

SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

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

- SOMMAIRE -

PREAMBULE	2
CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES.....	3
Article 1 - Objet de la présente convention.....	3
Article 2 - Durée et délais.....	3
Article 3 - Conditions résolutoires.....	4
CHAPITRE II : MISE A DISPOSITION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION.	5
Article 4 - Désignation des biens mis à disposition du Concessionnaire.....	5
Article 5 - Domanialité publique - droits réels conférés	6
Article 6 - Conditions d'occupation et destination du terrain mis à disposition	7
CHAPITRE III : PROGRAMME DE TRAVAUX - EXPLOITATION ET ENTRETIEN DES	
 OUVRAGES REALISES	8
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 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
CHAPITRE IV : CONDITIONS FINANCIERES.....	14
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
CHAPITRE V : REGIMES DES BIENS	16
Article 22 -Mise à disposition des biens du Concédant au profit du Concessionnaire	16
Article 23 -Biens de retour.....	17
Article 24- Biens de reprise	17
Article 25 -Biens propres.....	17
CHAPITRE VI : RESOLUTION ET RESILIATION DU CONTRAT	18
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 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 m² 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 m², soit 10 881 m² pour le plan d'eau et 18 046 m² 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^{er} 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 m², soit 10.881 m² pour le plan d'eau et 18.046 m² 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

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
cdif.marseille-nord@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Département :
BOUCHES du RHONE

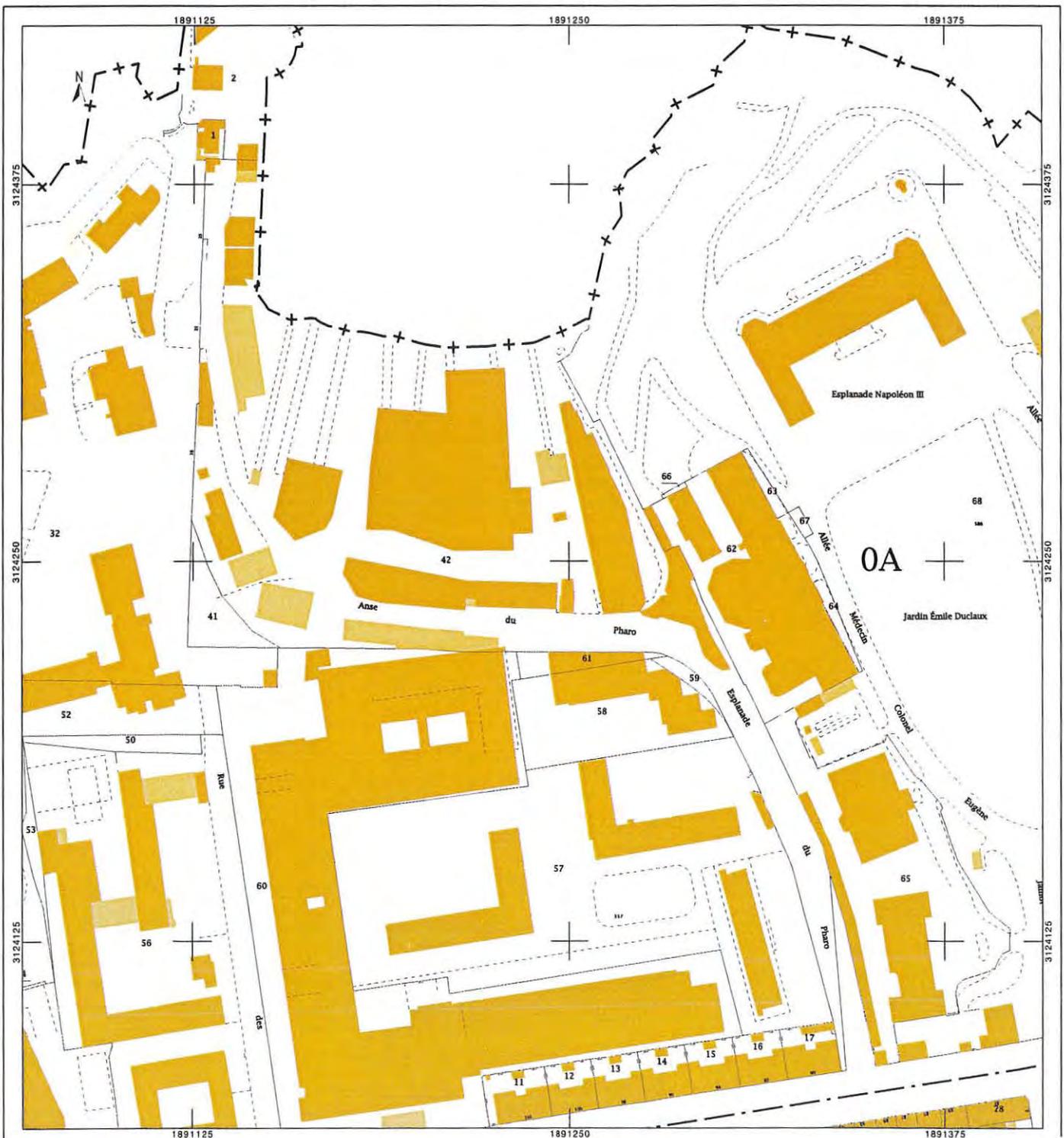
Commune :
MARSEILLE 7EME

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





ELEMENTS CONSTITUTIFS DU VIEUX PORT (y compris Anse du Pharo)
 SURFACE DES DEPENDANCES DU DOMAINE PUBLIC MARITIME : 444 054,36 m²

SURFACES TRANSFEREES : 436 736,41 m²

DENOMINATION	NOMBRE	LINEAIRE (m)	SURFACIQUE (m ²)
SURFACE DE PLAN D'EAU			310 827,30 m ²
SURFACE TERRESTRE			126 109,11 m ²
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 m²

SECTEURS	SUPERFICIE TERRE PLEIN	SUPERFICIE PLAN D'EAU	SUPERFICIE PAR SECTEUR
QUAI DU PORT	3 076,66 m ²	4 970,31 m ²	7 047,27 m ²
ANSE DU PHARO Pharos et Balises	270,68 m ²		270,68 m ²

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU VIEUX PORT :

NOM DE LA CONCESSION	SUPERFICIE TERRE PLEIN	SUPERFICIE PLAN D'EAU
(E) ASSOCIATION PECHEURS PROFESSIONNELS ET PLASANCIEERS DE SAINT JEAN	860 m ²	2939 m ²
(F) GROUPE DES PECHEURS PLAISANCIERS PROVENCAUX	722 m ²	3 478 m ²
(G) VIEUX PORT-MACT 1	1 495 m ²	9 303 m ²
(H) MER ET LOISIR	163,60 m ²	1540,40 m ²
(I) CANOTIERS MARSEILLAIS	984 m ²	4815 m ²
(J) VIEUX MARINS ET BATELIERS	104 m ²	585 m ²
(K) UNION NAUTIQUE DU CANAL DE LA DOUANE	523 m ²	2722 m ²

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 m² ; les terre pleins (clubs nautiques, espace de promenade, de circulation, de terrasses), représentent une surface de 126 109 m². La zone mise à disposition englobe également l'Anse du Pharo dont la surface de plan d'eau est de 10 881 m² et la surface terrestre de 18 046 m².

