

Département de
Loire-AtlantiqueArrondissement de
Saint-Nazaire

Ville de PORNICHET

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-quatre,
Le dix-huit septembre, à dix-neuf heures,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, en séance publique, les débats ont été retransmis en direct de manière électronique, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, MARTIN, SIGUIER, LOILLIEUX, DESSAUVAGES, GUGLIELMI, TESSON, MORVAN, ALLANIC, BEAUREPAIRE, GARRIDO, CAZIN, PRUKOP, NICOSIA, ROBERT et FRAUX.

Date de convocation

12 septembre 2024

Date du
Conseil Municipal

18 SEPTEMBRE 2024

Nombre de
conseillers

En exercice 28

Présents ---- 16

Votants ---- 25

A l'exception de :

Madame LE PAPE qui a donné pouvoir à Monsieur PELLETEUR.

Monsieur GILLET qui a donné pouvoir à Madame LOILLIEUX.

Monsieur CAUCHY qui a donné pouvoir à Madame DESSAUVAGES.

Madame CHUPIN qui a donné pouvoir à Madame TESSON.

Monsieur DOUCHIN qui a donné pouvoir à Monsieur CAZIN.

Madame LE FLEM qui a donné pouvoir à Madame MARTIN.

Monsieur DUPONT-BELOEIL qui a donné pouvoir à Monsieur MORVAN.

Monsieur JOUBERT qui a donné pouvoir à Monsieur NICOSIA.

Madame DIVOUX qui a donné pouvoir à Madame ROBERT.

Madame MANENT.

Monsieur BELLLOT.

Monsieur RAHER, déporté, se retire de la salle pendant la lecture de la délibération ainsi que pendant les débats et le vote.

Formant la majorité des membres en exercice.

Monsieur DONNE, Monsieur DAGUIZE, Madame GUINCHE, Madame JARDIN et Madame BOUYER se retirent de la salle pendant la lecture de la délibération ainsi que pendant les débats et le vote conformément aux dispositions de l'article L1111-6 du Code général des collectivités territoriales.

Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur MORVAN est nommé secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

2/ CONCESSION POUR L'EXPLOITATION ET LE REAMENAGEMENT DES PORTS DE PLAISANCE DE PORNICHET – APPROBATION DU CHOIX DU CONCESSIONNAIRE – APPROBATION DU CONTRAT DE CONCESSION – AUTORISATION DE SIGNATURE

RAPPORTEUR : Monsieur SIGUIER, adjoint au Maire

EXPOSE :

La Ville de Pornichet dispose de deux ports sur son territoire, un port à flot et un port d'échouage, dont l'exploitation a été confiée à deux entités distinctes par le biais de deux contrats de concession devant prendre fin le 31 décembre 2026.

Par délibération n°23.03.01 en date du 15 mars 2023, la Ville de Pornichet a approuvé le principe d'une délégation de service public de type concession pour l'exploitation et le réaménagement des ports de plaisance de Pornichet afin de renouveler, à terme la délégation de service public, et engager un programme de réaménagement des ports de plaisance dans le cadre d'un unique contrat de concession.

Reçu à la
Sous-Préfecture de
Saint-Nazaire le :

25 SEP. 2024

Publié le :

25 SEP. 2024

Certifié exact,
Le Maire,

Jean-Claude
PELLETEUR



La procédure a été suivie conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et du Code de la commande publique. Elle est décrite dans le rapport annexé qui explicite les motifs de choix du concessionnaire suite à l'analyse de l'offre et aux négociations menées, et rappelle l'économie générale du contrat de concession.

Les missions assignées au concessionnaire comprendront notamment :

- Le financement, la conception la réalisation du programme de réaménagement des ports. Le montant à financer par le Concessionnaire s'élève à un montant total de 41 547 619 € HT (valeur mai 2024).
- La conception et la mise en œuvre du projet de développement, de promotion et d'animation du port.
- L'entretien et la maintenance des équipements confiés par le concédant et ceux réalisés par le concessionnaire.
- La gestion commerciale du domaine public (terre-plein et bassins).

En contrepartie des missions assignées à ses risques et périls, le concessionnaire percevra auprès des usagers les redevances liées à la gestion domaniale (intégrant notamment les garanties d'usage accordées par anticipation par délibérations n°21.06.18 et n°21.09.09 en date du 30 juin 2021 et 22 septembre 2021) et les recettes provenant des services offerts aux usagers. Il versera à la Ville une redevance domaniale composée d'une part fixe et d'une part variable.

Le concessionnaire sera la Société d'Economie Mixte pour la Construction et l'Exploitation du Port de Pornichet SEMCEP, constituée de la Ville de Pornichet, CHARIER GC, LEGENDRE Génie Civil, et Loire Atlantique Nautisme telle que décrit dans la délibération précédente. Pour mener à bien ses missions, le concessionnaire a fait le choix, conformément aux dispositions de l'article L3114-10 du Code de la commande publique de confier la réalisation du programme de réaménagement des ports de plaisance par le biais d'un marché global de conception-réalisation au groupement Legendre Génie Civil - Charier GC - Rougerie Tangram. D'autre part, le concessionnaire confiera l'exploitation portuaire à Loire Atlantique Nautisme par le biais d'un contrat d'exploitation.

Le Programme de Réaménagement des Ports comprendra notamment :

Pour les travaux maritimes :

- La transformation du port d'échouage avec la mise en place de pontons qui comprendra 550 places dont 470 sur pontons échouables et 80 mouillages sur bouées.
- Le rehaussement de la digue Nord-Ouest du port d'échouage d'un mètre cinquante.
- La redéfinition du plan de mouillage du port en eaux profondes pour l'implantation de 1 000 places de stationnement, avec des emplacements réservés pour les événements nautiques.
- L'extension du terre-plein central (8 000 m²) et la sécurisation de la passe d'entrée du port d'échouage.
- La création d'une capitainerie emblématique dont la vue donnera sur la baie du Pouliguen et les 2 bassins.
- La liaison du bassin à flot par ponton pont.

Pour les travaux terrestres :

- La réfection de tous les espaces publics à niveau entre la partie côté ville et l'intérieur du port.
- Une grande ouverture vers l'intérieur du port.
- La reconstruction d'un bâtiment central afin d'y accueillir commerces, associations, et de nouvelles activités notamment événementielles avec 4 600 m² de surfaces bâties et 1 600 m² de terrasse.

- Un grand voile photovoltaïque.
- La création d'un parking en ouvrage offrant 200 places de stationnement.

Le projet de développement et d'exploitation des ports répondra à plusieurs enjeux :

- Assurer les fondamentaux et la qualité de service pour fidéliser les clients historiques,
- Diversifier l'offre de produits et de services afin de séduire et fidéliser les nouveaux clients non captifs,
- Ouvrir le port sur son environnement proche et être une continuité de la ville sur l'eau pour attirer les publics non pratiquants,
- S'inscrire dans une démarche environnementale pour préserver le milieu marin et limiter la consommation des ressources,
- Permettre :
 - Au plus grand nombre d'avoir accès à la mer,
 - Aux entreprises nautiques de se développer,
 - Aux acteurs publics et associatifs d'exercer leurs activités, notamment évenementielles,
- Et ainsi de contribuer à l'attractivité du territoire.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver le projet de contrat de concession et le choix de la SEML SEMCEP, en tant qu'attributaire de la concession pour l'exploitation et le réaménagement des ports de plaisance de Pornichet pour une durée de 40 ans à compter du 1^{er} janvier 2027. Conformément au projet de contrat de concession, il est précisé que le concessionnaire réalisera les études et demandes d'autorisations administratives dès notification de la concession et en préparation de l'exploitation effective des ports à compter du 1^{er} janvier 2027.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de concession et ses annexes.

DELIBERATION :

⇒Vu les articles L1411-1 et R1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

⇒Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L1111-6 et L2131-11,

⇒Vu le Code de la commande publique,

⇒Vu le Code des transports,

⇒Vu la délibération n°23.03.01 du Conseil Municipal en date du 15 mars 2023 autorisant le lancement de la procédure de passation d'un contrat de concession pour le réaménagement et l'exploitation des ports de plaisance de Pornichet,

⇒Vu la délibération n°23.03.02 du 15 mars 2023 par laquelle le Conseil Municipal a autorisé Monsieur RAHER à engager des discussions avec des opérateurs intéressés afin de constituer un groupement momentané d'entreprises candidat à l'octroi du contrat de concession,

⇒Vu la délibération n°24.09.01 du 18 septembre 2024 approuvant la constitution de la SEML SEMCEP,

⇒Vu l'avis préalable émis par la Commission Consultative des Services Publics Locaux en date du 28 février 2023,

⇒Vu l'avis préalable émis par le Comité Social Territorial en date du 3 mars 2023,

⇒Vu l'avis préalable émis par le Conseil Portuaire en date du 3 mars 2023,

⇒Vu l'avis de concession publié le 22 avril 2023 au BOAMP, et au JOUE, dans la revue Le Marin Digital, sur le site internet de la Ville et la plateforme DEMATIS,

⇒Vu le rapport d'analyse de la candidature et l'avis de la Commission de Délégation de Service Public du 14 juin 2023 admettant la candidature du groupement sous mandataire CHARIER GC à présenter une offre,

⇒Vu le rapport d'analyse de l'offre et l'avis de la Commission de Délégation de Service Public du 13 février 2024 déclarant l'offre recevable et répondant aux critères fixés et invitant le Monsieur le Maire à engager des négociations avec le groupement candidat,

⇒Vu l'avis Commission de Délégation de Service Public du 22 août 2024 rendant un avis favorable à la modification de la composition du groupement candidat, à savoir la substitution de la société LEGENDRE DEVELOPPEMENT par LEGENDRE GENIE CIVIL et le placement de l'architecte ROUGERIE TANGRAM en co-traitant du sous-contrat de conception-réalisation,

⇒Vu le rapport d'analyse de l'offre finale remise suite à la phase de négociation,

⇒Vu le rapport du Maire au Conseil Municipal transmis le 2 septembre 2024,

⇒Considérant que le rapport explicite les motifs de choix du concessionnaire suite à l'analyse de l'offre et aux négociations menées, rappelle l'économie générale du contrat et propose le choix de la SEML SEMCEP comme concessionnaire pour l'exploitation et le réaménagement des ports de plaisance de Pornichet,

⇒Vu le contrat de concession et ses annexes,

⇒Vu les sous-contrats de conception-réalisation et d'exploitation,

⇒Vu l'avis de la Commission finances et affaires générales en date du 11 septembre 2024,

⇒Vu l'avis de la Commission aménagement, urbanisme et cadre de vie en date du 11 septembre 2024,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément aux articles L2121-20 et L2121-21 du Code général des collectivités territoriales.

