



**Programme immobilier d'entreprises dédié au développement
d'un cluster industriel tourné vers le Yachting**

Site des chantiers navals de La Ciotat

Délégation de service public

Transmis au représentant de l'Etat par la Métropole Aix-Marseille-Provence le.....

Notifiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence à LCS Yachting Village le

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	6
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	9
ARTICLE 1 – DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS.....	9
ARTICLE 2 – OBJET DU CONTRAT	11
ARTICLE 3 – DUREE, ENTREE EN VIGUEUR ET CONDITION RESOLUTOIRE	12
ARTICLE 4 – PERIMETRE DU CONTRAT.....	12
ARTICLE 5 – BIENS DE LA DELEGATION	13
ARTICLE 6 – STABILITE DE L’ACTIONNAIRE DU DELEGATAIRE.....	14
ARTICLE 7 – CESSION DU CONTRAT	14
ARTICLE 8 – SOUS-TRAITANCE.....	15
CHAPITRE 2 - CONCEPTION ET REALISATION DU VILLAGE D’ENTREPRISES	15
ARTICLE 9 – TERRAINS D’ASSIETTE	15
ARTICLE 10 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	16
ARTICLE 11 – PRINCIPES GENERAUX RELATIFS A LA REALISATION DU VILLAGE D’ENTREPRISES.....	16
ARTICLE 12 – FINANCEMENT DES TRAVAUX	17
ARTICLE 13 – ÉTABLISSEMENT DES ETUDES ET DES PLANS.....	18
ARTICLE 14 – MODALITES D’EXECUTION DES TRAVAUX – CONTROLE DU DELEGANT	19
ARTICLE 15 – DÉLAIS ET PHASES.....	20
ARTICLE 16 – ACCEPTATION DU VILLAGE D’ENTREPRISES PAR LE DELEGANT .	22
CHAPITRE 3 - EXPLOITATION DU VILLAGE D’ENTREPRISES	22
ARTICLE 17 – PRINCIPES GÉNÉRAUX DE L'EXPLOITATION	22
ARTICLE 18 – CONDITIONS D’EXECUTION DES PRESTATIONS.....	23
ARTICLE 19 – CONDITIONS DE SELECTION ET D’ACCUEIL DES ENTREPRISES ...	26
ARTICLE 20 – RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES	27
ARTICLE 21 – REGLEMENT INTERIEUR REGISSANT LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE PROTECTION DU VILLAGE D’ENTREPRISES	27
ARTICLE 22 – OBLIGATIONS RELATIVES À L’ENTRETIEN DU VILLAGE D’ENTREPRISES.....	27
ARTICLE 23 – EXERCICE D'ACTIVITÉ PAR DES TIERS	28
ARTICLE 24 – CONTRÔLE DE L'EXPLOITATION PAR LE DÉLÉGANT.....	29
ARTICLE 25 – INCIDENTS DANS L'EXPLOITATION DU VILLAGE D’ENTREPRISES	29
CHAPITRE 4 - PERSONNEL.....	30
ARTICLE 26 – STATUT DU PERSONNEL	30
ARTICLE 27 – CONDITIONS DE TRAVAIL.....	30
CHAPITRE 5 - RESPONSABILITÉ DU DÉLÉGATAIRE ET OBLIGATION D’ASSURANCE.....	31
ARTICLE 28 – ÉTENDUE DE LA RESPONSABILITÉ.....	31

ARTICLE 29 – OBLIGATIONS D'ASSURANCE.....	31
CHAPITRE 6 - RÉGIME FINANCIER ET FISCAL.....	33
ARTICLE 30 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	33
ARTICLE 31 – TARIFS ET RÉMUNÉRATION DU DÉLÉGATAIRE.....	34
ARTICLE 32 – REDEVANCES D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC DU DELEGANT	36
ARTICLE 33 – AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS.....	38
ARTICLE 34 – RÉGIME FISCAL.....	38
ARTICLE 35 – GARANTIE D'EMPRUNT.....	39
ARTICLE 36 – COMPTE DE RESERVE	39
ARTICLE 37 – COMPTE GER.....	40
CHAPITRE 7 - CHAPITRE VIII. - CONTRÔLE ET RAPPORT ANNUEL.....	40
ARTICLE 38 – CONTRÔLE SUR PIÈCES ET SUR PLACE EXERCÉ PAR LE DÉLÉGANT.....	40
ARTICLE 39 – PRODUCTION DU RAPPORT ANNUEL DU DÉLÉGATAIRE.....	41
ARTICLE 40 – RAPPORT ANNUEL : PARTIE TECHNIQUE	43
ARTICLE 41 – RAPPORT ANNUEL : PARTIE CONCERNANT LES OCCUPANTS ET USAGERS	44
ARTICLE 42 – RAPPORT ANNUEL : PARTIE FINANCIÈRE.....	45
CHAPITRE 8 - SANCTIONS, CONTESTATIONS.....	46
ARTICLE 43 – PENALITES.....	46
ARTICLE 44 – MISE EN RÉGIE PROVISOIRE	48
ARTICLE 45 – DÉCHÉANCE	48
ARTICLE 46 – RÈGLEMENT DES LITIGES.....	50
CHAPITRE 9 - MODIFICATIONS ET FIN DU CONTRAT	51
ARTICLE 47 – AVENANTS AU CONTRAT	51
ARTICLE 48 – CHANGEMENT DE LEGISLATION OU DE REGLEMENTATION	52
ARTICLE 49 – MODALITÉS D'ACHÈVEMENT DU CONTRAT	52
ARTICLE 50 – RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL.....	52
ARTICLE 51 – RÉSILIATION SANS FAUTE DU DELEGATAIRE.....	53
ARTICLE 52 – RESOLUTION, RESILIATION OU ANNULATION JURIDICTIONNELLE.....	54
ARTICLE 53 – REMISE DU VILLAGE D'ENTREPRISES À L'EXPIRATION NORMALE OU ANTICIPÉE DE LA CONCESSION.....	55
ARTICLE 54 – REPRISE DES DROITS ET OBLIGATIONS	55
ARTICLE 55 – TRANSFERT D'INFORMATIONS EN FIN DE CONTRAT.....	56
ARTICLE 56 – TRANSFERT DU PERSONNEL DU DÉLÉGATAIRE	56
ARTICLE 57 – INFORMATION DES CANDIDATS À LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC.....	57
ARTICLE 58 – TRANSFERT DU VILLAGE D'ENTREPRISES À UN NOUVEL EXPLOITANT	57
ARTICLE 59 – LUTTE CONTRE LE TRAVAIL DISSIMULÉ.....	58
CHAPITRE 10 - STIPULATIONS DIVERSES.....	58

ARTICLE 60 – ÉLECTION DE DOMICILE.....	58
ARTICLE 61 – NOTIFICATIONS.....	58
ARTICLE 62 – DIVISIBILITÉ	59
ARTICLE 63 – CONFIDENTIALITÉ	59
ARTICLE 64 – PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET INDUSTRIELLE	59
ARTICLE 65 – LANGUE FRANÇAISE.....	59
ARTICLE 66 – LISTE DES ANNEXES CONTRACTUELLES.....	60
ARTICLE 67 – SIGNATURES	60
1 –INDEXATION	70
2 ESPACES EXTERIEURS OU DECOUVERTS.....	70
2.1 ESPACE FAISANT L’OBJET D’UNE CONVENTION D’OCCUPATION TEMPORAIRE (AOT).....	70
2.2 ESPACE OCCUPE TEMPORAIREMENT.....	71
3 LOCAUX COUVERTS OU AU SEIN DE BATIMENTS.....	71
6.1 OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE.....	73
6.2 PENALITES DE RETARD	73
6.3 INDEMNITE FORFAITAIRE DE RECouvreMENT.....	74

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, dont le siège est situé au 58, boulevard Charles Livon, à MARSEILLE (13007)

représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Claude GAUDIN
Dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Métropolitain du, rendue exécutoire le

Ci-après dénommée le « **Délégant** »,

D'une part,

Et :

La société LCS YACHTING VILLAGE SAS, société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro....., dont le siège est situé au 46, quai François Mitterrand, à LA CIOTAT (13600).

représentée par son Président, Monsieur Patrick BORE, dûment habilité à cette fin

Ci-après dénommée le « **Délégataire** »

D'autre part,

Le Délégant et le Délégataire sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » ou conjointement les « **Parties** »

PREAMBULE

1. Conformément au principe d'unicité de gestion posé par le protocole d'accord du 17 août 1994 qui a scellé la fin du conflit social et la fermeture de la NORMED, la SEMIDEP-CIOTAT a été créée en 1995 afin d'assurer la ré-industrialisation maritime du site des anciens Chantiers navals de la Ciotat. Les engagements successifs pris par les collectivités et partenaires publics, ont permis la mise en œuvre d'un plan stratégique et le développement d'un pôle d'expertise industrielle et technologique lié au monde du yachting.

C'est ainsi que la SEMIDEP-Ciotat s'est vue déléguer l'aménagement, la gestion et l'exploitation du port maritime de commerce et de pêche de la Ciotat dans le cadre d'un contrat de concession conclu avec le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône. Aux termes de ce contrat, la SEMIDEP-Ciotat, transformée depuis le 3 décembre 2010 en société publique locale (SPL), a notamment pour mission de conduire l'action économique nécessaire à l'implantation des entreprises et à la création des emplois recherchés dans le cadre du projet de reconversion du site.

2. La démarche de ré-industrialisation du site des chantiers navals de la Ciotat a été mise en œuvre grâce à l'effort conjugué des partenaires publics et privés, qui ont su élaborer un plan stratégique de développement industriel par la promotion d'un pôle de réparation navale de haute et moyenne plaisance. Dans ce cadre, il est devenu nécessaire de mobiliser les réserves foncières encore inexploitées sur le site des anciens chantiers de construction.

Par délibération n° 029-208/08 du 8 février 2008, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (à laquelle a succédé le Déléguant) a confié à la SEMIDEP-Ciotat le soin de réaliser une opération d'aménagement sur son terrain adjacent au domaine public départemental. L'objet de cette opération devait permettre d'offrir aux entreprises sous-traitantes du site, des espaces et locaux d'activités adaptés à leurs besoins et non encore présents sur le secteur.

Une convention a été signée le 10 mars 2008 entre la Communauté Urbaine Marseille-Provence-Métropole et la SEMIDEP-Ciotat. L'équilibre de cette convention reposait sur la cession de lots de terrain à des tiers privés, avec charge pour la SEMIDEP-Ciotat de réaliser les travaux d'aménagement.

Les analyses économiques réalisées par la SEMIDEP-Ciotat ont cependant montré que ce montage n'était pas adapté à la mise en œuvre du projet de valorisation foncière du domaine métropolitain. Les parties à cette convention sont donc convenues d'y mettre un terme de manière amiable, sans indemnités de part ni d'autre.

3. Le développement du site en un pôle de référence mondial pour les services techniques dédiés aux yachts de très grande taille, s'articule autour de trois grands axes complémentaires :

- le développement sur le site d'un pôle d'expertise industrielle et technologique de premier plan ;
- l'amélioration continue des services connexes répondant aux besoins spécifiques de la clientèle du yachting ;
- la poursuite du développement des capacités d'accueil du site.

Ce dernier axe nécessite la mise à disposition d'ateliers et bureaux aux entreprises partenaires et sous-traitantes de l'activité du refit et du yachting. Le secteur dit « zone des Calanques », au nord-ouest du site, est stratégiquement identifié pour remplir cette fonction dans le schéma de développement global.

Le Délégué, propriétaire de ce terrain et compétent en matière de développement et d'aménagement économique, a souhaité y ériger un service public dédié à l'exploitation d'un « cluster industriel » tourné vers le Yachting (ci-après dénommé le « **Village d'Entreprises** »).

4. Par une délibération n°ECO-3621/18/CM en date du 22 mars 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a retenu le principe du recours à une délégation de service public, sous la forme d'un contrat de concession de travaux et de service public d'une durée de trente ans (ci-après dénommé le « **Contrat** »).

Par cette même délibération, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a également décidé que cette délégation de service public serait conclue, sans publicité ni mise en concurrence, avec la société LCS YACHTING VILLAGE, filiale détenue à 100% par la SEMIDEP-Ciotat, en application de l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

5. Par une délibération n° en date du 28 juin 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a autorisé Monsieur le Président de la Métropole à signer le Contrat.

Le Délégué accepte de prendre en charge le financement, la conception, la construction, l'entretien et l'exploitation du Village d'Entreprises et d'assurer les missions de service public qui y sont attachées dans les conditions du Contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

*
* *

Chapitre 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

1.1 Définition des termes employés

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employés dans le Contrat, y compris son préambule et ses Annexes auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

Annexe désigne une annexe au Contrat ;

Article désigne un article du Contrat ;

Changement de Législation ou de Réglementation désigne toute adoption, modification ou abrogation d'un texte de nature législative ou réglementaire ainsi que tout changement d'interprétation des administrations ou juridictions compétentes, intervenue après la signature du Contrat et ayant une incidence sur son exécution dans les conditions prévues à l'Article 48 ;

Contrat désigne le contrat de délégation de service public, ses Annexes et ses avenants conclus entre le Délégrant et le Déléataire ;

Date Contractuelle de Mise en Service désigne la date, visée à l'Article 15, à laquelle le Déléataire s'est contractuellement engagé à avoir rempli les conditions posées à l'acceptation du Village d'Entreprises telles que définies à l'Article 16 ;

Date Effective de Mise en Service désigne la date à laquelle le Déléataire a rempli les conditions posées à l'acceptation du Village d'Entreprises telles que définies à l'Article 16 ;

Délégation désigne l'ensemble des missions confiées au Déléataire dans le cadre du Contrat en vue du financement, de la conception, de la réalisation, de l'entretien et de l'exploitation du Village d'Entreprises ;

Garanties Publiques désigne la garantie d'emprunt visée à l'Article 35, le compte de réserve visé à l'Article 36 et la convention tripartite dite « Auxifip » visée à l'Article 12 ;

Occupant désigne une entreprise ou toute autre structure à caractère économique titulaire d'une autorisation d'occupation de locaux du Village d'Entreprises ;

Phase de Réalisation désigne la période débutant à la date d'entrée en vigueur du Contrat et s'achevant à la Date Effective de Mise en Service du Village d'Entreprises, au cours de laquelle le Déléataire conçoit et réalise le Village d'Entreprises ;

Phase d'Exploitation désigne la période débutant à la Date Effective de Mise en Service du Village d'Entreprises et s'achevant au terme du Contrat, au cours de laquelle le Délégué exploite le Village d'Entreprises ;

Site Naval désigne les chantiers navals de La Ciotat dépendant du Port départemental de commerce et de pêche de La Ciotat ;

Usager désigne toute personne physique ou morale exerçant une activité sur ou à partir du Village d'Entreprises, autre qu'un Occupant ;

Village d'Entreprises désigne l'ensemble des ouvrages, installations et équipements conçus, financés et réalisés par le Délégué et incluant les biens immobiliers par destination ou mobiliers réalisés ou acquis par ce dernier, ainsi que, le cas échéant, les voiries et réseaux associés et l'aménagement des terrains d'assiette et des espaces extérieurs, le tout conformément au Contrat.

1.2 Règles d'interprétation

Le Contrat et ses Annexes constituent un ensemble contractuel unique. Les Annexes font partie intégrante de celui-ci et auront la même valeur juridique. Toute référence au Contrat inclut ses Annexes.

En cas de contradiction entre une stipulation du Contrat et celle d'une de ses Annexes, les stipulations du corps du Contrat prévaudront.

En cas de contradiction entre les Annexes, les stipulations particulières prévalent sur les stipulations générales.

Les renvois faits dans le Contrat à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce document ferait l'objet.

Toutes les références faites dans le Contrat à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit et ayants cause.

Les renvois faits dans le Contrat à des articles ou des Annexes doivent s'entendre, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement, de renvois à des articles ou Annexes du Contrat.

Les titres attribués aux articles et Annexes du Contrat sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations du Contrat et ses Annexes.

Le Contrat et ses Annexes sont interprétés au regard des principes du droit des délégations de service public et des règles générales applicables aux contrats administratifs.

Article 2 – OBJET DU CONTRAT

Dans les conditions définies par le Contrat et ses Annexes, le Délégrant confie au Délégataire, qui l'accepte, le financement, la conception, la construction, l'entretien et l'exploitation du Village d'Entreprises concourant, notamment, au développement économique du territoire du Délégrant.

Le Délégataire gère le service public délégué à ses risques et périls, dans les conditions et limites prévues au Contrat. Il est autorisé à percevoir sur les Occupants et Usagers les sommes calculées dans les conditions prévues au chapitre 6 du Contrat ("REGIME FINANCIER ET FISCAL") et destinées à rémunérer les charges de conception, financement, réalisation et exploitation du Village d'Entreprises qu'il supporte.

Le service public délégué est un service public à caractère industriel et commercial.

