu des contrats, durée, estimation de la valeur de la concession, modalités de publicité, communications et échanges d'information, délais de réception des candidatures et des offres, examen des candidatures, achèvement de la procédure ;
- le *titre III* précise les modalités d'exécution des contrats de concession : information de l'autorité concédante, mise à disposition des données essentielles, exécution du contrat de concession par des tiers, modification du contrat de concession ;
- le *titre IV* modifie les dispositions contenues dans le code général des collectivités territoriales (CGCT) relatives aux collectivités territoriales et à leurs groupements ;
- le *titre V* procède aux adaptations nécessaires à l'outre-mer ;
- le *titre VI* modifie les dispositions contenues dans le code de l'éducation, le code de l'urbanisme, le CGCT ainsi que dans divers décrets.

5° les recettes tirées de toute vente d'actifs faisant partie de la concession  
 6° la valeur de tous les fournitures et services mis à la disposition du concessionnaire par l'autorité concédante, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution du contrat  
 7° toutes primes ou tous paiements au profit des candidats ou des soumissionnaires.

**DSP et FOND DE COMMERCE :**

L'activité exercée par un délégataire de service public ne peut donner lieu à la constitution d'une clientèle propre au délégataire (Dans un arrêt de principe, la Chambre commerciale de la Cour de Cassation avait estimé à propos d'EDF que dans la mesure où il était chargé d'un service public. Cet établissement ne pouvait être considéré comme propriétaire d'un fonds de commerce : *Cass. com. 29-1-1952 : D. 1952 p. 737 note F. Derrida*) L'ordonnance du 29/01/2016 ne visant pas la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprise, le délégataire est a priori exclu (en l'état des textes actuels) du bénéfice des dispositions de cette loi, qui permet de créer un fond de commerce sur le domaine public.

| Article de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 | Article du décret n°2016-86 du 1 <sup>er</sup> février 2016 | Arrêtés  |
|--|---|--|
| <a href="#">Article 35</a>                           | <a href="#">Article 14</a>                                  | <a href="#">Arrêté du 21 mars 2016</a> fixant le modèle d'avis pour la passation des contrats de concession  |
| <a href="#">Article 39</a>                           | <a href="#">Article 19</a>                                  | <a href="#">Arrêté du 25 mai 2016</a> fixant la liste des impôts, taxes, contributions ou cotisations sociales donnant lieu à la délivrance de certificats pour l'attribution de marchés publics |
| <a href="#">Article 6</a>                            | -   | <a href="#">Avis relatif à la liste des activités</a> qui sont des travaux en droit de la commande publique  |
| <a href="#">Article 36</a>                           | <a href="#">Article 9</a><br><a href="#">Article 10</a>     | <a href="#">Avis relatif aux seuils de procédure</a> et à la liste des autorités publiques centrales en droit de la commande publique  |
| -  | <a href="#">Article 10</a>                                  | <a href="#">Avis relatif aux contrats de la commande publique</a> ayant pour objet des services sociaux et autres services spécifiques   |



- Évaluation des besoins
- Schémas fonctionnels
- Prescriptions techniques
- Domanialité publique et modes de gestion

- **Fiches Espaces**

## Synthèse du programme / bâtiments

| Bâtiment A (conservation et restauration de l'existant) |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
|---|-------------|---|----------|---------|-------|--------------|---------|-------------|---------|-----------|--------------|--------------|-------------|
|   | Superficie  | Niveau  | Sol      | Plafond | Murs  | Rideau métal | Vitrine | Douche + LM | WC + LM | Vestiaire | Telecommande | Menuiseries  | Vitrage     |
| <b>ATELIERS EXISTANT</b>                                |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| Ateliers existants mécanique                            | 400         | RDC   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| Ateliers existants voilerie                             | 300         | R+1   | Brut     | Brut    | Brut  | X            |         | X           | X       | X         | X            | Galva        | Clair       |
| <b>Total ateliers restaurés</b>                         | <b>700</b>  |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| <b>COMMERCES EXISTANT</b>                               |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| Ateliers expo-vente voilerie                            | 100         | R+1   | Plancher | Brut    | Placo | X            |         | X           | X       | X         | X            | Alu          | Antelio     |
| <b>Total commerces restaurés</b>                        | <b>100</b>  |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| Bureaux   | -           | -   |          |         |       |              |         |             | X       |           |              | Alu          | Antelio     |
| Bureaux   | -           | -   |          |         |       |              |         |             | X       |           |              | Alu          | Antelio     |
| <b>Total bureaux</b>                                    |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| Parkings plein-air                                      |             | RDC   |          |         |       |              |         |             |         |           | X            | Aceau Galva  | si privatif |
| Parkings couverts                                       |             | -   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| <b>Total parkings</b>                                   |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| <b>Bâtiments créés B1-B2-B3</b>                         |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
|   | Superficie  | Niveau  |          |         |       | Rideau métal | Vitrine | Douche + LM | WC + LM | Vestiaire | Telecommande | Menuiseries  | Vitrage     |
| <b>ATELIERS CREES</b>                                   |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| Ateliers hauteur 4 m                                    | 900         | RDC   | Brut     | Brut    | Brut  | X            |         | X           | X       | X         | X            | Galva        |             |
| <b>Total ateliers créés</b>                             | <b>900</b>  |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| <b>COMMERCES CREES</b>                                  |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| Commerces   | 300         | RDC   | Chape    | Double  | Placo | X            | X       |             | X       |           | X            | Alu          | Clair       |
| Commerces   | 700         | R+1   | Chape    | Double  | Placo | X            | X       |             | X       |           | X            | Alu          | Clair       |
| <b>Total commerces</b>                                  | <b>1000</b> |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| <b>BUREAUX CREES</b>                                    |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| Bureaux   | 600         | R+1   | Fin      | Double  | Placo |              |         |             | X       |           |              | Alu          | Antelio     |
| Bureaux   | 500         | R+2   | Fin      | Double  | Placo |              |         |             | X       |           |              | Alu          | Antelio     |
| <b>Total bureaux</b>                                    | <b>1100</b> |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| <b>PARKINGS CREES</b>                                   |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| Parkings plein-air                                      |             | RDC   | Brut     | -       |       |              |         |             |         |           | X            | Arceau Galva |             |
| Parkings couverts                                       |             | R+1   | Brut     | Brut    |       |              |         |             |         |           | X            | Arceau Galva |             |
| <b>Total parkings</b>                                   |             |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| <b>ATELIERS RESTAURES + CREES</b>                       | <b>1600</b> | Pour mémoire, restaurés-agrandis par ailleurs: Sainte Marie 1 500 + Borg 300 restaurés = 1 800 m2 |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| <b>COMMERCES RESTAURES + CREES</b>                      | <b>1100</b> |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |
| <b>BUREAUX CREES</b>                                    | <b>1100</b> |   |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |             |