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

- Une zone d'une surface de 7 047 m² située dans le bassin du Vieux Port (Plan d'eau : 4 970 m², terre : 2 077 m²)
- Une autre d'une surface (à terre) de 270 m² 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 2013

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 m² à laquelle il faut ajouter la superficie du plan d'eau de l'Anse du Pharo de 10 881 m². 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 m², celle de l'Anse du Pharo est de 18 046 m²

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 m² et des appontements fixes
- La capitainerie, pavillon flottant de 110 m²
- 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 m² sur 2 niveaux, 1 parking réservé au club dans le bassin de carénage
 - La SNM avec 1 pavillon flottant de 350 m² 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 au Procès-Verbal en
Pour le Préfet Le Directeur
des Collectivités Locales
et du Développement Durable - 6 OCT. 2010
date de ce
Jou
Josiane ALBERT

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

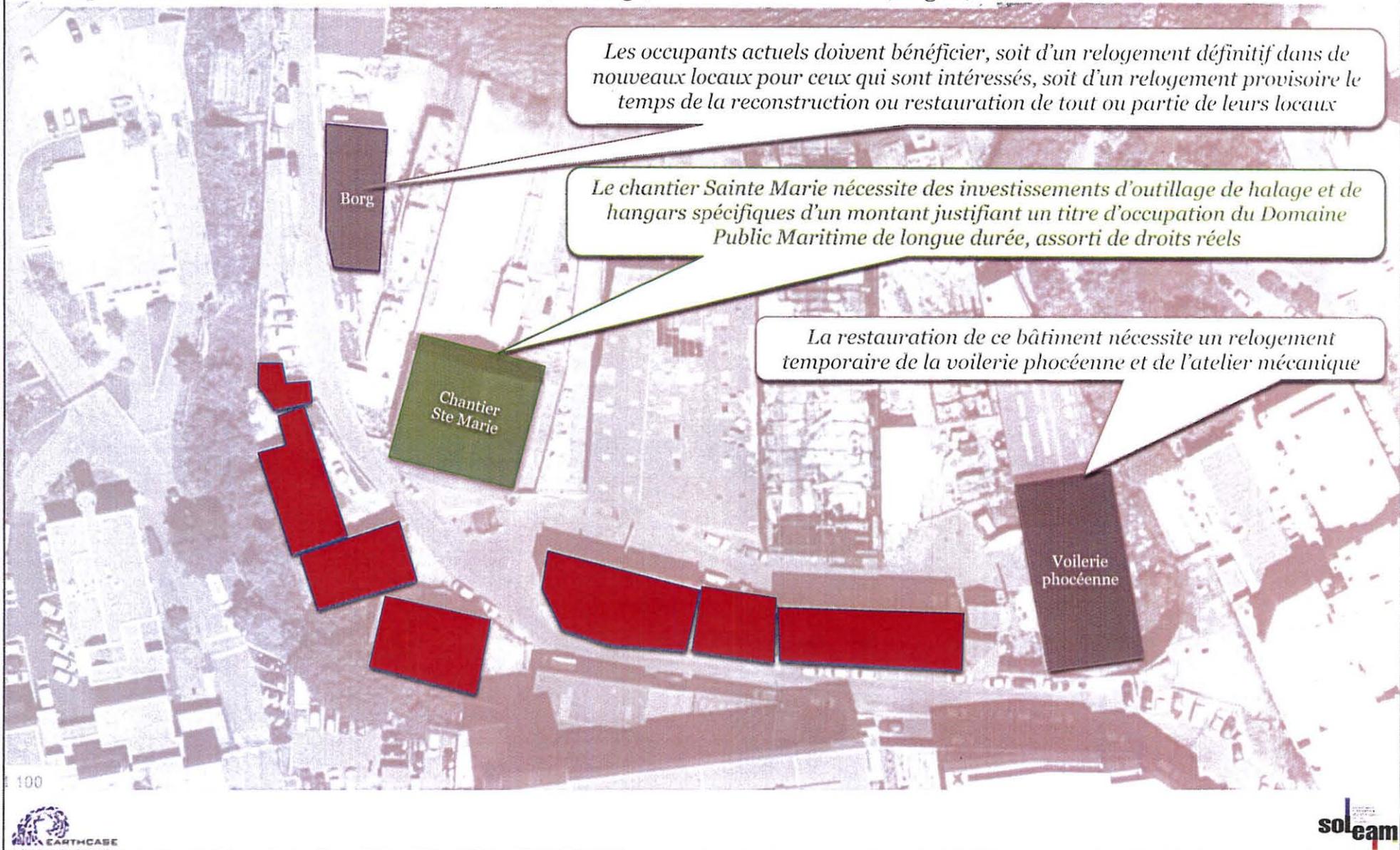
Société locale
d'équipement
et d'aménagement
nautique
marseillaise
soleam



• **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)

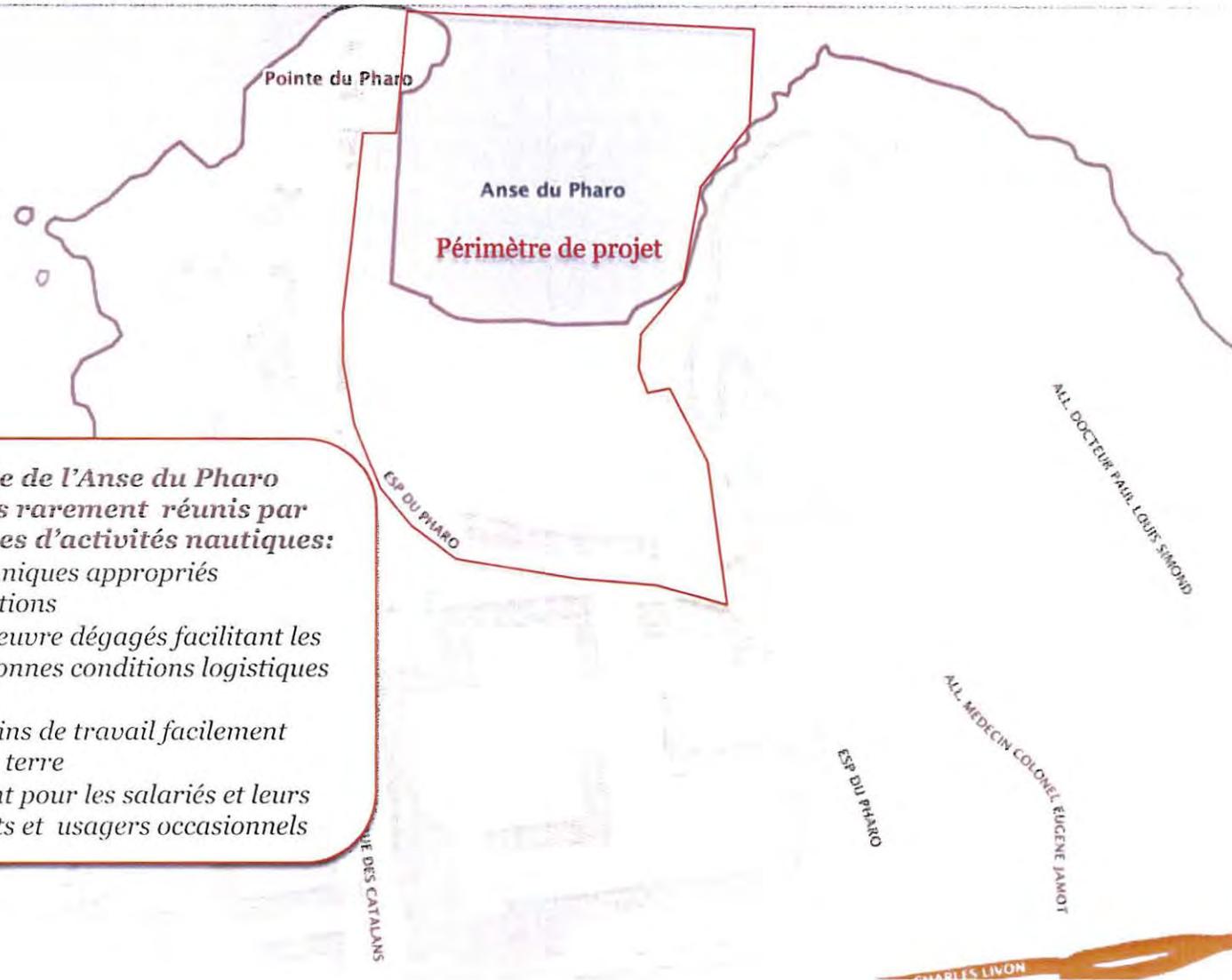


Types d'entreprises de l'aire communautaire pouvant être intéressées par le pôle du Pharo

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				
REVENDEURS				MENUISERIE			
				Wood'N Works	31, boulevard André Aune	13008	Marseille
				Arnaud Le Goff	9, rue du Jet d'Eau	13003	Marseille
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