L'objectif premier du projet est de promouvoir le développement du Village d'Entreprises en tant que pôle de réparation navale de haute et de moyenne plaisance. Ce pôle de réparation navale, qui s'inscrit dans le cadre du projet de réindustrialisation des chantiers navals de La Ciotat, doit offrir à des entreprises intervenant déjà sur le site naval l'opportunité d'étendre ou développer leurs activités afin de mieux répondre aux exigences de leurs clients ou à des entreprises nouvelles de s'installer afin de compléter l'offre et l'expertise disponibles au niveau local. Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la complémentarité des activités accueillies par rapport au site naval adjacent, dans le but de piloter la constitution d'un véritable pôle d'excellence dans le secteur du yachting et les secteurs connexes, disposant d'avantages comparatifs par rapport à la concurrence au niveau mondial.

Au titre de la conception et la construction du Village d'Entreprises, le Contrat implique ainsi pour le Délégataire d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser. Il fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires. Il assume également les charges de financement des travaux, dans les limites liées aux aléas énumérés aux Articles 15.3 et 15.4 du Contrat.

Au titre de l'exploitation du Village d'Entreprises, le Contrat implique notamment pour le Délégataire d'assurer les missions générales suivantes :

- La gestion des locaux et leur utilisation en cohérence avec le site naval adjacent ;
- La sélection et l'accueil des entreprises ;
- La fourniture de services communs ;
- L'animation et la promotion du Village d'Entreprises ;
- Toute action favorisant la valorisation du domaine et l'insertion dans l'environnement partenarial et le tissu économique local.

Article 3 – DUREE, ENTREE EN VIGUEUR ET CONDITION RESOLUTOIRE

La durée du présent Contrat est fixée à trente (30) ans à compter de sa date d'entrée en vigueur, sans possibilité de tacite reconduction, sans préjudice du cas de prolongation prévu à l'Article 15.4.

Le Contrat, signé par les Parties, entre en vigueur à compter de sa notification par le Délégrant au Délégataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé signé par le Délégataire.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de cette notification vaut date d'entrée en vigueur du Contrat.

Le Contrat est toutefois conclu sous la condition résolutoire suivante :

dans la mesure où le financement des travaux par le Délégataire est conditionné par la conclusion d'une convention tripartite associant les prêteurs du Délégataire aux Parties (sous la forme d'une convention dite « Auxifip ») les droits et obligations prévus au présent Contrat seront rétroactivement éteints en cas de non réalisation de la signature par l'ensemble des parties concernées de ladite convention tripartite dans un délai de [8] mois à compter de la notification du Contrat (ci-après la « Condition Résolutoire ») sauf prorogation, d'un commun accord des Parties, de ce délai.

Si la Condition Résolutoire se réalise, le Contrat sera considéré comme nul et non avenue. En pareil cas, le Délégrant versera au Délégataire sur justificatifs une indemnité constituée des frais exposés par ce dernier pour la réalisation (i) des travaux de démolition et d'aménagement sur les terrains d'assiette de la Délégation et (ii) des études préalables à la réalisation des travaux de construction (en ce compris la maîtrise d'œuvre d'archéologie préventive, les études de sols, etc.) dans la limite d'un plafond global de 600.000 euros hors taxes.

Article 4 – PERIMETRE DU CONTRAT

Le Délégataire est en charge du Village d'Entreprises dans les limites du périmètre visé en Annexe [1], en ce compris les anciennes nefs pour la partie de ces dernières qui se situe en surplomb du périmètre concédé.

Les plans de situation et de site du Village d'Entreprises, situé sur le site des chantiers navals de la Ciotat, dans le secteur dit des « zone des Calanques » figurent à l'Annexe [2]. Sa réalisation porte sur un programme global de constructions comprenant 12 000 m² environ de surface de plancher (SP) répartis en :

- Activités : 8 000 m² SP (en ce compris les bureaux y rattachés)
- Locaux tertiaires : 4 000 m² SP

- Equipements collectifs afférents en conformité avec le PLU (parkings etc.)

Le Délégant conserve le contrôle du service et doit obtenir du Déléataire tous renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations.

Article 5 – BIENS DE LA DELEGATION

La Délégation s'étend à tous les terrains, ouvrages et équipements nécessaires à la conception, la réalisation, l'exploitation et à l'entretien du Village d'Entreprises.

Le Contrat vaut autorisation d'occupation du domaine public du Délégant pour sa durée. Le Déléataire a des droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise. Ces droits lui confèrent les prérogatives et obligations du propriétaire, dans les conditions et les limites définies par les clauses du Contrat.

Les biens meubles et immeubles de la Délégation, qu'ils soient acquis ou réalisés par le Déléataire ou remis par le Délégant, se composent des biens de retour, des biens de reprises et des biens propres, tels que définis ci-après :

- Les biens de retour sont les biens constitutifs du Village d'Entreprises, réalisés ou acquis par le Déléataire ou mis à sa disposition par le Délégant. Les biens de retour appartiennent, dès leur acquisition ou leur achèvement par le Déléataire, au Délégant ;
- Les biens de reprise sont les biens appartenant au Déléataire et qui, sans être constitutifs du Village d'Entreprises, peuvent être utiles à la poursuite de l'exploitation de celui-ci et peuvent par conséquent être repris par le Délégant dans les conditions prévues à l'Article 53.2 du Contrat ;
- Les biens propres se composent, de manière résiduelle, de biens appartenant au Déléataire et qui, n'étant pas constitutifs du Village d'Entreprises ni utiles à la poursuite de l'exploitation de celui-ci, sont et demeurent la propriété du Déléataire.

Dans un délai de 2 mois suivant la date de mise en service de chaque phase de travaux du Village d'Entreprises au sens de l'Article 15.2, le Délégant, sur proposition du Déléataire, approuve un inventaire des biens de la Délégation (Annexe [8]), établi contradictoirement et classant les biens de la Délégation selon les trois catégories visées ci-dessus.

Cet inventaire est mis à jour autant que de besoin, et notamment lorsque des travaux significatifs sont réalisés, puis soumis à l'approbation du Délégant.

Article 6 – STABILITE DE L’ACTIONNAIRE DU DELEGATAIRE

Pour les besoins du bénéfice de l’exemption de quasi-régie prévue à l’article 16 de l’ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, le Délégué a été créé sous la forme d’une société filiale détenue à 100% par la SEMIDEP-Ciotat, société publique locale elle-même en relation de quasi-régie avec le Délégué.

En conséquence, pendant toute la durée du Contrat, la cession des actions et droits de vote dans le capital du Délégué qui s’effectueraient dans des conditions de nature à remettre en cause le bénéfice de l’exemption de quasi-régie est interdite.

En tout état de cause, la cession de tout ou partie du capital du Délégué devra faire l’objet d’une autorisation du Délégué selon les modalités définies au présent article.

Le Délégué dispose d’un délai de 2 mois pour se prononcer sur la demande de cession du capital du Délégué, à compter de la demande d’agrément du Délégué, laquelle devra être formulée par lettre recommandée avec accusé de réception et contenir toutes les justifications nécessaires.

En l’absence de réponse de la part du Délégué, dans le délai mentionné ci-dessus, celui-ci est réputé avoir accepté la cession.

Article 7 – CESSION DU CONTRAT

Le Délégué ne peut céder totalement ou partiellement le Contrat qu’à la condition d’obtenir l’accord préalable du Délégué.

Le Délégué vérifie notamment si le cessionnaire présente toutes les garanties professionnelles et financières pour assurer la gestion du service public, ainsi que son aptitude à assurer la continuité du service public et l’égalité des usagers devant le service public, conformément aux obligations contractuelles.

Le Délégué vérifie également si le projet de cession n’est pas de nature à remettre en cause le bénéfice de l’exemption de quasi-régie prévue à l’article 16 de l’ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

Le Délégué ne peut refuser la cession que si le cessionnaire ne présente pas les mêmes garanties professionnelles, techniques et financières que le cédant ou si le projet de cession remet en cause le bénéfice de l’exemption de quasi-régie sus-évoquée.

La cession, entérinée par un avenant de transfert, entraînera la substitution du cessionnaire dans les droits et obligations résultant du Contrat et ses Annexes et libèrera le cédant pour l’avenir de ses engagements contractuels en application de l’article 1216-1 du code civil.

Article 8 – SOUS-TRAITANCE

Le Déléataire est libre de sous-traiter une partie des prestations liées à la réalisation et l'exploitation du Village d'Entreprises. Il conservera néanmoins vis-à-vis du Délégant l'entière responsabilité de la Délégation.

Le Déléataire fait son affaire personnelle des paiements liés aux contrats de sous-traitance et des éventuels litiges pouvant en découler. En cas de défaillance des sous-traitants, le Déléataire garantit la continuité du service public.

Le Déléataire ne peut conclure des contrats de sous-traitance dont la durée excède la durée normale du présent de contrat, sauf accord exprès et préalable du Délégant.

Le Déléataire joint systématiquement au rapport annuel visé à l'Article 39 du Contrat une liste précise et détaillée des contrats de sous-traitance en cours.

Une copie des contrats de sous-traitance est communiquée au Délégant à première demande de celui-ci, et au plus tard dans un délai de 15 jours à compter de cette demande.

Chapitre 2 - CONCEPTION ET REALISATION DU VILLAGE D'ENTREPRISES

Article 9 – TERRAINS D'ASSIETTE

Les terrains d'assiette de la Délégation figurant en Annexe [1] sont mis à disposition du Déléataire par le Délégant, pendant la durée du Contrat.

Les terrains sont remis, dans l'état actuel où ils se trouvent à la date de notification du Contrat.

Il est précisé que les terrains d'assiettes sont traversés par un ouvrage souterrain d'évacuation des eaux pluviales, dit « Canal de Bucelle ». L'entretien de cet ouvrage, dont le volume est expressément soustrait du périmètre concédé, est sous la responsabilité du Délégant et n'est pas impacté par le programme de travaux prévu à l'Annexe [4] du Contrat.

Le Déléataire s'interdit par ailleurs de réaliser tous travaux susceptibles d'impacter cet ouvrage ou l'accès à cet ouvrage (construction sur les terrains en surplomb ou adjacents), sans accord exprès et préalable du Délégant.

Le Délégant communiquera au Déléataire tous les plans nécessaires pour définir avec précision les limites de la Délégation et la consistance du foncier remis, en plans et en coupe s'agissant du « Canal de Bucelle ».

À la date de notification du Contrat, le Délégué reconnaît avoir une parfaite connaissance des terrains qui lui sont remis et renonce à toute réclamation envers le Délégué à ce sujet. Il prend ainsi à sa charge l'intégralité des frais et risques liés aux terrains qui lui sont remis dans les conditions du présent article.

Par dérogation à ce qui précède, le Délégué effectue les travaux de dépollution dans la limite d'un montant de cinq cents quarante mille (540 000) euros hors taxes. Tout surcoût éventuel lié à l'exécution de ces travaux, notamment en raison d'exigences particulières du Délégué ou d'autres autorités publiques, est intégralement pris en charge par le Délégué. Ces travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Délégué et remboursés sur justificatifs par le Délégué, sur la base des coûts qui dépasseront le montant de 540 000 euros hors taxes.

Article 10 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le Délégué fait son affaire exclusive de la demande, de l'obtention et du maintien de toutes autorisations administratives nécessaires à la construction et l'exploitation du Village d'Entreprises.

Le Délégué a l'obligation de déposer en temps utile un dossier complet de demande de permis de construire ou pour toutes autres autorisations administratives, en tout point conforme à la législation applicable.

En cas de recours formé contre une ou plusieurs autorisations administratives, le Délégué et le Délégué prennent toutes mesures utiles devant les juridictions saisies.

En cas de retard dans l'obtention des autorisations administratives, ou de décisions ordonnant le sursis à exécution de ces autorisations ou entraînant l'interruption ou la suspension de l'exécution des travaux pour des motifs non imputables au Délégué, les Parties se rencontrent sans délai pour en constater les effets sur le calendrier de réalisation du Village d'Entreprises et recherchent en commun les mesures permettant de rattraper le retard subi.

Article 11 – PRINCIPES GENERAUX RELATIFS A LA REALISATION DU VILLAGE D'ENTREPRISES

11.1 Principes généraux

Le Délégué s'oblige à réaliser le Village d'Entreprises selon les caractéristiques définies en Annexe [4] pour un montant estimatif de 15.7 millions d'euros hors taxes conformément au détail joint en Annexe [4], et selon le calendrier joint en Annexe [3].

Ces annexes constituent le cadre dans lequel est établi l'ensemble des études d'exécution ainsi que la base de référence pour l'établissement des procès-verbaux d'acceptation du Village d'Entreprises par le Délégué prévu au Contrat.

Le Délégué garde, en toute circonstance, l'entière responsabilité vis-à-vis du Délégué de la bonne réalisation de l'intégralité des obligations qu'il a souscrites au titre de la conception et de la réalisation du Village d'Entreprises.

11.2 Anciennes nefes

En ce qui concerne spécifiquement les anciennes nefes, le Délégué s'engage à proposer au Délégué une méthodologie pour leur rénovation ou leur démolition avant le 1^{er} janvier 2024. Les modalités financières éventuelles de prise en compte de ces propositions seront négociées dans le cadre d'un avenant au Contrat. A défaut d'accord entre le Délégué et le Délégué avant le 1^{er} janvier 2025, le Délégué peut imposer unilatéralement une solution au Délégué. Le Délégué supporte dans ce cas toutes les conséquences, positives ou négatives, y compris financières, de cette décision.

Jusqu'à la conclusion d'un accord sur le devenir de ces nefes entre le Délégué et le Délégué, et sur demande du Délégué, le Délégué s'engage à prendre intégralement en charge d'éventuels travaux urgents de mise en sécurité dont le coût cumulé serait supérieur à cinquante mille (50 000) euros hors taxes. Ces travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Délégué et remboursés au Délégué par le Délégué sur justificatifs.

En vue de satisfaire à ses obligations prévues aux deux alinéas précédents, le Délégué peut conduire des appels à projets, le cas échéant, dans les conditions du code général de la propriété des personnes publiques en vue de sélectionner un mode d'occupation susceptible de permettre l'exploitation des emprises concernées dans des conditions économiquement satisfaisantes, avec ou sans conservation des bâtiments. La mise en œuvre de ces solutions est subordonnée à un accord du Délégué et fait l'objet d'un avenant au Contrat.

Article 12 – FINANCEMENT DES TRAVAUX

Le Délégué contribue à sécuriser les financements bancaires souscrits par le Délégué en vue de permettre la réalisation du programme de travaux, notamment dans le cadre d'une convention tripartite avec le Délégué et les établissements de crédits participant au financement du programme de travaux (convention dite « *Auxifip* ») dont la conclusion dans un délai de [8] mois à compter de la notification du Contrat constitue la Condition Résolutoire du Contrat en vertu de l'Article 3.

La SEMIDEP-Ciotat, en sa qualité d'actionnaire du Délégué, contribue au financement des investissements du Délégué prévus au programme de travaux par le biais d'une dotation

en fonds propres ou quasi fonds propres dans la limite d'un montant net cumulé de 4,5 millions d'euros au maximum sur toute la durée du Contrat.

L'impossibilité pour le Délégataire de mobiliser des financements bancaires représentant au moins 70 % du montant des investissements de chacune des tranches de travaux et permettant la réalisation desdits investissements pourra entraîner, au choix du Délégant, la résiliation du Contrat sans faute dans les conditions de l'Article 51 ou le décalage dans le temps du programme de travaux assorti d'une prolongation de la durée du Contrat dans les conditions de l'Article 15.4 du Contrat.

Le Délégant autorise le Délégataire à solliciter, d'éventuels financements publics européens ou nationaux affectés à la mise en œuvre de son programme de travaux et lui apporte son appui à cet effet.

Le Délégant dispose d'un droit de regard et d'opposition vis-à-vis de tout projet de refinancement de nature à compromettre les obligations contractuelles des Parties au titre du Contrat.

Pendant toute la durée du Contrat, le Délégant peut demander une renégociation des conditions de financement pour autant que cette renégociation ne dégrade pas les conditions économiques ou l'allocation des risques prévue au Contrat. Les gains nets (hors frais pris en charge par le délégataire) éventuels tirés d'un tel refinancement sont partagés entre le Délégataire et le Délégant, si ce dernier en fait la demande.

Article 13 – ÉTABLISSEMENT DES ETUDES ET DES PLANS

13.1 Établissement des études

Le Délégataire est responsable de l'établissement des études (esquisses/études préliminaires, avant-projets, projets) en conformité avec le calendrier contractuel s'agissant des phases 1 et 2 décrites à l'Article 15.2, et prévisionnel s'agissant des phases 3 et 4 mentionnées au même article, joint en Annexe [3], et selon les caractéristiques du Village d'Entreprises définies en Annexe [4].

Les études sont établies selon les normes en vigueur.

Pour information, le Délégataire adresse au Délégant, au fur et à mesure de leur élaboration, les avant-projets et les permis de construire successifs.

13.2 Réalisation des plans d'exécution

Le Délégataire est responsable de la réalisation des plans d'exécution et de l'ensemble des calculs nécessaires qui doivent être réalisés en conformité avec les règles de l'art.