DECISION :

Le Conseil Municipal, par 20 votes pour et 5 abstentions (Monsieur JOUBERT, Madame DIVOUX, Monsieur NICOSIA, Madame ROBERT et Madame FRAUX),

- Approuve le choix de la SEML SEMCEP constituée de la Ville de Pornichet, CHARIER GC, LEGENDRE Génie Civil, Loire Atlantique Nautisme, en tant qu'attributaire de la concession pour l'exploitation et le réaménagement des ports de plaisance de Pornichet.
- Précise que la Société d'Economie Mixte Locale sera créée au plus tard à la date de signature du contrat de concession.
- Approuve le contrat de concession et ses annexes, et les sous-contrats.
- Autorise Monsieur le Maire à signer le contrat de concession et exécuter les formalités afférentes, et à exercer le contrôle et le suivi de l'exécution du contrat et à prendre à ce titre les décisions se rattachant à son exécution telles que prévues par le contrat et les annexes.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

Le secrétaire de séance,
Frédéric MORVAN



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

VILLE DE PORNICHET



CONCESSION POUR L'EXPLOITATION ET LE REAMENAGEMENT DES PORTS DE
PLAISANCE DE PORNICHET

RAPPORT DE PRESENTATION DU MAIRE AU CONSEIL MUNICIPAL

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 18 SEP. 2024

Le Maire,
Jean-Claude PELLETEUR



Reçu à la sous-préfecture de Saint-Nazaire le
Publié le 26 SEP. 2024
Certifié exact,
Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR



25 SEP. 2024

Aux termes du deuxième alinéa de l'article L1411-5 du Code général des collectivités territoriales :

Au vu de l'avis de la commission, l'autorité habilitée à signer la convention de délégation de service public peut organiser librement une négociation avec un ou plusieurs soumissionnaires dans les conditions prévues par l'article L. 3124-1 du code de la commande publique. Elle saisit l'assemblée délibérante du choix de l'entreprise auquel elle a procédé. Elle lui transmet le rapport de la commission présentant notamment la liste des entreprises admises à présenter une offre et l'analyse des propositions de celles-ci, ainsi que les motifs du choix de la candidate et l'économie générale du contrat.

Le présent rapport vise, conformément à l'article L1411-5 du CGCT à expliciter les motifs de choix de la SEML SEMCEP à la suite des négociations qui ont été menées, de rappeler l'économie générale du contrat de concession.

Rappel des principales étapes de la procédure

La Ville de Pornichet dispose de deux ports sur son territoire, un port à flot et un port d'échouage, dont l'exploitation a été confiée à deux entités distinctes par le biais de conventions de délégation de service public. Ces deux contrats prendront fin le 31 décembre 2026.

La Ville souhaite renouveler, à terme la délégation de service public et engager un Programme de Réaménagement des Ports de Plaisance dans le cadre d'un unique contrat de Concession comportant des missions de travaux et de services.

La durée du contrat de concession est de 40 ans à compter du 1^{er} janvier 2027.

A ce titre, la Ville de Pornichet a engagé une procédure de mise en concurrence en application du titre II de la troisième partie du Code de la Commande Publique et de l'article L.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Par délibération n°23.02.01 du Conseil Municipal en date du 1^{er} février 2023, Monsieur le Maire a été autorisé à saisir la Commission Consultative des Services Publics Locaux.

La Commission Consultative des Services Publics Locaux, le 28 février 2023, a émis un avis favorable sur le projet de concession.

Par avis du 3 mars 2023, le Comité Social Territorial a émis un avis favorable sur le projet de concession.

Le 3 mars 2023, le Conseil Portuaire a émis un avis favorable sur le projet de concession.

Le Conseil Municipal a délibéré le 15 mars 2023 en faveur du lancement de la procédure concessive.

Un avis de concession a été publié sur les supports suivants : avis n°23-53560 publié au BOAMP le 22 avril 2023, avis n°2023/S 080-241721 publié au JOUE le 24 avril 2023, avis n°928273 publié sur la plateforme de dématérialisation DEMATIS le 23 avril 2023, avis publié sur le site internet de la Ville le 23 avril 2023, avis publié dans la revue Le Marin Digital du 28 avril 2023.

La date limite de remise des candidatures a été fixée le 26 mai 2023 avant 12h00.

Il a été procédé, le 26 mai 2023, à l'ouverture des plis contenant les candidatures et constaté la réception d'un dossier dans les délais impartis :

Groupement CHARIER GC, LOIRE-ATLANTIQUE NAUTISME, LEGENDRE DEVELOPPEMENT, VILLE DE PORNICHET, sous mandataire CHARIER GC. Ci-après « Groupement CHARIER GC ».

La Commission de Délégation de Service Public réunie le 14 juin 2023 a, conformément aux critères de jugement des candidatures fixés dans l'avis d'appel public à candidatures, rendu un avis favorable à la candidature du groupement et l'a admis à présenter une offre.

Le dossier de consultation a ainsi été remis au groupement « CHARIER GC » qui avait jusqu'au 15 décembre 2023 pour remettre son offre.

La Commission de délégation de service public, réunie 13 février 2024, a considéré l'offre satisfaisante au regard des critères de jugement et a invité Monsieur Le Maire à engager avec le candidat une négociation sur les points soulevés dans le rapport d'analyse de l'offre.

A l'issue des négociations, l'offre finale de la SEML SEMCEP a été jugée conforme aux objectifs.

La Commission de Délégation de Service Public s'est réunie une dernière fois le 22 août 2024 pour rendre un avis favorable à la modification de la composition du groupement candidat, à savoir la substitution de la société LEGENDRE DEVELOPPEMENT par LEGENDRE GENIE CIVIL et le placement de l'architecte ROUGERIE TANGRAM en co-traitant du sous-contrat de conception-réalisation, et prendre connaissance de l'offre finale suite aux négociations.

Conformément à l'article L1411-5 du CGCT, au terme de la procédure de délégation de service public, l'autorité habilitée à signer la convention doit saisir l'assemblée délibérante du choix de l'entreprise auquel elle a procédé.

Ainsi, le 18 septembre 2024, les membres du Conseil Municipal seront appelés à se prononcer sur :

- le choix de la SEML SEMCEP en tant qu'attributaire de la concession pour l'exploitation et le réaménagement des ports de plaisance de Pornichet,
- l'approbation des termes du contrat de concession,
- et, par suite, l'autorisation à donner au Maire pour signer le contrat.

A cette fin, sont détaillés au présent rapport de présentation, les motifs du choix du concessionnaire et l'économie générale du contrat.

L'ensemble des éléments du dossier sont tenus à la disposition des conseillers municipaux à l'Hôtel de Ville au service affaires juridiques et assemblées.

Les motifs du choix du délégataire

Conformément à l'article 9 du règlement de consultation, l'évaluation de l'offre a été réalisée sur la base du contenu de l'offre finale au regard des critères de jugement des offres. L'offre est analysée au regard de l'avantage économique global, apprécié en fonction des 3 critères hiérarchisés par ordre décroissant d'importance suivants :

1. Critère Environnemental

- Qualité de la politique environnementale et de développement durable
- Démarche de développement des énergies renouvelables en autoconsommation et de la prise en compte de l'enjeu adaptation au changement climatique.

2. Critère Economique, financier et niveau de service

- Robustesse, pertinence et cohérence du modèle financier,
- Positionnement tarifaire,
- Création d'emplois,
- Projet de développement et d'animation du port,
- Moyens mis en œuvre pour assurer la Concession,
- Degré d'acceptation et d'amélioration par le candidat, dans le sens des intérêts de l'autorité concédante, du projet de contrat et de ses annexes.

3. Critère technique, architectural et urbanistique

- Programme de Réaménagement du Port de Plaisance,
- Pilotage du projet de réaménagement,
- Plan de maintenance et d'entretien en cohérence avec les caractéristiques du périmètre portuaire et du projet de développement proposé.

Le rapport d'analyse de l'offre finale est joint en annexe 4 du présent rapport. Il en ressort en synthèse que cette offre est évaluée comme suit :

Appréciation globale au regard du critère environnemental

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale globale et cohérente et répond ainsi aux attentes du programme. Cette démarche est déclinée à toutes les étapes du projet, de sa phase de conception, à la construction jusqu'à l'exploitation. La négociation a permis des ajustements afin de consolider une offre déjà bien constituée sur le plan environnemental, notamment s'agissant de la préservation des milieux, le groupement prévoit bien l'ensemble des moyens d'étude pour évaluer l'impact environnemental du projet et engager les éventuelles démarches d'évitement, de réduction ou de compensation d'un possible impact. Ainsi, en cours de négociation, le groupement a réduit la taille de l'extension du terre-plein de 1 000 m² qui s'accompagne d'une réduction des volumes de remblais nécessaires. De la même façon, les travaux de renforcement de la digue Nord ont été étudiés de façon à réutiliser au maximum la digue existante et ainsi limiter les apports d'enrochements complémentaires. Côté performance énergétique, le groupement s'engage vis-à-vis du respect de la RE2020, et envisage la mise en œuvre d'une enveloppe bâimentaire performante (isolation + étanchéité à l'air) qui conditionnera dans une large mesure les performances environnementales du bâtiment. En matière de labellisation, le groupement prendra toutes les dispositions pour obtenir, en complément du label port propre, le label « port Pavillon Bleu ».

Appréciation globale au regard du critère économique, financier et niveau de service

Il résulte de l'ensemble que les propositions du candidat en matière économique et financière sont satisfaisantes. Les négociations ont permis d'améliorer substantiellement les caractéristiques financières de l'offre. Les données ont pu être fiabilisées et mise en cohérence entre elles, ce qui est de nature à sécuriser le modèle financier.

Concernant les recettes d'exploitation, le positionnement tarifaire est cohérent au regard des installations portuaires neuves dont bénéficieront les plaisanciers. Concernant les dépenses d'exploitation, la redevance d'occupation du domaine public a été revue significativement pour passer de 4 M€ contenue dans l'offre initiale à près de 11 M€ dans l'offre finale.

Le financement des investissements est explicité et cohérent.

S'agissant du projet de développement et d'animation, les enjeux sont posés de manière satisfaisante et cohérente. Le candidat illustre ainsi la très bonne connaissance de son métier, et du contexte nautique de Pornichet.

La complémentarité des usages, les synergies à trouver entre tous les acteurs sont bien identifiées et pertinentes. Les objectifs de développement du port sont bien pris en compte, de même que la volonté d'en faire un lieu de vie. La nouvelle offre de services est pertinente et de nature à attirer les plaisanciers.

Les échanges en phase négociation ont permis de préciser le contour de l'offre sur la stratégie d'attractivité du site, pour en faire une véritable extension de la ville, dédiée à la détente et aux loisirs. Si la vocation première du port reste bien la plaisance et les activités portuaires, l'emplacement, la qualité des bâtiments et des aménagements proposés viennent confirmer l'ambition du concédant d'en faire un lieu de vie ouvert à tous. Cet attrait passera par un partenariat avec l'UCPA via le développement d'une offre de croisière à la semaine et sur les cours-séjours et la mise en place d'activités nautiques et terrestres au départ des ports pendant les périodes de vacances.