NB - superficies de projet totales (créées + restaurées) préconisées par l'étude de marché:  
Ateliers 3 400 m2 ; Bureaux 1 100 m2 ; Commerces-exposition-vente: 1 100 m2

### Fiche programme / bâtiments

| Bâtiment A (conservation et restauration de l'existant) |            |        |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |         |
|---|------------|--------|----------|---------|-------|--------------|---------|-------------|---------|-----------|--------------|--------------|---------|
|   | Superficie | Niveau | Sol      | Plafond | Murs  | Rideau métal | Vitrine | Douche + LM | WC + LM | Vestiaire | Telecommande | Menuiseries  | Vitrage |
| Ateliers existants                                      |            | RDC    | Brut     | Brut    | Brut  | X            |         | X           | X       | X         | X            | Galva        | Clair   |
| Ateliers voilerie existant                              |            | R+1    | Plancher | Brut    | Placo | X            |         | X           | X       | X         | X            | Alu          | Antelio |
| <b>Total ateliers</b>                                   |            |        |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |         |
| Commerces   |            | -      |          |         |       | X            | X       |             | X       |           | X            | Alu          | Clair   |
| Commerces   |            | -      |          |         |       | X            | X       |             | X       |           | X            | Alu          | Clair   |
| <b>Total commerces</b>                                  |            |        |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |         |
| Bureaux   |            | -      |          |         |       |              |         |             | X       |           |              | Alu          | Antelio |
| Bureaux   |            | -      |          |         |       |              |         |             | X       |           |              | Alu          | Antelio |
| <b>Total bureaux</b>                                    |            |        |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |         |
| Parkings plein-air                                      |            | RDC    |          |         |       |              |         |             |         |           | X            | Aceau Galva  |         |
| Parkings couverts                                       |            | -      |          |         |       |              |         |             |         |           |              | Arceau galva |         |
| <b>Total parkings</b>                                   |            |        |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |         |
| Bâtiments créés B1-B2-B3                                |            |        |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |         |
|   | Superficie | Niveau |          |         |       | Rideau métal | Vitrine | Douche + LM | WC + LM | Vestiaire | Telecommande | Menuiseries  | Vitrage |
| Ateliers hauteur 7m                                     |            | RDC    | Brut     | Brut    | Brut  | X            |         | X           | X       | X         | X            | Galva        | -       |
| Ateliers hauteur 4 m                                    |            | RDC    | Brut     | Brut    | Brut  | X            |         | X           | X       | X         | X            | Galva        |         |
| <b>Total ateliers</b>                                   |            |        |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |         |
| Commerces   |            | RDC    | Chape    | Double  | Placo | X            | X       |             | X       |           | X            | Alu          | Clair   |
| Commerces   |            | R+1    | Chape    | Double  | Placo | X            | X       |             | X       |           | X            | Alu          | Clair   |
| <b>Total commerces</b>                                  |            |        |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |         |
| Bureaux   |            | R+1    | Fin      | Double  | Placo |              |         |             | X       |           |              | Alu          | Antelio |
| Bureaux   |            | R+2    | Fin      | Double  | Placo |              |         |             | X       |           |              | Alu          | Antelio |
| <b>Total bureaux</b>                                    |            |        |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |         |
| Parkings plein-air                                      |            | RDC    | Brut     | -       |       |              |         |             |         |           | X            | Arceau Galva |         |
| Parkings couverts                                       |            | R+1    | Brut     | Brut    |       |              |         |             |         |           | X            | Arceau Galva |         |
| <b>Total parkings</b>                                   |            |        |          |         |       |              |         |             |         |           |              |              |         |

## Fiche programme / ouvrages, outillages et VRD

| Synthèse programme ouvrages & outillages  | Dimensions    | Traitement  | Descente de charge  | Equipements techniques   | Réseaux                                 |
|---|---------------|---|---|--|---|
| <b>Infrastructures et superstructures (investissement MPM)</b>  |               |   |   |  |   |
| Dragage et nettoyage plan d'eau   | 2 500 m3      | Instruction et mesures environnementales                  |   |  |   |
| Môle de levage (20x10m, accostables sur 15 m de chaque côté)  | 200 m2        | Béton / blocs béton préfa ou béton / quai palplanches     | 5T / m2   | Bordure pare-roues, 10 bollards 5T et défenses Delta             |   |
| Jetée enrochements de protection du plan d'eau et môle de levage  | 50 à 70 ml    | enrochements naturels                                     |   |  |   |
| Contre-jetée de protection du ponton Est  | 0 à 20 ml     | enrochements ou flottant lourd avec déflecteurs           |   |  | éclairage, réservations videoprotection |
| Point port propre européen  | 50 m2         | sur aire technique avec accès facile voirie / évacuations |   | Ombrière habillée bois   |   |
| Pontons flottants   | 84 ml         | aluminium -platalage bois synthé. Guidé sur pieux         | 350 kg / m2   | bornes fluides, échelles sécu, coffrets bouée, extinct           | éclairage, réservations videoprotection |
| <b>Superstructures et outillages (pour mémoire, investissement privé sous autorisation MPM)</b>   |               |   |   |  |   |
| Hangar et cale de halage chantier naval   |               | AOT droits réels, clientèle spécifique sans OSP           |   |  | éclairage, réservations videoprotection |
| Engin de levage, remorque hydraulique et bers zone technique  |               | DSP, toute clientèle avec Obligations de Service Public   |   |  |   |
| <b>Synthèse programme Terre-Pleins &amp; voiries</b>  |               |   |   |  |   |
|   | Superficie m2 | Traitement  | Equipements techniques  | Réseaux  |   |
| Aire carénage   | 200           | béton   | collecte-traitement des eaux de carénage et ruissellement, point propre | bornes eau, électricité, éclairage, réservations videoprotection |   |
| Aire zone technique   | 3700          | béton   | collecte des eaux de ruissellement + marquage + signalétique            | bornes eau, électricité, éclairage, réservations videoprotection |   |
| Parkings plein-air publics VL et utilitaires (clients, intervenants ponctuels)  | sur voirie    | enrobé  | collecte des eaux de ruissellement + marquage                           | éclairage, réservations videoprotection                          |   |
| Parkings plein-air privés VL et utilitaires (à lier aux AOTateliers, commerces et bureaux)  | 900           | enrobé  | collecte des eaux de ruissellement + marquage + arceaux galva           | éclairage, réservations videoprotection                          |   |
| Voies circulation & manœuvre VL et utilitaires  | 1200          | enrobé  | collecte des eaux de ruissellement + marquage + signalétique            | éclairage, réservations videoprotection                          |   |
| Voies circulation & manœuvre PL   | 2000          | enrobé  | collecte des eaux de ruissellement + marquage + signalétique            | éclairage, réservations videoprotection                          |   |
| Pour mémoire: réseaux et transformateur à définir selon projet finalisé (la configuration en terrasses doit permettre de concevoir des galeries techniques hors tranchées à moindre coût, tant pour la zone technique que les bâtiments B1, B2, B3 et leur voirie |               |   |   |  |   |