Article 14 – MODALITES D’EXECUTION DES TRAVAUX – CONTROLE DU DELEGANT

14.1 Contrôle du Délégant

Les travaux doivent être exécutés conformément à la définition du Village d’Entreprises figurant à l’Annexe [4].

Le Délégant désigne, le cas échéant, l'autorité chargée de contrôler, pour son compte, le bon déroulement des travaux et le respect par le Délégataire du calendrier contractuel.

Durant la Phase de Réalisation, le Délégataire s'oblige à communiquer à l'autorité chargée du contrôle, sur sa demande expresse, les calendriers permettant d'apprécier le bon déroulement des travaux au regard du calendrier contractuel et de l'objectif de mise en service du Village d’Entreprises.

Le Délégataire informe l'autorité chargée du contrôle de tout événement susceptible d'affecter de manière notable la réalisation et le bon fonctionnement du Village d’Entreprises.

De même, sur la demande de l’autorité chargée du contrôle, le Délégataire s'engage à organiser une réunion de coordination de l'autorité chargée du contrôle, afin que cette dernière puisse s'assurer du bon déroulement des études, des procédures administratives et des travaux.

14.2 Organisation du chantier

L'organisation du chantier doit permettre les visites de surveillance et de contrôle de l'autorité chargée du contrôle, dans des conditions et selon une fréquence décidées par ladite autorité.

14.3 Information de l’autorité chargée du contrôle des travaux

L'information fournie à l'autorité chargée du contrôle sur les travaux n'exonère pas le Délégataire de sa responsabilité exclusive quant à la bonne réalisation du Village d’Entreprises.

Article 15 – DÉLAIS ET PHASES

15.1 Respect des délais

Le Délégué s'oblige à respecter le calendrier contractuel de réalisation du Village d'Entreprises joint en Annexe [3].

Notamment, les Dates Contractuelles de Mise en Service du Village d'Entreprises interviennent concomitamment aux opérations de réception des travaux de chaque phase de l'Article 15.2, permettant leur mise à disposition progressive aux futurs occupants.

En cas de survenance de l'un des événements décrits à l'Article 15.4 ci-dessous, la durée du Contrat est prolongée dans les conditions prévues au même article du Contrat.

15.2 Programme des travaux et phasage

Le programme de travaux est réalisé en plusieurs phases à compter de la date d'entrée en vigueur du Contrat :

- **Phase 1** : démolition de l'ancienne école de soudure et reconstruction de 2 000 m² environ, principalement dédiés au relogement d'entreprises du site placé sous la gestion de la SEMIDEP-Ciotat (le « Site ») ;
- **Phase 2** : construction au niveau de « l'îlot central » entre les anciennes nefs de 6 000 m² environ dédiés principalement à l'extension des entreprises industrielles du Site, à l'accueil de nouvelles entreprises industrielles, et à des services collectifs liés à l'activité industrielle ;
- **Phase 3** : construction en limite « nord » de parcelle de 2 800 m² environ principalement dédiés à des activités tertiaires en lien avec l'activité du Site ;
- **Phase 4** : aménagement de la zone située en regard de l'entrée des chantiers, et la construction de 1 200 m² environ de locaux d'entreprises principalement dédiés à des activités tertiaires en lien avec l'activité du Site.

Les phases 1 et 2 seront menées de manière concomitante. Les phases 3 et 4 pourront être décalées dans le temps, sous réserve de l'accord du Délégué, compte tenu de l'avancement de la commercialisation des phases 1 et 2, de manière à optimiser leurs conditions de financement.

15.3 Prise en charge des surcoûts exceptionnels par le Délégué

Si pour un motif quelconque hors du contrôle du Délégué (changement de réglementation, exigence particulière des autorités publiques, notamment des services de l'Etat du patrimoine, fait nouveau concernant le terrain tel que découverte archéologique

etc.), le coût du programme de travaux se trouvait renchéri de 15 % ou plus, les Parties se rencontrent pour étudier les modalités de poursuite de l'exécution du Contrat dans des conditions économiques non dégradées, c'est-à-dire un TRI projet après impôts d'au moins 5 %.

15.4 Révisions des conditions financières du Contrat

Pendant toute la durée du Contrat, 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 et/ou de modifier substantiellement son équilibre économique afin d'étudier ensemble les adaptations du Contrat s'il y a lieu, notamment dans les cas suivants

- Retard des services instructeurs dans la délivrance des permis de construire pour une cause exclusivement non imputable au Délégué ;
- Surcoûts exceptionnels
- Obtention de subventions affectées au programme de travaux ;
- Changement de Législation ou de Réglementation ;
- Exigences particulières des services de l'Etat chargés du patrimoine ;
- Retard dans la mise à disposition des biens par le Délégué ;
- Cas liés aux faits de tiers : recours contre les permis de construire, recours contre le Contrat ou l'un de ses avenants, recours contre les actes relatifs aux garanties publiques ;
- Cas d'impossibilité pour le Délégué de mobiliser les financements bancaires prévu à l'Article 12 ;
- Fait nouveau concernant le terrain ou tout autre aléa significatif.

Les Parties constatent les effets éventuels de ces circonstances, sur les coûts, la disponibilité des financements bancaires et/ou le calendrier contractuel de réalisation du Village d'Entreprises et recherchent en commun les mesures permettant de rétablir l'équilibre économique du présent Contrat. Les Parties peuvent notamment décider de prolonger la durée du Contrat à proportion du retard subi du fait des événements extérieurs et non imputables au Délégué. A défaut d'accord, le Contrat pourra être résilié selon les modalités prévues à l'Article 51 du Contrat.

Article 16 – ACCEPTATION DU VILLAGE D'ENTREPRISES PAR LE DELEGANT

L'acceptation du Village d'Entreprises est prononcée par le Délégué pour chacune des Phases dès lors que celui-ci a pu vérifier sa bonne réalisation.

Il est procédé, sur demande du Délégué, à des visites contradictoires en vue de vérifier la conformité du Village d'Entreprises. Ces visites font l'objet de procès-verbaux contradictoires. Le Délégué est invité par le Délégué aux opérations préalables à la réception des travaux de chacune des Phases du Village d'Entreprises.

La conformité du Village d'Entreprises de chaque Phase vaut bon achèvement et fait l'objet d'une décision d'acceptation des travaux par le Délégué.

Les inexécutions ou non-conformité, dès lors qu'elles sont mineures et n'empêchent pas l'utilisation du Village d'Entreprises, ne font pas obstacle à son acceptation par le Délégué. Elles font l'objet de réserves annexées à la décision d'acceptation.

Le Délégué s'engage à lever ces réserves au plus tard 6 mois après la date de la décision d'acceptation du Village d'Entreprises sauf accord des Parties sur l'abandon de ces réserves ou sur un délai différent.

Les travaux éventuellement nécessaires à la mise en conformité du Village d'Entreprises sont à la charge exclusive du Délégué.

La constatation de la levée des réserves fait l'objet de procès-verbaux contradictoires.

L'acceptation du Village d'Entreprises par le Délégué vaut autorisation de mise en service.

Chapitre 3 - EXPLOITATION DU VILLAGE D'ENTREPRISES

Article 17 – PRINCIPES GÉNÉRAUX DE L'EXPLOITATION

Le Délégué est chargé d'exploiter le Village d'Entreprises dans le respect des règles de continuité du service, d'égalité de traitement des usagers devant le service public, de neutralité et de transparence.

Il s'engage à assurer l'accueil des Occupants, à maintenir en bon état de fonctionnement et d'entretien le Village d'Entreprises en effectuant les réparations courantes et son renouvellement.

Pour ce faire, il doit assurer une surveillance régulière et systématique du Village d'Entreprises.

La gestion du Village d'Entreprises est assurée par le Délégué à ses risques et périls, dans les conditions et limites ci-après définies, dans le souci d'assurer la conservation du Village d'Entreprises et la qualité du service aux usagers.

Le compte d'exploitation prévisionnel du Délégué figure en Annexe 5. Il sera modifié à la date de signature des contrats de financement souscrits par le Délégué.

Article 18 – CONDITIONS D'EXECUTION DES PRESTATIONS

18.1 Obligations générales du Délégué

Le Délégué est chargé de la gestion et de l'exploitation du Village d'Entreprises, dans le cadre des missions ci-après définies.

Le Délégué s'engage ainsi à :

- Gérer le Village d'Entreprises en cohérence et en complémentarité avec le site portuaire adjacent et ses besoins, notamment en ce qui concerne le choix des entreprises implantées et les conditions, notamment tarifaires, dans lesquelles elles sont accueillies ;
- Passer des conventions écrites d'occupation avec les Occupants respectant les conditions du présent Contrat et tenant compte des conditions d'occupation en vigueur sur le Site Naval ;
- Maintenir le site en bon état de manière à offrir aux Occupants un environnement adapté aux nécessités de leur développement ;
- Effectuer la surveillance générale du Village d'Entreprises et mettre en place un contrôle d'accès, éventuellement mutualisé avec le Site Naval.

Les missions à la charge du Délégué sont précisées ci-après.

18.2 La gestion du Village d'Entreprises dans le respect de sa conception, en ce compris :

- **L'hébergement des entreprises** dans les bureaux et ateliers du Village d'Entreprises. A ce titre, le Délégué assume la gestion locative du site en cohérence avec le Site Naval.
- **La passation et le suivi des conventions d'occupation avec les Occupants** après sélection, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques et selon les critères mentionnés ci-après. Les conventions d'occupation préciseront les modalités de mise à disposition des locaux aux entreprises hébergées. La mise à disposition des locaux implique le paiement

d'un loyer d'occupation mensuel ainsi que de charges locatives. Les tarifs des loyers d'occupation figurant à l'Annexe [7] seront fixés et encaissés conformément aux modalités prévues à l'Article 31 et évolueront selon la formule d'indexation prévue à l'Annexe [7]. Les charges locatives tiendront compte des coûts exposés par le Délégué pour le fonctionnement et l'entretien courant du Village d'Entreprises, y compris les coûts de gestion.

Elles devront nécessairement prévoir un état des lieux d'entrée et de sortie et comporter une obligation de remise en état des locaux et du mobilier mis à disposition.

Le Contrat étant consenti sur le domaine public du Délégué, les conventions d'hébergement constituent un contrat de sous-occupation du domaine public. A ce titre, elles n'accordent à leur titulaire aucun droit commercial réel ou patrimonial.

Les conventions d'occupation sont en principe conclues par le Délégué dans la limite d'une durée maximale de quarante-huit (48) mois, selon les principes et règles résultant des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

En cas de besoins spécifiques, liés notamment à des investissements importants, des conventions d'une durée supérieure à quarante-huit (48) mois pourront être conclues, dans les mêmes conditions, sur proposition du Délégué et sous réserve d'un accord exprès et préalable du Délégué. Cet accord sera présumé en cas d'absence de réponse du Délégué à la proposition du Délégué dans un délai de trente (30) jours.

Les conventions d'occupation autoriseront le Délégué à consentir ou exiger, en cours d'exécution, une modification marginale de la surface occupée ou le déménagement de l'Occupant dans des locaux équivalents.

- **La facturation et le recouvrement des loyers et des charges, et autres prestations de services éventuellement fournies par le Délégué.**

Le Délégué assume notamment le risque d'impayés et met en œuvre les procédures de recouvrement telles que prévues à l'Article 31.4, qui devront être stipulées dans la convention d'occupation et pourront aller jusqu'à l'exclusion du Village d'Entreprises.

- **La protection du domaine public contre toute occupation irrégulière, pollution ou autre, de la part des Occupants ou Usagers.**

A cette fin, le Délégué est notamment habilité à modifier, résilier ou retirer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du domaine public portant sur les dépendances placées sous sa gestion. Le Délégué est notamment mandaté pour agir ou intervenir en instance devant les juridictions ou dans le cadre des

procédures de contravention de grande voirie. Le Délégué est ainsi habilité à intervenir aux différents stades de la procédure ci-après :

- La transmission des procès-verbaux rédigés par les agents assermentés auprès des services de l'Etat compétents ;
- La rédaction de mémoires ou conclusions ;
- Les débats contradictoires.

D'une manière générale, le Délégué est habilité à participer par tous moyens à l'action domaniale tendant à obtenir réparation des dommages causés et/ou la remise en état du domaine public concédé.

18.3 La sélection et l'accueil des Occupants, en ce compris :

- **L'accueil et l'information des porteurs de projet;**
- **La détection des activités** susceptibles d'être hébergées dans le Village d'Entreprises, notamment dans le cadre d'échanges avec les occupants et exploitants du Site Naval;
- **L'Organisation de procédures de sélection ouvertes et transparentes, sur une plateforme dématérialisée et en langue française et anglaise** permettant aux occupants potentiels de faire valoir leur projet d'implantation ;
- **L'analyse critique des projets** au regard notamment des objectifs stratégiques liés à la réindustrialisation du Site Naval ;
- **Le suivi régulier de l'activité** des entreprises hébergées, et notamment de leurs besoins de recrutement et de formation, de manière à les faire valoir auprès des acteurs institutionnels compétents.

18.4 La mise à disposition des Occupants et Usagers de certaines prestations de services, en ce compris :

- **Le contrôle de l'accès du Village d'Entreprises**, éventuellement de manière mutualisée avec le Site Naval ;
- **La mise en place et la mise à jour de la signalétique** intérieure et extérieure, dans le cadre d'une charte graphique commune ;
- **La mise à disposition et l'entretien de boîtes aux lettres dédiées aux Occupants ;**
- **L'entretien et la mise en valeur des espaces communs (accès, espaces verts, réseaux etc.) et la prise en charge des grosses réparations ;**

- **La surveillance générale du Village d'Entreprises**, éventuellement de manière mutualisée avec le Site Naval.

18.5 L'animation et la promotion du Village d'Entreprises, en ce compris :

- **L'animation du Village d'Entreprises**, ainsi que toutes autres actions d'animations visant à faire du site un véritable « lieu de vie ».

Le Délégué recueille auprès des entreprises les propositions d'amélioration de la vie collective, de mise en place de services et moyens communs, de l'aménagement et de l'entretien des locaux.

- **La promotion du Village d'Entreprises :**

Le Délégué assure en tant que de besoin la promotion du Village d'Entreprises, notamment via un site Internet, et l'achat d'encarts publicitaires dans la presse générale ou spécialisée.

Le Délégué participe ou organise des salons, congrès ou journées portes ouvertes, si besoin en lien avec les acteurs institutionnels du développement économique du territoire.

Article 19 – CONDITIONS DE SELECTION ET D'ACCUEIL DES ENTREPRISES

Le Délégué examine les demandes d'hébergement au sein du Village d'Entreprises.

Le Délégué décide de l'admission au sein du Village d'Entreprises des porteurs de projet ou entreprises candidates, en se fondant sur des critères de sélection similaires à ceux pratiqués sur le Site Naval, à savoir :

- Expertise et savoir-faire en lien avec le secteur du yachting ou des secteurs connexes ;
- Création d'emploi au niveau local ;
- Solidité financière ;
- Insertion dans le « cluster » des chantiers navals.

Le processus de sélection est d'une manière générale mis en œuvre via une plateforme dématérialisée. Ce processus respecte les principes et règles résultant des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

Le Délégué peut toutefois organiser des procédures de sélection spécifiques selon des règles *ad hoc*, pour des durées supérieures à quarante-huit (48) mois et/ou mettant en jeu d'autres critères (niveau de redevance par exemple)

Article 20 – RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES

Pendant toute l'exécution du Contrat, le Délégué est le seul interlocuteur des Occupants.

En sus des charges locatives, le Délégué se réserve notamment le droit de répercuter sur les entreprises tout ou partie des taxes et impôts frappant le sol ou les locaux.

Article 21 – REGLEMENT INTERIEUR REGISSANT LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE PROTECTION DU VILLAGE D'ENTREPRISES

Le Délégué doit afficher de manière visible le règlement intérieur proposé par ses soins. Ce règlement intérieur sera notamment rendu opposable aux Occupants par le biais des conventions d'occupation.

Le Délégué pourra faire appel, en tant que de besoin, aux services compétents en matière de police générale (police nationale ou municipale) et de police spéciale (police du domaine public) qui seront habilités à agir au sein du Village d'Entreprises.

Le code de la route a vocation à s'appliquer au sein du Village d'Entreprises.

Article 22 – OBLIGATIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN DU VILLAGE D'ENTREPRISES

Le Village d'Entreprises est entretenu en bon état de fonctionnement et de propreté par le Délégué de façon à toujours convenir aux usages auxquels il est destiné et à ne pas entraîner d'insuffisance ou d'interruption dans l'exploitation du Village d'Entreprises.

22.1 Travaux d'entretien et de réparation - réfection - remplacement

Le Village d'Entreprises est entretenu en bon état de fonctionnement et d'aspect, et réparé par le Délégué, à ses frais, sans préjudice de toute action qu'il pourrait engager dans le cas où des dommages auraient été causés par des tiers.

22.2 Travaux de gros entretien et de renouvellement (GER)

Le Délégué assure, pendant toute la durée du Contrat, les travaux de gros entretien et de renouvellement (GER), dans les conditions et limites prévues à une annexe à constituer au plus tard à l'achèvement des travaux (Annexe [6]). Les travaux de GER font l'objet d'un examen régulier entre les Parties.