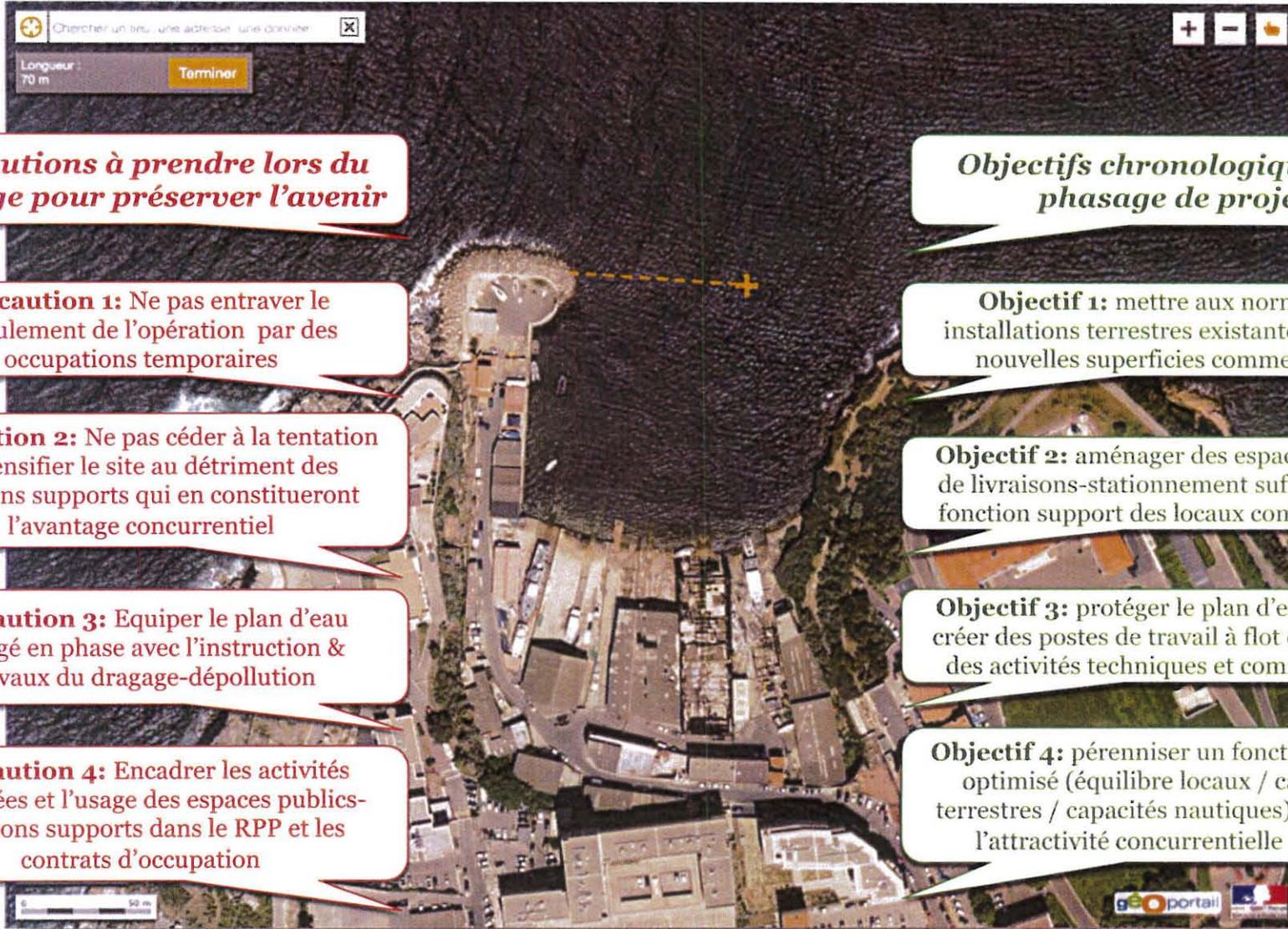
Rappel des exigences fonctionnelles du projet



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

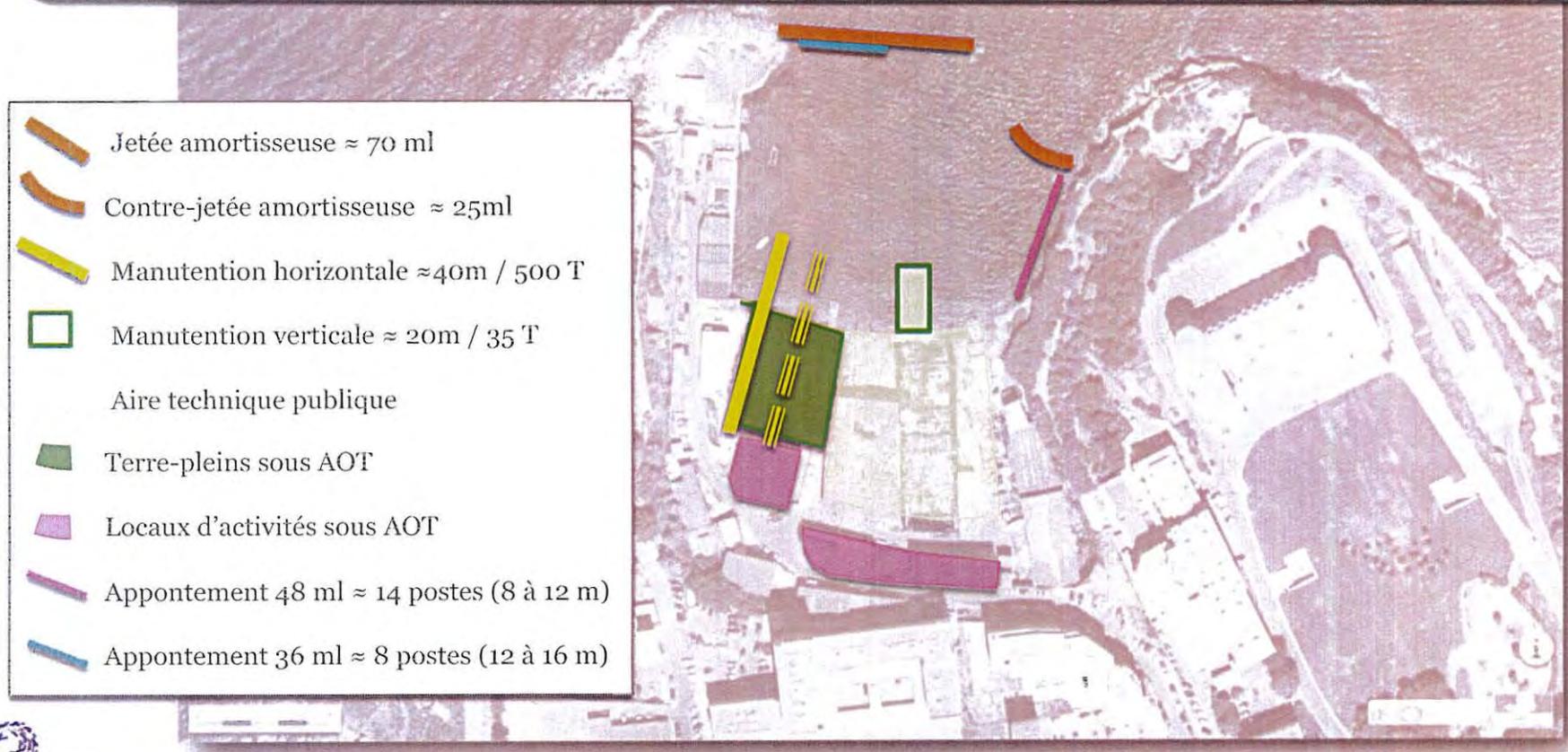
Objectif 3: protéger le plan d'eau afin d'y créer des postes de travail à flot en support des activités techniques et commerciales

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:

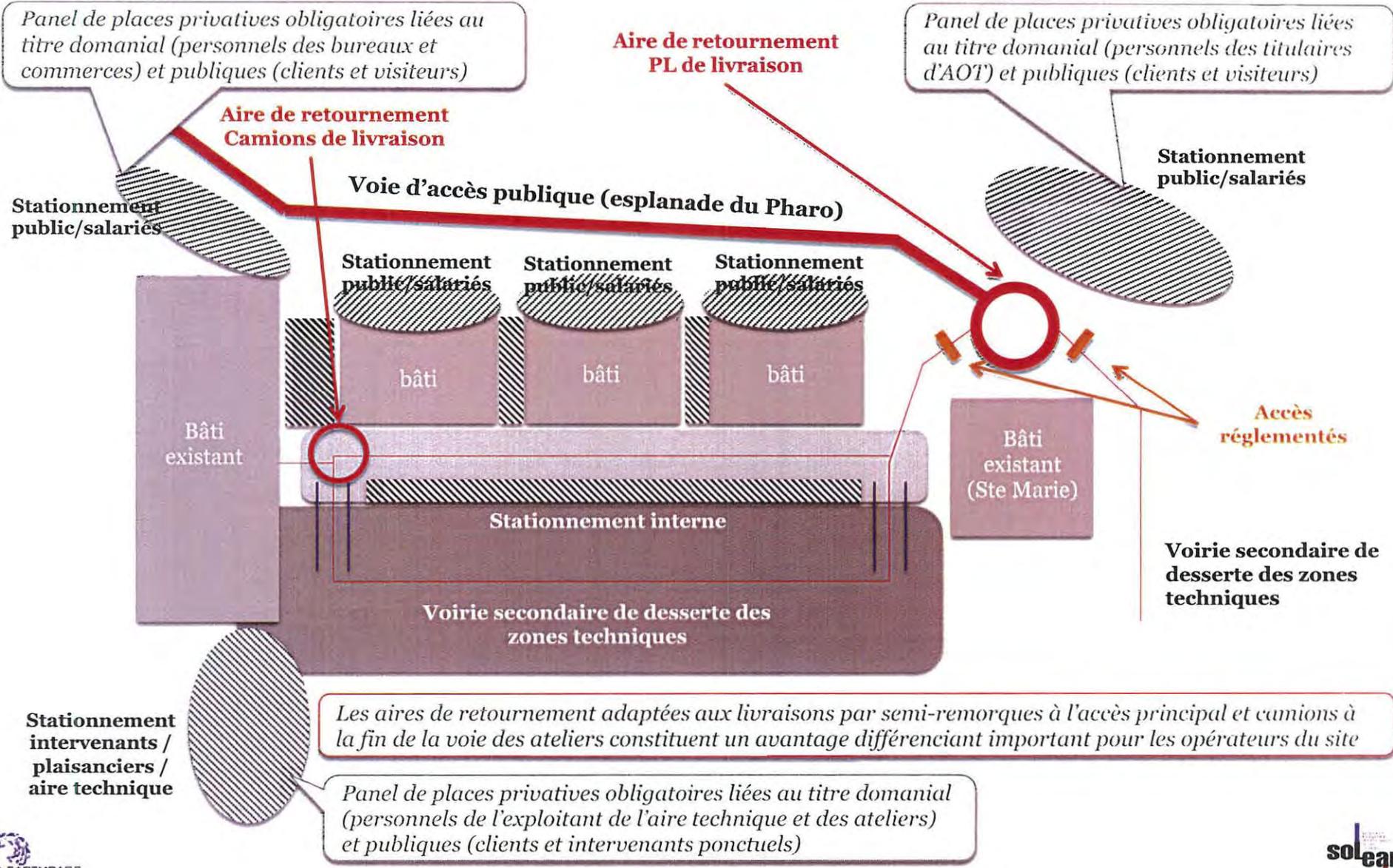
- Capacités de stationnement de bateaux pour travaux à terre au moins double de la capacité de stationnement pour travaux à flot
- Capacité de stationnement véhicules de l'ordre de 1,5 fois la capacité de stationnement bateaux, à proximité mais séparée des bateaux
- Capacités de stationnements véhicules 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 de gestion des flux



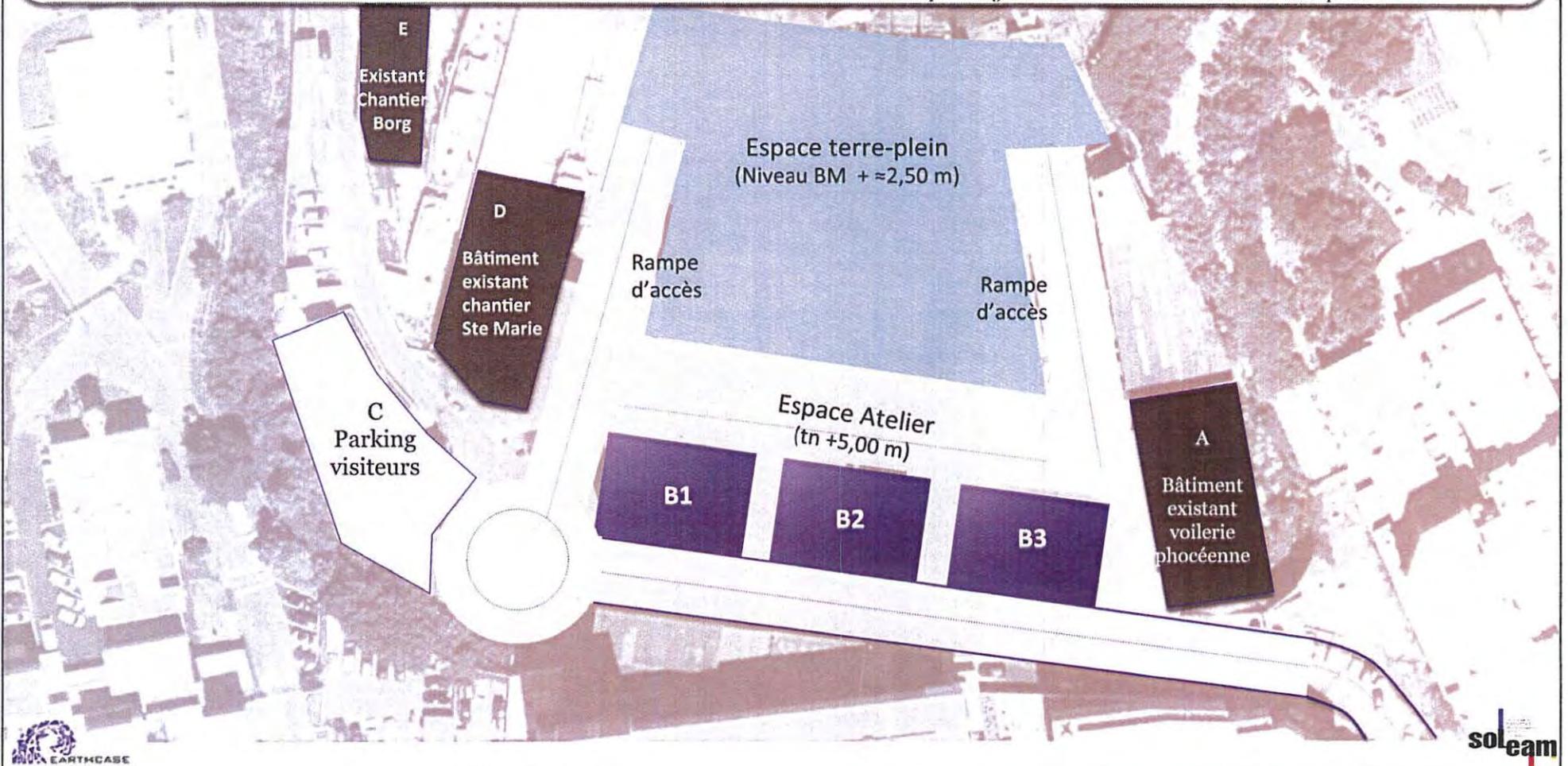
Reçu au Contrôle de légalité le 09 avril 2018



Plan de zonage du projet

Les grands partis du programme en plan:

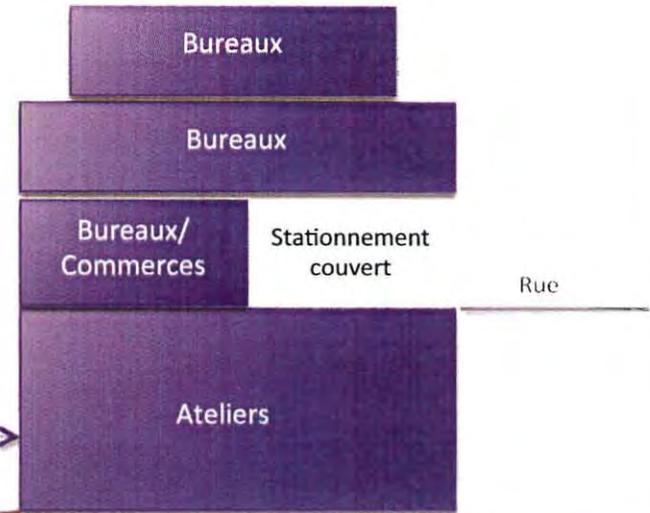
- Bâtiments neufs B1-B2-B3 ménageant des échappées mer pour l'esplanade du Pharo qui bénéficiera ainsi du soleil couchant,
- Aire technique de capacité 40 bateaux en travaux environ au centre du projet, bénéficiant de stationnements véhicules-access piétons sur les trois faces terrestres Est, Sud et 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



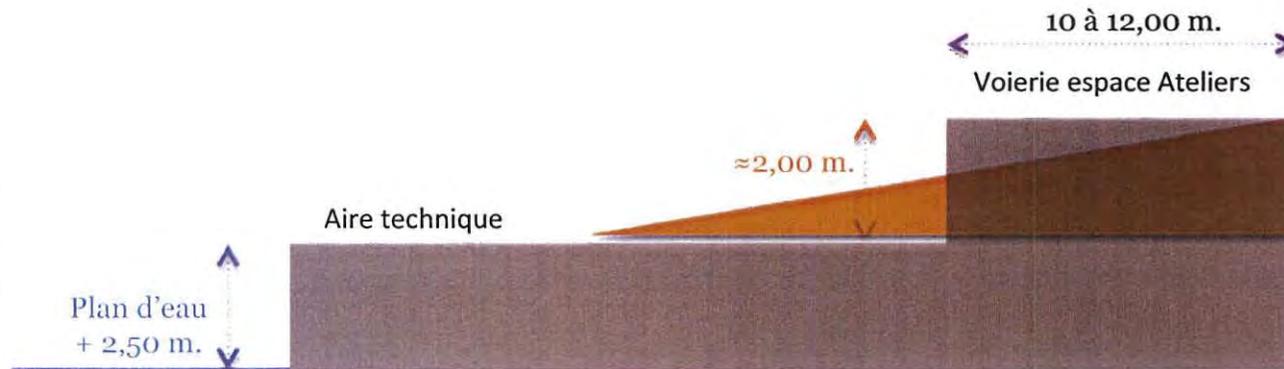
Coupe de principe du projet

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



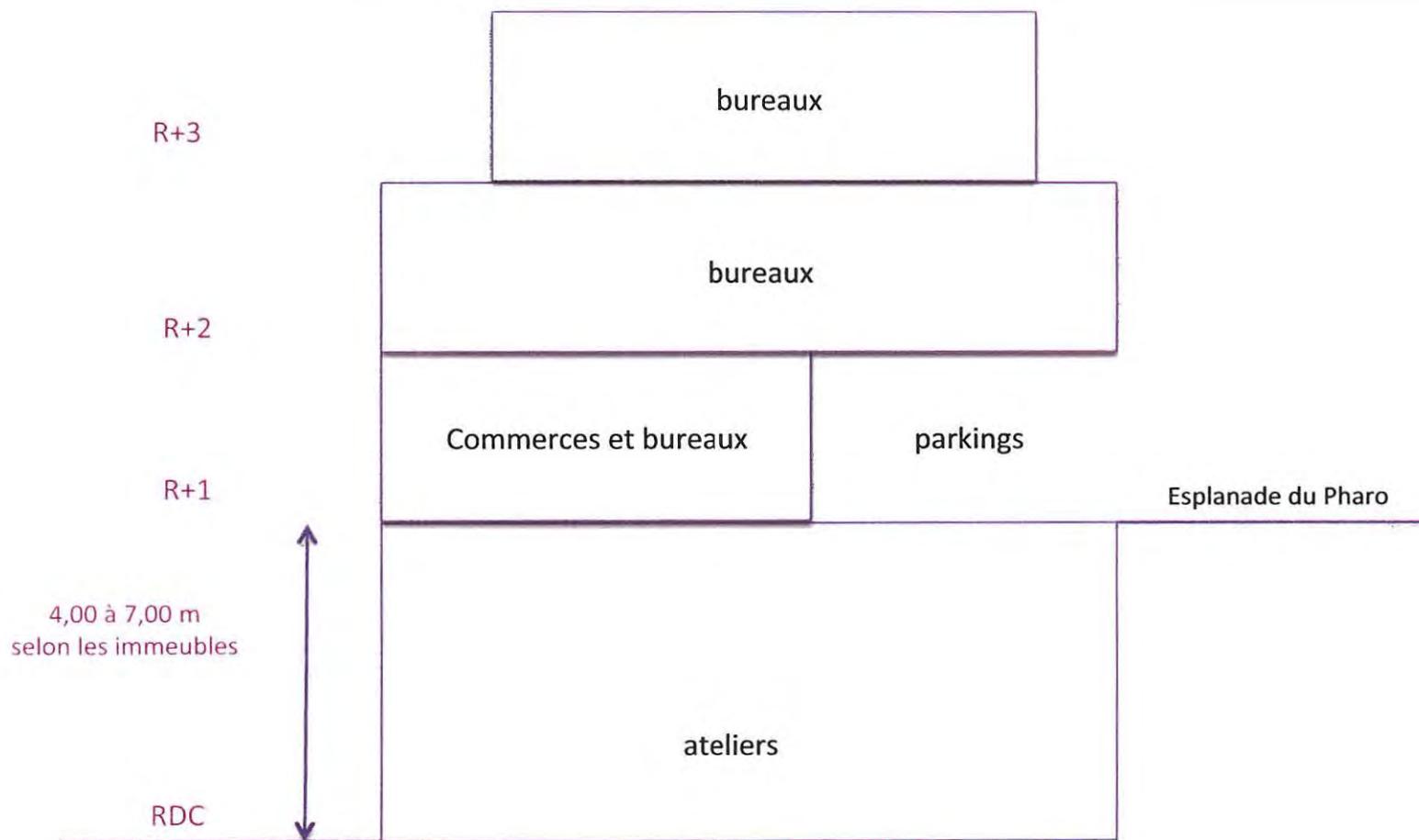
Terrain actuel à rectifier avec compensation excavé/remblayé pour obtenir une aire technique horizontale reliée au niveau ateliers (RDC) par plan incliné (terrain actuel en pente sous les ex-hangars démolis)