L'espace événementiel de près de 200 m² sera un élément fort de l'attractivité du port. La phase de négociation a permis de conclure que son potentiel de commercialisation est fort, et complémentaire des offres déjà présentes à Pornichet dont la gestion sera confiée à la SPL Pornichet La Destination.

S'agissant du degré d'acceptation et d'amélioration par le candidat, dans le sens des intérêts de l'autorité concédante, du projet de contrat et de ses annexes, les parties sont parvenues à un consensus au cours des négociations. Le partage des risques est équilibré, l'offre est satisfaisante.

Appréciation globale au regard du critère technique, architectural et urbanistique

Le projet présenté répond aux attentes de la ville exprimées dans le cahier des charges et les attendus programmatiques. Inspiré du schéma actuel et inscrit dans un concept paysagé d'île verte, il propose une image moderne et des fonctionnalités améliorées.

A l'occasion de la négociation, le groupement a optimisé son offre en réduisant les coûts tout en intégrant des travaux supplémentaires (ponton pour la navette oublié dans l'offre initiale, création d'une cale pour dériveurs, raccordement par ponton / pont du port d'échouage au terre-plein du port à flot en substitution de la passerelle et son estacade) et en renforçant les objectifs performanciers sur le bâtiment.

Le candidat a complété les études pour plusieurs éléments du projet urbain notamment les déplacements piétonniers comme éléments structurants de l'aménagement des espaces publics en cohérence avec la mise en place du ponton/pont, et l'optimisation du terre-plein.

Sur le volet architectural, la négociation a permis de préciser quelques éléments du projet notamment la seconde peau décorative (réalisée avec des lames bois composite fixées sur une structure métallique galvanisée), le grand voile photovoltaïque (ouvrage de type verrière) et le niveau de livraison des bâtiments, des parties communes et espaces extérieurs.

En conséquence il est proposé de désigner la SEM SEMCEP attributaire du contrat de concession dont l'offre répond aux critères de jugement préalablement définis au règlement de consultation et aux attentes de la collectivité délégante.

L'économie générale du contrat de concession

Le contrat soumis à votre approbation est une concession de service public. Il s'agit d'un contrat par lequel la Ville confie à l'opérateur la réalisation du programme de réaménagement des ports de plaisance et l'exploitation du service, la rémunération du délégataire étant substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service.

Les principales caractéristiques du contrat à conclure sont résumées ci-après, étant rappelé que le contrat en question, et ses annexes, ont été communiqués, dans le délai de quinze jours avant la séance du Conseil Municipal.

L'économie générale du contrat qui vous est proposé est la suivante :

OBJET

Le contrat de concession a pour objet de confier à la SEML SEMCEP le réaménagement et l'exploitation des ports de plaisance de Pornichet.

DUREE

La concession est conclue pour une durée de 40 ans du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2066. Le concessionnaire réalisera les études et demandes d'autorisations administratives dès notification du contrat en préparation de l'exploitation effective des ports à compter du 1^{er} janvier 2027.

STRUCTURE CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire crée avec les membres du groupement candidat attributaire une société dédiée au plus tard à la signature du contrat. Les caractéristiques de la société dédiée (forme sociale, statuts, composition du capital) sont décrites en annexe.

A la signature du contrat de concession, le concessionnaire est d'ores-et-déjà autorisé à conclure les sous-contrats suivants :

- un contrat de conception-réalisation pour le programme de réaménagement des ports avec le groupement Legendre Génie-Civil, Charier GC, Rougerie Tangram,
- un contrat d'exploitation avec Loire Atlantique Nautisme pour l'exploitation portuaire.

MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

-le financement, la conception, et la réalisation du programme de réaménagement. Les caractéristiques du programme sont précisés en annexe du contrat de concession.

-la conception et la mise en œuvre d'un projet de développement, de promotion et d'animation du Port.

-l'entretien (notamment les opérations de dragage) et la maintenance des biens confiés par le Concédant et ceux réalisés par le Concessionnaire.

-la gestion commerciale du domaine public (terre-pleins et plan d'eau) par l'octroi d'autorisations d'occupation du domaine public, ainsi que la gestion des garanties d'usage et /ou de contrats de location sur les postes d'amarrage, - institution d'une Commission de suivi d'attribution des postes d'amarrage.

-l'affectation du personnel nécessaire.

-l'organisation et la fourniture de services compatible avec le bon fonctionnement et la vocation du service délégué.

-l'exploitation technique du plan d'eau et des terre-pleins,

-la mise en œuvre de toute mesure nécessaire pour garantir la sûreté et la sécurité des installations dont il a la responsabilité ainsi que la protection environnementale,

-la gestion des fonctions support (compatibilité, informatique, ressources humaines, etc.).

RESPONSABILITE ET RISQUES

Le concessionnaire assume, sauf force majeure, fait du prince, imprévision, causes légitimes ou modification unilatérale, le risque commercial, industriel et naturel et technologique.

Il est responsable du bon fonctionnement des activités du service concédé et des dommages qui pourraient résulter d'un dysfonctionnement.

Afin de garantir la bonne exécution de ses obligations découlant de l'exécution du contrat, le concessionnaire constituera des garanties au bénéfice du concédant.

REGIME DU PERSONNEL

Le concessionnaire reprend le personnel des précédents concessionnaires affectés au service.

Le concessionnaire met à disposition du service délégué le personnel nécessaire en nombre, qualité et qualification.

Le personnel est entièrement à la charge et sous la responsabilité du Concessionnaire.

REGIME FINANCIER

Le concessionnaire exploite le service public à ses risques et périls.

Les principales modalités du plan de financement mis en place par le Concessionnaire figurent en annexe au contrat de concession.

Le Concessionnaire ne peut prétendre à aucune subvention de la part du Concédant.

En contrepartie des missions confiées, le Concessionnaire est autorisé à percevoir auprès des usagers :

- les redevances liées à la gestion domaniale,
- les recettes provenant des services offerts aux usagers.
- d'autres recettes (subventions, produits de sponsoring ou de partenariat au titre de l'organisation de manifestations nautiques et festives)

Les grilles tarifaires figurent en annexe du contrat. Toute évolution tarifaire est soumise à l'avis du conseil portuaire, et à délibération du concédant.

Le concessionnaire versera au concédant une redevance composée d'une part fixe de 50 K€ de 2027 à 2031 puis de 100K€, indexée sur un taux d'inflation prévisionnel à 2 % par an, et d'une part variable à compter de 2035, correspondant à 17 % du résultat avant impôt et hors RODP (fixe et variable).

Le concessionnaire acquitte tous les impôts et taxes liés aux missions qui lui sont confiées.

REGIME DES BIENS

Les biens mobiliers et immobiliers, immatériels mis à la disposition du Concessionnaire par le Concédant, ainsi que ceux acquis, réalisés ou modifiés par le Concessionnaire en cours de Contrat, sont, soit des biens de retour, soit des biens de reprise, soit des biens propres. Ils sont décrits dans l'inventaire en annexe du contrat.

Biens de retour

Il s'agit de biens meubles ou immeubles nécessaires au service public réalisés, fournis ou financés par le Concessionnaire dans le cadre du présent Contrat. La pleine propriété desdits biens est réputée appartenir au Concédant au fur à mesure de leur réalisation, fourniture et acquisition.

Biens de reprise

Les Biens de reprise sont constitués des biens meubles et des biens immeubles, acquis par le Concessionnaire en cours de Concession, y compris au titre de ses obligations d'entretien et de maintenance voire de renouvellement si nécessaire, et utiles au fonctionnement du service public concédé.

Ils sont, le cas échéant, repris par le Concédant en fin de Concession, à sa demande, en contrepartie du versement d'une indemnité de reprise, s'il estime qu'ils sont utiles pour la poursuite de l'exploitation de la Concession.

Biens propres

Les Biens propres sont les biens meubles qui ne sont d'une part, ni des biens de reprise appartenant au Concessionnaire, ni des biens de retour nécessaires au fonctionnement du service public d'autre part.

Ils appartiennent en pleine propriété au Concessionnaire pendant toute la durée du Contrat et en fin d'exploitation.

CONTROLE ET SANCTIONS

Le concessionnaire transmet chaque année un rapport annuel :

- analyse de la qualité du service
- compte-rendu technique
- compte-rendu financier.

Il communique des tableaux de bord périodiques.

Le concédant a un pouvoir de contrôle étendu sur l'exécution des missions par le Concessionnaire. En cas de manquement, des pénalités peuvent être appliquées.

FIN DU CONTRAT

Le contrat prend fin à l'expiration de sa durée normale soit au 31 décembre 2066.

Le contrat de concession détaille les conséquences financières de chacun de ces cas de fin anticipée.

REEXAMEN DU CONTRAT

En cas d'évolution des conditions économiques et techniques d'exécution du Contrat (par ex nouvelles contraintes ou restrictions de fonctionnement, d'exploitation ou de travaux) : possibilité de formaliser un avenant pour rétablir l'équilibre économique du Contrat (indemnité versée par le Concédant, modification des tarifs ou de la durée de la Convention, modification des obligations...)

En cas de non-obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du programme : possibilité de formaliser un avenant (suppression de l'obligation de réaliser la partie du PRPP et le cas échéant, la substitution d'un nouveau PRPP, ou réduction de la durée de la concession, compte tenu de la diminution du montant des investissements devant être amortis par le Concessionnaire sur la durée du Contrat...)

En cas de recours, les parties examineront les risques afférents pour décider de la suite à donner.