Pour les dépenses liées travaux de GER, le Délégué constituera ou fera constituer des provisions sur un compte de réserve afin de garantir le paiement desdites dépenses, dans les conditions prévues à l'Article 37.

Article 23 – EXERCICE D'ACTIVITÉ PAR DES TIERS

23.1 Obligations du Délégué

Pendant la durée du Contrat et en application de celui-ci, le Délégué est tenu d'exercer ses activités dans des conditions propres à répondre aux obligations de service public et ce, en assurant la qualité et la continuité du service public et en respectant le principe d'égalité de traitement des usagers devant le service.

Pour ce faire, le Délégué est seul responsable des contrats de fournitures et de services nécessaires au fonctionnement du Village d'Entreprises. Il les gère librement dans le respect des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables.

Les contrats passés par le Délégué à ce titre n'ont en aucun cas le caractère de bail commercial. Le site étant fermé et sujet à un contrôle d'accès, les Occupants sont dépourvus de clientèle propre comme de fonds de commerce.

Les contrats conclus avec des tiers ne peuvent dépasser, dans tous les cas de figure, la date d'échéance du présent Contrat pour quelque cause que ce soit, exceptions faites des contrats de travail ou autres contrats à durée légalement indéterminée ou bien encore sous réserve d'un accord particulier avec le Délégué.

23.2 Transmission d'informations

Le Délégué tient à la disposition du Délégué les factures relatives aux acquisitions de biens et de services qu'il réalise en cours d'exécution du contrat ainsi que, s'il y a lieu, les conditions de vente des fournisseurs et prestataires de services sous réserve de l'application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives aux droits des tiers.

Article 24 – CONTRÔLE DE L'EXPLOITATION PAR LE DÉLÉGAN

Le Délégant contrôle la Délégation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un représentant librement désigné par lui, qu'il fait connaître par écrit à son Délégataire.

Le Délégant, ou son représentant choisi par lui, peut à tout moment s'assurer que le service est effectué avec diligence par le Délégataire et conformément au Contrat.

Le Délégataire devra prêter son concours au Délégant pour qu'il accomplisse sa mission de contrôle en lui fournissant tous les documents et l'aide matérielle nécessaires.

En tant que de besoin le Délégant aura la faculté de se rendre sur place pour obtenir tout document qu'il jugerait utile ou dont la communication lui aurait été refusée.

Article 25 – INCIDENTS DANS L'EXPLOITATION DU VILLAGE D'ENTREPRISES

25.1 Fermeture d'urgence

Si les circonstances exigent une interruption immédiate de l'exploitation du Village d'Entreprises, le Délégataire doit prendre d'urgence toutes les mesures nécessaires pour limiter cette interruption. Il en avise sans délai et par courrier le Délégant ainsi que, par avis collectifs, les Usagers et Occupants.

25.2 Suspension provisoire de l'exploitation

Le Délégataire a le droit de suspendre provisoirement l'ouverture de certaines parties du Village d'Entreprises pour des motifs liés à l'entretien de celui-ci ou à la réalisation de travaux de renouvellement, d'amélioration ou de modernisation du Village d'Entreprises dans le cadre du Contrat.

Sauf cas d'urgence, le Délégataire adresse au Délégant, préalablement à la suspension provisoire, un courrier par lequel il décrit les interventions programmées et leurs délais de réalisation. Le représentant du Délégant dispose alors de dix (10) jours pour faire part de son approbation ou non. Le silence gardé par le Délégant au-delà de ces dix (10) jours vaut acceptation.

Le Délégataire avise, par avis collectifs, les Occupants et Usagers.

25.3 Dispositions générales

Dans le cadre de l'exécution du service public et sous réserve des pouvoirs de police non délégués au sens de la loi, le Délégataire exerce une mission générale de gestion et d'exploitation des installations. Il exerce à ce titre des prérogatives de puissance publique.

Le concessionnaire est investi via son directeur général des pouvoirs les plus étendus pour gérer les relations contractuelles avec les Occupants, engager ou intervenir, sans réserve, dans toute action en justice ou auprès des autorités administratives compétentes pour la bonne exécution des missions qui lui sont confiées au titre du présent Contrat.

Sans préjudice des actions ouvertes au Délégrant, le Délégataire est habilité à exercer tous les recours légaux à l'encontre des personnes physiques ou morales pouvant être à l'origine des incidents, notamment lorsque sa responsabilité civile est mise en cause par des usagers ou par des tiers.

Dans la partie technique du rapport annuel décrite à l'Article 40 du Contrat, le Délégataire présente un bilan de ses interventions

Chapitre 4 - PERSONNEL

Article 26 – STATUT DU PERSONNEL

Le Délégataire recrute et affecte au fonctionnement de la Délégation le personnel en nombre et en qualification qui lui est nécessaire pour remplir sa mission. Ce personnel sera sous statut de droit privé.

Le Délégataire communique l'organigramme de principe au Délégrant.

Les agents employés par le Délégataire sont placés sous le régime de la convention collective ((et/ou) de l'accord d'entreprise ou selon toute disposition conforme aux statuts légaux applicables au Délégataire). Le Délégataire s'engage à transmettre au Délégrant, sur sa demande expresse, dans un délai de 3 mois à compter du début du Contrat, la convention collective applicable au personnel.

Article 27 – CONDITIONS DE TRAVAIL

27.1 Conditions de travail du personnel du Délégataire

Le Délégataire est tenu d'exploiter le Village d'Entreprises en conformité avec la législation et la réglementation relatives aux conditions de travail des salariés.

27.2 Information du Délégant

À l'occasion de la production du rapport annuel visé à l'Article 39 du Contrat, le Déléataire informe le Délégant de la situation du personnel dans les conditions prévues à l'Article 40.3 du Contrat.

Chapitre 5 - RESPONSABILITÉ DU DÉLÉGATAIRE ET OBLIGATION D'ASSURANCE

Article 28 – ÉTENDUE DE LA RESPONSABILITÉ

Le Déléataire fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de la réalisation et de l'exploitation du Village d'Entreprises. La responsabilité du Délégant ne pourra être recherchée à l'occasion d'un litige avec un tiers provenant de la réalisation et de l'exploitation du Déléataire.

Le Déléataire sera responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit. Il lui appartient de conclure les assurances qui couvriront ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type d'exploitation.

Le Village d'Entreprises devra être garanti par le Déléataire contre les dommages causés par l'incendie, le dégât des eaux, les explosions et autres dégâts pouvant trouver leur cause dans le Village d'Entreprises, à charge par les compagnies d'assurances de se retourner contre les tiers qui seraient éventuellement à l'origine du sinistre.

Il est convenu dès à présent que les compagnies d'assurance auront communication des termes spécifiques du présent Contrat afin de rédiger en conséquence leurs garanties.

Article 29 – OBLIGATIONS D'ASSURANCE

29.1 Obligation d'assurance du Déléataire

Le Déléataire a, pour couvrir les responsabilités et dommages subis par le Village d'Entreprises visés ci-dessus, l'obligation de souscrire des polices d'assurance présentant les caractéristiques suivantes :

29.1.1 Assurance responsabilité civile

Le Déléataire 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 Délégant.

29.1.2 Assurances construction

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le Délégataire 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 Délégataire 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.

29.1.3 Assurances en cours d'exploitation

Le Délégataire 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.

29.1.4 Conditions particulières

Le Délégataire présente au Délégant, sur sa demande expresse, les diverses attestations d'assurance lors de l'entrée dans les lieux et ensuite, annuellement, avant l'échéance des garanties stipulées par les attestations précédentes.

Les attestations d'assurance font apparaître les mentions suivantes :

- le nom de la compagnie d'assurance ;
- les activités garanties ;
- les risques garantis ;
- les montants de chaque garantie ;
- les montants des franchises et des plafonds des garanties ;
- la période de validité.

Il est précisé que :

- les compagnies ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes de la part du Délégué qu'un (1) mois après la notification au Délégué de ce défaut de paiement. Le Délégué aura la faculté de se substituer au Délégué défaillant pour effectuer ce paiement sous réserve de son recours contre le défaillant ;
- en cas de sinistre, l'indemnité versée par les compagnies sera intégralement affectée à la remise en état du Village d'Entreprises. Les travaux de remise en état devront commencer immédiatement après le sinistre, et au plus tard dans les trente (30) jours.

29.2 Contrôles des assurances souscrites par les Occupants

Sous sa responsabilité, le Délégué s'engage à exiger de tous les Occupants qu'ils souscrivent les polices d'assurance couvrant :

- les risques liés à l'occupation des lieux,
- leurs matériels, mobiliers et marchandises,
- les risques de responsabilité civile inhérents aux activités exercées.

Il est à ce titre fondé à contrôler que lesdites entreprises s'acquittent du paiement de leurs primes d'assurance.

Chapitre 6 - RÉGIME FINANCIER ET FISCAL

Article 30 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le Délégué construit le Village d'Entreprises et fait son affaire du financement correspondant, en contrepartie du droit d'exploiter le Village d'Entreprises pendant la durée du Contrat.

Les ressources tirées de l'exploitation du Village d'Entreprises et de l'ensemble des équipements et installations qui le composent, sont réputées permettre au Délégué d'assurer l'équilibre financier de la Délégation.

Article 31 – TARIFS ET RÉMUNÉRATION DU DÉLÉGATAIRE

31.1 Principes généraux de la rémunération du Délégué

La rémunération du Délégué sera substantiellement assurée par l'exploitation du Village d'Entreprises. Le Délégué se rémunérera directement auprès des Occupants et Usagers du Village d'Entreprises par la perception de recettes issues des tarifs annexés au Contrat (Annexe [7] ainsi que, le cas échéant, de la fourniture de services annexes.

Le Délégué doit assurer l'équilibre des comptes de la Délégation. Il doit rechercher la couverture de ses charges, prioritairement à l'aide des produits perçus sur les Occupants et Usagers, par une tarification appropriée des services rendus.

31.2 Constitution de la rémunération du Délégué

La rémunération du Délégué se compose des recettes résultant des sommes perçues auprès des Occupants et des Usagers. Dans le respect du principe général d'égalité des usagers, des tarifs différenciés peuvent être définis en fonction des prestations fournies et des conditions d'utilisation du Village d'Entreprises. Pour élargir et développer les publics, le Délégué pourra proposer des tarifs dégressifs (y compris en termes de gratuité dans le cadre de remises commerciales).

Les tarifs d'occupation du domaine public (non compris les charges locatives refacturées) et la formule d'indexation sont portés en Annexe [7] du Contrat et approuvés par l'assemblée délibérante du Délégué en même temps que le Contrat.

Ces tarifs d'occupation et ces charges locatives sont fixés en cohérence avec ceux pratiqués sur le Site Naval.

Tous nouveaux tarifs d'occupation ainsi que toute modification de la structure tarifaire (en ce compris la formule d'indexation) proposés par le Délégué ou le Délégué devront donner lieu à la passation d'un avenant.

31.3 Recettes résultant des sommes perçues auprès des Occupants et Usagers

Les sommes perçues auprès des Occupants et Usagers correspondent aux loyers d'occupation, charges locatives, et éventuellement aux recettes liées aux prestations de services annexes ou complémentaires (services de transport, gardiennage etc.) fournis aux Usagers ou aux Occupants que le Délégué souhaiterait proposer.

Le Délégué assume notamment les risques liés au niveau d'occupation des locaux et au recouvrement des factures émises dans le cadre de l'exploitation et la gestion du Village d'Entreprises.

Les tarifs d'occupation sont fixés à l'Annexe [7]. Ils sont présentés hors charges et hors T.V.A.

Les tarifs d'occupation peuvent tenir compte des spécificités des locaux concernés (superficie, caractéristiques, localisation) mais sont calculés sur des bases identiques pour tous les Occupants.

Toute demande de tarif dérogatoire demandée ou imposée par le Délégrant pour certains occupants ou certaines catégories d'occupants fera l'objet d'une compensation financière intégrale auprès du Délégataire, calculée par référence au tarif normalement en vigueur.

Le Délégataire peut exercer, dans le respect de son objet social, des prestations annexes ou complémentaires à l'objet de la délégation de service public. Le Délégataire informera le Délégrant de ses projets de prestations annexes ou complémentaires lequel disposera d'un délai de 15 jours pour s'opposer à ce projet dans la limite des motifs visés ci-dessous. Dans le silence du Délégrant au terme du délai susvisé, l'accord du Délégrant sera présumé acquis

Dans tous les cas, ces activités complémentaires et/ou prestations accessoires exécutées par le Délégataire doivent:

- bénéficier, notamment financièrement, au service public délégué, et par là même revêtir un intérêt public local ;
- demeurer accessoires en volume financier par rapport à l'activité principale que constitue l'exploitation du service public délégué ;
- et respecter les conditions d'une concurrence loyale entre les différents prestataires, réels ou potentiels, de travaux ou services similaires, et le cas échéant les obligations de publicité et de mise en concurrence qui pourraient s'appliquer en vertu des lois et règlements en vigueur ;
- apparaître dans le rapport annuel du Délégataire

31.4 Modalités de facturation et de recouvrement

Les loyers d'occupation et les provisions pour charges locatives sont en principe facturés mensuellement par le Délégataire auprès des Occupants. Les régularisations des charges locatives interviennent sur une base annuelle.

Le Délégataire est fondé à exiger des Occupants la fourniture de toute caution ou garantie adaptée, aux fins de s'assurer du respect des engagements contractuels, y compris la remise en état du domaine occupé en fin d'occupation.

Si les circonstances l'exigent, et notamment pour sauvegarder ses intérêts financiers, le Délégataire est fondé à réclamer le paiement d'avance ou à se prévaloir de l'exception d'inexécution.

L'absence de titre valable ne dispense par l'occupant effectif d'acquitter une indemnité d'occupation ainsi que les charges locatives. Le Délégataire est dans ce cas fondé à appliquer une majoration tarifaire dont le taux est approuvé par le Délégant dans les mêmes conditions que les tarifs.

Les factures feront apparaître la répartition des prestations, le prix unitaire, la désignation du local occupé et la période concernée.

L'indexation des tarifs d'occupation est applicable à partir du mois de janvier de chaque année.

La facturation du loyer d'occupation et des charges locatives se fait au *pro rata temporis* de la durée d'Occupation effective.

Le Délégataire assume le risque de recouvrement des loyers d'occupation et charges locatives auprès des Occupants et autres occupants.

En cas de difficultés de recouvrement, le Délégataire applique une procédure d'alerte débutant par une relance simple puis par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou tout autre moyen d'effet équivalent et enfin par une convocation du dirigeant de l'entreprise.

Cette convocation aura pour rôle de comprendre les raisons de cette situation et de trouver avec l'entreprise les solutions les plus adaptées : mise en place d'un échancier, passage au prélèvement, restitution du bureau ou de l'atelier, passage en domiciliation, etc. Le non-respect des solutions retenues entraîne l'exclusion de l'entreprise.

Le Délégataire engage à sa charge et sous sa responsabilité les procédures de contentieux visant notamment à recouvrer les impayés, à résilier ou retirer les conventions d'occupation ou à obtenir la libération et la remise en état du domaine public.

Le rapport d'activité annuel intègre une section spécifique récapitulant l'état des créances douteuses et du montant annuel des créances irrécouvrables à l'expiration du délai légal de recouvrement.

Article 32 – REDEVANCES D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC DU DELEGANT

En contrepartie de la mise à disposition des surfaces mises à disposition du Délégataire et telles que définies à l'Article 5, le Délégataire verse annuellement au Délégant une redevance d'occupation du domaine public (ci-après la « **Redevance** »).

Le dispositif de Redevance est calculé par référence à l'équilibre économique du Village d'Entreprises. Il est fondé sur l'excédent d'exploitation éventuel constaté par le Délégué au terme de chaque année, et calculé comme suit :

$$E_n = 94\% \times (R_n + C_n) - \varphi_n - D_{n-1} - GER_n - I_n$$

Où :

E_n correspond à l'excédent d'exploitation de l'année n ;

R_n correspond aux loyers d'occupation, hors charges locatives, effectivement perçus par le Délégué auprès des Occupants et Usagers au cours de l'année n ;

C_n correspond aux charges locatives effectivement perçues par le Délégué auprès des Occupants et Usagers au cours de l'année n, en ce comprises les refacturations de la contribution du Délégué aux taxes foncières ;

φ_n correspond au coût de financement (principal et intérêts) effectivement supporté par le Délégué au cours de l'année n pour la réalisation du programme de travaux ;

D_{n-1} correspond à l'éventuel déficit cumulé par le Délégué au cours des années d'exploitation précédentes ;

GER_n correspond aux coûts des dépenses de gros entretien et réparations effectivement exposées par le Délégué au cours de l'année n ;

I_n correspond à la contribution du Délégué aux impôts fonciers dus par le Délégué au titre de l'année n-1, versée au cours de l'année n, conformément au mécanisme prévu à l'Article 34.

Si $E_n < 0$ aucune Redevance n'est due, et le déficit cumulé est incrémenté d'autant : $D_n = D_{n-1} + E_n$

Si $E_n \geq 0$, alors 15 % de ce montant est dû au Délégué au titre de la Redevance.