## SOLEAM

\* \*  
\*

## METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**ANNEXE 6  
LE BILAN DE L'OPERATION**

MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE



SOLEAM

\* \*  
\*

METROPOLE AIX MARSEILLE

PROJET DE REHABILITATION DE L'ANSE DU PHARO

PROPOSITION DE BILAN D'ORIGINE  
AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2018

## I. RAPPORT DE PRESENTATION

### 1) CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Nature juridique :                   | Concession de travaux  |
| Titulaire de la Concession :         | SOLEAM   |
| Concédant                            | Métropole Aix Marseille Provence   |
| Concession de travaux :              | Avril 2018   |
| Exploitation 1 <sup>ère</sup> phase: | 2018- 2022   |
| Exploitation 2 <sup>ème</sup> phase: | 2022- 2043   |
| Durée initiale :                     | 25 ans   |
| Mode de rémunération                 | Rémunération / suivi : 5% sur les dépenses HT (investissement) hors frais financiers |

### 2) CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Vocation :                         | Pôle métiers pour les plaisanciers |
| Programme global de construction : | 3 850 m2 SDP                       |

### 3) ÉLÉMENTS FINANCIERS DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Budget prévisionnel d'exploitation (origine) :   | 33,843 Millions € TTC |
| Budget prévisionnel d'investissement (origine) : | 13,350 Millions € TTC |
| Dont Participation d'investissement (origine) :  | 4 Millions €          |

## II. RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

### 1) LA CONCESSION DANS SON CONTEXTE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence-Métropole (METROPOLE AMP) souhaite réaliser une opération consistant à réaménager l'Anse du Pharo afin d'y créer un pôle des métiers pour les plaisanciers.

- ✦ Plus précisément, il s'agit de créer et exploiter une zone d'activités dédiée principalement à l'entretien et à la maintenance des embarcations de petite et moyenne plaisance, comprenant également des bureaux et commerces.
- ✦ L'objectif à terme consiste donc à implanter et à organiser des services dédiés à l'entretien/réparation de bateaux, couvrant l'ensemble de la gamme des besoins des plaisanciers communautaires, et disposant des équipements nécessaires à leur exploitation : ateliers, quais, espace à terre, aire de carénage et moyens de levage et parkings. En particulier, sera visé le segment des navires de 12 à 18 Mètres.
- ✦ La METROPOLE AMP, qui exerce la compétence portuaire, est gestionnaire du site mais n'en est pas propriétaire. Elle est en effet bénéficiaire d'une Autorisation d'Occupation Temporaire qui lui a été conférée par l'Etat.

Pour ce faire, la Métropole AMP souhaite confier à la SOLEAM, Société Publique Locale dont elle est actionnaire, une concession d'une durée de 25 ans avec un budget prévisionnel d'investissement d'environ 11M€ (avec une participation de 4M€ suivant rapport au Conseil de la Métropole lors de sa séance du 19 octobre 2017) consistant en :

La réalisation des études nécessaires afin de mener à bien les travaux (nous nous trouvons en effet à la fois sur le domaine maritime mais également sur le domaine terrestre, avec le Palais du Pharo en surplomb de l'Anse) ; se fera en deux phases :

- Une phase pré-opérationnelle destinée à réunir toutes les autorisations avant de commencer les travaux (années 2018-2019)
- Une phase exécution des travaux de construction (Années 2020-2021)

L'opération consiste en la réalisation :

#### ✦ LES TRAVAUX NECESSAIRES MARITIMES ET TERRESTRES

- Réalisation d'une jetée et d'une contre-jetée ;
- Réalisation d'un ponton flottant ;
- Réalisation d'un deck de levage + une grue de levage ;
- Réaménagement du terre-plein central consistant en une aire de carénage (zone technique et aire de stationnement sécurisée pour accueillir les bateaux) ;
- Réalisation de parkings ;
- Réalisation de voiries de dessertes et de manoeuvres redimensionnées en fonction des besoins de l'opération.