Conclusion

En conséquence, il est demandé au Conseil municipal :

- D'approuver le choix de la SEML SEMCEP constituée de la Ville de Pornichet, CHARIER GC, LEGENDRE Génie Civil, Loire Atlantique Nautisme, en tant qu'attributaire de la concession pour l'exploitation et le réaménagement des ports de plaisance de Pornichet.
- De préciser que la Société d'Economie Mixte Locale sera créée au plus tard à la date de signature du contrat de concession.
- D'approuver le contrat de concession et ses annexes et les sous-contrats.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de concession et exécuter les formalités afférentes, et à exercer le contrôle et le suivi de l'exécution du contrat et à prendre à ce titre les décisions se rattachant à son exécution telles que prévues par le contrat et les annexes



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 18 SEP. 2024

Le Maire
Jean-Claude PELLETEUR



Reçu à la sous-préfecture de Saint-Nazaire le 25 SEP. 2024

Publié le 26 SEP. 2024
Certifié exact,
Le Maire,

Jean-Claude PELLETEUR

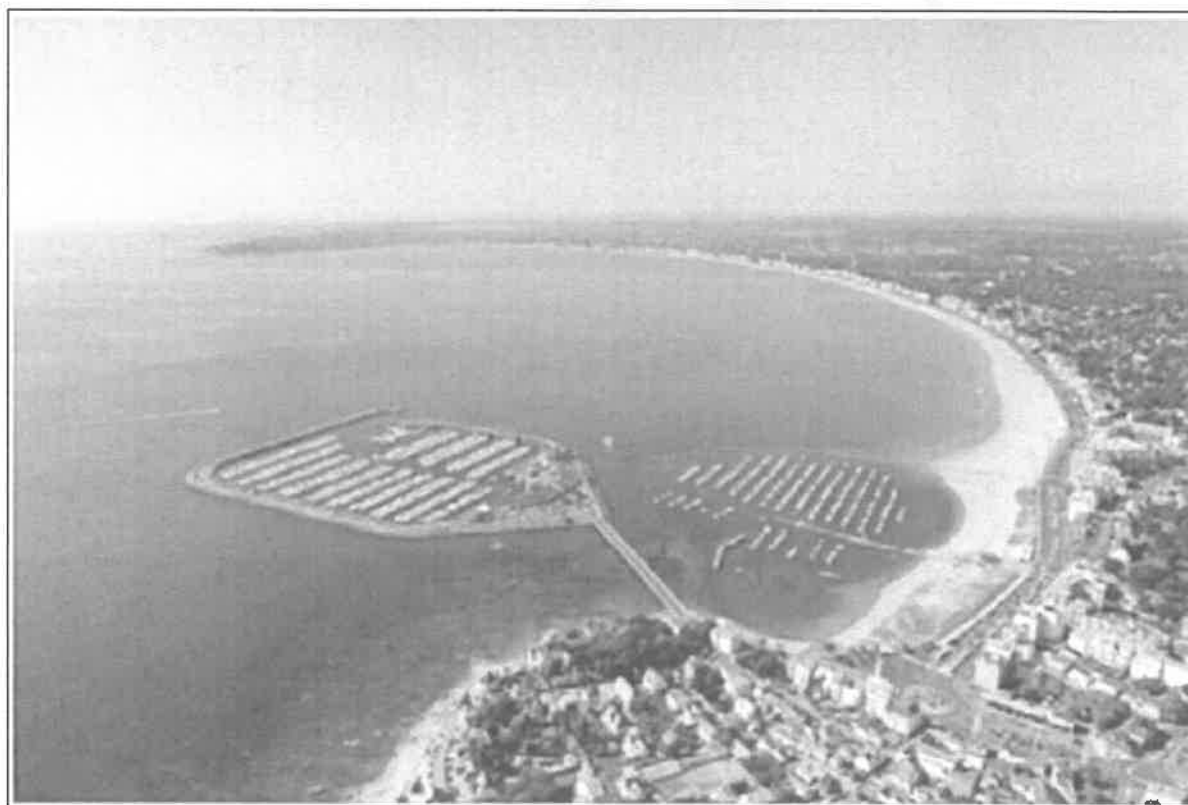


CONTRAT DE CONCESSION EMPORTANT CONCESSION DE SERVICE PUBLIC

POUR

**L'EXPLOITATION ET LE REAMENAGEMENT
DES PORTS DE PLAISANCE
DE PORNICHET**

Ville de Pornichet



IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTRE

La Ville de Pornichet,

Dont le siège est situé Hôtel de ville - 120 av. de Gaulle - 44380 Pornichet

Représentée par son Maire en exercice, dûment habilité aux fins des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du 18 septembre 2024.

Ci-après dénommée : « la Ville » ou « le Concédant »,

D'UNE PART,

ET

La SEML Société d'Economie Mixte pour la Construction et l'Exploitation du Port de Pornichet « SEMCEP » représentée par (*à compléter*) et dont le siège est 120 avenue du Général de Gaulle – 44380 Pornichet,

Ci-après dénommé : « le Concessionnaire »,

D'AUTRE PART.

SOMMAIRE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	9
Article 1 : Objet.....	9
Article 2 : Durée.....	10
Article 3 : Documents contractuels.....	10
Article 4 : Structure Concessionnaire.....	11
Article 5 : Droits et obligations du Concédant.....	12
Article 6 : Droits et obligations du Concessionnaire	13
6.1 Missions générales	13
6.2 Missions de service public	14
6.3 Admission des usagers aux outillages et ouvrages du Port.....	14
Article 7 : Cession du Contrat	15
Article 8 : Subdélégation et autres contrats liés à l'exécution du service	15
Article 9 : Traitement des données personnelles par le Concessionnaire	16
Article 10 : Commission d'attribution des postes d'amarrages	18
Article 11 : Constitution de droits réels au profit du Concessionnaire	19
CHAPITRE II – RESPONSABILITES ET RISQUES	20
Article 12 : Principes généraux	20
Article 13 : Responsabilité du Concessionnaire.....	20
Article 14 : Obligation d'assurance du Concessionnaire	21
Article 15 : Garanties	23
Article 16 : Force majeure.....	24
Article 17 : Imprévision.....	25
Article 18 : Causes légitimes	25
Article 19 : Fait du Prince.....	27
CHAPITRE III – REGIME DES BIENS	28
Article 20 : Régime des biens	28
20.1 Principes généraux	28

20.2 Biens de retour	28
20.3 Biens de reprise.....	29
20.4 Biens propres.....	29
Article 21 : La mise à disposition des biens par le Concédant et l'incorporation à l'inventaire des biens en cours d'exécution du Contrat.....	29
21.1 Mise à disposition au moment de la conclusion du Contrat	29
21.2 Incorporation en cours d'exécution du Contrat.....	30
21.3 Déclassement et aliénation des biens de retour	32
CHAPITRE IV – TRAVAUX.....	33
Article 22 : Programme de réaménagement des ports de plaisance.....	33
22.1. Principes généraux	33
22.2. Réalisation des études	34
22.3. Réalisation des travaux.....	35
22.4. Déroulement des travaux.....	35
22.5. Constat de l'achèvement du Programme de réaménagement des ports de plaisance	36
Article 23 : Travaux de gros entretien et de renouvellement des biens	38
Article 24 : Travaux d'entretien et de maintenance	39
Article 25 : Contrôle et exécution des travaux.....	41
CHAPITRE V – EXPLOITATION.....	42
Article 26 : Principes généraux	42
Article 27 : Gestion domaniale du plan d'eau.....	43
Article 28 : Gestion domaniale des terre-pleins	44
Article 29 : Promotion et animation du Port	45
Article 30 : Services rendus aux usagers.....	46
Article 31 : Conditions générales d'exploitation	46
Article 32 : Respect des normes environnementales	47
CHAPITRE VI – REGIME DU PERSONNEL	49
Article 33 : Reprise du personnel de l'ancien Concessionnaire	49

Article 34 : Gestion du personnel	49
CHAPITRE VII – REGIME FINANCIER	51
Article 35 : Rémunération du Concessionnaire	51
Article 36 : Recettes du service	51
36.1. Recettes perçues par le Concessionnaire	51
36.2. Révision des tarifs.....	52
36.3. Facturation	53
Article 37 : Redevance versée par le Concessionnaire	53
37.1. Part fixe de la redevance	53
37.2. Part variable de la redevance	54
Article 38 : Régime comptable	54
Article 39 : Impôts et taxes	54
CHAPITRE VIII – CONTROLE ET SANCTIONS	55
Article 40 : Rapport annuel.....	55
40.1 Dispositions générales	55
40.2 Contenu du rapport.....	55
Article 41 : Tableau de bord périodique.....	57
Article 42 : Contrôle du Concédant	57
Article 43 : Pénalités.....	59
Article 44 : Mise en régie provisoire.....	60
CHAPITRE IX – FIN DU CONTRAT	62
Article 45 : Dispositions générales	62
45.1 Faits générateurs	62
45.2 Continuité du service	62
Article 46 : Echéance normale du Contrat	63
Article 47 : Déchéance	63
Article 48 : Résiliation pour motif d'intérêt général	64
Article 49 : Bouleversement de l'économie générale du Contrat	66

Article 50 : Résiliation pour force majeure	66
Article 51 : Rachat anticipé.....	66
Article 52 : Sort des biens	67
52.1 Les biens de retour	67
52.2 Les biens de reprise.....	68
52.3 Stock et approvisionnement	68
52.4 Les Biens propres	68
CHAPITRE X – DIVERS	70
Article 53 : Réexamen du Contrat.....	70
53.1. Modification contractuelle	70
53.1.1. Evolution des conditions économiques et techniques d'exécution du Contrat.....	71
53.1.2. Modification et extension des biens du Programme de réaménagement des ports de plaisance.....	70
53.1.3. Non-obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Programme de réaménagement des ports de plaisance objet de l'annexe 7.....	72
53.2. Modification unilatérale.....	72
Article 54 : Recours contre le Contrat et les autorisations administratives.....	72
54.1 Recours contre le Contrat et/ou l'un de ses actes détachables.....	72
54.2. Recours contre les Autorisations Administratives.....	73
54.3. Retrait.....	74
Article 55 : Intérêts de retard	74
Article 56 : Règlement des différends	75
Article 57 : Election de domicile – Délais de notification.....	76

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment ses articles L. 1411-1 et suivants,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P),

VU le Code de la commande publique (CCP),

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} février 2023 autorisant Monsieur le Maire à saisir la Commission Consultative des Services Publics Locaux,

VU l'avis préalable de la Commission Consultative des Services Publics Locaux émis le 28 février 2023, en application des articles L.1411-4 et L.1413-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'avis préalable du Comité Social Territorial émis le 3 mars 2023, en application des articles L. 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'avis préalable du Conseil Portuaire en date du 3 mars 2023,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 mars 2023 approuvant le lancement d'une procédure de concession de service public portant réaménagement et exploitation du Port de Pornichet,

VU les délibérations n°210618 du 30 juin 2021 et n°210909 du 22 septembre 2021 approuvant les conventions de postes à flots avec garanties d'usage,

VU la parution d'un avis d'appel public à concurrence dans les différents organes de publication en application du Code de la commande publique en date du 22 avril 2023,

VU la réunion de la commission de délégation de service public relative à l'établissement de la liste des candidats admis à présenter une offre en date du 14 juin 2023,

VU la réunion de la commission de délégation de service public relative à l'examen des offres en date du 13 février 2024 et à l'établissement de son avis sur celles-ci,

VU la réunion de la commission de délégation de service public relative à la modification de la composition du groupement candidat en date du 22 août 2024 et à l'établissement de son avis sur celles-ci,

VU le respect du délai de deux mois à compter de la date limite de réception des offres conformément à l'article L. 1411-7 du code général des collectivités territoriales,

VU la transmission des documents opérée aux membres de l'assemblée délibérante le 2 septembre 2024 au moins quinze jours avant la réunion du conseil municipal en application de l'article L. 1411-7 du Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération du conseil municipal en date du 18 septembre 2024 approuvant la constitution de la SEML SEMCEP,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2024 approuvant le choix du candidat et autorisant Monsieur le Maire à signer le contrat de concession de service public pour l'exploitation et le réaménagement des ports de plaisance de Pornichet et ses annexes.

PREAMBULE

1.

La Ville de Pornichet dispose de deux ports sur son territoire, un port à flot et un port d'échouage, dont l'exploitation a été confiée à deux entités distinctes par le biais de conventions de délégation de service public. Ces deux contrats prendront fin le 31 décembre 2026.

