

Autorisation d'Occupation Temporaire (A.O.T)

Du domaine public constitutive de droits réels

Entre

La commune de Port Saint Louis du Rhône, inscrite au répertoire d'identification des entreprises sous le numéro SIREN 211 300 785

Représentée par son Maire, Monsieur Martial ALVAREZ, élu à cette fonction aux termes d'un procès-verbal du Conseil Municipal du 27 mai 2020, dûment habilité par délibération n°2020-002 du Conseil Municipal du 27 mai 2020,

Et

D'autre part,

La Métropole Aix-Marseille Provence, dont le siège est situé 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente en exercice habilitée à signer la présente convention par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du 18 avril 2024,

Ci-après dénommée « **le Titulaire** » ;

Préambule :

La ville de Port Saint Louis du Rhône a acquis la gestion de plusieurs parcelles situées sur le territoire communal, dans la zone du Mazet, actée dans le cadre d'une convention de transfert de gestion signée par la commune de Port Saint Louis du Rhône et le Grand Port Autonome de Marseille (GPMM) en date du 12 octobre 2018. Cette convention accorde à la Ville de Port Saint Louis la gestion de 3 lots conformément aux articles L 2123-3 et suivants et R 2123-9 du code général de la propriété des personnes publiques.

Dans le cadre de cette convention, le Grand Port Maritime de Marseille confère à la commune de Port Saint-Louis du Rhône, en vertu de l'article 7.5 de ladite convention, le droit d'émettre des titres d'occupation en adéquation avec l'utilisation prévue des biens concernés.

Ce foncier mis à disposition de la commune vise à concourir à l'aménagement et au développement économique d'un pôle nautisme mer notamment, avec des activités liées à l'éolien off-shore, et favoriser l'implantation de nouvelles activités.

Parmi les projets structurants envisagés sur la presqu'île du Mazet, le projet Windtech Méditerranée vise la création d'un centre technique du vent et de l'éolien, véritable plateforme technique d'assistance et d'innovation, de qualification et de formation basée sur l'utilisation du vent comme nouvelle source d'énergie renouvelable majeure.

Dans le cadre de sa compétence en immobilier d'entreprise et de ses actions en faveur du développement économique, de l'innovation, de la transition énergétique et de l'environnement, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite s'engager dans la réalisation de la Halle Technologique Windtech Méditerranée, à Port-Saint-Louis-du-Rhône, afin de promouvoir les nouveaux métiers du vent et de l'éolien off-shore.

Ainsi, la Métropole Aix-Marseille-Provence entend exécuter la maîtrise d'ouvrage de la réalisation de cet équipement structurant qui s'inscrit pleinement dans le développement de la Filière Energie/Environnement de son agenda du développement économique renouvelé.

En s'impliquant dans le projet Windtech, la Métropole poursuit son action visant à faciliter le déploiement de la filière Eolien Off-shore sur son territoire, à l'instar de l'aménagement de la plateforme portuaire Quai Gloria qu'elle a financé pour le montage et l'assemblage d'éoliennes off-shore, aujourd'hui mises à l'eau.

Enfin, compte tenu de la spécificité de cette opération, basée sur les sujets de la Mer et du Nautisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence confiera la réalisation **de la Halle Technologique Windtech Méditerranée** à la SPL Nautisme, Mer et Développement qui deviendra Maître d'ouvrage délégué par convention de mandat.

Afin d'accompagner la mise en place de ce projet sur son territoire, la ville de Port Saint Louis du Rhône souhaite mettre à disposition le foncier nécessaire à sa réalisation sur la presqu'île du Mazet. Ce foncier fait partie du lot 3 de la convention de transfert de gestion entre la ville de Port Saint Louis du Rhône et le GPM.

14 530 m² seront détachés des parcelles C1233, C1484, C602, C1478 comprenant le hangar de l'ancien port de pêche, le bord à quai ainsi que le terrain adjacent à ce hangar selon les plans joints.

C'est dans ce cadre que s'inscrit cette Autorisation d'Occupation Temporaire conclue entre la ville de Port Saint Louis du Rhône et la Métropole Aix-Marseille-Provence qui a pour objet de permettre au Titulaire d'entreprendre les études, travaux et autres activités nécessaires à la réalisation du projet Windtech.

VU le code général de la propriété des personnes publiques

VU le Code de l'environnement, notamment ses dispositions relatives à la promotion des énergies renouvelables et à la protection des zones littorales (LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables)

VU les articles Les articles L101-2 et L111-16 du Code de l'urbanisme traitant de l'aménagement du territoire et le développement durable.