#### ✦ LES TRAVAUX NECESSAIRES TERRESTRES



| Locataires  | N°Parcelle        | DATE DE FIN AOT | NB    | B     | B   | B  | TOTAL M2 | LOYER HT  | LOYER TTC  | Prix myn/ht |
|-------------|-------------------|-----------------|-------|-------|-----|----|----------|-----------|------------|-------------|
| BORG        | PARCELLE          | 01/01/2028      |       | 12    | 19  | 20 | 56       |           |            |             |
| BORG        | 12/19/20          | .               | 56    | 46    | 145 | 0  | 191      | 6 335,83  | 7 603,00   |             |
|             |                   |                 |       |       |     |    | 247      |           |            | 25,65       |
| EUROMAR     | 28                | 01/01/2019      |       | 98    |     |    | 98       | 2 245,83  | 2 695,00   | 22,92       |
|             |                   |                 |       | 98    |     |    | 98       |           |            |             |
| VOILERIES   | 21                | 01/01/2019      | 785   | 369   |     |    | 1154     | 15 695,00 | 18 834,00  |             |
|             |                   |                 |       | B     | B   | B  | 1154     |           |            | 13,60       |
| TABOU       | PARCELLE<br>37-38 | 01/01/2019      |       | 37    | 38  |    | 136      | 3 116,67  | 3 740,00   |             |
|             |                   |                 |       | 52    | 84  |    | 136      |           |            | 22,92       |
| TAGLIAMONTE | 13                | 01/01/2019      | 70    | 103   |     |    | 173      | 3 186,67  | 3 824,00   |             |
|             |                   |                 |       | 103   |     |    | 173      |           |            | 18,42       |
| AQUAGENUS   | 39                | 01/01/2019      | 64    | 294   |     |    | 358      | 7 493,33  | 8 992,00   |             |
|             |                   |                 |       | 294   |     |    | 358      |           |            | 20,93       |
| STE MARIE   | 27                | 01/01/2019      | 1180  | 998   |     |    | 2178     | 53 092,50 | 63 711,00  |             |
|             |                   |                 |       | 998   |     |    | 2178     |           |            | 24,38       |
| SCAPH       |                   | 01/05/2018      | 85    | 15    |     |    | 100      | 1 346,67  | 1 616,00   |             |
|             |                   |                 |       | 15    |     |    | 100      |           |            | 13,47       |
| SOUS MARINE | 38                | 01/01/2019      |       | 98    |     |    | 98       | 2 245,83  | 2 695,00   |             |
|             |                   |                 |       | 98    |     |    | 98       |           |            | 22,92       |
|             |                   |                 | 2 240 | 2 073 | 229 | 0  |          | 94 758,33 | 113 710,00 |             |

La METROPOLE AMP, qui exerce la compétence portuaire, est gestionnaire du site mais n'en est pas propriétaire. Elle est en effet bénéficiaire d'une Autorisation d'Occupation Temporaire qui lui a été conférée par l'Etat.

AMP a déjà acquis et démolit le bâtiment principal (un état des lieux doit être annexé à la présente convention).

### III. LES ORIENTATIONS POUR L'ANNÉE 2018 ET SUIVANTES

Sont prévus, pour les années à venir :

#### 1. LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

| HT   | TVA | F.S   | PREV. 2018     | PREV. 2019       | PREV. 2020       | PREV. 2021       | PREV. 2022       | PREV. TOTAL       |
|--|-----|-------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>DEPENSES</b>                            |     |       |                |                  |                  |                  |                  |                   |
| Construction                               | *   | 5,00% |                | 447 450          | 3 579 600        | 3 579 600        | 1 342 350        | 8 949 000         |
| Etudes                                     | *   | 5,00% | 100 000        | 698 194          | 0                | 0                | 0                | 798 194           |
| Etudes EXE                                 | *   | 5,00% | 0              | 0                | 399 097          | 66 516           | 66 516           | 532 129           |
| Travaux sup/ tirant d'eau                  | *   | 5,00% |                |                  | 204 375          | 34 063           | 34 063           | 272 500           |
| Rémunération / Suivi                       |     |       | 105 518        | 105 518          | 105 518          | 105 518          | 105 518          | 527 590           |
| Coût Financement / période de construction |     |       |                |                  | 40 000           | 120 540          |                  | 160 540           |
| Hyp mise en service fin 2021               |     |       |                |                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>TOTAL DU BUDGET INVIT</b>               |     |       | <b>205 518</b> | <b>1 251 162</b> | <b>4 328 590</b> | <b>3 906 237</b> | <b>1 548 447</b> | <b>11 239 954</b> |

Cette est mentionnée dans le rapport de suivi de projet à la date de clôture de l'exercice et du décaissement.

-La rémunération de la SOLEAM liée au suivi de la construction représente 5% du montant des dépenses de construction soit 10 551 824€ HT .Afin de tenir compte de la complexité de l'opération, elle est lissée sur la durée d'investissement en :

|   | PREV. 2018 | PREV. 2019 | PREV. 2020 | PREV. 2021 | PREV. 2022 |         |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|---------|
| Lissage de la rémunération de suivi de projet | 20%        | 20%        | 20%        | 20%        | 20%        |         |
|   | 105 518    | 105 518    | 105 518    | 105 518    | 105 518    | 527 591 |

Et lors de la mise en service de la construction la rémunération sera divisée par la durée de la période de lissage mentionnée au tableau ci-dessus.

-Une partie des frais financiers lié à l'emprunt pourra être intégrée au cout d'investissement et donc amortie.

Nous partons sur une durée d'amortissement de 21 ans à partir de 2021 soit une dotation annuelle prévisionnelle de 535 236 €.

#### 2. LES RETENUES D'INVESTISSEMENT

| HT  | TVA | F.S | Dernier CRPO | PREV. 2018 | PREV. 2019 | PREV. 2020 | PREV. 2021 | PREV. 2022 | PREV. TOTAL |
|---|-----|-----|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| <b>Constructions et études</b>              |     |     |              |            |            |            |            |            |             |
| TR1   |     |     |              | 205 518    | 803 712    | 0          | 0          | 0          | 1 009 230   |
| Subvention d'investissement AMP tr1         |     |     |              | 500 000    | 500 000    |            |            |            | 1 000 000   |
| TR2   |     |     |              | 0          | 447 450    | 4 328 590  | 3 906 237  | 1 548 447  | 10 230 723  |
| Subvention d'investissement AMP tr2         |     |     |              |            | 1 500 000  | 1 000 000  | 500 000    |            | 3 000 000   |
| Emprunts encaissés                          |     |     |              | 0          | 0          | 2 000 000  | 4 027 000  | 0          | 6 027 000   |
| Valeur de reprise                           |     |     |              |            |            |            |            |            | 0           |
| Fonds propres SOLEAM environ 11% invt       |     |     |              |            |            | 500 000    |            | 712 954    | 1 212 954   |
| Besoin de financement annuel / construction |     |     |              | 294 482    | 748 838    | -828 590   | 620 763    | -835 493   |             |
| Trésorerie cumulée                          |     |     |              |            | 1 043 320  | 214 730    | 335 493    | 0          |             |

La participation financière de la Métropole au financement de ce projet s'élèvera à 4M€. Elle sera traduite dans les comptes de la SOLEAM comme une subvention d'investissement et permettra d'assurer le modèle économique. Elle permettra également de réduire la part au financement externe. Pour les besoins de modélisation, cette participation est affectée en 2 tranches opérationnelles.