La Ville souhaite renouveler, à terme la délégation de service public et engager un programme de réaménagement de ces deux ports, ci-après appelé le port de plaisance ou le port, dans le cadre d'un unique contrat de concession comportant des missions de travaux et de services.

L'ambition pour le Concédant est de disposer d'une place nautique centrale réunissant le port à flot et le port d'échouage réaménagé avec des pontons échouables et permettant d'adapter l'offre aux évolutions du marché et de développer les pratiques. Ce projet a également une portée urbanistique et permettra de rapprocher le port de la Ville afin de contribuer à son attrait économique et touristique.

2.

Le port de plaisance de Pornichet ne peut être considéré comme une zone d'activité portuaire en raison de la forte présence d'équipements qui ne sont pas tournés, à proprement parler, vers le développement d'une activité économique spécifiquement portuaire, mais davantage vers une activité résidentielle et touristique.

Le port de Pornichet relève donc de la compétence de la Ville de Pornichet, et n'a pas vocation à faire l'objet d'un transfert de compétence au profit de la Communauté d'agglomération la Région Nazairienne et de l'Estuaire (Carene).

3.

Par une délibération, en date du 15 mars 2023, le Conseil municipal a approuvé le principe d'une concession de service public pour l'exploitation et le réaménagement des ports de plaisance de Pornichet, et ce pour une durée de 40 ans.

Cette durée a été déterminée pour tenir compte de l'ampleur du programme de réaménagement des ports de plaisance mis à la charge du Concessionnaire, lequel doit être intégralement amorti sur la durée du contrat.

Dans ce contexte, la Ville a procédé à une procédure de publicité et de mise en concurrence préalable dans les conditions prévues par les dispositions du Code de la commande publique.

Au terme de cette procédure, la Ville a décidé de retenir l'offre présentée par **la SEML Société d'Economie Mixte pour la Construction et l'Exploitation du Port de Pornichet « SEMCEP »**.

Par délibération du 18 septembre 2024, le Conseil municipal a approuvé le présent Contrat et autorisé sa signature avec la SEML SEMCEP.

Ceci étant précisé, il a été convenu ce qui suit.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet

Le présent Contrat est relatif à une concession de service public au sens des dispositions du Code de la commande publique (article L.1121-1). Il est également régi par les articles L.1411-1 et suivants et R.1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Dans les conditions prévues par le présent Contrat, la Ville confie, aux risques et périls du Concessionnaire, qui l'accepte, le réaménagement, l'exploitation, l'entretien, la maintenance du port de plaisance de Pornichet, ainsi que le financement, la conception et la réalisation du programme de réaménagement du port de plaisance objet de l'annexe 7 au présent Contrat.

A cette fin, le Concédant confie au Concessionnaire l'ensemble de la surface ainsi que les ouvrages et installations compris dans le périmètre délégué.

Le périmètre délégué figure en annexe 1 du présent Contrat.

Le Concédant confère au Concessionnaire, pendant la durée du Contrat, un droit exclusif sur la gestion desdits ouvrages et installations et l'autorise, à titre de rémunération, à percevoir les différentes recettes prévues à l'article 36, ci-dessous.

Article 2 : Durée

2.1 Phase principale

La durée totale du Contrat de concession sera de 40 ans à compter 1^{er} janvier 2027

La durée du contrat ne pourra être revue que dans les conditions prévues à l'article 53 ci-après.

A l'expiration du Contrat, le Concessionnaire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du Contrat.

2.2 Phase préparatoire

Préalablement à l'entrée en vigueur du contrat, il est nécessaire d'encadrer une phase préparatoire permettant au Concessionnaire de réunir les conditions nécessaires au démarrage de l'exploitation portuaire

Avant l'entrée en vigueur le Concessionnaire prendra toutes dispositions pour assurer à la Date de démarrage de l'exploitation indiquée ci-dessus, la parfaite continuité du service.

Sur la base du site existant, le Concessionnaire conçoit et construit les Installations terrestres et maritimes nécessaires pour réaliser le service demandé, avec notamment :

- 1) Mobilisation des moyens techniques humains et financiers
- 2) La mise en place des investissements, prêts bancaires et garanties associées (assurances...)
- 3) Conception des ouvrages et dépôts des autorisations administratives
- 4) Si l'organisation du projet le permet, il pourra être envisagé la mise en place des installations de chantier pour les travaux maritimes.

La consistance des actions, moyens humains et dispositifs techniques à mettre en œuvre ainsi que les résultats à atteindre dans la Période de préparation, à mettre en œuvre par le Concessionnaire sont décrits dans le PPRP annexé au présent contrat.

Pendant la Période de préparation, le Concessionnaire organise des réunions trimestrielles sur la préparation de la Concession avec la Ville. Il présente l'avancement de cette préparation et les actions qu'il a engagées pour respecter ses engagements et tenir les délais, a fortiori en cas de retard dans un ou plusieurs délais intermédiaires.

Le Concessionnaire et le Concédant concluront avec l'exploitant précédent un protocole de transfert qui décrit les différentes étapes et procédures permettant notamment le transfert des actifs nécessaires à l'exécution de la Concession, les modalités de reprise des personnels affectés au Service, la balance des flux financiers liés au changement d'exploitant, la responsabilité de l'exploitant précédent en cas de retard dans la réalisation de prestations portant préjudice au Concessionnaire.

Ce protocole ne peut avoir pour objet ou pour effet ni de modifier voire limiter les obligations et la responsabilité du Concessionnaire et de l'exploitant précédent à l'égard de la Ville, ni de mettre à la charge de la Ville des obligations non prévues par le présent Contrat.

A l'issue de cette phase préparatoire, et en cas d'absence de prise d'effet du Contrat du fait notamment de recours contre les autorisations nécessaires à la réalisation du programme de réaménagement des ports de plaisance, les parties prendront les mesures prévues aux dispositions des articles 45 à 50 et 53 à 55.

Article 3 : Documents contractuels

Les documents contractuels sont constitués du présent Contrat et des annexes suivantes :

- annexe 1 : plan des ports de plaisance (port à flots et port d'échouage) ainsi que le périmètre délégué
- annexe 2 : caractéristiques de la structure Concessionnaire
- annexe 3 : projet de développement et d'animation
- annexe 4 : inventaire des biens (retour, reprise et propres)
- annexe 5 : liste du personnel et organigramme
- annexe 6 : plan d'entretien et de maintenance des biens
- annexe 7 : programme de réaménagement des ports de plaisance (incluant le programme de gros entretien et renouvellement)
- annexe 7-1 : dragage : objectifs bathymétriques du bassin à flot
- annexe 8 : règlement particulier de police des ports de plaisance relevant de la compétence de la Ville *[NB : ce document sera élaboré et proposé par le Concédant dans les six mois suivant la prise d'effet du Contrat de Concession]* ;
- annexe 8-1 : règlement d'exploitation des ports de plaisance *[NB : ce document sera élaboré par le concessionnaire dans le mois suivant la prise d'effet du Contrat de concession]*
- annexe 9 : compte d'exploitation prévisionnel
- annexe 10 : tarifications générales et spécifiques et mesures visant à accompagner le développement d'activités ;

- annexe 11 : protocole de gestion et d'attribution des emplacements
- annexe 12- A : modèle de contrat de poste
- annexe 12 - B : modèle de contrat de garantie d'usage
- annexe 12 – C : modèle d'AOT - terre-plein
- annexe 13 : principes et actions relatifs au développement durable et plan de traitement des déchets
- annexe 14 : Etat des lieux contradictoire *[NB : ce document sera élaboré entre le concédant et le Concessionnaire dans le mois suivant la prise d'effet du Contrat de Concession]*
- annexe 15 : Synthèse de l'offre du candidat
- annexe 16 : Garantie maison-mère ou bancaire *[NB : à fournir au plus tard à la date de prise d'effet du contrat de Concession]*
- annexe 17 : plan de financement prévisionnel du PRPP *[NB : ce document définitif sera élaboré entre le concédant et le Concessionnaire dans le mois suivant la signature des contrats de prêt]*

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : les dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités du service public concédé, le présent Contrat, ses annexes et tout autre document.

En cas d'incohérence, de divergences ou de contradictions entre plusieurs dispositions, les parties appliquent les règles d'interprétation fixées par le Code civil. Si l'une des stipulations du présent Contrat était déclarée nulle ou inapplicable, ou devait faire l'objet d'une requalification par un tribunal, ladite stipulation étant réputée non écrite, les autres stipulations du présent Contrat continueront à produire tous leurs effets.

Dans ce cas de figure, les Parties conviennent de se rapprocher pour convenir d'une clause mutuellement satisfaisante visant à remplacer la stipulation du Contrat déclarée nulle ou non applicable.

Article 4 : Structure Concessionnaire

Pour faciliter le contrôle des engagements souscrits et dans un objectif de transparence et simplicité, une société dédiée est créée par le candidat attributaire au plus tard à la signature du Contrat.

Les caractéristiques de la société dédiée (forme sociale, statuts, composition du capital) sont décrites en annexe 2. Ses frais de création et gestion sont inclus dans les comptes d'exploitation.

Le Concessionnaire est tenu d'informer le Concédant, au plus tard trente (30) jours avant la modification envisagée, de toute opération visant à modifier ces caractéristiques et tout particulièrement :

- tout changement de la forme juridique ou de l'objet social,
- la composition et la répartition du capital social (s'il s'agit d'une société par actions),
- les organes dirigeants tout changement de contrôle au sens des dispositions de l'article L.123-3 du Code de commerce.

Dans le délai de trente (30) jours, le Concédant pourra s'opposer à la modification envisagée s'il considère que cette modification est de nature à compromettre la bonne exécution du contrat..