VU Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (visant à modifier le mix énergétique du pays en réduisant la part du nucléaire et en augmentant celle des énergies renouvelables)

VU les articles L. 5217-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales (concernant les compétences des métropoles en matière de développement économique et d'aménagement de leur espace)

Considérant la convention de transfert de gestion entre le Grand Port Maritime de Marseille et la commune de Port Saint Louis du Rhône du 12/10/2018 et plus précisément son article 7.5.

Considérant la délibération n° 2024/030 du conseil municipal du 11 mars 2024 de la ville de Port Saint Louis du Rhône.

Considérant la délibération n° du Bureau de la Métropole du 18 avril 2024 de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

I – ORIGINE ET LOCALISATION DE LA PROPRIÉTÉ

L'objet de cette AOT est la mise à disposition par la ville de Port Saint Louis du Rhône au profit de la Métropole Aix Marseille Provence, d'une parcelle d'une superficie de 14 530 m² relevant du lot 3 de la convention de gestion conclue entre la ville de Port Saint Louis du Rhône et le GPMM.

Ces 14 530 m² seront détachés des parcelles C1233, C1484, C602, C1478 comprenant le hangar de l'ancien port de pêche, le bord à quai ainsi que le terrain adjacent à ce hangar selon les plans joints (annexe 1).

II- DROITS ET OBLIGATIONS DU TITULAIRE

La présente autorisation d'occupation temporaire est constitutive de droits réels au sens des articles L.2122-6 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Les droits réels consentis au Titulaire porteront sur la parcelle qui sera occupée par le titulaire et lui confèrent pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et limites précisées dans le code général des propriétés des personnes publiques, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Toutefois ces droits réels ne font pas obstacle aux droits que détient le GPMM sur les parcelles données en gestion à la ville de Port Saint Louis du Rhône.

Le Titulaire s'engage, après réception du patrimoine, à :

- Prendre celles-ci en l'état où elles se trouvent le jour de la remise, sans pouvoir exiger de la part de la collectivité de remise en état ou de réparations pendant la durée de la convention.
- Maintenir et réglementer l'utilisation, l'accès et le bon état d'entretien, de sécurité et de propreté de la parcelle et de toutes les constructions qui pourraient être réalisées sur la parcelle objet de l'autorisation.
- Occuper et utiliser les lieux mis à disposition dans le cadre des directives et autres orientations du projet Windtech
- A effectuer tous les travaux conformément aux normes environnementales en vigueur.
- A contracter avec toutes les personnes physiques et morales qu'il jugera utiles et compétentes pour réaliser les objectifs projetés sur ladite parcelle.
- A assumer la responsabilité des coûts liés à la construction, à l'entretien et à la démolition éventuelle de toute construction réalisée pour ce projet.
- Faire son affaire personnelle de l'exploitation des parcelles, de manière à ce que la ville de Port Saint Louis du Rhône ne subisse aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée pour cette autorisation pour quelque cause que ce soit.

- De contracter et faire contracter par ses commettants toutes les assurances nécessaires et toutes les garanties nécessaires aux travaux, projets et activités à mener sur cette parcelle.
- En cas de refus d'une autorisation d'urbanisme ou de toute autre autorisation réglementaire, il ne pourra en aucun cas tenir la collectivité pour responsable.
- Toute modification substantielle des plans approuvés nécessitera une nouvelle autorisation.
- A utiliser les parcelles conformément aux différents piliers et/ou objectifs définis dans le projet Windtech Méditerranée et dans le respect des réglementations en vigueur.
- Valider ou faire valider les différents plans ou maquettes par le(s) représentant(s) de chacune des parties.

III TYPE DE TRAVAUX ENVISAGES

La Métropole en contre partie de la mise à disposition gratuite de ce foncier assurera la réhabilitation du hangar existant (ancien port de pêche), ou démolition et reconstruction pour la création de la Halle Technologique Windtech Méditerranée visant à promouvoir les nouveaux métiers du vent et de l'éolien off-shore (halle techno et parc), la construction éventuelle de locaux neufs ainsi que les travaux de VRD et d'aménagements paysagers.

Outre le respect des conditions qui seront prévues dans le dossier que le bénéficiaire fournira, celui-ci doit se conformer aux prescriptions suivantes :

- Avant le début du chantier, le titulaire de la présente autorisation met en place un plan de gestion environnementale et sanitaire (PGES) visant à organiser et conduire un chantier à faible impact sur l'environnement et la santé avec des procédures Hygiène Sécurité et Environnement (HSE)
- Le bénéficiaire devra effectuer la formation/information de son personnel ou du personnel de son mandataire concernant les procédures HSE, en cas de pollution accidentelle et concernant les milieux sensibles.