Il s'agit d'anticiper l'arrêt de l'opération en phase études.

Nous partons sur une durée d'amortissement de 21 ans à partir de 2021, ceci engendrera une dotation annuelle de 535 236 € et une reprise de subvention annuelle de 190 476€.

-Il est prévu 2 emprunts (un sur 17 ans et l'autre sur 18) avec un différé d'amortissement de 3 ans et un taux prévisionnel d'intérêts à 2%.

-SOLEAM prévoit de financer 11% du projet soit 24% de ses capitaux propres avec un retour de l'investissement prévisionnel :

En 2024 : 300 000€

En 2029 : 200 000€

En 2033 : 200 000€

En 2036 : 112 954€

En 2039 : 400 000€

## LES DÉPENSES D'ENTRETIEN

### a. Les honoraires de gestion locative

Il s'agit des honoraires prévus pour la gestion locative du site.

Ils sont calculés sur 7% des loyers et charges encaissées.

### b. Les charges récupérables auprès des usagers

Sur les bâtiments existants :

Il s'agit de la taxe foncière, celle-ci est estimée à 18 000€ (valeur 2017) avec une augmentation de 2%/an.

Sur les futurs bâtiments:

- On estime une nouvelle taxe foncière calculée sur la base de 2017 soit 18 000€ pour 2 850m<sup>2</sup>.

Nouveaux m<sup>2</sup> créés : 3 850m<sup>2</sup> soit environ 24 359€ de taxe foncière supplémentaire indexée = 26 366€ en année 2022.

-Il s'agit des fluides et consommables (partie commune), celle-ci est estimée à 20 000€ avec une augmentation de 2%/an.

-Il est prévu la mise en place d'un dispositif vidéo et des frais de gardiennage : environ 160 000€ HT

Il s'agit de dépenses d'entretien courant

Ces postes sont indexés de 2%/an.

### c. Les charges non récupérables

Sur les bâtiments existants :

-Il s'agit de l'assurance, celle-ci est estimée à 3 000€ (valeur 2017) avec une augmentation de 2%/an.

-Il s'agit de dépenses diverses, celles-ci sont estimées à 10 000€ (valeur 2017) avec une augmentation de 2%/an.

Sur les futurs aménagements:

-Il s'agit de l'assurance, celle-ci est estimée à 4 060 € avec une augmentation de 2%/an.

- Il s'agit de dépenses diverses, celles-ci sont estimées à 20 000€ avec une augmentation de 2%/an.

Ces dépenses diverses concernent entre autre des frais de procédure contentieuse (huissier, avocat...), des insertions pour appel à projet (publicité et autres...), de réparations ponctuelles non imputables au locataire.

Provision pour gros entretien à partir de 2026 : 40 800€/an

Cette provision vise à maintenir en bon état les installations afin d'assurer, en fin de concession, la remise des installations au Concédant dans les meilleures conditions.

Cette provision si elle n'est pas utilisée sera restituée au concédant à la fin de la concession (art 12 du traité).

Ces postes sont indexés de 2%/an.

#### d. La redevance

AMP perçoit actuellement des redevances d'occupation pour les AOT existantes (base 94 758€ HT en 2018). Toutefois, l'équilibre du projet ne permet pas de maintenir ces sommes pendant les premières années d'amortissement. Il est donc prévu un versement de 85% de ce montant sur la durée du projet.

A ce montant s'ajoutera une redevance de 15% du résultat avant impôts à partir de l'année où les résultats nets cumulés dégageront un résultat positif sur la base des hypothèses de l'échéancier de participation de la Métropole au financement des investissements et des hypothèses d'efforts de fonds propres de la SOLEAM (en l'occurrence 2027 dans le compte d'exploitation prévisionnel présenté).

|  | 2 026  | 2 027  | 2 028   | 2 029   | 2 030   | 2 031   | 2 032   |
|--|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| RESULTAT AVANT IMPOTS                      | 81 779 | 62 647 | 104 322 | 121 425 | 138 872 | 156 667 | 142 328 |
| RESULTATS NET CUMULES                      | -      | 57 227 | 5 420   | 109 742 | 231 167 | 370 039 | 526 706 |
| MONTANT DE LA REDEVANCE PREVISIONNELLE 15% |        | 813    | 15 648  | 18 214  | 20 831  | 23 500  | 21 349  |

.....

#### e. La Contribution économique et territoriale

Cette taxe résulte d'un calcul selon l'approche fiscale des produits et des charges comprises dans le calcul de la CET (CFE + CVAE) le tout étant plafonné à 3%.

Sur les bâtiments existants : environ 105€

Sur les futurs aménagements: de 13K€ à 30K€ en fin de concession



## a. En ce qui concerne les loyers

**Sur les bâtiments existants :**

Base 2018 : tableau annexé p.6

Loyers annuels indexés de 2%/an

Vacance et rotation :

On considère que 100% des locations seront bien re-signés en 2019.

En 2024, il est prévu d'augmenter les AOT en tenant compte de nouvelles conditions tarifaires (environ 50% plus chères)

Risque locatif annuel : 2%**Sur les futurs aménagements:**Grille de prix proposée :

| Nombre | Unité  | Désignation            | Prix en € HT | TOTAL HT       |
|--------|--------|------------------------|--------------|----------------|
| 1 600  | M2     | ateliers               | 75           | 120 000        |
| 1 100  | M2     | bureaux                | 160          | 176 000        |
| 1 100  | M2     | expo vente             | 165          | 181 500        |
| 50     | Places | Parking                | 540          | 27 000         |
|        |        |                        |              | <b>504 500</b> |
| 3 300  | M2     | terre plein avec accès | 20           | 66 000         |
| 1 000  | M2     | terre plein sans accès | 10           | 10 000         |
| 23     | Places | poste travail à flot   | 3 800        | 87 400         |
|        |        |                        |              | <b>163 400</b> |

Soit un total prévisionnel de 667 900€ HT

Loyers annuels indexés de 2%/an

Vacance et rotation :

| Année       | 2 022 | 2 023 | 2 024 | 2 025 | 2 026 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| remplissage | 65%   | 80%   | 90%   | 95%   | 95%   |

90% de remplissage tous les 5 ans pour prendre en compte la remise en concurrence ( AOT de 5 ans maximum), puis 95%.