- Les actionnaires de la société dédiée peuvent, avec l'accord du concédant, céder leurs participations dans la société à un affilié ;
- Les créanciers financiers de la société dédiée peuvent librement, pour les besoins du financement au titre du Contrat, constituer des nantissements sur les actions de la société dédiée et les réaliser

Article 5 : Droits et obligations du Concédant

Le Concédant est autorité portuaire au sens du 3° de l'article L.5331-5 du Code des transports et autorité Concédante au sens des articles L.1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Au titre de ces deux qualités, le Concédant exerce notamment les missions suivantes :

- veille au respect des prescriptions du Code des transports qui lui sont applicables, ainsi qu'aux prescriptions du règlement particulier de police objet de l'annexe 8, lequel peut être modifié unilatéralement au titre des pouvoirs de police de l'autorité portuaire,
- définit les conditions d'organisation et de fonctionnement des activités du service public délégué,
- approuve les modifications tarifaires proposées par le Concessionnaire et objet de l'annexe 10,
- met à disposition du Concessionnaire les espaces décrits en annexe 1 et les biens de retour objets de l'annexe 4,
- approuve préalablement tous les investissements non prévus à l'annexe 7, lesquels donneront lieu à l'établissement d'un avenant,
- contrôle le respect des obligations du Concessionnaire,
- décide d'apporter des modifications au projet de développement et de promotion objet de l'annexe 3,
- assure la police de l'exploitation et de la conservation du domaine portuaire, l'exécutif de la Ville étant notamment détenteur des missions de police de l'autorité investie du pouvoir de police portuaire (AI3P - articles L.5331-6 et L.5331-8 du Code des Transports) ; ainsi que des missions d'autorité portuaire (AP - articles L.5331-5 et L.5331-7),
- assure la maîtrise d'ouvrage des éventuels travaux ne relevant pas de la responsabilité du Concessionnaire,
- approuve les autorisations d'occupation temporaire privatives des dépendances bâties ou non bâties des terre-pleins du périmètre du Port et du règlement particulier de police objet de l'annexe 8 au présent Contrat.
- sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, pour autant que le concédant ait fait toutes les démarches nécessaires pour les obtenir, la réalisation des opérations de désensablement, de nivellement et de transfert de sable au dessus de la ligne des hautes eaux dans l'emprise concédée et sur la plage des Libraires,

Article 6 : Droits et obligations du Concessionnaire

6.1 Missions générales

Le Concessionnaire a notamment pour missions :

- le financement, la conception, et la réalisation du programme de réaménagement figurant à l'annexe 7,
- la conception et la mise en œuvre d'un projet de développement, de promotion et d'animation du Port conforme aux engagements mentionnés en annexe 3 : développement des activités et des fréquentations, avec une importance accordée à la diversité des cibles de clients (Propriétaires, consommateurs du nautisme, non pratiquants, ...), actions visant à renforcer l'animation sur le port et en développer la notoriété dans son environnement concurrentiel,
- l'entretien et la maintenance des biens confiés par le Concédant et ceux réalisés par le Concessionnaire dans les conditions précisées en annexe 6,
- la gestion commerciale du domaine public (terre-pleins et plan d'eau) par l'octroi d'autorisations d'occupation du domaine public dans les conditions prévues au règlement particulier de police objet de l'annexe 8 au présent Contrat, ainsi que la gestion des garanties d'usage et /ou de contrats de location sur les postes d'amarrage,
- l'affectation du personnel nécessaire pour assurer la bonne utilisation du matériel conformément aux usages du port,
- l'organisation, la fourniture de services et tout autre service accessoire compatible avec le bon fonctionnement et la vocation du service délégué,
- l'exploitation technique du plan d'eau et des terre-pleins,
- le conseil auprès du Concédant dans les différents domaines objets du présent Contrat,
- la mise en œuvre de toute mesure nécessaire pour garantir la sûreté et la sécurité des installations dont il a la responsabilité ainsi que la protection environnementale,
- la gestion des fonctions support telle que notamment la compatibilité, l'informatique, la gestion des ressources humaines, etc.,
- l'octroi de son concours dans l'exercice des missions de la police portuaire relevant de la compétence du Concédant et de toute autre autorité administrative,
- la participation aux instances de contrôle et de pilotages désignées à l'article 10 du Contrat.

Sans préjudice des travaux liés au Programme de réaménagement des ports de plaisance (ci-après « PRPP »), et nonobstant le devoir de conseil dans le cadre des travaux qui seraient rendus nécessaires en cours d'exécution du Contrat, compte tenu de sa qualité de professionnel dans le secteur concédé, le Concessionnaire est tenu à une obligation générale d'information et d'avis vis-à-vis de la Ville, sans pour autant que cette obligation ne lui confère un rôle de maître d'œuvre ou d'assistant à maître d'ouvrage

Sans préjudice des autres stipulations du Contrat, cette obligation concerne notamment toute information de nature à permettre à la Ville d'améliorer le service rendu aux usagers, de prévenir les risques, et d'écarter tout risque de nature à mettre en jeu la responsabilité de la Ville. À ce titre, le Concessionnaire la conseille et l'invite à prendre les mesures de son ressort, notamment en matière de sécurité.

6.2 Missions de service public

Dans l'exercice de ses missions, le Concessionnaire s'assure du respect des principes du service public, à savoir la neutralité, l'égalité de traitement, la continuité et la mutabilité du service.

Il est autorisé à créer d'autres activités compatibles avec la mission qui lui est concédée après accord expresse et préalable du Concédant.

De façon générale, il veille à faciliter l'accueil des administrations et notamment les représentants du Concédant, des services publics et des entreprises dont l'intervention est nécessaire aux activités du port et contribue à la meilleure coordination avec et entre elles.

Le Concessionnaire s'engage, dans le cadre de la gestion du présent Contrat à assurer les obligations qui sont mises à sa charge dans le respect de l'environnement.

6.3 Admission des usagers aux outillages et ouvrages du Port

Le Concessionnaire est tenu de réserver des amarrages aux bateaux dits « de passage » ou « en escale » dans des conditions permettant de satisfaire à la demande.

Le Concessionnaire est également tenu, dans l'attente d'attribution de contrat de poste ou de garantie d'usage, d'attribuer des places pour les bateaux vendus neufs par les professionnels du port pour une durée maximum de 2 ans, dans les conditions définies à l'Annexe 10.

Les candidats intégreront à leur proposition de réorganisation du plan d'eau du bassin à flot la mise en place d'un ponton dédié aux activités professionnelles et associatives sur lequel seront regroupés les activités associatives sportives (comme l'APCC), les loisirs nautiques (location), des places dédiées à la préparation et la maintenance des navires. Ce ponton servira aussi à l'occasion de ponton d'honneur. Tout manquement constaté à ce droit de priorité fera l'objet d'une pénalité en application de l'article 42.

Les vedettes et semi-rigides de la gendarmerie maritime, des douanes et des services de secours et de sauvetage en mer disposeront d'un appontement technique de servitude dédié pour l'exercice de leurs missions d'intérêt général situé proche de leur base opérationnelle terrestre et ce dans les conditions prévues par l'Annexe 10 du Contrat

Les usagers sont admis dans l'ordre de leur inscription préalable ou à défaut dans l'ordre de leur arrivée conformément aux dispositions particulières de l'Annexe 11.

L'accueil de bateaux – logements ne pourra être autorisé qu'avec l'accord du Concédant préalablement à leur signature et dans un cadre organisé spécifiquement.

Ces occupations du domaine public maritime concédé seront impérativement formalisées par la mise en place de conventions délivrées par le Concessionnaire et agréées par le Concédant préalablement à leur signature.

Les garanties d'usage délivrées par anticipation par la Ville seront constitutives de droits pour les bénéficiaires. Le Concessionnaire se substituera à la Ville dans la gestion et la perception des redevances y afférentes.

Article 7 : Cession du Contrat

La cession partielle ou totale du présent Contrat, à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, ne peut intervenir qu'après un accord préalable, expresse et éclairé du Concédant et ce dans le respect des dispositions de l'article R. 3135-6 du Code de la commande publique.

Dans ce cas, toute cession est soumise à l'agrément préalable obligatoire du Concédant portant à la fois sur les conditions de la cession et la qualité du nouveau Concessionnaire.

Cet agrément est lié au contrôle que le Concédant entend effectuer pour s'assurer des garanties techniques, financières et de savoir-faire du repreneur dans le respect des obligations de service public et des obligations spécifiques du présent Contrat.

Ledit repreneur potentiel doit présenter *a minima* les mêmes garanties techniques et financières que le Concessionnaire en place.

Il devra se subroger au dit Concessionnaire, avec la garantie d'une reprise de l'intégralité des droits et obligations issus du contrat sans modification et pour la durée restant à couvrir.

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

Le Concédant fait connaître sa décision écrite et motivée dans un délai de trois (03) mois à compter de la réception de la demande écrite du Concessionnaire.

L'autorisation de la Collectivité se traduit par une délibération du Conseil Municipal.

Cet accord est notifié de façon expresse par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'absence de réponse dans ce délai vaut refus de sa part.

Dans ce cadre, le Concessionnaire aura l'obligation de poursuivre l'exploitation du service public délégué.

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

Toute cession intervenue sans l'accord du Concédant peut donner lieu à la déchéance du Contrat dans les conditions prévues à l'article 46.

Article 8 : Subdélégation et autres contrats liés à l'exécution du service

L'autorisation de subdélégation n'exonère pas le Concessionnaire de la parfaite exécution de ses obligations contractuelles, lequel demeure personnellement responsable tant envers le Concédant qu'envers les tiers de l'accomplissement de toutes ses obligations que lui impose le présent Contrat.

Conformément à l'article L.3114-10 du Code de la commande publique, ne sont pas considérés comme tiers, les opérateurs économiques à qui le Concessionnaire a confié la réalisation du Programme de réaménagement des ports de plaisance objet de l'annexe 7 et qui sont membres du groupement candidat à la procédure d'octroi de la Concession.

Hormis ceux dûment approuvés par le Concédant au titre de l'offre du Concessionnaire, tout subconcessionnaire doit, préalablement à la conclusion de tout contrat de subdélégation,

produire les attestations et documents prévus à l'article R. 3123-16 et suivants du Code de la commande publique. Hormis ceux dûment approuvés par le Concédant au titre de l'offre du Concessionnaire (et, plus particulièrement, le contrat de conception-réalisation à intervenir entre le Concessionnaire et le groupement concepteur-constructeur, d'une part, et le contrat d'exploitation à intervenir entre le Concessionnaire et Loire Atlantique Nautisme), le Concessionnaire est tenu, avant la conclusion de tout contrat de subdélégation, de soumettre l'objet de la subdélégation, ses caractéristiques et le choix du subconcessionnaire envisagés au Concédant. Le Concédant peut exiger tout justificatif afférent aux capacités du subconcessionnaire pressenti.

Le Concédant dispose d'un délai de trois (03) mois, à compter de la présentation d'une demande d'approbation du projet de subdélégation et d'agrément d'un subconcessionnaire, pour notifier son accord au Concessionnaire.

A défaut de réponse dans ce délai, l'accord est réputé refusé. Toute demande de justificatif, telle que visée précédemment, suspend ce délai jusqu'à transmission des justificatifs sollicités.

Les contrats de subdélégation sont transmis au Concédant dans un délai de quinze (15) jours suivant leur signature. Ces contrats ne peuvent avoir une durée supérieure à celle du présent Contrat.

Le Concessionnaire fait son affaire de tout contentieux qui pourra survenir du fait ou à l'occasion de cette subdélégation ou de tout contrat conclu par lui avec des tiers.

Tous les contrats passés avec les tiers et nécessaires à la continuité du service, doivent comporter une clause réservant expressément au Concédant, ou toute autre personne désignée par elle, la possibilité de se substituer au Concessionnaire jusqu'à la fin normale ou anticipée du Contrat.

Lesdits contrats comportent des clauses nécessaires pour permettre au Concédant d'assurer pleinement le suivi et le contrôle de l'exécution du Contrat.

Ils offrent explicitement au Concédant la possibilité de disposer d'un niveau d'information équivalent à celui dont il dispose lorsque les missions, objet des contrats, sont réalisées directement par le Concessionnaire.