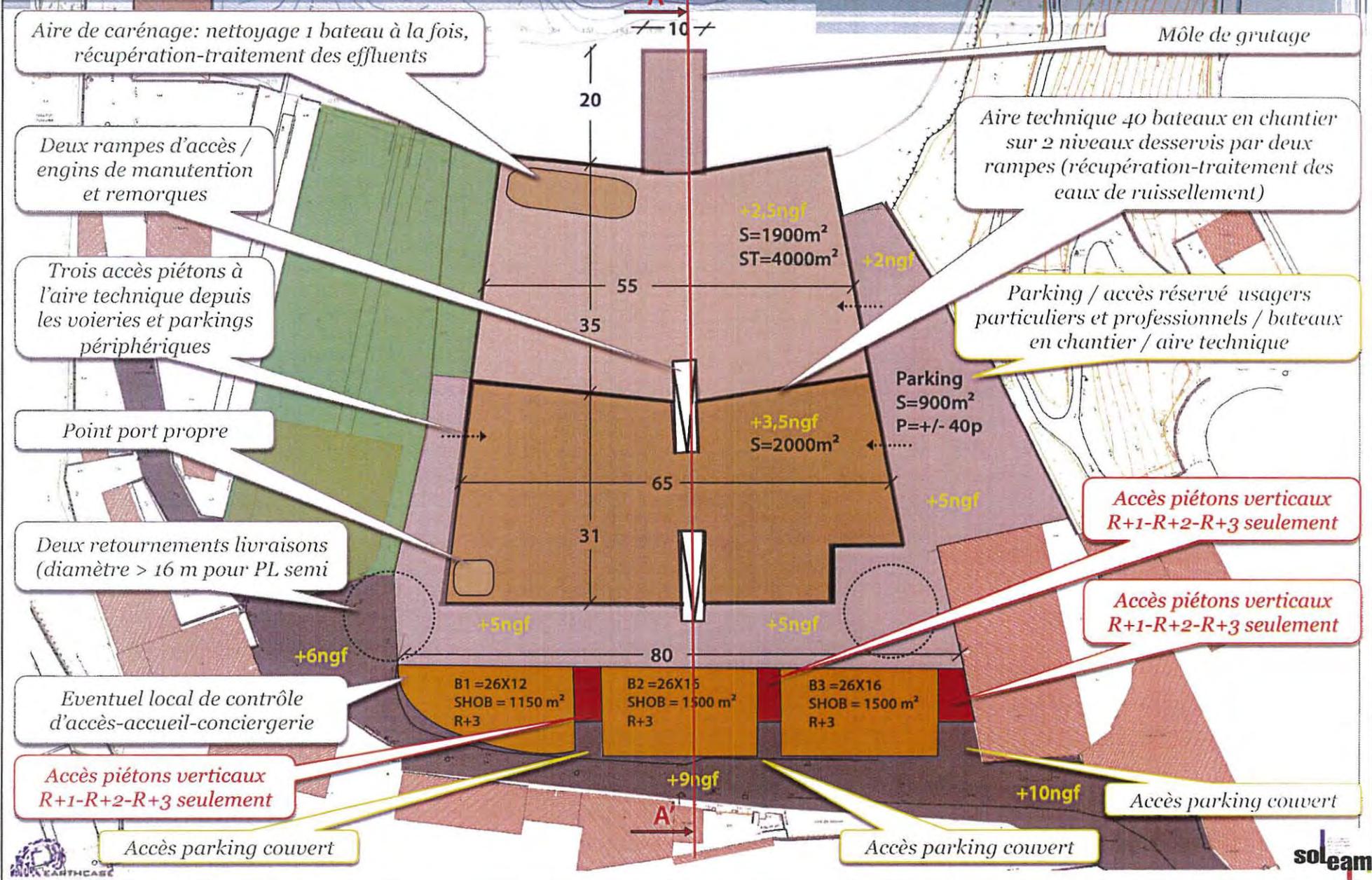
Coupe de principe du bâti

Les grands partis du bâti en coupe:

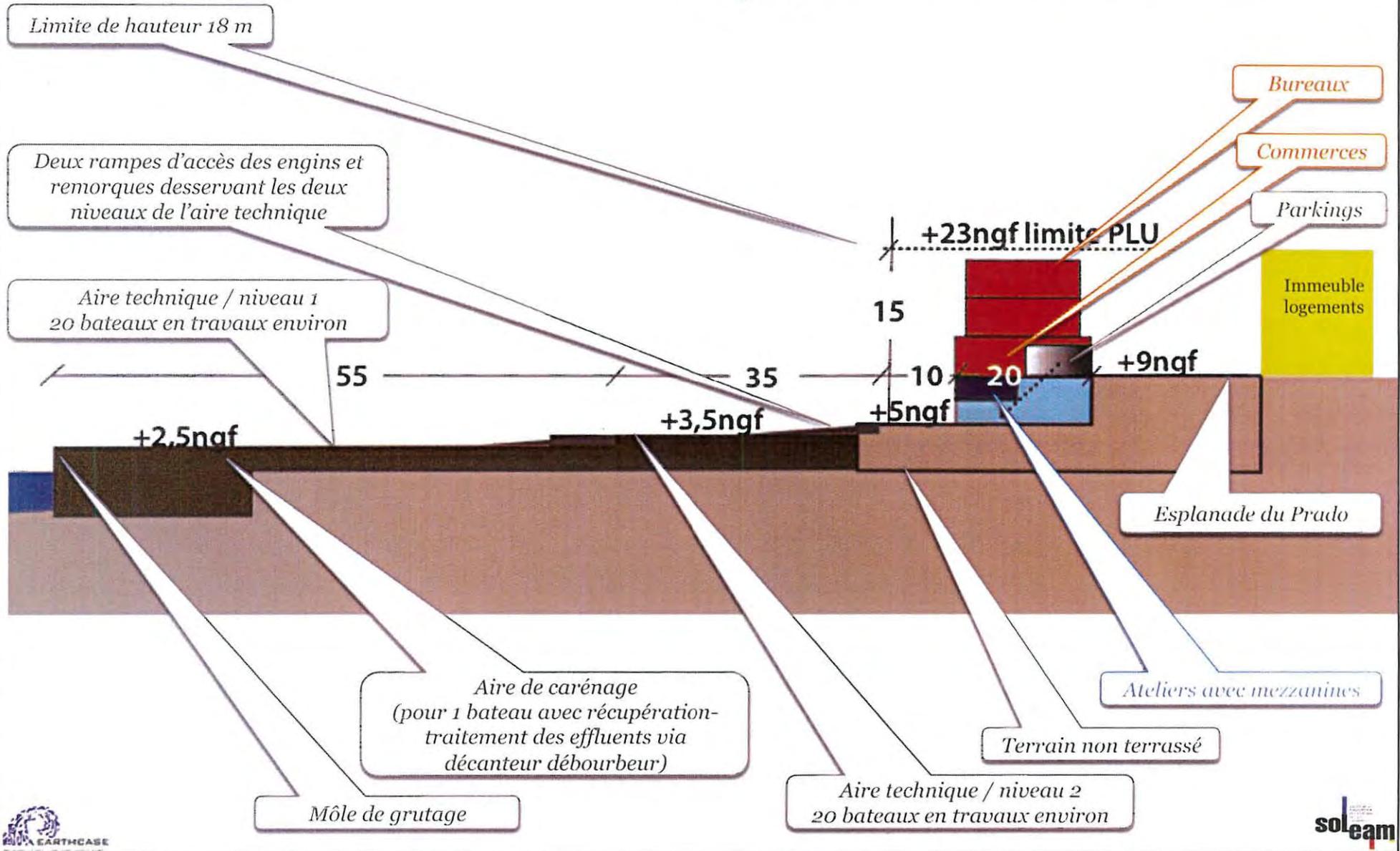
- Accès direct aux parkings, commerces et bureaux de plain-pied par l'esplanade du Pharo
- Accès au RDC physiquement impossible depuis le R+1, passage obligatoire par le contrôle d'accès / aire de retournement PL à l'entrée de la zone de locaux techniques et ateliers.
- Plans élevés à valoriser par des 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



Coupe AA'



- 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 (voies et parkings visiteurs)