Le paiement de la Redevance est différé si le solde du Compte de réserve mentionné à l'Article 36 est inférieur à 150% du montant de l'échéance annuelle due aux prêteurs du Délégué. Dans ce cas, les excédents de trésorerie éventuels du Délégué sont prioritairement affectés au Compte de réserve jusqu'à que son solde revienne au niveau du pourcentage ci-dessus défini. Les sommes restant dues par le Délégué feront l'objet d'un état cumulé des redevances restant à devoir, dans le cadre du rapport annuel du Délégué. Elles seront provisionnées dans les comptes du Délégué.

Après paiement de la Redevance due au titre de l'exercice, si la trésorerie du Délégué est supérieure au seuil de 150% du montant de l'échéance annuelle due aux Prêteurs du Délégué, cet excédent est affecté en priorité au paiement des redevances différées.

L'émission d'un titre à perception sera effectuée chaque année à la suite de l'approbation des comptes du Délégué et de l'envoi par ce dernier des éléments constitutifs du calcul de la Redevance.

Le versement de la Redevance interviendra au plus tard dans les trente (30) jours suivant la réception du titre de perception émis par le comptable public. Tout retard de paiement

donnera lieu au versement d'intérêts moratoires et d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement. Pour le calcul et les modalités de paiement de ces intérêts et de cette indemnité, les Parties décident de se soumettre volontairement aux dispositions du décret n° 2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique

Article 33 – AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Pendant toute la durée du Contrat et en application de la législation en vigueur, le Délégué constitue chaque année les amortissements et les provisions nécessaires pour mener à bien, et en temps utile, les travaux de gros entretien, de remise en état indispensables ainsi que de renouvellement du Village d'Entreprises et de tous les équipements et installations dépendant de la Délégation.

Les amortissements et les provisions doivent lui permettre d'assurer dans des conditions normales l'entretien des ouvrages, équipements et installations de telle sorte qu'à l'expiration de la durée normale du Contrat, ces ouvrages soient remis au Délégué en bon état de fonctionnement et d'aspect, compte tenu de leur âge au terme normal du Contrat.

Article 34 – RÉGIME FISCAL

Tous les impôts, taxes et redevances, quels qu'ils soient liés à l'exploitation du Village d'Entreprises sont à la charge du Délégué, y compris les impôts et taxes établis par le Délégué.

Le Délégué est notamment redevable des taxes foncières, mais les Parties conviennent que le Délégué contribue à la charge financière desdites taxes, qu'il répercutera aux Occupants, selon le mécanisme ci-après décrit.

Le Délégué rembourse à l'euro l'euro chaque année n au Délégué, sur présentation par ce dernier du rôle fiscal correspondant, le montant des taxes foncières applicables aux immeubles bâtis et non bâtis de l'année n-1 compris dans le périmètre du Contrat dans la limite de 15€/m² bâti en moyenne.

A compter de la dernière des deux Dates Effectives de Mise en Service des Phases 1 et 2, et à défaut de trésorerie disponible dans les comptes du Délégué (étant précisé que cette trésorerie disponible ne prendra pas en compte la fraction du solde du Compte de réserve prévu à l'Article 36 égale à 50% du montant de l'échéance annuelle dû aux prêteurs du Délégué, laquelle sera considérée comme indisponible), les Parties se réunissent pour décider de différer le remboursement par le Délégué des sommes correspondants aux taxes foncières ou, le cas échéant, de résilier sans faute le Contrat dans les conditions de l'Article 51.

En revanche, au cours de la période précédant la dernière des deux Dates Effectives de Mise en Service des Phases 1 et 2, le remboursement prévu au présent article n'est pas susceptible de donner lieu à un report dans le temps.

Article 35 – GARANTIE D'EMPRUNT

La Ville de la Ciotat, ou/et un ou plusieurs autres actionnaires de la SEMIDEP-Ciotat, accordera au Délégitaire sa garantie, sous forme de cautionnement ou de garantie autonome à première demande sur les emprunts souscrits par celui-ci pour financer le programme de travaux, à hauteur de 50 %, pour l'ensemble des garanties susvisées, du service annuel de la dette souscrite (principal et intérêts capitalisés).

Article 36 – COMPTE DE RESERVE

Un Compte de réserve nanti au profit des prêteurs dans la limite de 50% du montant d'une échéance annuelle due à ces derniers et doté initialement par l'actionnaire du Délégitaire sera mis en place au plus tard à la date de mise en service des ouvrages réalisés par tranches dans le cadre du programme de travaux.

Le Compte de réserve est ré-abondé régulièrement par ordre d'appel suivant :

- (i) le Délégitaire pour un montant représentant au minimum 80% de l'excédent E_n mentionné à l'Article 32 et ce tant que le solde du Compte de réserve est inférieur à un montant représentant 150% du service annuel de la dette bancaire (ou obligataire) ;
- (ii) l'actionnaire du Délégitaire, jusqu'à l'atteinte d'un plafond de 4,5 M€ ;
- (iii) le Délégitant jusqu'à ce que le solde du Compte de réserve représente au moins la moitié du service annuel de la dette bancaire sauf à ce qu'il soit abondé par un mécanisme d'effet équivalent négocié avec les prêteurs du Délégitaire.

A défaut d'un Compte de réserve suffisant pour régler le service de la dette, il sera prévu dans la convention tripartite visée aux Articles 3 et 12 que la Métropole résilie le Contrat et reprend, par substitution d'emprunteur, la charge des emprunts restant à rembourser et des engagements financiers associés.

En fin de remboursement par le Délégitaire de la dette externe, le solde positif du Compte de réserve est reversé au Délégitant dans la limite des montants provisionnés par le Délégitaire. Dans le cas où ce solde s'avérerait insuffisant pour régler l'ensemble des sommes dues au Délégitant au titre des Articles 32 et 34, les Parties se concertent pour définir les modalités d'apurement de la dette du Délégitaire sur la durée restante du Contrat.

Article 37 – COMPTE GER

Conformément aux stipulations de l'Article 22.2, le Délégué constituera ou fera constituer des provisions afin de garantir le paiement des dépenses liées travaux de GER.

Le Délégué comptabilisera de manière distincte les sommes dépensées chaque année au titre des travaux de GER ainsi que les sommes résiduelles restant en réserve. L'état de ce « compte GER » fera l'objet d'un compte rendu annuel qui sera adressé au Délégué dans le cadre du rapport prévu à l'Article 39.

A l'expiration normale du Contrat, les excédents éventuels du compte GER, après remise en état, seront versés au Délégué.

Dans l'hypothèse où un déficit du compte de GER serait constaté au moment de la rupture du Contrat, ce dernier ne pourra faire l'objet d'un remboursement par le Délégué.

Chapitre 7 - CHAPITRE VIII. - CONTRÔLE ET RAPPORT ANNUEL

Article 38 – CONTRÔLE SUR PIÈCES ET SUR PLACE EXERCÉ PAR LE DÉLÉGUÉ

38.1 Objet du contrôle

Le Délégué dispose d'un droit de contrôle permanent sur l'exécution technique et financière du Contrat par le Délégué ainsi que sur la qualité du service rendu.

Ce contrôle comprend notamment :

- un droit d'information sur l'exploitation du Village d'Entreprises ;
- le pouvoir de prendre toutes les mesures prévues par le Contrat lorsque le Délégué ne se conforme pas aux obligations stipulées à sa charge.

Le Délégué ne doit pas s'immiscer dans l'exploitation du Village d'Entreprises.

38.2 Exercice du contrôle

Le Délégué organise librement le contrôle prévu au présent chapitre.

Il peut en confier l'exécution, soit à ses propres agents, soit à des organismes qu'il choisit. Il peut, à tout moment, en modifier l'organisation.

Toute visite sera précédée d'une information faite par le Délégué huit (8) jours ouvrés au moins avant ladite visite. Le Délégué peut inviter le Délégué à différer sa visite au regard du calendrier du Village d'Entreprises.

Le Délégué exerce son contrôle dans le respect des réglementations relatives à la confidentialité. Il doit veiller à la qualification et à la déontologie des personnes chargées du contrôle et s'assurer qu'elles ne perturbent pas le bon fonctionnement du Village d'Entreprises.

Il est responsable vis-à-vis du Délégué des agissements des personnes qu'il mandate pour l'exécution du contrôle.

38.3 Obligations du Délégué

Le Délégué facilite l'accomplissement du contrôle. À cet effet, il doit notamment :

- autoriser à tout moment l'accès des installations du Village d'Entreprises aux personnes mandatées par le Délégué, sans que ce contrôle puisse entraver le fonctionnement des Occupants ;
- fournir au Délégué le rapport annuel et répondre à toute demande d'information de sa part consécutive à une réclamation d'Usager, d'Occupant ou de tiers ;
- justifier auprès du Délégué des informations qu'il aura fournies, notamment dans le cadre du rapport annuel, par la production de tout document technique ou comptable utile se rapportant au Contrat ;
- désigner un ou plusieurs représentants compétents pour répondre aux questions posées par le Délégué ;
- conserver, pendant toute la durée du Contrat, les documents nécessaires au contrôle et présentant un intérêt significatif pour l'exploitation du Village d'Entreprises.

Les représentants désignés par le Délégué ne peuvent pas opposer le secret professionnel aux demandes d'information se rapportant au Contrat présentées par les personnes mandatées par le Délégué.

Article 39 – PRODUCTION DU RAPPORT ANNUEL DU DÉLÉGUÉ

39.1 Dispositions générales

Le rapport annuel remis par le Délégué se conformera aux dispositions de l'article 52 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et de l'article 33 du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016.

Il est rappelé que le rapport mentionné à l'article L. 1411-3 du code général des collectivités territoriales tient compte des spécificités du secteur d'activité concerné, respecte les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et la précédente.

Toutes les pièces justificatives des éléments de ce rapport sont tenues par le Délégué à la disposition du Délégué dans le cadre de son droit de contrôle.

Ce rapport comprend, au moins :

I. Les données comptables suivantes :

- a. Le compte annuel de résultat de l'exploitation de la Délégation rappelant les données présentées l'année précédente au titre du Contrat en cours. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes, notamment les charges de structure,
- b. Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation, les méthodes étant identiques d'une année sur l'autre sauf modification exceptionnelle et dûment motivée,
- c. Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du Contrat,
- d. Un compte rendu de la situation des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du Village d'Entreprises, comportant notamment une description des biens et le cas échéant le programme d'investissement, y compris au regard des normes environnementales et de sécurité,
- e. Un état du suivi du programme contractuel d'investissements en premier établissement et du renouvellement des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service public délégué ainsi qu'une présentation de la méthode de calcul de la charge économique imputée au compte annuel de résultat d'exploitation de la Délégation,
- f. Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles,

g. Un inventaire des biens désignés au Contrat comme biens de retour et de reprise du Village d'Entreprises,

h. Les engagements à incidences financières, y compris en matière de personnel, liés à la délégation de service public et nécessaires à la continuité du service public ;

II. L'analyse de la qualité des ouvrages et des services mentionnée à l'article 33 du décret précité comporte tout élément permettant d'apprécier la qualité des ouvrages et des services exploités et les mesures proposées par le Délégué pour une meilleure satisfaction des usagers ;

III. L'annexe mentionnée à l'article L. 1411-3 du code général des collectivités territoriales comprend un compte rendu technique et financier comportant les informations utiles relatives à l'exécution du service et notamment les tarifs pratiqués, leur mode de détermination et leur évolution, ainsi que les autres recettes d'exploitation. Le contenu du rapport est détaillé aux articles 40 à 42 du Contrat.

Article 40 – RAPPORT ANNUEL : PARTIE TECHNIQUE

Le Délégué remet au Délégué, chaque année avant le 1^{er} juin, un rapport annuel comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du Contrat et une analyse de la qualité de l'exploitation. Ce rapport est assorti d'une annexe permettant au Délégué d'apprécier les conditions d'exécution du service public.

40.1 Informations relatives à l'exploitation (dossier technique)

Les informations suivantes, assorties des observations du Délégué, seront communiquées au Délégué à l'appui du dossier technique :

- principales opérations de maintenance courante effectuées ;
- ouvrages et installations mis hors service ;
- nombre et nature des dépannages effectués d'urgence au cours de l'exercice (dépannages consécutifs à des incidents importants) ;
- état du compte de réserve GER prévu à l'Article 37 du Contrat ;
- et, plus généralement, tous indicateurs, déterminés d'un commun accord entre les parties, permettant d'apprécier la qualité de l'exploitation.

40.2 Bilan des travaux

Chaque rapport annuel fourni par le Délégué comprend au moins les informations suivantes :

- une liste détaillée des nouvelles installations mises en service pendant l'exercice (installations supplémentaires, travaux de remise à niveau, etc.) ;
- le journal des pannes et des interventions ;
- une liste détaillée des travaux de renouvellement réalisés pendant l'exercice.

Le Délégué précise les opérations significatives qu'il a confiées à des entreprises sous-traitantes.

40.3 Situation du personnel

Dans chaque rapport annuel qu'il fournit, le Délégué indique s'il y a lieu un organigramme des emplois et des postes de travail utilisés par l'exploitation du Village d'Entreprises ainsi que le nombre et la qualification des agents qui sont intervenus pendant l'exercice.

Le Délégué informe également, dans le cadre du rapport annuel, le Délégué :

- de toute évolution majeure affectant la situation du personnel intervenant dans le cadre de l'exploitation du Village d'Entreprises, notamment en cas de modification de la convention collective applicable ;
- des accidents de travail significatifs survenus au cours de l'exercice ;
- des observations formulées par l'inspection du travail, notamment pour ce qui concerne la sécurité de l'exploitation du Village d'Entreprises constituant le service délégué.

Article 41 – RAPPORT ANNUEL : PARTIE CONCERNANT LES OCCUPANTS ET USAGERS

Dans chaque rapport annuel, le Délégué fournit les informations suivantes sur les conditions d'exécution du service rendu aux Occupants et Usagers :

- Adaptation du service aux besoins des usagers (horaires, conditions d'accueil...) ;

- Point d'information sur les attentes et besoins des Occupants et Usagers ;
- Bilan des opérations de prospection et de promotion commerciale du Village d'Entreprises avec mention des nouveaux prospects ;
- Volume et nature des prestations annexes éventuellement fournies ;
- Statistiques de gestion locative des bâtiments.

Article 42 – RAPPORT ANNUEL : PARTIE FINANCIÈRE

Le rapport annuel du Délégataire comprend une partie financière qui a pour objet d'informer annuellement le Délégant sur l'évolution économique du Contrat.

Cette partie du rapport est élaborée à partir des éléments de la comptabilité générale et de la comptabilité analytique du Délégataire, ainsi que d'éléments économiques calculés, représentatifs de charges (notamment financières) devant être réparties sur la durée du Contrat.

42.1 Méthodes d'établissement de la comptabilité

La comptabilité des services objet de la Délégation doit être tenue en conformité aux règles en vigueur, notamment les règles générales applicables aux sociétés commerciales et énoncées par le code de commerce et le plan comptable général révisé.

Elle doit également permettre la vérification des stipulations du présent Contrat, en respectant notamment les principes d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes.

Tous les documents de base de la comptabilité sont conservés par le Délégataire pendant une durée égale à cinq (5) exercices comptables, non compris l'exercice en cours.

Les méthodes comptables appliquées par le Délégataire doivent permettre d'évaluer les travaux en cours, ainsi que les stocks de produits et de matériels utilisés pour la gestion du Village d'Entreprises.

42.2 Comptes de tiers

La partie financière du rapport annuel établi par le Délégataire indique les recettes et les dépenses constatées au cours de l'exercice, ainsi que le solde du compte en fin d'exercice, pour chacun des comptes suivants :

- les comptes correspondant à la perception de recettes pour des organismes tiers ;

- états des fonds destinés au renouvellement des biens du Village d'Entreprises.

42.3 Format du compte d'exploitation

Le compte d'exploitation remis dans le cadre de la partie financière du rapport annuel est conforme au format du compte d'exploitation prévisionnel annexé au présent Contrat (Annexe [5]) ("Compte d'exploitation prévisionnel") et en reprend l'ensemble des rubriques.

Le Délégué justifie les charges de l'exploitation du Village d'Entreprises au moyen d'une comptabilité analytique.

42.4 Charges de gestion du Village d'Entreprises

La partie financière du rapport annuel fourni par le Délégué présente les charges de gestion du Village d'Entreprises constatées au cours de l'exercice précédent.

42.5 Résultat économique de la gestion du Village d'Entreprises

Dans la partie financière de chaque rapport annuel, le Délégué indique le résultat de l'exploitation du Village d'Entreprises pour l'exercice, qui est égal à la différence entre le montant total des produits de gestion et le montant total des charges de gestion.

42.6 Eléments relatifs au Compte de Réserve et au calcul et paiement de la Redevance

Dans la partie financière du rapport annuel, le Délégué fournira les éléments de calcul de la Redevance, le solde du Compte de Réserve ainsi que l'état des différés de paiement de la Redevance des années antérieures notamment aux fins de mise en œuvre du mécanisme de différé de paiement de la Redevance prévu à l'Article 32.