Risque locatif annuel : 2%

## b. En ce qui concerne les charges refacturées

Il s'agit des charges énoncées ci-dessus.

Sur les bâtiments existants :

Il s'agit de la taxe foncière, celle-ci est estimée à 18 000€ (valeur 2017) avec une augmentation de 2%/an.

Sur les futurs bâtiments:

- On estime une nouvelle taxe foncière calculée sur la base de 2017 soit 18 000€ pour 2 850m<sup>2</sup>.

Nouveaux m<sup>2</sup> créés : 3 850m<sup>2</sup> soit environ 24 359€ de taxe foncière supplémentaire indexée = 26 366€ en année 2022.

-Il s'agit des fluides et consommables (partie commune), celle-ci est estimée à 20 000€ avec une augmentation de 2%/an.

-Il est prévu la mise en place d'un dispositif vidéo et des frais de gardiennage : environ 160 000€

Il s'agit des dépenses d'entretien courant

Les charges sur lots vacants seront calculées en fonction du taux de remplissage énoncé ci-dessus et en moyenne de :

| Année       | 2 022 | 2 023 | 2 024 | 2 025 | 2 026 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| remplissage | 71%   | 83%   | 91%   | 95%   | 95%   |

|                       | 2 022  | 2 023  | 2 024  | 2 025  | 2 026  |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| -                     | 64 862 | 37 663 | 18 955 | 10 189 | 10 244 |
| <b>impact vacance</b> |        |        |        |        |        |

Pas d'impact sur les 3 premières années

## c. Synthèse

Il n'a pas été tenu compte d'un éventuel impact IS compte tenu de la situation fiscale de la SOLEAM (reports déficitaires)

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION ENCAISSES | 24 869 625  |
| CHARGES D'EXPLOITATION DECAISSEES | -13 043 228 |

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>FLUX D'EXPLOITATION</b> | <b>11 826 397</b> |
|----------------------------|-------------------|

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Frais financiers sur prêt           | -1 165 778  |
| Dotation aux amortissements****     | -11 239 955 |
| produits financiers CT              | 0           |
| reprise subvention / investissement | 4 000 000   |

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>FLUX AUTRES</b> | <b>-8 405 733</b> |
|--------------------|-------------------|

RESULTAT AVANT IMPOTS

RESULTATS NET CUMULES

3 420 665

136 827 €

TRI BRUT = 4,5%

Rendement locatif brut = environ 6,9%

**IV. ANNEXES**

## BILAN D'INVESTISSEMENT

| Poste budgétaire                           | TOTAL HT          | TVA              | TTC               |
|--|-------------------|------------------|-------------------|
| Construction                               | 8 949 000         | 1 789 800        | 10 738 800        |
| Etudes                                     | 798 194           | 159 639          | 957 833           |
| Etudes EXE                                 | 532 129           | 106 426          | 638 555           |
| Travaux sup/ tirant d'eau                  | 272 500           | 54 500           | 327 000           |
| Rémunération / Suivi                       | 527 591           |                  | 527 591           |
| Coût Financement / période de construction | 160 540           |                  | 160 540           |
| <b>TOTAL DES DEPENSES</b>                  | <b>11 239 955</b> | <b>2 110 365</b> | <b>13 350 319</b> |

## BILAN D'EXPLOITATION

| Poste budgétaire                              | TOTAL HT          | TVA              | TTC               |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| Produits théoriques des AOT                   |                   |                  |                   |
| - Nouveau projet                              | 17 220 672        | 3 444 134        | 20 664 806        |
| - Anciens bâtiments                           | 3 886 175         | 777 235          | 4 663 410         |
| impact vacance et rotation sur redevances AOT | -1 258 494        | -251 699         | -1 510 193        |
| charges locatives refacturées                 | 5 528 814         | 1 105 763        | 6 634 577         |
| risques locatifs                              | -507 542          | -101 508         | -609 050          |
| produits financiers CT                        | 0                 |                  | 0                 |
| reprise subvention / investissement           | 4 000 000         |                  | 4 000 000         |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                     | <b>28 869 625</b> | <b>4 973 925</b> | <b>33 843 550</b> |
| honoraires de gestion locative                | 1 776 400         | 355 280          | 2 131 680         |
| charges récupérables auprès des usagers       | 5 879 371         | 1 175 874        | 7 055 245         |
| charges non récupérables                      | 1 032 323         | 206 465          | 1 238 788         |
| Provision pour gros entretien                 | 816 488           |                  | 816 488           |
| charges fiscales CVAE                         | 620 984           |                  | 620 984           |
| Redevance fixe                                | 2 404 562         | 480 912          | 2 885 475         |
| Redevance variable                            | 513 100           | 102 620          | 615 720           |
| Frais financiers sur court terme              | 0                 | 0                | 0                 |
| Frais financiers sur prêt                     | 1 165 778         |                  | 1 165 778         |
| Dotations aux amortissements****              | 11 239 955        |                  | 11 239 955        |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                      | <b>25 448 961</b> | <b>2 321 151</b> | <b>27 770 112</b> |
| <b>TVA RESIDUELLE</b>                         |                   | <b>2 652 774</b> | <b>2 652 774</b>  |
| <b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>                  | <b>3 420 665</b>  | <b>0</b>         | <b>3 420 665</b>  |