Les données d'exploitation et financières de toute subdélégation sont transmises à la Ville et incluses dans le rapport annuel objet de l'article 39 du présent Contrat.

Article 9 : Traitement des données personnelles par le Concessionnaire

Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 entré en vigueur à compter du 25 mai 2018, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 *relative à la protection des données personnelles* et son décret d'application n° 2018-687 du 1^{er} août 2018 (ci-après, « le règlement la protection des données personnelles » ou « R.G.P.D. »).

En application du R.G.P.D., il appartient au Concessionnaire (en qualité de « sous-traitant » au sens du RGPD) d'assurer une protection des données à caractère personnel dont il pourra avoir la gestion pour le compte de la Ville (en qualité de « responsable du traitement »).

Les informations en question concernent celles permettant d'aboutir à la reconnaissance de l'identité d'une personne.

Il peut s'agir notamment des éléments suivants, identifiés de manière non exhaustive : Nom, prénom, adresse mail, numéro de téléphone, immatriculation, données de géolocalisation, etc.

Plus précisément, le Concessionnaire s'engage à :

- traiter les données uniquement pour la ou les seule(s) finalité(s) qui fait/font l'objet du contrat de Concession.
- traiter les données conformément aux instructions de la Ville.
- garantir la confidentialité des données à caractère personnel traitées dans le cadre du présent contrat de Concession.
- veiller à ce que les personnes autorisées à traiter les données à caractère personnel en vertu du contrat de Concession s'engagent à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité et reçoivent la formation nécessaire en matière de protection des données à caractère personnel.
- prendre en compte, s'agissant de ses outils, produits, applications ou services, les principes de protection des données dès la conception et de protection des données par défaut.

Dans les conditions prévues à l'article 8 du présent Contrat, le Concessionnaire peut confier à un tiers des activités de traitement spécifiques.

Dans ce cas, il informe préalablement et par écrit la Ville de tout changement envisagé concernant l'ajout ou le remplacement d'autres sous-traitants au sens du RGPD.

Cette information doit indiquer clairement les activités de traitement sous-traitées, l'identité et les coordonnées du sous-traitant et les dates du contrat de sous-traitance.

Par dérogation à l'article 8 du présent Contrat, la Ville dispose d'un délai minimum de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date de réception de cette information pour présenter ses objections. Cette sous-traitance ne peut être effectuée que si la Ville n'a pas émis d'objection à l'issu du délai convenu.

Le sous-traitant ultérieur est tenu de respecter les obligations posées au présent article pour le compte et selon les instructions de la Ville.

Il appartient au sous-traitant initial (le Concessionnaire) de s'assurer que le sous-traitant ultérieur présente les mêmes garanties suffisantes quant à la mise en œuvre de mesures techniques et organisationnelles appropriées de manière à ce que le traitement réponde aux exigences légales et réglementaires en matière de protection des données.

En tout état de cause, le sous-traitant initial demeure pleinement responsable envers la Ville de l'exécution par l'autre sous-traitant de ses obligations.

Dans la mesure du possible, le Concessionnaire doit aider la Ville à s'acquitter de son obligation de donner suite aux demandes d'exercice des droits des personnes concernées : droit d'accès, de rectification, d'effacement et d'opposition, droit à la limitation du traitement, droit à la portabilité des données, droit de ne pas faire l'objet d'une décision individuelle automatisée (y compris le profilage).

A ce titre, le Concessionnaire doit répondre, au nom et pour le compte de la Ville et dans les délais prévus par le R.G.P.D. aux demandes des personnes concernées en cas d'exercice de leurs droits, s'agissant des données faisant l'objet de la sous-traitance au sens du RGPD.

Après accord de la Ville, le Concessionnaire notifie à l'autorité de contrôle compétente (la CNIL), au nom et pour le compte de la Ville, les violations de données à caractère personnel dans les meilleurs délais et, en tout état de cause, dans un délai maximum de soixante-douze (72) heures après en avoir pris connaissance, à moins que la violation en question ne soit pas susceptible d'engendrer un risque pour les droits et libertés des personnes physiques.

De même, après accord de la Ville, le Concessionnaire communique, au nom et pour le compte de la Ville, la violation de données à caractère personnel à la personne concernée dans les meilleurs délais, lorsque cette violation est susceptible d'engendrer un risque élevé pour les droits et libertés d'une personne physique. La communication à la personne concernée décrit, en des termes clairs et simples, la nature de la violation de données à caractère personnel.

Le Concessionnaire peut être sollicité par la Ville pour l'aider à la réalisation d'analyses d'impact relative à la protection des données.

Au terme du présent Contrat, le Concessionnaire s'engage à :

- soit renvoyer toutes les données à caractère personnel directement à la Ville.
- soit renvoyer les données à caractère personnel à un sous-traitant désigné par la Ville

Le renvoi doit s'accompagner de la destruction de toutes les copies existantes dans les systèmes d'information du Concessionnaire. Une fois détruites, ce dernier doit justifier par écrit de la destruction.

Le Concessionnaire communique à la Ville le nom et les coordonnées de son délégué à la protection des données, s'il en a désigné un conformément à l'article 37 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016.

Tout manquement aux dispositions du présent article sera susceptible d'entraîner des sanctions pouvant aller jusqu'à la résiliation de plein droit du Contrat dans les conditions mentionnées en son article 46.

Article 10 : Commission d'attribution des postes d'amarrages

Il est institué une Commission de suivi d'attribution des postes d'amarrage mis à disposition pour une durée supérieure à un an. Cette commission sera :

- Chargée d'assurer une concertation entre les Parties et un contrôle du Concédant sur la gestion et les conditions d'occupation des titulaires d'une AOT de longue durée,
- Compétente pour décider de déroger au règlement d'exploitation sur la transmission du droit d'occupation d'un emplacement notamment dans les cas de copropriété ou de décès d'un conjoint

Cette commission est également chargée de veiller au respect du protocole d'attribution des places en considération de la liste d'attente et des règles précisées en annexe 11 au présent Contrat.

Il est précisé, concernant les garanties d'usage délivrées par anticipation, qu'elles ont été attribuées sur la base des critères fixés par le Concédant lors de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé préalablement à l'octroi du présent Contrat. Le concessionnaire se substituera à la Ville dans la gestion des contrats de réservation de ces garanties d'usage. La Ville reversera au Concessionnaire les acomptes de réservation versés par les bénéficiaires. Les garanties d'usage ont été fixées pour des durées de 15 ans ou 35 ans.

Cette commission se réunit dès que nécessaire et au moins une fois par an, sur convocation du Concessionnaire ou, en cas de carence de ce dernier, sur convocation du Concédant.

Cette commission est présidée par le représentant du Concédant, à savoir le Maire de la Ville (ou son représentant), accompagné des agents municipaux en charge du suivi de l'exécution du présent contrat.

Le Concessionnaire est représenté par son représentant légal ou par une personne dûment habilitée accompagné, en tant que de besoin, du personnel de la structure Concessionnaire.

La Commission d'attribution des postes annuels comprend également deux représentants du comité local des usagers permanents du port (CLUPP) institué au titre de l'article R.5314-19 du Code du transport ou, à défaut des deux représentants des usagers titulaires d'un contrat de location supérieur à six mois, choisis conjointement par le Concédant ou le Concessionnaire.

Le Concessionnaire établit le compte-rendu et le relevé de décisions de chaque réunion de la Commission d'attribution des postes annuels.

Article 11 : Constitution de droits réels au profit du Concessionnaire

Le Contrat donne lieu à constitution au profit du Concessionnaire de droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise et ce, dans les conditions prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. En tout état de cause, les droits réels attachés au Contrat ne sont de nature ni à entraver l'exécution du service public, ni à affecter le classement des biens dans la catégorie des biens de retour.

Ils ne pourront, en aucune façon, excéder le terme du Contrat sauf autorisation préalable et express du Concédant.

CHAPITRE II – RESPONSABILITES ET RISQUES

Article 12 : Principes généraux

Le Concessionnaire met en œuvre les droits et obligations résultant du présent Contrat à ses risques et périls, conformément au cadre juridique français des délégations de service public objet notamment des articles L 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

En particulier, le Concessionnaire assume, sauf force majeure, fait du prince, imprévision, cause légitime, modification unilatérale du contrat par le Concédant, ou faute du Concédant

- le risque commercial, c'est-à-dire le risque sur le niveau des activités attachées au service délégué et les produits en découlant,
- le risque industriel, c'est-à-dire le risque sur le niveau des charges induites par la mobilisation des moyens nécessaires à l'accomplissement des droits et obligations confiés par le Contrat au Concessionnaire,
- les risques naturels et technologiques, c'est-à-dire les risques sur le niveau des charges induites résultants de phénomènes naturels ou anthropiques (submersion, érosion, séisme, pyrotechnique, ...).

Article 13 : Responsabilité du Concessionnaire

Dès l'entrée en vigueur du Contrat, le Concessionnaire est responsable du bon fonctionnement de l'ensemble des activités attachées au service concédé ainsi que des dommages corporels, matériels et immatériels qui pourraient résulter d'un dysfonctionnement du service tant à l'égard du Concédant que des tiers.

Tous les biens et activités du service délégué sont exploités par le Concessionnaire conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux règles de l'art dans le souci de garantir la qualité et la continuité du service public, la conservation du patrimoine du Concédant, les droits des tiers, le développement social, la qualité des conditions de santé et de sécurité au travail, ainsi que la protection de l'environnement.

Le Concessionnaire est tenu de prévenir, faire cesser dans les plus brefs délais, réparer, voire compenser les dommages aux personnes, aux biens et à l'environnement causés par un ouvrage portuaire dont il a la garde et/ou en raison des activités du service public concédé. A cet égard, il est précisé que le « Vieux Môle » reste sous la garde du Concédant ainsi que son GER à l'exception de la gestion des places d'amarrage qui relève de la responsabilité du Concessionnaire. Le Concessionnaire garantit le Concédant contre tout recours des usagers ou des tiers à son égard. Il a toute latitude pour se retourner contre l'auteur des faits ayant entraîné des dommages pour lui-même ou pour autrui, en utilisant les voies de droit appropriées.

La responsabilité du Concessionnaire s'étend notamment :

- aux dommages causés par les subconcessionnaires, sous-traitants agents ou préposés du Concessionnaire dans l'exercice de leurs fonctions,
- aux dommages causés par la réalisation des travaux prévus au chapitre II du présent Contrat,
- aux dommages causés aux usagers du fait d'un accident ou d'une fausse manœuvre

imputable au Concessionnaire, ses prestataires, sous-traitants, agents , préposés du dans l'exercice de leurs fonctions,

- aux dommages causés par l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion du fait du Concessionnaire, ses prestataires, sous-traitants, agents ou préposés du dans l'exercice de leurs fonctions,
- aux dommages causés par les matériaux, substances ou produits que le Concessionnaire met en œuvre pour l'exploitation, la maintenance ou les opérations d'investissement ou qui constituent des déchets de ces activités.