IV – DUREE

La présente autorisation est accordée pour une durée de 42 ans afin de permettre la réalisation des travaux prévus à l'article III.

Elle démarrera à compter de la date de notification au bénéficiaire de la présente convention.

Sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai, l'autorisation de réaliser les travaux prévus à l'article III cesse de produire ses effets si l'installation n'a pas été mise en service, l'ouvrage n'a pas été construit, ou bien l'activité n'a pas été exercée dans un délai de 6 ans à compter du jour de la notification de la présente convention.

V– CARACTERE DE L'OCCUPATION

La présente autorisation revêt un caractère strictement personnel, lequel implique qu'elle ne puisse être utilisée par d'autres personnes que son Titulaire sous réserve des dispositions relatives à la cession de l'A.O.T.

Compte tenu de la spécificité de cette opération, basée sur les sujets de la Mer et du Nautisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence confiera la réalisation de la Halle Technologique Windtech Méditerranée à la SPL Nautisme, Mer et Développement qui deviendra Maître d'ouvrage délégué par convention de mandat.

Le Titulaire est tenu d'occuper lui-même ou par l'intermédiaire de mandataire, sous-traitant, concessionnaire, entreprises privées pour son compte les parcelles qui font l'objet de la présente autorisation. **La sous-occupation n'est pas proscrite**

La Ville autorise doré et déjà la Métropole ou son cocontractant en charge de l'exploitation des ouvrages à consentir des conventions d'occupation dont la durée ne pourra être supérieure à la durée de la présente AOT.

La présente autorisation ne confère au Titulaire, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole.

La présente autorisation n'est pas soumise aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et ne pourra conférer la propriété commerciale au Titulaire.

VI – ASSURANCES

Le Titulaire devra contracter toutes assurances de dommages aux biens et de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance.

Ces contrats d'assurance devront notamment garantir la responsabilité civile, les risques électriques, d'incendie, d'effondrement en cas de constructions, de voisinage, des dégâts des eaux, d'explosion et autres dommages pouvant survenir du fait de la construction et de l'exploitation de la parcelle.

Les polices souscrites devront garantir la collectivité contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit : tiré des travaux et de leur réalisation, de l'utilisation des parcelles, de son aménagement futur ou des prestations objets de la présente autorisation.

Le Titulaire est responsable de la gestion de ses contrats d'assurance et ne recherchera pas la responsabilité de la collectivité à l'expiration de la présente autorisation.

Le Titulaire communiquera à la ville de Port Saint Louis du Rhône la copie des attestations d'assurance dès la signature de la présente AOT.

VII – REDEVANCES

La présente autorisation est consentie à titre gracieux compte tenu des diverses retombées suivantes:

1. **Ce projet relève d'un intérêt public** : la réalisation du projet WINDTECH MEDITERRANEE permettra la promotion du développement durable, le soutien à l'innovation dans le secteur des énergies renouvelables
Il vise également la création d'emplois et la formation.
2. **Il s'inscrit dans un partenariat métropolitain étroit** entre la Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence visant à promouvoir les nouveaux métiers du vent et de l'éolien off-shore.
3. **Un outil d'attractivité du territoire** : ce projet contribuera à la mise en valeur de la Presqu'île du Mazet et à son développement économique

VIII– RESILIATION– SUSPENSION TEMPORAIRE - CONDITIONS RESOLUTOIRES

RESILIATION :

Dès l'annonce au Titulaire de son intention de procéder à la résiliation totale ou partielle du titre, la commune de Port Saint Louis du Rhône pourra, si elle le juge utile, prendre les mesures nécessaires au maintien et au bon fonctionnement des parcelles mises à disposition.

A la date de la fin anticipée, et quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier deviennent de plein droit la propriété du GPMM et auquel cas durant la durée de validité de la convention de transfert de gestion, la commune en devient bénéficiaire du transfert de gestion de tous travaux effectués sur lesdites parcelles.

a/ Résiliation pour faute de la Métropole :

Trois mois après avoir adressé une mise en demeure restée sans effet, la présente autorisation d'occupation temporaire du domaine public pourra être révoquée par la commune de Port Saint Louis du Rhône en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment :

- en cas de cession partielle ou totale de l'AOT sans autorisation en dehors des cas prévus prévue à l'article V de la présente autorisation ;
- en cas de non-exécution ou de l'exécution seulement partielle des engagements du Titulaire tels qu'énoncés dans la présente autorisation.
- en cas de non-respect du projet et des caractéristiques techniques discuté en amont avec le propriétaire et la commune

En cas de résiliation prononcée pour inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le Titulaire.

b/ Résiliation pour motif d'intérêt général :

Dans le cas d'une résiliation totale ou partielle de l'autorisation pour un motif d'intérêt général, la Ville de Port Saint Louis devra alors verser au Titulaire une indemnité couvrant le préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée des sommes engagées pour les travaux ou les personnes mandatées. Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les parties.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait ne dépasseront le terme de la présente autorisation ou ne rendra en compte le temps déjà amorti.

Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé seront reportés sur les indemnités (article L.2122-9, 3ème alinéa du code général de la propriété des personnes publiques).

c/ Résiliation à l'initiative de la Métropole :

Dans le cas où il aurait décidé de ne plus effectuer les travaux ou d'en suspendre la réalisation ou dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement leur réalisation ou dans l'hypothèse où il n'aurait pas pu avoir/ il n'aurait plus les moyens de les réaliser, le titulaire pourra résilier l'autorisation

en notifiant, moyennant un préavis de trois mois, sa décision par lettre recommandée adressée à la commune de Port Saint Louis du Rhône accompagnée de l'agrément des créanciers hypothécaires s'il en existe.

La ville de Port Saint Louis conjointement avec le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM), n'accordera pas de dédommagement à la Métropole au titre des améliorations apportées au terrain.

Les constructions ou installations réalisées sur les parcelles sont automatiquement cédés au propriétaire foncier dans leur état d'achèvement sans que la Métropole ne puisse formuler aucune revendication en raison des investissements consentis ou d'autres obligations contractées.

CONDITION RESOLUTOIRE :

Sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai, l'autorisation cesse de produire ses effets si les travaux n'ont pas commencé dans un délai de 6 ans à compter du jour de la notification du présent arrêté. Dans ce cas, la Métropole ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Dispositions relatives au retrait anticipé du titre en cas de résiliation de la convention de gestion conclue entre la ville et le GPMM

La présente AOT sera résiliée de plein droit dans l'hypothèse où le GPMM déciderait de résilier la convention de transfert de gestion conclue avec la Ville de Port Saint Louis et ce pour quel que motif que ce soit. Dans ce cas, la Métropole peut prétendre à une indemnité égale, sous déduction de l'amortissement et le cas échéant des frais de remise en état acquittés par le propriétaire, aux montants des dépenses exposées pour les équipements et installations de nature immobilière qu'elle a réalisés.

La métropole sera tenue de restituer les terrains et les biens dans l'état où ils se trouveront au moment de la résiliation charge à la ville de les remettre à l'état initial de réception, conformément aux termes de la convention de transfert de gestion et aux obligations qui en découlent.

IX – SORT DES INSTALLATIONS A LA CESSATION DE L'AUTORISATION

Les travaux et aménagements réalisés par la Métropole Aix-Marseille-Provence restent sa propriété pendant toute la durée de l'autorisation.

A la fin de la présente autorisation, quelles qu'en soient les causes, les travaux et aménagements réalisés sur les parcelles deviennent propriété de la ville et par le même effet du GPMM en vertu du transfert de gestion.

Le GPMM se réserve le droit de démolir ou renoncer à la démolition totale ou partielle des ouvrages, construction ou installations de caractère immobilier ceux-ci étant incorporés au domaine public appartenant au GPMM de plein droit et sans indemnité.

Il est à noter que quelle que soit la raison de la cessation de la présente AOT, qu'elle soit normale ou anticipée, la responsabilité des éventuelles démolitions et ou remise en état des structures érigées en vertu de l'AOT ne revient pas à la Métropole mais incombe à la ville de Port Saint Louis qui récupérera lesdites installations.

X – IMPOTS ET FRAIS

Le paiement de tous les impôts, taxes relatives aux biens mis à disposition et ouvrages réalisés incombe au titulaire de la présente autorisation.

XI- JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre le Titulaire et le Propriétaire au sujet de l'exécution ou de l'interprétation de la présente autorisation seront de la compétence du tribunal administratif de Marseille.

CLÔTURE

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu la lecture.

DONT ACTE

Fait et passé à Port Saint Louis du Rhône le

En deux exemplaires originaux

La commune de Port Saint Louis du Rhône
Monsieur le Maire
Martial ALVAREZ

La Métropole Aix-Marseille-Provence
La Présidente
Martine VASSAL