ECHEANCIER DE TRESORERIE PREVISIONNELLE

| Année                                       | 2 018 | 2 019  | 2 020  | 2 021   | 2 022   | 2 023   | 2 024   | 2 025   | 2 026   | 2 027   | 2 028   | 2 029   | 2 030   | 2 031   | 2 032   | 2 033   | 2 034   | 2 035   | 2 036   | 2 037   | 2 038   | 2 039   | 2 040   | 2 041   | 2 042   |
|---|-------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Produits théoriques des AOT                 |       |        |        |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| - Nouveau projet                            | -     | -      | -      | -       | 667 900 | 681 258 | 694 883 | 708 781 | 722 957 | 737 416 | 752 164 | 767 207 | 782 551 | 798 202 | 814 166 | 830 449 | 847 058 | 863 999 | 881 279 | 898 905 | 916 883 | 935 221 | 953 925 | 973 004 | 992 464 |
| - Anciens bâtiments                         | -     | 97 954 | 99 787 | 101 657 | 103 564 | 105 508 | 144 646 | 147 413 | 150 234 | 153 113 | 156 049 | 159 042 | 162 096 | 165 212 | 168 390 | 180 053 | 183 654 | 187 326 | 191 072 | 194 892 | 198 790 | 202 765 | 206 821 | 210 959 | 215 178 |
| Impact vacance et rotation sur redevances A | -     | -      | -      | -       | 236 354 | 136 218 | 70 406  | 37 080  | 37 151  | 70 618  | 37 296  | 37 371  | 37 447  | 37 525  | 71 000  | 37 896  | 37 986  | 38 078  | 38 172  | 71 662  | 38 365  | 38 464  | 38 566  | 38 669  | 72 169  |
| charges locatives refacturées               | -     | 18 360 | 18 727 | 19 102  | 160 988 | 192 704 | 216 019 | 229 484 | 234 223 | 230 149 | 243 986 | 249 015 | 254 144 | 259 376 | 255 648 | 270 180 | 275 732 | 281 394 | 287 169 | 283 890 | 299 069 | 305 199 | 311 451 | 317 827 | 314 977 |
| risques locatifs                            | -     | 2 326  | 2 370  | 2 415   | 13 922  | 16 865  | 19 703  | 20 972  | 21 405  | 21 001  | 22 298  | 22 758  | 23 227  | 23 705  | 23 344  | 24 856  | 25 369  | 25 893  | 26 427  | 26 120  | 27 528  | 28 094  | 28 673  | 29 262  | 29 009  |
| produits financiers CT                      | -     | -      | -      | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| reprise subvention / investissement         | -     | -      | -      | -       | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 | 190 476 |

| TOTAL DES PRODUITS                      | - | 113 988 | 116 144 | 118 344 | 872 652   | 1 016 863 | 1 155 915 | 1 218 102 | 1 239 335 | 1 219 535 | 1 283 081 | 1 305 611 | 1 328 593 | 1 352 036 | 1 334 336 | 1 408 406 | 1 433 565 | 1 459 224 | 1 485 398 | 1 470 381 | 1 539 326 | 1 567 103 | 1 595 434 | 1 624 336 | 1 611 917 |
|---|---|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| honoraires de gestion locative          | - | 8 142   | 8 296   | 8 453   | 48 727    | 59 028    | 68 960    | 73 402    | 74 918    | 73 504    | 78 043    | 79 653    | 81 294    | 82 969    | 81 704    | 86 995    | 88 792    | 90 625    | 92 494    | 91 422    | 96 346    | 98 330    | 100 354   | 102 418   | 101 531   |
| honoraires de suivi du projet           | - | -       | -       | -       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| charges récupérables auprès des usagers | - | 18 360  | 18 727  | 19 102  | 225 850   | 230 367   | 234 974   | 239 673   | 244 467   | 249 357   | 254 344   | 259 431   | 264 620   | 269 913   | 275 311   | 280 818   | 286 435   | 292 163   | 298 006   | 303 966   | 310 045   | 316 246   | 322 571   | 329 022   | 335 603   |
| charges non récupérables                | - | 13 260  | 13 525  | 13 795  | 38 465    | 39 234    | 40 019    | 40 819    | 41 635    | 42 467    | 43 317    | 44 183    | 45 067    | 45 969    | 46 889    | 47 827    | 48 783    | 49 758    | 50 753    | 51 769    | 52 803    | 53 859    | 54 936    | 56 035    | 57 156    |
| Provision pour gros entretien           | - | -       | -       | -       | -         | -         | -         | 40 800    | 41 616    | 42 448    | 43 297    | 44 163    | 45 046    | 45 947    | 46 866    | 47 803    | 48 759    | 49 734    | 50 729    | 51 744    | 52 779    | 53 835    | 54 912    | 56 010    | -         |
| charges fiscales CVAE                   | - | 302     | 304     | 307     | 16 769    | 21 101    | 25 274    | 27 092    | 26 430    | 25 711    | 27 540    | 28 112    | 28 695    | 29 290    | 28 622    | 30 762    | 31 402    | 32 054    | 32 720    | 32 121    | 34 091    | 34 797    | 35 518    | 36 252    | 35 719    |
| Redevance fixe                          | - | 79 041  | 80 622  | 82 234  | 83 879    | 85 557    | 87 268    | 89 013    | 90 793    | 92 608    | 94 461    | 96 350    | 98 277    | 100 242   | 102 247   | 104 292   | 106 378   | 108 506   | 110 676   | 112 889   | 115 147   | 117 450   | 119 799   | 122 195   | 124 639   |
| Redevance variable                      | - | -       | -       | -       | -         | -         | -         | -         | -         | 813       | 15 648    | 18 214    | 20 831    | 23 500    | 21 349    | 29 945    | 32 811    | 35 734    | 38 715    | 36 870    | 44 858    | 46 749    | 48 676    | 50 643    | 47 742    |
| Frais financiers sur court terme        | - | -       | -       | -       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| Frais financiers sur prêt               | - | -       | -       | -       | 120 540   | 120 540   | 118 227   | 110 826   | 103 276   | 95 576    | 87 722    | 79 711    | 71 539    | 63 204    | 54 702    | 46 031    | 37 185    | 28 163    | 18 961    | 9 574     | -         | -         | -         | -         | -         |
| Dotation aux amortissements****         | - | -       | -       | -       | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   | 535 236   |
| TOTAL DES CHARGES                       | - | 119 105 | 121 474 | 123 891 | 1 069 465 | 1 091 063 | 1 109 957 | 1 116 060 | 1 157 556 | 1 156 888 | 1 178 759 | 1 184 186 | 1 189 722 | 1 195 369 | 1 192 008 | 1 208 772 | 1 214 825 | 1 220 998 | 1 227 295 | 1 224 578 | 1 240 270 | 1 255 445 | 1 270 925 | 1 286 714 | 1 293 636 |
| RESULTAT AVANT IMPOTS                   | - | 5 117   | 5 330   | 5 547   | 196 813   | 74 199    | 45 957    | 102 042   | 81 779    | 62 647    | 104 322   | 121 425   | 138 872   | 156 667   | 142 328   | 199 634   | 218 740   | 238 226   | 258 103   | 245 803   | 299 056   | 311 658   | 324 509   | 337 622   | 318 280   |
| RESULTATS NET CUMULES                   | - | 5 117   | 10 446  | 15 993  | 212 806   | 287 006   | 241 048   | 139 006   | 57 227    | 5 420     | 109 742   | 231 167   | 370 039   | 526 706   | 669 034   | 868 668   | 1 087 408 | 1 325 634 | 1 583 736 | 1 829 540 | 2 128 595 | 2 440 253 | 2 764 762 | 3 102 384 | 3 420 665 |