Chapitre 8 - SANCTIONS, CONTESTATIONS

Article 43 – PENALITES

Sans préjudice des autres sanctions prévues par le Contrat, la méconnaissance par le Délégué de ses obligations en matière de contrôle peut donner lieu à l'application des pénalités suivantes :

43.1 Pénalités de retard du programme de travaux

En cas de retard fautif du Délégué dans la réalisation des Phases 1 et 2 du programme des travaux visées à l'Article 15.2 et notamment hors les cas de retards résultant des causes légitimes de retards visées à l'Article 15.4, le Délégué pourra prononcer une pénalité égale à 5.000 euros par mois dans un plafond global de 50.000 euros.

Le paiement des pénalités dues au titre du présent Article 43.1 est subordonné au désintéressement prioritaire des prêteurs du Délégué et sera par conséquent différé à défaut dudit désintéressement.

43.2 Pénalités journalières

43.2.1 Pénalités pour défaut de production du rapport annuel

- en cas de non remise ou de remise tardive du rapport annuel visé à l'Article 39.1 du Contrat, le Délégué verse une pénalité égale à cent (100) euros hors taxes par jour calendaire de retard à compter de la date limite de remise fixée au 1^{er} juin de chaque année. Cette pénalité est appliquée d'office, sans mise en demeure préalable sauf circonstances particulières dont le Délégué aurait été informé et qu'il aurait accepté.
- en cas de remise d'un rapport annuel manifestement et substantiellement incomplet ou manifestement et substantiellement non conforme aux stipulations des Articles 39 à 42 du Contrat, le Délégué verse une pénalité égale à cent (100) euros hors taxes par jour calendaire de retard à compter de la date limite de remise fixée au 1^{er} juin de chaque année. Cette pénalité est appliquée d'office, après mise en demeure préalable et demeurée sans effet au terme d'un délai à fixer dans la mise en demeure et qui ne saurait être inférieure à [30] jours.

43.2.2 Pénalités pour défaut de transmission des attestations d'assurance

La non-production des attestations d'assurance, à la demande du Délégué et dans le délai fixé par elle qui ne saurait être inférieure à [1] mois, peut donner lieu à l'application d'une pénalité de 100 euros par jour.

43.2.3 Autres pénalités relatives au contrôle du Délégué

La non production par le Délégué des documents, réponses et informations dont le fournisseur est à sa charge en application de l'Article 38.3 du Contrat en vertu du droit de contrôle du Délégué peut donner lieu à l'application d'une pénalité de [30] euros par jours de retard après une mise en demeure demeurée infructueuse au terme d'un délai fixé par le Délégué (dans la mise en demeure) qui ne saurait être inférieur à [30] jours

Leur paiement présente un caractère forfaitaire et libératoire.

43.3 Modalités du paiement des pénalités

Les pénalités sont payées par le Déléгатaire dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception du titre de recettes correspondant. Tout retard de paiement donnera lieu au versement d'intérêts moratoires et d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement. Pour le calcul et les modalités de paiement de ces intérêts et de cette indemnité, les Parties décident de se soumettre volontairement aux dispositions du décret n° 2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique.

Article 44 – MISE EN RÉGIE PROVISOIRE

En cas de faute grave du Déléгатaire, notamment si le Contrat n'est exécuté que partiellement, le Déléгant pourra prendre toutes les mesures nécessaires, aux frais et risques du Déléгатaire.

Cette mise en régie provisoire est précédée d'une mise en demeure assortie d'un préavis de trois (3) mois, permettant au Déléгатaire de pouvoir mettre fin aux dysfonctionnements constatés, sauf le cas d'urgence impérieuse.

La mise en régie ne s'appliquera que si la mise en demeure reste infructueuse et qu'il n'y a pas de commencement d'exécution de la part du Déléгатaire.

L'utilisation des ouvrages par le Déléгant ou l'exploitant qu'elle a subrogé au Déléгатaire, est précédée d'un état des lieux contradictoire, duquel découlent les responsabilités respectives des Parties. Il en est de même à la fin de la régie provisoire.

Dans l'hypothèse où la cause ayant généré la mise en régie provisoire disparaît du fait de la diligence du Déléгатaire, ce dernier est autorisé à reprendre l'exploitation du service et bénéficie à nouveau de tous les droits attachés au Contrat.

Article 45 – DÉCHÉANCE

En cas de faute du Déléгатaire d'une particulière gravité, le Déléгant peut, après avoir apporté la preuve de la faute, prononcer lui-même la résiliation du présent Contrat, notamment dans les cas suivants :

- Défaut avéré de diligence du Déléгатaire dans l'obtention d'une autorisation nécessaire à la mise en œuvre du programme de travaux prévu à l'Annexe [4] et entraînant un retard de réalisation de l'une des phases du programme d'au moins douze (12) mois ;

- Abandon ou non réalisation des travaux prévus, ou divergence majeure entre le programme de travaux et les travaux réalisés ;
- Défaut prolongé de paiement des sommes dues par le Déléгатaire au Déléгant au titre du Contrat sans préjudice de l'application des dispositifs de différé de paiement prévus aux Articles 32 et 34 ;
- Impossibilité du Déléгатaire de faire face à un surcoût de travaux à sa charge, dont la valeur cumulée sur la durée du Contrat serait inférieur à 15 % du montant du programme initial ;
- Retard de vingt-quatre (24) mois dans le respect du calendrier des travaux, sauf cas prévus à l'Article 15.4 du Contrat ;
- Non-respect par le Déléгатaire des conditions d'exploitation prévues à l'Article 18 du Contrat ;
- Refus du Déléгатaire de procéder à une renégociation des conditions de financement justifiée, sur demande du Déléгant ;
- Cession du Contrat sans accord préalable du Déléгant ;
- Impossibilité pour le Déléгатaire de reprendre l'exécution du Contrat après six (6) mois de mise en régie.

La déchéance est précédée d'une mise en demeure adressée au Déléгатaire, et restée sans effet pendant un délai de deux mois. Celle-ci devra avoir été adressée par lettre recommandée, l'accusé réception faisant foi pour déterminer le point de départ du délai laissé au Déléгатaire pour mettre fin aux désordres constatés par le Déléгant.

La déchéance ne s'appliquera que si la mise en demeure reste infructueuse et qu'il n'y a pas de commencement d'exécution substantiel de la part du Déléгатaire.

Le Déléгатaire sera indemnisé, dans un délai de trente (30) jours à compter de la date effective de la résiliation, à hauteur de la valeur nette comptable des travaux réalisés au jour de la résiliation conformément aux stipulations du Contrat, telle qu'elle apparaît dans les comptes certifiés du Déléгатaire.

Seront déduites de cette indemnisation :

- les sommes restant dues par le Déléгатaire ;
- l'éventuel excédent du compte GER prévu à l'Article 37, après utilisation pour les éventuels travaux de remise en état ; et
- dans la limite d'un plafond global de cinq cents mille (500 000) euros :les sommes correspondant à l'indemnisation du préjudice du Déléгant, notamment les coûts liés

au remplacement du Délégué, les coûts de mise en sécurité du chantier et les coûts de travaux supplémentaires induits.

Dans tous les cas, sauf en cas de reprise effective par le Délégué des instruments de dette et des instruments de couverture souscrits par le Délégué pour les besoins de l'exécution du Contrat (conformément à la convention tripartite à conclure en application des Articles 3 et 12), le montant de l'indemnité à verser au Délégué ne pourra être inférieur à la somme des encours de la dette externe mobilisée, diminuée ou augmentée de la soulte de rupture des instruments de couverture de taux (ou équivalent en cas de financement obligataire) si elle est, selon le cas, positive ou négative.

Article 46 – RÈGLEMENT DES LITIGES

Les contestations qui s'élèvent entre le Délégué et le Délégué au sujet du Contrat sont soumises au tribunal administratif de Marseille.

Toutefois, lorsqu'une procédure d'expertise ou de conciliation dans le cadre d'une commission spéciale est prévue, le recours au tribunal administratif n'est permis qu'après que ladite commission ait remis son avis dans un délai de trente (30) jours à compter de sa saisine, sauf si l'une des parties fait obstacle au déroulement normal de la procédure.

En tout état de cause, si un différend survient entre le Délégué et le Délégué, le Délégué doit exposer dans un mémoire, préalablement à la saisine de la juridiction administrative, les motifs du différend et toutes les conséquences de nature administrative, technique ou financière qui en résultent selon lui.

Ce mémoire est transmis par lettre recommandée avec accusé de réception au Délégué dans un délai de quinze (15) jours. L'envoi de ce mémoire ne fait pas échapper le Délégué à l'obligation de respecter l'ensemble des stipulations du Contrat.

Le Délégué doit alors notifier au Délégué dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de réception du mémoire une proposition de règlement du différend. L'absence de proposition de la part du Délégué dans ce délai, équivaut à un refus et l'affaire peut alors être soumise au tribunal administratif.

Dans le cas où le Délégué émet une proposition de règlement, le Délégué dispose de vingt (20) jours pour apporter une réponse selon les mêmes formes que celles évoquées ci-dessus.

Une réponse négative à la proposition faite par le Délégué ou l'absence de réponse du Délégué dans les vingt (20) jours vaut rejet de la proposition et l'affaire peut être portée devant la juridiction administrative.

Chapitre 9 - MODIFICATIONS ET FIN DU CONTRAT

Article 47 – AVENANTS AU CONTRAT

Des avenants pourront le cas échéant être conclus en cours d'exécution du Contrat, dans le cadre de l'exception de quasi-régie, sous réserve qu'ils ne bouleversent pas l'économie générale du Contrat ni n'en changent l'objet.

Le Contrat peut être modifié d'un commun accord entre les Parties et dans le respect de la réglementation qui lui est applicable, notamment dans les hypothèses suivantes :

- En cas d'évolution des besoins des usagers, par exemple pour l'introduction de nouveaux services ou la suppression de services qui ne sont plus adaptés à leurs besoins lorsque cette évènement est susceptible d'avoir un impact substantiel sur l'équilibre économique général de la Délégation ;
- En cas de modification des biens, à la demande du Délégrant ou du Délégataire susceptible d'avoir un impact substantiel sur l'équilibre économique général de la Délégation ;
- En cas de travaux d'adaptation, de mise en conformité, de mise aux normes des biens mobiliers, immobiliers et des équipements de la Délégation ou imposés par la réglementation applicable et susceptible d'avoir un impact substantiel sur l'équilibre économique général de la Délégation ;
- En cas de modification du périmètre ou des caractéristiques des services délégués tels que stipulés aux Articles 2 et 4 du Contrat et susceptible d'avoir un impact substantiel sur l'équilibre économique général de la Délégation ;
- En cas de force majeure ou de cas fortuit qui pourrait avoir un impact substantiel sur l'équilibre économique général de la Délégation.

La Partie qui sollicite la modification adresse sa demande à l'autre Partie. À compter de cette notification, les Parties se rapprochent afin de déterminer les conséquences éventuelles de la modification, et, le cas échéant, si des travaux sont décidés, les modalités de leur réalisation et de leur financement.

Lorsque la partie demanderesse est le Délégataire, il communique au Délégrant, une proposition technique et financière, comportant notamment le calendrier d'exécution de la modification proposée, son coût ou/et le bénéfice attendu, ainsi que l'incidence de la modification sur l'économie de la Délégation, par exemple les nouveaux tarifs proposés.

Le Délégrant se prononce sur cette proposition dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de sa réception.

Ces stipulations sont notamment applicables à l'avenant susceptible d'être conclu en application de l'Article 11.2 relatif aux anciennes nefs.

Article 48 – CHANGEMENT DE LEGISLATION OU DE REGLEMENTATION

Sans préjudice des stipulations de l'Article 15.3, en cas de Changement de Législation ou de Réglementation, les Parties se rapprochent pour en examiner les conséquences sur les obligations à la charge du Délégataire.

Dans l'hypothèse où le Changement de Législation ou de Réglementation est de nature à entraîner une dégradation substantielle de l'équilibre économique de la Délégation, les Parties arrêtent dans les meilleurs délais les mesures, notamment tarifaires, nécessaires à la poursuite de l'exécution du Contrat dans des conditions non substantiellement dégradées par rapport aux conditions prévalant avant la survenance de l'évènement considéré.

Si l'une des Parties estime qu'est intervenu un évènement relevant des cas de figure mentionnés à l'alinéa précédent, elle en informe l'autre Partie en lui adressant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- Son estimation détaillée de l'impact financier de l'évènement considéré sur l'équilibre économique de la Délégation ;
- Une proposition de modalités de compensation de cet impact.

Article 49 – MODALITÉS D'ACHÈVEMENT DU CONTRAT

Le Contrat prend fin selon l'une des modalités suivantes :

- à l'échéance du terme fixé à l'Article 3 du Contrat, le cas échéant après prolongation de sa durée dans les conditions prévues par l'Article 15.4 ;
- en cas de déchéance du Délégataire prononcée dans les conditions prévues à l'Article 45 du Contrat ;
- en cas de résiliation pour motif d'intérêt général dans les conditions prévues à l'Article 50 du Contrat ;
- en cas de résiliation sans faute dans les conditions prévues à l'Article 51 du Contrat.

Article 50 – RÉSILIATION POUR MOTIF D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le Délégant peut résilier unilatéralement le Contrat pour un ou plusieurs motifs d'intérêt général.

Le Délégrant fait connaître son intention au Délégataire un (1) an au moins avant la date d'effet de la mesure de résiliation.

Le Délégataire est indemnisé intégralement du préjudice qu'il subit du fait de la résiliation sur production de justificatifs correspondants. Le Délégataire a droit à une indemnité correspondant à :

- la valeur nette comptable des travaux réalisés au jour de la résiliation conformément aux stipulations du Contrat, telle qu'elle apparaît dans les comptes certifiés du Délégataire ;
- augmentée des frais financiers intercalaires ;
- diminuée ou augmentée de la soulte de rupture des instruments de couverture de taux, si elle est, selon les cas, positive ou négative ;
- augmentée des coûts de rupture des sous-contrats conclus par le Délégataire ;
- augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée à acquitter ou à rembourser au Trésor dans les conditions réglementaires et législatives en vigueur ;
- augmentée de la somme correspondant à la perte du bénéfice net escompté jusqu'à l'expiration du Contrat.

Seront déduites de cette indemnisation les éventuels coûts de mise en conformité des travaux avec les prescriptions du programme de travaux visé à l'Annexe [4] et sommes restant dues par le Délégataire au Délégrant.

Dans tous les cas, et sauf en cas de reprise effective par le Délégrant des instruments de dette et des instruments de couverture souscrits par le Délégataire pour les besoins de l'exécution du Contrat (conformément à la convention tripartite visée aux Articles 3 et 12 du Contrat) l'indemnité ne peut être inférieure à la somme des encours de dette externe souscrite et du montant des fonds propres et quasi fonds propres investis dans le projet, diminuée ou augmentée de la soulte de rupture des instruments de couverture de taux (ou équivalent en cas de financement obligataire), si elle est, selon les cas, positive ou négative.

Article 51 – RÉSILIATION SANS FAUTE DU DELEGATAIRE

Le Délégrant peut résilier le Contrat dans l'une des hypothèses suivantes :

- cas de force majeure ou d'imprévision, au sens de la jurisprudence des juridictions administratives, rendant impossible l'exécution du Contrat pendant un délai de trois (3) mois ;

- impossibilité irrémédiable de poursuivre l'exécution du Contrat causée par un défaut d'obtention des autorisations administratives visées à l'Article 10 pour une cause extérieure au Délégué ;
- défaut d'obtention des financements bancaires pour la réalisation du programme de travaux visé à l'Annexe [4] ;
- désaccord entre le Délégué et le Délégué sur la restauration des conditions économiques du Contrat en cas de survenance d'un surcoût exceptionnel dans les conditions prévues à l'Article 15.3 ou d'un bouleversement des conditions économiques du Contrat lié à la fiscalité ;
- recours dirigé contre le Contrat ou un de ses actes détachables, contre l'un des actes relatifs aux Garanties Publiques ou contre l'une des autorisations administratives nécessaires à la réalisation ou au financement du programme de travaux visé à l'Annexe [4], sauf accord des Parties pour poursuivre l'exécution du Contrat.

En cas de résiliation prononcée pour l'un des motifs ci-dessus, le Délégué est indemnisé dans les conditions prévues à l'Article 50 du Contrat (Résiliation pour motif d'intérêt général), à l'exclusion de la somme correspondant à la perte du bénéfice net escompté jusqu'à l'expiration du Contrat.

Article 52 – RESOLUTION, RESILIATION OU ANNULATION JURIDICTIONNELLE

En cas de recours administratif ou contentieux contre les actes administratifs nécessaires à la passation du Contrat ou à son exécution ou à l'encontre du Contrat lui-même, le Délégué doit poursuivre l'exécution du Contrat, sous réserve de la disponibilité des financements souscrits auprès de ses prêteurs.

Les Parties se rencontrent à la demande de la Partie la plus diligente dans un délai d'un (1) mois calendaire à compter de la connaissance de cet événement afin de décider, soit de poursuivre le Contrat, soit de procéder à sa résiliation.