Avantages/Inconvénients	Titres d'occupation	Régime des travaux en régie	Marchés publics
<p>Avantages : Un seul interlocuteur pour l'usager Simplification de la gestion du domaine et du Service public Responsabilité directe de MPM vis-à-vis des tiers et de son personnel. Maîtrise des flux financiers et transparence des comptes.</p> <p>Inconvénients : Travail administratif important : Gestion du personnel, gestion des infrastructures et équipements publics. Edition des titres d'occupation temporaires, des redevances, encaissements, recouvrement, déclaration de la TVA perçue. Tenue d'une comptabilité analytique obligatoire (pour la réalisation des travaux effectués dans le cadre d'une régie directe) Ce mode de gestion s'applique aux services publics administratifs et s'avère difficilement compatible avec l'exécution de services publics industriels et commerciaux. Difficulté de rassembler la diversité des compétences et équipements nécessaires 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'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>TEXTES Instruction M14 Tome 1 – Annexe 25 Tome 2 – Titre 3 – Chapitre 3 – paragraphe 1.2.1.3. « Modalités particulières d'acquisition » Instruction M52 Tome 2 – Annexe 52 Tome 2 – Titre 3 – Chapitre 3 - paragraphe 1.2.1.3. « Modalités particulières d'acquisition » Instruction M71 Tome 1 – Annexe 19 Tome 2 – Titre 3 – Chapitre 3 - paragraphe 1.2.1.3. « Modalités particulières d'acquisition » Instruction M4 Titre 2 – Chapitre 2 – compte 72 Article D 1617-19 du CGCT Circulaire NOR/INT/B94/00257 C du 23 septembre 1994</p> <p>REGIME DES TRAVAUX 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>Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics, Article 5 : 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 ». (Cf. sur ce point CAA Marseille 25/02/2010 « Commune de Rognes » n° 07MA03620). Article 4 : les accords-cadres constituent une forme de marché public et non une catégorie concurrente - pouvant être, ou non, à bons de commande. Article 17 : 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) Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics. 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. 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><i>« 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 »</i> (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 <i>« 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 »</i>.</p>	<p>Avantages :</p> <p>Valorisation économique du domaine</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 fond 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>Inconvénients</p> <p>Réduction des pouvoirs du gestionnaire du domaine public</p> <p>L'art. L2124-33 dispose que <i>« 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 »</i>.</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>Risque financier pour MPM à la fin de l'occupation</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 <u>sur des motifs légaux</u>, 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 : <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 »</i> (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">AOT /COT CONSTITUTIVES DE DROITS REELS</p> <ul style="list-style-type: none"> TEXTES Article L1311-5 et suivants du CGCT Article L2122-6 et suivants du CG3P <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>AVANTAGES :</p> <ul style="list-style-type: none"> Protection de l'occupant (art. 1315-5 CGCT) <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"> Valorisation économique du domaine <ul style="list-style-type: none"> → Utilisation du savoir-faire industriel de l'occupant ; → A l'issue du contrat, l'ouvrage réalisé par l'occupant est remis gratuitement à la personne publique, qui en devient propriétaire ; → 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. <p>INCONVENIENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> Réduction des pouvoirs du gestionnaire du domaine public <ul style="list-style-type: none"> → Cumul possible droits réels et fond de commerce « loi Pinel » → 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. <ul style="list-style-type: none"> Risque financier pour MPM à la fin de l'occupation <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>• LIMITES/INTERDICTION 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>• EXEMPLE D'ATTRIBUTION D'UNE AOT AVEC DROIT REELS (Cf. annexe) :</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>• PUBLICITE FONCIERE 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"> - Taxe de publicité foncière : 125 € (art. 1048 ter du CGI). - CSI : 15 € (art. 881 C 15° du CGI) 	<p>→ AOT simple : 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). 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>→ AOT avec droits réels : Indemnisation du titulaire de l'autorisation du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée (art. L2122-9 du CG3P).</p> <p>• Risques contentieux</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'Etat 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>→ Risque de requalification de l'AOT/COT en marché public si l'<u>objet principal</u> 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 : <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 : <i>« 1.-Les contrats de <u>concession de travaux</u> ont pour objet : 1° Soit l'exécution, soit la conception et l'exécution de travaux dont la liste est publiée au Journal officiel de la République française ; 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"> - délibération sur le principe de la délégation de service public local après avis de la commission consultative des services publics locaux ; - 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 ; - approbation du choix de l'entreprise et des avenants par l'assemblée délibérante...). <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; • 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

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

<p>7 titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le titre I^{er} 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. 	<p>5° les recettes tirées de toute vente d'actifs faisant partie de la concession</p> <p>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</p> <p>7° toutes primes ou tous paiements au profit des candidats ou des soumissionnaires.</p> <p>DSP et FOND DE COMMERCE :</p> <p>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.</p>
---	---

Article de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016	Article du décret n°2016-86 du 1 ^{er} février 2016	Arrêtés
Article 35	Article 14	Arrêté du 21 mars 2016 fixant le modèle d'avis pour la passation des contrats de concession
Article 39	Article 19	Arrêté du 25 mai 2016 fixant la liste des impôts, taxes, contributions ou cotisations sociales donnant lieu à la délivrance de certificats pour l'attribution de marchés publics
Article 6	-	Avis relatif à la liste des activités qui sont des travaux en droit de la commande publique
Article 36	Article 9 Article 10	Avis relatif aux seuils de procédure et à la liste des autorités publiques centrales en droit de la commande publique
-	Article 10	Avis relatif aux contrats de la commande publique 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
ATELIERS EXISTANT													
Ateliers existants mécanique	400	RDC											
Ateliers existants voilerie	300	R+1	Brut	Brut	Brut	X		X	X	X	X	Galva	Clair
Total ateliers restaurés	700												
COMMERCES EXISTANT													
Ateliers expo-vente voilerie	100	R+1	Plancher	Brut	Placo	X		X	X	X	X	Alu	Antelio
Total commerces restaurés	100												
Bureaux	-	-							X			Alu	Antelio
Bureaux	-	-							X			Alu	Antelio
Total bureaux													
Parkings plein-air		RDC									X	Aceau Galva	si privatif
Parkings couverts													
Total parkings													
Bâtiments créés B1-B2-B3													
	Superficie	Niveau				Rideau métal	Vitrine	Douche + LM	WC + LM	Vestiaire	Telecommande	Menuiseries	Vitrage
ATELIERS CREES													
Ateliers hauteur 4 m	900	RDC	Brut	Brut	Brut	X		X	X	X	X	Galva	
Total ateliers créés	900												
COMMERCES CREES													
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
Total commerces	1000												
BUREAUX CREES													
Bureaux	600	R+1	Fin	Double	Placo				X			Alu	Antelio
Bureaux	500	R+2	Fin	Double	Placo				X			Alu	Antelio
Total bureaux	1100												
PARKINGS CREES													
Parkings plein-air		RDC	Brut	-							X	Arceau Galva	
Parkings couverts		R+1	Brut	Brut							X	Arceau Galva	
Total parkings													
ATELIERS RESTAURES + CREES	1600	Pour mémoire, restaurés-agrandis par ailleurs: Sainte Marie 1 500 + Borg 300 restaurés = 1 800 m2											
COMMERCES RESTAURES + CREES	1100												
BUREAUX CREES	1100												

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
Total ateliers													
Commerces		-				X	X		X		X	Alu	Clair
Commerces		-				X	X		X		X	Alu	Clair
Total commerces													
Bureaux		-							X			Alu	Antelio
Bureaux		-							X			Alu	Antelio
Total bureaux													
Parkings plein-air		RDC									X	Aceau Galva	
Parkings couverts		-										Arceau galva	
Total parkings													
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	
Total ateliers													
Commerces		RDC	Chape	Double	Placo	X	X		X		X	Alu	Clair
Commerces		R+1	Chape	Double	Placo	X	X		X		X	Alu	Clair
Total commerces													
Bureaux		R+1	Fin	Double	Placo				X			Alu	Antelio
Bureaux		R+2	Fin	Double	Placo				X			Alu	Antelio
Total bureaux													
Parkings plein-air		RDC	Brut	-							X	Arceau Galva	
Parkings couverts		R+1	Brut	Brut							X	Arceau Galva	
Total parkings													



Fiche programme / ouvrages, outillages et VRD

Synthèse programme ouvrages & outillages	Dimensions	Traitement	Descente de charge	Equipements techniques	Réseaux
Infrastructures et superstructures (investissement MPM)					
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 -platelage bois synthé. Guidé sur pieux	350 kg / m2	bornes fluides, échelles sécu, coffrets bouée, extinct	éclairage, réservations videoprotection
Superstructures et outillages (pour mémoire, investissement privé sous autorisation MPM)					
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			
Synthèse programme Terre-Pleins & voiries					
	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^{er} 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 ^{ère} phase:	2018- 2022
Exploitation 2 ^{ème} 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 :

- ✚ 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.