| Année                             | 2 018   | 2 019     | 2 020     | 2 021     | 2 022     | 2 023     | 2 024   | 2 025     | 2 026     | 2 027     | 2 028     | 2 029     | 2 030     | 2 031     | 2 032     | 2 033     | 2 034     | 2 035     | 2 036     | 2 037     | 2 038     | 2 039     | 2 040     | 2 041     | 2 042     |
|-----------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <i>neutralisation de la TVA</i>   |         |           |           |           |           |           |         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| PRODUITS ENCAISSES                | -       | 113 988   | 116 144   | 118 344   | 682 176   | 826 387   | 965 439 | 1 027 626 | 1 048 858 | 1 029 059 | 1 092 605 | 1 115 135 | 1 138 117 | 1 161 560 | 1 143 860 | 1 217 930 | 1 243 089 | 1 268 748 | 1 294 922 | 1 279 905 | 1 348 850 | 1 376 627 | 1 404 958 | 1 433 859 | 1 421 441 |
| CHARGES D'EXPLOITATION DECAISSEES | -       | 119 105   | 121 474   | 123 891   | 413 689   | 435 287   | 456 494 | 469 999   | 519 043   | 526 076   | 555 801   | 569 240   | 582 947   | 596 929   | 602 070   | 627 505   | 642 404   | 657 599   | 673 098   | 679 767   | 705 034   | 720 209   | 735 689   | 751 478   | 758 400   |
| FLUX D'EXPLOITATION               | -       | 5 117     | 5 330     | 5 547     | 268 487   | 391 100   | 508 944 | 557 628   | 529 815   | 502 983   | 536 804   | 545 895   | 555 170   | 564 631   | 541 790   | 590 424   | 600 685   | 611 149   | 621 824   | 600 137   | 643 815   | 656 417   | 669 269   | 682 382   | 663 040   |
| INVESTISSEMENT                    | -       | 231 898   | 1 303 921 | 4 328 590 | 3 879 858 | 1 495 688 | -       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| CESSION DE L'IMMEUBLE             | -       | -         | -         | -         | -         | -         | -       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| FLUX D'INVESTISSEMENT             | -       | 231 898   | 1 303 921 | 4 328 590 | 3 879 858 | 1 495 688 | -       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| EMPRUNT                           | -       | -         | 2 000 000 | 4 027 000 | -         | -         | -       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| REMBOURSEMENT EMPRUNTS            | -       | -         | -         | -         | 120 540   | 236 191   | 488 289 | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | -         | -         | -         | -         |
| DEPOT DE GARANTIE / AVANCE C.C.A  | -       | -         | -         | -         | -         | -         | -       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| SUBVENTIONS INVESTISSEMENT        | 500 000 | 2 000 000 | 1 000 000 | 500 000   | -         | -         | -       | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| MISE DE FONDS PROPRES             | -       | -         | 400 000   | -         | 812 954   | -         | 300 000 | -         | -         | -         | -         | 200 000   | -         | -         | -         | 200 000   | -         | -         | 112 954   | -         | 400 000   | -         | -         | -         | -         |
| FLUX DE FINANCEMENT               | 500 000 | 2 000 000 | 3 400 000 | 4 527 000 | 692 414   | 236 191   | 788 289 | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 688 289   | 488 289   | 488 289   | 488 289   | 688 289   | 488 289   | 488 289   | 601 243   | 488 289   | 400 000   | -         | -         | -         | -         |
| TRESORERIE ANNUELLE               | 268 102 | 690 962   | 933 920   | 641 596   | 534 787   | 154 909   | 279 345 | 69 338    | 41 526    | 14 694    | 48 515    | 142 394   | 66 881    | 76 342    | 53 501    | 97 865    | 112 396   | 122 860   | 20 580    | 111 848   | 243 815   | 656 417   | 669 269   | 682 382   | 663 040   |
| TRESORERIE CUMULEE                | 268 102 | 959 064   | 25 144    | 666 740   | 131 953   | 286 862   | 7 517   | 76 856    | 118 382   | 133 076   | 181 591   | 39 197    | 106 078   | 182 420   | 235 922   | 138 057   | 250 453   | 373 312   | 393 893   | 505 741   | 749 556   | 1 405 974 | 2 075 243 | 2 757 624 | 3 420 665 |

Reçu au Contrôle de légalité le 27 mars 2018

## SOLEAM

\* \*  
\*

## METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

**ANNEXE 7**  
**LISTE DES ETUDES PREALABLES A MENER PAR SOLEAM**

### Liste des études préalables à réaliser par la SOLEAM :

- Finalisation du programme technique détaillé
- Complément d'étude géotechnique (terrain + fond marin dans l'anse+ pied de butte du Pharo côté Est de l'Anse)
- Etude pollution des sols
- Etat des lieux des bâtiments conservés
- Diagnostic d'archéologie préventive (terre-plein et fond marin)
- Eventuellement diagnostics bâtimentaires sur bâtiments conservés.

## SOLEAM

\* \*  
\*

**METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**

**ANNEXE 8  
ETAT DES LIEUX**