A défaut d'accord dans un délai de trois (3) mois à compter de la survenance dudit événement, le Délégué peut décider unilatéralement de poursuivre l'exécution du Contrat, sous réserve de la disponibilité des financements souscrits par le Délégué.

En cas d'annulation, de résolution ou de résiliation du Contrat prononcée par la juridiction administrative, ou par voie de conséquence d'une décision juridictionnelle, le Délégué a droit au versement d'une indemnité dans les mêmes conditions que celles définies à l'Article 50 sous réserve, d'une part, de la minoration qui résulterait de la part de responsabilité que la juridiction lui imputerait et, d'autre part, d'une limitation en tout état de cause de la somme correspondant à la perte du bénéfice net escompté à hauteur de deux (2) années.

Article 53 – REMISE DU VILLAGE D'ENTREPRISES À L'EXPIRATION NORMALE OU ANTICIPÉE DE LA CONCESSION

53.1 Les biens de retour

A l'expiration normale ou anticipée du Contrat, le Délégué est tenu de remettre au Déléguant, en bon état d'usage, tous les biens et équipements constitutifs du Village d'Entreprises, c'est-à-dire ceux qui sont identifiés comme biens de retour dans l'inventaire prévu à l'Article 5 du Contrat (Annexe [8]).

Cette remise est faite sans indemnité autre que celle prévue en cas de résiliation du Contrat.

Six (6) mois avant l'expiration du Contrat, les Parties arrêtent et estiment au besoin après expertise les travaux d'entretien éventuels que le Délégué est tenu d'exécuter avant l'expiration du Contrat.

Le Délégué prend à sa charge ces travaux d'entretien qu'il réalise avant le terme du Contrat.

53.2 Les biens de reprise

Le Déléguant pourra reprendre, à leur valeur nette comptable inscrite au bilan du Délégué, les biens qui sont identifiés comme biens de reprise dans l'inventaire prévu à l'Article 5 du Contrat (Annexe [8]). Il aura notamment la faculté de racheter les biens mobiliers, ainsi que les approvisionnements correspondant à la marche normale de l'exploitation du Village d'Entreprises.

53.3 Les biens propres

Tous les autres biens non visés aux Articles 53.1 et 53.2, qui sont identifiés comme biens propres dans l'inventaire prévu à l'Article 5 du Contrat (Annexe [8]), pourront être rachetés par le Déléguant après accord des Parties.

La valeur des biens sera fixée à l'amiable ou, à défaut à dire d'expert, et payée dans les trois (3) mois suivant leur rachat par le Déléguant.

Article 54 – REPRISE DES DROITS ET OBLIGATIONS

Par le seul fait de l'expiration du Contrat, le Déléguant se trouve subrogé dans tous les droits et obligations du Délégué.

Tous contrats conclus par le Délégué contiennent une clause d'expiration automatique au terme normal de la Délégation, sauf en ce qui concerne les contrats de travail ou autres contrats à durée légalement indéterminée ou sauf accord particulier avec le Délégué.

Article 55 – TRANSFERT D'INFORMATIONS EN FIN DE CONTRAT

À l'expiration du présent Contrat, le Délégué remet gratuitement au Délégué ou au nouvel exploitant tous les éléments permettant d'assurer la continuité de l'exploitation (contrats en cours, programmation, fichier des utilisateurs).

Article 56 – TRANSFERT DU PERSONNEL DU DÉLÉGUÉ

Un (1) an avant la date d'expiration du présent Contrat, le Délégué communique au Délégué, sur demande de cette dernière, la liste des emplois et des postes de travail ainsi que les renseignements non nominatifs suivants concernant les personnels affectés à l'exploitation du Village d'Entreprises et que leur employeur soit le Délégué, l'un de ses sous-traitants ou sous-contractants :

- âge ;
- niveau de qualification professionnelle ;
- tâche assurée ;
- convention collective ou statut applicables ;
- montant total de la rémunération pour l'année civile précédente (charges comprises) ;
- existence éventuelle, dans le Contrat ou le statut, d'une clause ou d'une disposition pouvant empêcher le transfert de l'intéressé à un autre exploitant.

En cas de déchéance, la communication des informations précisées ci-dessus a lieu dans le délai de quinze (15) jours suivant l'effectivité de la déchéance.

Les informations concernant les effectifs ne pourront être communiquées par le Délégué aux candidats à la délégation du service que globalement et sans indications nominatives.

En application du principe de la continuité des relations de travail (article L. 1224-1 du code du travail), le "successeur" désigné du Délégué reprendra à sa charge et dans les mêmes conditions à compter de la date d'expiration du Contrat quelle qu'en soit la cause (résiliation anticipée, arrivée du terme, etc.) l'ensemble des personnels du Délégué, de ses sous-traitants ou sous-contractants.

Si aucun "successeur" n'est désigné à l'issue du Contrat, le Délégant prendra en charge ou fera prendre en charge par un tiers désigné par lui l'ensemble des reclassements (et/ou : licenciements) des personnels affectés par le Délégataire sortant à l'exercice des missions qui lui ont été confiées en application du Contrat. Dans cette hypothèse, le Délégant prendra à sa charge ou fera prendre en charge par un tiers qu'il aura désigné l'ensemble des charges, salaires, indemnités et autres conséquences financières afférentes.

Le Délégataire s'engage à transférer à son "successeur" désigné ou au Délégant les sommes liées au transfert du personnel affecté à la Délégation (provisions pour congés payés, prorata de primes, provisions sur charges sociales).

Article 57 – INFORMATION DES CANDIDATS À LA DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

En cas de remise en concurrence de l'exploitation du Village d'Entreprises, le Délégant peut organiser une ou plusieurs visites des installations afin de permettre à tous les candidats d'en acquérir une connaissance suffisante garantissant une égalité de traitement.

Dans ce cas, le Délégataire est tenu de permettre l'accès à tous candidats du Village d'Entreprises aux dates fixées par le Délégant avec un délai de prévenance suffisant.

Le Délégant s'efforce de réduire autant que possible la gêne qui pourrait en résulter pour le Délégataire.

Article 58 – TRANSFERT DU VILLAGE D'ENTREPRISES À UN NOUVEL EXPLOITANT

Le Délégant réunit les représentants du Délégataire ainsi que, le cas échéant, ceux du nouvel exploitant, pour organiser le transfert de l'exploitation du Village d'Entreprises et notamment pour apurer les comptes (compensation entre les sommes encaissées pour des prestations au-delà de la date d'échéance du Contrat et les sommes versées pour des charges relatives à l'exploitation postérieure à l'échéance du Contrat) et pour permettre au Délégataire d'exposer les principales consignes et les modes opératoires à suivre pour le fonctionnement du Village d'Entreprises.

Hormis les informations protégées par le secret des affaires ou la confidentialité liée à la protection des personnes, toutes les informations utiles au transfert de l'exploitation sont concernées par les stipulations du présent article.

Article 59 – LUTTE CONTRE LE TRAVAIL DISSIMULÉ

Le Déléгатaire s'acquitte des formalités mentionnées aux articles L. 8221-3 à L. 8221-5 du code du travail, dans les conditions fixées par celui-ci.

Il s'engage à fournir au Déléгатant, au plus tard le jour de la signature du présent Contrat et tous les six (6) mois à compter de sa date d'entrée en vigueur, les documents mentionnés à l'article D. 8222-5 du code du travail.

En application de l'article L. 8222-6 du code de travail, le Déléгатant, informé par un agent de contrôle, de la situation irrégulière du Déléгатaire au regard des formalités mentionnées aux articles L8221-3 et L8221-5, l'enjoint aussitôt de faire cesser sans délai cette situation. Le Déléгатaire ainsi mis en demeure, apporte au Déléгатant, dans un délai de deux mois, la preuve qu'il a mis fin à la situation délictuelle. A défaut, le contrat peut être rompu sans indemnité aux frais et risques du Déléгатaire.

Le Déléгатant transmet, sans délai, à l'agent auteur du signalement, les éléments de réponse communiqués par le Déléгатaire ou l'informe d'une absence de réponse.

Chapitre 10 - STIPULATIONS DIVERSES

Article 60 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le Déléгатaire fait élection de domicile à l'adresse du Village d'Entreprises. Dans le cas où il ne l'aurait pas fait, toute notification à lui adresser sera valable lorsqu'elle sera faite au siège social du Déléгатaire tel qu'il apparaît dans les documents de consultation.

Pour l'exécution du Contrat, les Parties conviennent d'élire domicile à l'adresse du Village d'Entreprises.

Article 61 – NOTIFICATIONS

Les notifications au titre du présent Contrat sont effectuées par lettre recommandée avec avis de réception ou tout autre moyen d'effet équivalent, aux domiciles fixés l'Article 60 du présent Contrat.

Article 62 – DIVISIBILITÉ

Il est convenu que la non-validité, l'inopposabilité, l'illégalité, l'inefficacité de toute stipulation du Contrat ou l'impossibilité de mettre en œuvre l'une quelconque des stipulations de celui-ci, n'affecteront aucunement la validité, l'opposabilité, la légalité, l'efficacité ou la mise en œuvre des autres stipulations qui continueront à s'appliquer et demeureront pleinement en vigueur.

En application du III de l'article 56 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, l'ensemble des clauses du Contrat fixant les modalités d'indemnisation du Déléataire (en particulier les Articles 50 et 52) en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation du Contrat par les juridictions compétentes, sont réputées divisibles des autres stipulations du Contrat. Il en va de même du présent article.

Article 63 – CONFIDENTIALITÉ

Le Déléataire et le Délégrant s'engagent à garder confidentiels : toute information, tout document et tout rapport de nature technique, commerciale ou financière transmis dans le cadre de l'exécution du présent Contrat ((et/ou) durant la procédure de négociation ayant précédé sa signature) et identifiés comme confidentiels.

Article 64 – PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET INDUSTRIELLE

Pendant toute la durée du Contrat, les droits de propriété intellectuelle attachés aux brevets, marques, dessins et modèles acquis, ou déposés de quelque manière que ce soit par le Déléataire, restent la propriété exclusive du Déléataire.

Au terme du Contrat, le Déléataire reste propriétaire des droits attachés aux brevets, marques, dessins et modèles dont il a obtenu la titularité à l'occasion de l'exécution du Contrat.

Article 65 – LANGUE FRANÇAISE

Conformément à la législation en vigueur, l'ensemble des pièces du Contrat et la documentation y afférente sont rédigées en langue française.

Article 66 – LISTE DES ANNEXES CONTRACTUELLES

Sont annexées au présent Contrat et ont valeur contractuelle, les annexes suivantes :

Annexe 1 – Périmètre Village d'Entreprises

Annexe 2 – Plan de situation

Annexe 3 - Calendrier des travaux

Annexe 4 – Caractéristiques du Village d'Entreprises, Programme de travaux et enveloppe prévisionnelle

Annexe 5 - Compte d'exploitation prévisionnel ;

Annexe 6 - Plan prévisionnel des travaux GER ;

Annexe 7 - Grille tarifaire

Annexe 8 – Inventaire des biens par catégorie

Article 67 – SIGNATURES

Fait en 3 exemplaires originaux, dont un conservé par chacune des Parties,

Pour le Délégué Monsieur Bernard JACQUIER	Pour le Délégué Monsieur Patrick BORE

Annexe 1 – Périmètre Village d'Entreprises



Annexe 2 – Plan de situation



Annexe 3 – Calendrier des travaux

N°	Désignation	Date début	Durée (mois)	Date fin
1	Choix des Maîtres d'œuvre	Avril 2018	5	Septembre 2018
2	Choix AMO, CT, SPS	Juillet 2018	4	Octobre 2018
3	Choix entreprise démolition	Juin 2018	3	Septembre 2018
4	Démolition école de soudure	Septembre 2018	3,5	Décembre 2018
5	Etudes générales	Septembre 2018	5,5	Février 2019
6	Etudes règlementaires	Décembre 2018	8	Août 2019
7	Archéologie préventive	Juillet 2018	17	Novembre 2019
8	Phases 1&2			
8.1	Etudes Maîtrises d'œuvre	Janvier 2019	5	Mai 2019
8.2	Instruction Permis de Construire	Février 2019	4	Mai 2019
8.3	Choix entreprise travaux	Mai 2019	5	Septembre 2019
8.4	Travaux phase 1	Septembre 2019	10	Juin 2020
8.5	Travaux phase 2	Septembre 2019	18	Février 2021
9	Phase 3 (Hypothèse au plus tôt)			
9.1	Etudes Maîtrises d'œuvre	Mai 2020	5	Septembre 2020
9.2	Instruction Permis de Construire	Juin 2020	4	Septembre 2020
9.3	Choix entreprise travaux	Septembre 2020	5	Janvier 2021
9.4	Travaux	Février 2021	20	Septembre 2022
10	Phase 4 (Hypothèse au plus tôt)			
10.1	Etudes Maîtrises d'œuvre	Octobre 2021	5	Février 2022
10.2	Instruction Permis de Construire	Décembre 2021	4	Février 2022
10.3	Choix entreprise travaux	Mars 2022	5	Juillet 2022
10.4	Travaux	Août 2022	18	Janvier 2023

Annexe 4 – Caractéristiques du Village d’Entreprises, programme de travaux, et enveloppe prévisionnelle

Site et situation (rappel)

Le Yachting Village couvre 3,2 ha de foncier au sein du périmètre des Chantiers Navals de La Ciotat. Il est délimité au Nord par l’entrée du site industriel, à l’Est par la voie interne des Chantiers, à l’Ouest par l’avenue Giraud et au Sud par l’avenue des Calanques. L’interface du secteur avec les voiries publiques procure des vues directes sur les Chantiers pour les passants et les riverains. L’emprise est propriété de la Métropole et se situe hors du Domaine Public Maritime.

La surface est constituée de terre-pleins non-aménagés et non-exploités issus de la démolition (2008) de nefs industrielles érigées dans les années 1940 pour assurer la construction navale par soudure. Seules celles dites de « Transit » et de « Préfabrication » subsistent mais dans un état très dégradé ; la question de leur maintien entre dans le domaine patrimonial comme la présence de la cintreuse FRORIEP au-milieu du terre-plein. Le passé industriel du site a entraîné des pollutions ponctuelles des sols, sans compromettre l’implantation de nouvelles activités économiques.

Besoins exprimés et proposition

Les entretiens menés avec les entreprises installées ou intervenants sur le site des Chantiers Navals (2016) ont permis de restituer leurs besoins actuels et à court terme ainsi que la typologie des locaux souhaités. La proposition d’aménagement intègre ces éléments, ainsi qu’une projection des besoins futurs liés à la mise en œuvre de la plateforme Méga-Yachts. L’ensemble représente synthétiquement un total de 12 000 m² SP avec 8 000 m² SP d’ateliers/bureaux en mezzanine répartis à ce jour en vingt unités et 4 000 m² SP de bureaux / R&D proposés en deux unités.

Typologie des locaux	Besoins identifiés (2016) auprès des entreprises du site	Propositions d’aménagement intégrant les nouveaux besoins identifiés et la projection des besoins futurs
Atelier 50 à 200 m ²	x6	x7
Atelier 200 à 400 m ²	x4	x9
Atelier 400 à 1 000 m ²	x4	x4
Bureau / RD	x1	x2
Total	15 unités pour 7 000 m ² SP	22 unités pour 12 000 m² SP

Principes d’aménagement

Les principes retenus dans l’aménagement du Yachting Village s’appuient sur :

- Une distribution viaire en boucle s’inscrivant dans le maillage des voies existantes sur les Chantiers Navals. Cela nécessite la construction de 220 ml de voie nouvelle avec leurs réseaux suivant un profil comprenant une chaussée et un trottoir ;

- Une division fonctionnelle du foncier adaptée aux impératifs techniques des entreprises sous-traitantes (atelier, bureau, stockage) avec la constitution d'une interface chantier - ville sur l'emprise industrielle assurée par la fonction tertiaire ;
- Un maintien des alignements historiques, renforcés par l'orientation des nouveaux bâtis suivant ces axes orthogonaux ;
- Une mise en valeur patrimoniale de la Cintreuse, intégrée à la nouvelle trame paysagère du site et perçu de l'espace public et de l'intérieur du site industriel ;
- Une démolition du bâtiment de l'Ecole de Soudure et des locaux annexes à la nef de préfabrication qui ne présente aucun intérêt économique ni patrimonial ;
- Un maintien des Nefs de Préfabrication et de Transit dans le fonctionnement du site mais suivant un usage et une fonction qui seront précisés ultérieurement (ne rentre pas dans l'économie du projet à cause d'une réhabilitation coûteuse).

Programmation architecturale

La programmation architecturale comporte six emprises constructibles pour des bâtiments ayant une surface au sol de 700 m² à 2 050 m². Les modalités de réalisation de ces constructions sont conformes aux conditions actuelles du règlement d'urbanisme de La Ciotat.