✚

Un bâtiment linéaire en R+2 comprenant et accueillant :

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

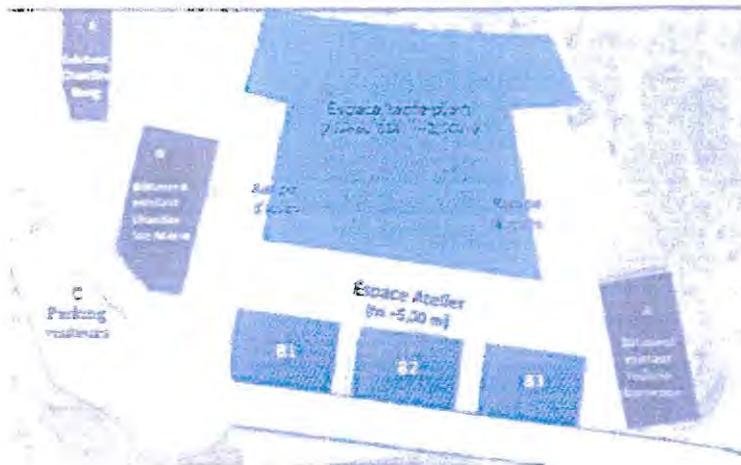
En R+1 : commerces d'accostillage (exemple) ;

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

Les travaux pourraient être réceptionnés dans le courant de l'année 2021.

2) DEVELOPPEMENT ACTUEL DU PROJET D'AMENAGEMENT :

PMI : dans le périmètre de la future « concession » se trouvent plusieurs entreprises de réparation navale occupant trois bâtiments distincts :



La SOLEAM aura pour mission fin 2018 de remettre en concurrence ces AOT pour une durée de 5 ans (délai imparti sur le domaine maritime) ; hors l'entrepris BORG dont l'AOT a été accordée préalablement à notre mission jusqu'au 1/1/2028.

L'objectif à terme, à des fins de cohérence de la politique commerciale, est de rapprocher les tarifs pratiqués auprès des occupants actuels de ceux qui seront pratiqués pour les nouveaux bâtiments. Dans l'attente de disposer de métrés précis des bâtiments et terres plein occupés par ces entreprises, il est proposé pour les simulations financières d'intégrer une hypothèse de variation de prix de 2% pendant les 3 premières années (issue de l'indexation légale), puis une augmentation de 50% sur les 2 dernières de l'AOT. Ceci aura pour but d'intégrer l'amélioration du site par les divers aménagements liés à l'investissement.

Le tableau ci-dessous indique le montant des loyers facturés en 2018 par la DIPOR, base sur laquelle nous appuyons nos simulations.

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	
				98			98			22,92
VOILERIES	21	01/01/2019	785	369			1154	15 695,00	18 834,00	
				B	B	B	1154			13,60
TABOU	PARCELLE 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	
				173			173			18,42
AQUAGENUS	39	01/01/2019	64	294			358	7 493,33	8 992,00	
				358			358			20,93
STE MARIE	27	01/01/2019	1180	998			2178	53 092,50	63 711,00	
				2178			2178			24,38
SCAPH		01/05/2018	85	15			100	1 346,67	1 616,00	
				100			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 :

HT	TVA	F.5	PREV. 2018	PREV. 2019	PREV. 2020	PREV. 2021	PREV. 2022	PREV. TOTAL
DEPENSES								
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 Hyp mise en service fin 2021					40 000	120 540		160 540
TOTAL DU BUDGET INV.			205 518	1 251 162	4 328 590	3 906 237	1 548 447	11 239 954

Dans son montant, la rémunération de suivi de 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 :

-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

Elle sera amortie sur la durée d'investissement de 21 ans à partir de 2021 soit une dotation annuelle prévisionnelle de 535 236 €.

-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 €.

LES RESSOURCES D'INVESTISSEMENT

HT	TVA	F.5	Dernier CRPO	PREV. 2018	PREV. 2019	PREV. 2020	PREV. 2021	PREV. 2022	PREV. TOTAL
Constructions et études									
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€

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 850m².

Nouveaux m² créés : 3 850m² 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	669 034
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

BILAN ANSE DU PHARO

DETAIL DES EMPRUNTS		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Acquis	JCR	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
		2 000 000																		

(n 2020 - Emprunt de 2 M€ à 3% sur 18 ans)

CAPITAL BRUT		1 200 000	2 000 000	2 000 000	1 156 024	1 172 024	1 202 214	1 272 221	1 351 420	1 427 029	1 502 212	1 577 221	1 652 221	1 727 221	1 802 221	1 877 221	1 952 221	2 027 221	2 102 221	2 177 221
CHQ		2 000 000	2 000 000	2 000 000	1 888 149	1 766 385	1 644 621	1 522 857	1 401 093	1 279 329	1 157 565	1 035 801	914 037	792 273	670 509	548 745	426 981	305 217	183 453	61 689
INTERETS		40 000 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000	37 000 000	33 977 20	30 954 40	27 931 60	24 908 80	21 886 00	18 863 20	15 840 40	12 817 60	9 794 80	6 772 00	3 749 20	724 40	103 60	10 000

(n 2021 - Emprunt de 6 M€ à 3% sur 17 ans)

CAPITAL BRUT		4 027 200	4 027 200	4 027 200	2 510 081,13	2 511 160,10	2 512 239,07	2 513 317,94	2 514 396,91	2 515 475,88	2 516 554,85	2 517 633,82	2 518 712,79	2 519 791,76	2 520 870,73	2 521 949,70	2 523 028,67	2 524 107,64	2 525 186,61	2 526 265,58
CHQ		80 540 000	80 540 000	80 540 000	1 274 902	1 512 762	1 750 622	1 988 482	2 226 342	2 464 202	2 702 062	2 939 922	3 177 782	3 415 642	3 653 502	3 891 362	4 129 222	4 367 082	4 604 942	4 842 802
INTERETS		40 000 000	40 000 000	40 000 000	80 240 000	75 000 000	70 155 240	65 100 540	60 045 840	54 991 140	49 936 440	44 881 740	39 827 040	34 772 340	29 717 640	24 662 940	19 608 240	14 553 540	9 498 840	4 444 140
RECAP INTERETS		40 000	320 540	120 540	118 222	110 826	103 226	95 526	87 222	79 221	71 526	63 204	54 702	46 031	37 285	28 153	18 501	8 721	4 211	5 224
RECAP CAPITAL		0	0	0	115 011	310 002	505 013	699 113	893 213	1 087 313	1 281 413	1 475 513	1 669 613	1 863 713	2 057 813	2 251 913	2 446 013	2 640 113	2 834 213	3 028 313
RECAP ANNULITES		40 000	120 540	216 311	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289	408 289
Fin. Interêt Interprété au CR		40 000	120 540																	
Charges Financières Annulées / LT		0	0	120 540	120 540	118 222	110 826	103 226	95 526	87 222	79 221	71 526	63 204	54 702	46 031	37 285	28 153	18 501	8 721	5 224

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
				504 500
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
				163 400

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 850m².

Nouveaux m² créés : 3 850m² 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
impact vacance					

Pas d'impact sur les 3 premières années

c. SOLEAM

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

FLUX D'EXPLOITATION	11 826 397
----------------------------	-------------------

Frais financiers sur prêt	-1 165 778
Dotation aux amortissements****	-11 239 955
produits financiers CT	0
reprise subvention / investissement	4 000 000

FLUX AUTRES	-8 405 733
--------------------	-------------------

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
TOTAL DES DEPENSES	11 239 955	2 110 365	13 350 319

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
TOTAL DES PRODUITS	28 869 625	4 973 925	33 843 550
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
TOTAL DES CHARGES	25 448 961	2 321 151	27 770 112
TVA RESIDUELLE		2 652 774	2 652 774
RESULTAT AVANT IMPOTS	3 420 665	0	3 420 665

ECHANCIER 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	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

SOLEAM

* *
*

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ANNEXE 7
Liste des études préalables à 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**