Ateliers

Les ateliers s'inscrivent dans un principe de modules divisibles par deux pour une surface minimale de 50 m². Il peut s'assembler à d'autres pour former des ateliers de 200, 300 ou 400 m² pouvant, à leur tour, être réunis pour répondre aux demandes de grandes surfaces jusqu'à 900 m². Un espace bureau est proposé en mezzanine dans chaque atelier avec un éclairage direct. La hauteur sous plafond est comprise entre 6 et 7 m dans la partie atelier pour permettre des manutentions par pont roulant et le stockage du matériel. Les ateliers seront aménagés avec le second œuvre. L'accès à l'atelier se fait par la façade principale sur voie. En recul de dix mètres, cela permet d'assurer le stationnement des véhicules de l'entreprise et de ses salariés. Il peut également accueillir des conteneurs 20 pieds dans le cadre de leur préparation pour une intervention au plus près d'un navire.

Tertiaire / RD (principe général)

Les bâtiments tertiaires s'inscrivent dans une trame carrée standard de 5,34 m agrégées par trois pour constituer leur largeur. Tout en disposant des deux espaces périphériques éclairés en jour direct, la partie centrale sert pour les salles de réunion et le noyau technique / fonctionnel du bâtiment (circulations verticales et sanitaires). Le stationnement des usagers est localisé en extérieur au sein de l'emprise, mais hors des voies de circulation.

Enveloppe prévisionnelle du projet

N°	Désignation	U	Quantité	PU	Total
1	Missions de Maîtrises d'œuvre et techniques	Ft	1	1 980 000	1 980 000
2	Démolition des bâtiments existants	m ²	1 640	195	320 000
3	Construction de bâtiments				
	- Locaux artisanaux	m ²	8 360	600	5 016 000
	- Bâtiments tertiaires	m ²	4 050	1 080	4 374 000
4	Travaux de voirie				
	- Voiries de desserte et aires de retournement	Ft	1	2 020 000	2 020 000
	- Voiries bâtiments artisanaux	Ft	1	820 000	820 000
	- Voiries bâtiments tertiaires	Ft	1	360 000	360 000
5	Travaux divers				
	- Dépollution des sols	Ft	1	540 000	540 000
	- Archéologie préventive	Ft	1	270 000	270 000
Total HT					15 700 000

Annexe 5 – Compte prévisionnel d'exploitation

	Nb A	Années															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Début	01-janv-18	01-janv-19	01-janv-20	01-janv-21	01-janv-22	01-janv-23	01-janv-24	01-janv-25	01-janv-26	01-janv-27	01-janv-28	01-janv-29	01-janv-30	01-janv-31	01-janv-32	01-janv-33	
Fin de	31-déc-18	31-déc-19	31-déc-20	31-déc-21	31-déc-22	31-déc-23	31-déc-24	31-déc-25	31-déc-26	31-déc-27	31-déc-28	31-déc-29	31-déc-30	31-déc-31	31-déc-32	31-déc-33	
Const																	
Somme																	
Étape		1	1	1	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Compte de Résultat																	
En KEUR	Total	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Recettes Locations	40 987	-	-	249	674	979	1 256	1 402	1 417	1 431	1 445	1 459	1 474	1 489	1 504	1 519	1 534
Charges locatives facturées	3 315	-	-	18	48	75	101	114	115	116	117	119	120	121	122	123	125
Taxe foncière refacturée sur locaux loués	4 035	-	-	25	68	98	124	138	139	141	142	144	145	146	148	149	151
Coûts entretien parties communes	(3 847)	-	-	(38)	(58)	(98)	(122)	(131)	(132)	(134)	(135)	(136)	(138)	(139)	(140)	(142)	(143)
Taxe d'aménagement	(264)	-	-	-	(82)	(58)	(94)	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxe foncière	(5 782)	-	-	(32)	(124)	(125)	(171)	(198)	(200)	(202)	(204)	(206)	(208)	(210)	(212)	(214)	(216)
Gros entretien	(900)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeur Ajoutée	37 544	-	-	221	526	871	1 094	1 295	1 339	1 352	1 366	1 380	1 393	1 407	1 421	1 436	1 450
BFR - Impact décalage règlements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redevance Métropole	(3 969)	-	-	-	-	(105)	(58)	(54)	(93)	(98)	(104)	(105)	(106)	(108)	(110)	(112)	(114)
Taxes diverses	(86)	-	-	-	(0)	(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Excédent brut d'exploitation	33 489	-	-	221	526	765	1 034	1 238	1 243	1 252	1 260	1 272	1 285	1 297	1 308	1 321	1 333
Amortissements - Phases 1 & 2	(10 067)	-	-	(231)	(401)	(401)	(401)	(402)	(401)	(401)	(401)	(402)	(401)	(401)	(401)	(402)	(401)
Amortissements - Phases 3 & 4	(6 246)	-	-	-	-	(133)	(219)	(251)	(250)	(250)	(250)	(251)	(250)	(250)	(250)	(251)	(250)
Dotation/Reprise Provision Redevance Métropole	0	-	-	(14)	(91)	47	4	(39)	(5)	(5)	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Dotation/Reprise Provision GER	0	-	-	-	-	-	(38)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)
Solde Compte de réserve GER reversé à la Métropole	(517)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat d'exploitation	16 659	-	-	(24)	34	277	380	489	529	537	550	560	574	586	598	608	622
Produits financiers																	
Rémunération de la trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières																	
Intérêts Dette Senior 1	(2 138)	-	-	(5)	(63)	(194)	(181)	(170)	(161)	(153)	(145)	(138)	(129)	(120)	(110)	(101)	(91)
Intérêts Dette Senior 2	(2 222)	-	-	-	-	-	(140)	(207)	(198)	(188)	(179)	(169)	(158)	(147)	(136)	(124)	(112)
Frais d'Agent	(280)	-	-	-	-	-	(10)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)
Intérêts CRTVA	0	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Intérêts dus - Dette Subordonnée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commissions d'arrangement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commissions d'engagement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat Avant Impôt	12 019	-	-	(29)	(29)	84	49	97	155	181	211	238	272	304	336	367	404
Impôt sur les sociétés	(3 005)	-	-	-	(4)	(10)	(29)	-	(38)	(45)	(53)	(60)	(68)	(76)	(84)	(92)	(101)
Contribution additionnelle sur les distributions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat Net	9 014	-	-	(29)	(33)	73	20	97	117	135	158	179	204	228	252	276	303

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
LCS YACHTING VILLAGE

		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
		01-janv-34	01-janv-35	01-janv-36	01-janv-37	01-janv-38	01-janv-39	01-janv-40	01-janv-41	01-janv-42	01-janv-43	01-janv-44	01-janv-45	01-janv-46	01-janv-47	01-janv-48	01-janv-49
		31-déc-34	31-déc-35	31-déc-36	31-déc-37	31-déc-38	31-déc-39	31-déc-40	31-déc-41	31-déc-42	31-déc-43	31-déc-44	31-déc-45	31-déc-46	31-déc-47	31-déc-48	31-déc-49
Const		Somme															
Étape		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	5	5
Compte de Résultat																	
En KEUR	Total	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Recettes Locations	40 987	1 549	1 565	1 580	1 596	1 612	1 628	1 645	1 661	1 678	1 694	1 711	1 728	1 746	1 763	-	-
Charges locatives facturées	3 315	126	127	128	130	131	132	134	135	136	138	139	140	142	143	-	-
Taxe foncière restructurée sur locaux loués	4 035	152	154	155	157	159	160	162	163	165	167	168	170	172	173	-	-
Coûts entretien parties communes	(3 847)	(145)	(146)	(148)	(149)	(150)	(152)	(153)	(155)	(157)	(158)	(160)	(161)	(163)	(165)	-	-
Taxe d'aménagement	(264)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxe foncière	(5 782)	(218)	(220)	(223)	(225)	(227)	(229)	(232)	(234)	(236)	(239)	(241)	(244)	(246)	(248)	-	-
Gros entretien	(900)	-	(300)	(300)	(150)	(150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeur Ajoutée	37 544	1 465	1 179	1 194	1 359	1 374	1 539	1 555	1 570	1 586	1 602	1 618	1 634	1 650	1 667	-	-
BFR - Impact décalage règlements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redevance Métropole	(3 969)	(116)	(118)	(109)	(111)	(118)	(120)	(128)	(131)	(134)	(279)	(282)	(285)	(287)	(584)	-	-
Taxes diverses	(86)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	-	-
Excédent brut d'exploitation	33 489	1 345	1 057	1 081	1 245	1 253	1 415	1 422	1 435	1 448	1 319	1 332	1 345	1 358	1 079	-	-
Amortissements - Phases 1 & 2	(10 067)	(401)	(401)	(402)	(401)	(401)	(401)	(402)	(401)	(401)	(401)	(402)	(204)	-	-	-	-
Amortissements - Phases 3 & 4	(6 246)	(250)	(250)	(251)	(250)	(250)	(250)	(251)	(250)	(250)	(250)	(251)	(250)	(250)	(131)	-	-
Dotation/Reprise Provision Redevance Métropole	0	(2)	9	(1)	(7)	(3)	(8)	(3)	(3)	(145)	(3)	(3)	(3)	(3)	290	-	-
Dotation/Reprise Provision GER	0	(57)	243	243	93	93	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)	(57)	460	-	-
Solde Compte de réserve GER reversé à la Métropole	(517)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(517)	-	-
Résultat d'exploitation	16 659	634	658	669	679	691	698	709	724	594	607	618	830	1 048	1 181	-	-
Produits financiers																	
Rémunération de la trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières																	
Intérêts Dette Senior 1	(2 138)	(81)	(71)	(64)	(55)	(44)	(33)	(21)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts Dette Senior 2	(2 222)	(99)	(87)	(78)	(67)	(55)	(41)	(26)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais d'Agent	(280)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts CRTVA	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Intérêts dus - Dette Subordonnée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commissions d'arrangement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commissions d'engagement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat Avant Impôt	12 019	439	484	513	542	577	609	647	691	594	607	618	830	1 048	1 181	(0)	(0)
Impôt sur les sociétés	(3 005)	(110)	(121)	(128)	(135)	(144)	(152)	(162)	(173)	(149)	(152)	(155)	(208)	(262)	(295)	-	-
Contribution additionnelle sur les distributions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat Net	9 014	330	363	384	406	433	457	485	518	445	455	464	622	786	886	(0)	(0)

Annexe 6 – Plan prévisionnel des travaux GER

(Sera complété après réception des travaux)

Annexe 7 – Tarifs d’occupation du domaine public

Les tarifs d’occupation ci-après sont sans préjudice d’éventuelles tarifications spécifiques décidées avec l’accord préalable du Délégué et à l’issue de procédures *ad hoc* de mise en concurrence, tenant compte de la réalisation d’investissements importants par l’Occupant.

Les superficies servant d’assiette au calcul des redevances d’occupation ci-après correspondent à celles mentionnées dans les conventions d’occupations (AOT) ou d’utilisation ou, à défaut, celles relevées par les préposés de LCS Yachting Village ou les agents assermentés, aux frais le cas échéant de l’Occupant.

La surface retenue est la surface totale rendue *de facto* indisponible pour d’autres occupants.

Sauf mention contraire, les tarifs ci-après s’entendent hors charges et hors TVA.

1 –INDEXATION

Les tarifs prévus pour la location d’espaces dans le cadre du paragraphe 1.1 sont révisés chaque année par indexation sur l’indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l’INSEE, selon la formule suivante :

$$\text{Tarif}_{\text{années } n} = \text{Tarif}_{\text{années } n-1} \times \frac{\text{ILC}_{\text{années } n}}{\text{ILC}_{\text{années } n-1}}$$

Dans laquelle :

$\text{ILC}_{\text{années } n}$ correspond à la dernière valeur de l’indice connue à l’établissement des tarifs.

$\text{ILC}_{\text{années } n-1}$ correspond à la valeur de l’indice utilisée pour l’établissement des tarifs de l’année précédente.

2 ESPACES EXTERIEURS OU DECOUVERTS

2.1 Espace faisant l’objet d’une convention d’occupation temporaire (AOT)

- Emplacements sans aménagement ni énergie disponible :
6.00 euros / m2 / an
- Emplacements disposant d’un raccordement aux réseaux d’énergie et des moyens de levage ou Terre-plein destiné à être viabilisé ou Terre-plein mis à disposition en vue du dépôt de demandes d’autorisation d’urbanisme par l’occupant :

14.40 euros / m² / an

Le cas échéant, la compensation du coût des travaux de viabilisation ou d'aménagement du Terre-plein supporté par LCS Yachting Village au profit de l'occupant privatif peut donner lieu à perception d'une indemnisation forfaitaire, payable d'avance, dont le montant et les modalités de calcul sont précisés dans l'AOT.

2.2 Espace occupé temporairement

0.23 euros / m² / jour

Dans le cas de structures temporaires (conteneur, bungalow, etc.), empilées les unes sur les autres, ce tarif sera appliqué à la surface de chaque structure. Il est interdit d'empiler plus de 2 conteneurs.

3 LOCAUX COUVERTS OU AU SEIN DE BATIMENTS

LCS Yachting Village peut d'une manière générale facturer en sus des charges locatives, sous réserve de les justifier. Ces charges peuvent, le cas échéant, comprendre la refacturation des taxes foncières acquittées par LCS Yachting Village.

Ces tarifs sont ajustés au *prorata temporis* de la période effective d'occupation, en nombre de jours entiers.

3.1 Locaux couverts à usage de stockage et d'entreposage

36.00 euros/ m² / an

3.2 Locaux à usage d'ateliers et locaux d'activités

Ateliers :

90.00 € / m² / an

Bureaux d'accompagnement associés à des ateliers (mezzanines) etc. :

130 € / m² / an

Ces tarifs peuvent faire l'objet d'une remise de 25 % pour les surfaces supérieures à 250 m²

3.3 Locaux à usage de bureaux

160 € / m² / an

Ces tarifs peuvent faire l'objet d'une remise de 25 % pour les surfaces supérieures à 250 m²

3.4 Locaux sociaux, vestiaires

60 € / m² / an

4 STATIONNEMENT

(Véhicules légers, remorques)

Tarifs en euros	SEMAINE		QUINZAINE		MOIS		ANNEE	
	H.T	T.T.C	H.T	T.T.C	H.T	T.T.C	H.T	T.T.C
VEHICULES LEGERS	36.22	43.46	50.31	60.37	70.43	84.52	301.86	362.23
REMORQUES	40.26	48.31	60.37	72.44	90.56	108.67	402.48	482.98

5 AFFICHAGES PUBLICITAIRES

Les affichages publicitaires et/ou enseignes situés dans l'enceinte du Village d'entreprises aux emplacements et dans les conditions autorisées par LCS Yachting Village, et non prévus dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire sont assujettis à l'application du tarif suivant :

3 044.84 € / m² / an

Ce tarif est proportionnel à la surface réelle des affichages et enseignes concernés, arrondie au cm² le plus proche.

Les redevances correspondantes sont appelées une fois par an, au prorata temporis de la durée de présence effective des affichages concernés.

Les affichages non autorisés donnent lieu à la perception d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre calculée sur la base du tarif en vigueur majoré de 20 %. Le paiement de cette indemnité ne vaut pas régularisation et n'exonère pas le contrevenant de poursuites.

6 PENALITES

6.1 Occupation sans droit ni titre

Toute personne physique ou morale doit **demander et obtenir de manière systématique l'autorisation préalable de LCS Yachting Village** avant toute occupation d'espace ou utilisation spécifique dans le périmètre domanial placé sous sa gestion.

A défaut d'autorisation l'Occupant ou l'Usager pourra être poursuivi dans le cadre notamment de contravention de grande voirie. Il en sera de même si l'occupation ou l'utilisation ne correspond pas à celle déclarée dans le cadre de la demande d'autorisation.

LCS Yachting Village se réserve le droit de demander l'évacuation des lieux ou l'expulsion sous astreinte, ainsi que le versement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre ou d'utilisation non conforme dont le montant ne saurait être inférieur au **tarif public correspondant majoré de 20 %**.

L'indemnité due pour occupation sans droit ni titre ou pour utilisation irrégulière ne régularise en aucune façon la situation de l'occupant du Domaine Public.

L'indemnité est applicable dès le premier jour de la constatation de l'occupation ou de l'utilisation et ce, jusqu'à la régularisation, la libération ou la remise en l'état initial des surfaces occupées, sans préjudice de l'indemnisation intégrale du préjudice que la SEMIDEP pourrait subir du fait de cette occupation irrégulière.

6.2 Pénalités de retard

Le non-respect des délais de règlement mentionnés sur les factures entraînera l'application de pénalités de retard de 9 % l'an.

Le retard de paiement pourra entraîner la suspension de toutes les prestations en cours, sans préjudice de toute autre voie d'action.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, tous droits, frais, y compris frais de recouvrements, honoraires ou taxes quelconques, auxquels l'exécution des présentes conditions pourrait donner lieu, seront à la charge exclusive et sans réserve de l'Occupant ou de l'Usager.

6.3 Indemnité forfaitaire de recouvrement

Tout Occupant ou Usager en situation de retard de paiement est de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de 40 € pour frais de recouvrement, en sus des pénalités de retard.

Annexe 8 –Inventaire des Biens par catégorie

(Sera complété au fur et à mesure de l'achèvement des travaux)