Toutefois, le Concessionnaire peut être exonéré totalement ou partiellement de sa responsabilité en cas de faute du Concédant ou de survenance d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure, fait du prince, de l'imprévision, d'une cause légitime, ou modification unilatérale du contrat par le Concédant ou faute du Concédant.

En cas d'apparition d'une cause exonératoire de responsabilité, le Concessionnaire continue d'exécuter les missions qui peuvent l'être, sauf décision de suspension du Concédant ou lorsque la suspension résulte d'une mesure de police administrative.

Les parties conviennent qu'il sera alors fait application de l'article 53.

Article 14 : Obligation d'assurance du Concessionnaire

14.1 Conditions générales

Le Concessionnaire contracte, auprès de compagnies notoirement solvables, les assurances adaptées à l'objet du Contrat, dont notamment les suivantes :

- assurance de responsabilité civile : cette assurance a pour objet de couvrir le Concessionnaire des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, quel qu'en soit le fondement juridique, qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des usagers à raison des dommages corporels, matériels et immatériels qui trouvent leur origine dans l'exécution de ses obligations,
- assurance de dommages aux biens : cette assurance est souscrite par le Concessionnaire pour son propre compte ainsi que pour le Concédant en sa qualité d'assuré additionnel. Elle a pour objet de garantir l'ensemble des biens du Contrat contre les risques définis ainsi que, le cas échéant, les pertes de recettes résultant des dommages aux biens. Les risques couverts sont notamment les suivants : incendie, explosion, foudre, grêle, tempête, neige, attentat, vandalisme, chute d'avion, chocs de véhicules et navires...
- assurance d'atteinte à l'environnement : cette assurance garantit le Concessionnaire contre les dommages qualifiés d'atteinte à l'environnement qu'ils soient d'origine accidentelle ou non.

Au titre du ou des contrat(s) d'assurance qu'il a souscrit(s) pour se couvrir, et ce à hauteur de la totalité des montants de garantie dont il dispose, le Concessionnaire s'engage à obtenir de son ou ses assureur(s) que le Concédant soit considéré comme assuré additionnel pour les dommages relevant de l'assurance de dommages aux biens et d'atteinte à l'environnement telles que définie ci-dessus :

- l'intégralité des franchises est à la charge du Concessionnaire.
- les compagnies d'assurances doivent informer le Concédant, en cas de défaut de paiement

des primes par le Concessionnaire, dans un délai minimum d'un (01) mois, avant de prononcer toute résiliation du contrat d'assurance. Le Concessionnaire a l'obligation d'informer les compagnies d'assurance de cette disposition,

- en cas de sinistre, l'indemnité versée par les compagnies pour la remise en état des biens est intégralement affectée à cet effet, sauf décision contraire du Concédant quant à l'indemnité versée par les compagnies pour perte d'exploitation elle sera intégrée au bilan permettant le calcul de la redevance versées au concédant ;
- à ce titre, les indemnités correspondantes sont réglées au Concessionnaire qui les utilise pour effectuer lui-même ces travaux, sauf décision contraire du Concédant.

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

Les polices d'assurance que le Concessionnaire souscrit pour couvrir ses risques peuvent contenir une clause spéciale permettant d'en étendre le bénéfice aux occupants du domaine portuaire délégué, sur demande et moyennant le paiement d'une redevance particulière.

Le Concessionnaire exige des occupants du domaine portuaire délégué qui n'ont pas adhéré aux polices souscrites par lui qu'ils justifient d'une assurance particulière couvrant les responsabilités qu'ils sont susceptibles d'encourir.

14. 2 Transmission des polices d'assurances

Dans le délai d'un (01) mois après la date d'entrée en vigueur du Contrat, le Concessionnaire transmet à la Ville les diverses attestations d'assurances qu'il a souscrites. Il transmet, au plus tard le 1er octobre de l'année N-1, les attestations d'assurances correspondant à l'année N pour les polices d'assurance mentionnées ci-dessus.

Les attestations d'assurances font apparaître, au minimum, les mentions suivantes :

- le nom de la compagnie d'assurance ;
- les activités garanties ;
- les risques garantis ;
- les montants de chaque garantie ;
- les franchises ;
- la période de validité ;
- la qualité d'assuré additionnel pour le Concédant (au titre de l'assurance dommages aux biens) ;
- le règlement des primes dues pour la période de garantie considérée.

La transmission de ces attestations d'assurance ainsi que des garanties effectivement souscrites ne modifie en rien l'étendue des responsabilités assumées par le Concessionnaire au titre du Contrat.

A la demande du Concédant, le Concessionnaire lui transmet les divers contrats d'assurance dont il est titulaire.

Article 15 : Garanties

Afin de garantir la bonne exécution par le concessionnaire de ses obligations découlant de l'exécution du présent contrat, ce dernier s'engage à constituer une garantie maison-mère de l'un ou plusieurs associés de la société Concessionnaire, au bénéfice du Concédant.

Cette garantie sera fournie au plus tard à la date de la prise d'effet du contrat au 1^{er} janvier 2027.

Ces garanties et les modalités de leur mise en œuvre sont jointes en annexe au présent contrat.

➤ Garantie relative à la bonne exécution des travaux

Le Concessionnaire doit fournir une garantie maison-mère, de l'un ou plusieurs associés de la société Concessionnaire, visant à garantir financièrement la bonne exécution des obligations confiées au Concessionnaire au titre de l'exécution des travaux. Cette garantie figure à l'annexe 17 du Contrat.

Le montant de la garantie de bonne exécution des travaux est fixé à 5% du montant des travaux défini dans le programme de réaménagement du port détaillé en Annexe 7.

La garantie doit être maintenue jusqu'à la date de réception, afin de justifier de la bonne exécution des travaux ayant permis la réception de l'ouvrage.

Le Concédant peut faire appel à cette garantie en cas de manquement par le Concessionnaire à ses obligations contractuelles relatives à la réalisation des Travaux, notamment au titre du paiement des Pénalités de retard.

➤ Garantie relative à l'exploitation

Le Concessionnaire doit fournir une garantie maison-mère ou bancaire de l'un ou plusieurs associés de la société Concessionnaire ayant pour objet de garantir l'ensemble des obligations du Concessionnaire au titre de l'exploitation, d'un montant de 5 % du montant des travaux de GER mis à la charge du concessionnaire hors travaux de dragage.

Elle pourra notamment être mise en jeu dans les cas suivants :

- a) à la garantie de toutes les obligations dues par le Concessionnaire à l'égard du Concédant, et principalement de toutes redevances, pénalités, amendes et dommages-intérêts, notamment :
 - à la garantie du montant des pénalités dues par le Concessionnaire s'il ne les a pas versées dans les conditions prévues à l'article 42,
 - à la garantie des dépenses engagées par le Concédant s'il a été obligé de prendre des mesures d'urgence,
 - à la garantie des dépenses engagées par le Concédant si, à la fin du Contrat, le Concessionnaire n'a pas remis l'ensemble des biens mis à disposition en état normal d'entretien ;
- b) aux primes d'assurances échues ;
- c) à la remise en état ou à la réfection des parties incendiées ou détériorées des ouvrages de

la Concession en cas d'insuffisance de l'indemnité versée par les compagnies d'assurances.

À l'expiration du Contrat, et au plus tard dans les six mois précédant le terme du présent Contrat, un état des lieux contradictoire sera effectué et pourra être actualisé avant le terme du Contrat. À cette occasion un procès-verbal sera dressé. Les biens et ouvrages qualifiés de biens de retour nécessitant une réparation, une remise en état, une mise en conformité, ou un renouvellement y seront inventoriés. Si le Concessionnaire n'a pas réalisé lesdites réparations, remises en état, mises en conformité ou renouvellement afin que les biens retrouvent au minimum l'état des biens de l'inventaire d'entrée, le Concédant pourra appeler la garantie pour ce faire.

Après une éventuelle imputation des sommes dues au Concédant telles que définies ci-dessus, ladite garantie ou son éventuel reliquat seront automatiquement levés passé un délai de 3 mois à compter de la date du procès-verbal exempt de réserve ou de toute autre pénalité et ou dette à devoir au Concédant au titre de sa gestion, et au plus tard le 60ème jour après la date de fin du Contrat. Cette date correspondra à la levée de l'obligation de garantie à première demande et sera ainsi identifiée dans la garantie elle-même.

En tout état de cause, la garantie cessera de plein droit si dans les 4 mois à compter du terme du Contrat elle n'a pas fait l'objet d'une demande en paiement du Délégué.

Article 16 : Force majeure

Au titre du présent Contrat, la force majeure désigne, au sens de la jurisprudence administrative française, un événement extérieur aux Parties, imprévisible et irrésistible.

Aucune Partie n'encourt de responsabilité envers l'autre Partie pour n'avoir pas accompli, ou avoir accompli avec retard, une obligation du Contrat dès lors qu'un tel manquement ou retard résulte d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure.

Lorsqu'une des Parties invoque la survenance d'un événement de force majeure, elle le notifie dans les plus brefs délais à l'autre Partie :

- S'il s'agit du Concessionnaire, celui-ci doit communiquer au Concédant une note décrivant la nature de l'événement et précisant les conséquences de cet événement sur l'exécution du Contrat ainsi que les mesures prises pour en atténuer les effets,
- S'il s'agit du Concédant, ce dernier doit recueillir l'avis du Concessionnaire quant aux conséquences de cet événement sur l'exécution du Contrat et aux mesures à prendre pour en atténuer les effets.

Si la survenance d'un cas de force majeure rendait l'exécution du contrat impossible celui-ci serait résilié.

Par ailleurs, si la survenance d'un cas de force majeure sans rendre définitivement impossible l'exécution du contrat en retardait l'exécution pendant un certain temps, le Concessionnaire pourrait prétendre à l'exonération des pénalités de retard imputable à la force majeure.

De la même manière il pourra demander qu'il lui soit fait application de la théorie de l'imprévision lorsque ce retard aura entraîné le bouleversement de l'économie du contrat selon les modalités prévues à l'article 49.

En dehors de la survenance d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure, aucune partie n'est déliée de ses obligations au titre du Contrat à raison d'une impossibilité d'exécution ou de la survenance d'événements qui échappent à son contrôle.

Le Contrat peut être résilié pour force majeure dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 49.

Article 17 : Imprévision

L'imprévision désigne, au sens de la jurisprudence administrative française, un événement présentant cumulativement les conditions suivantes :

- Indépendant de la volonté des Parties,
- Imprévisible lors de la signature du Contrat ou dont les effets ne pouvaient être raisonnablement prévus lors de la signature du Contrat,
- Entraînant un bouleversement de l'économie générale du Contrat.

Si le Concessionnaire invoque un cas d'imprévision, il doit communiquer à la Ville une note décrivant la nature de l'évènement, précisant les conséquences de cet événement sur l'exécution du Contrat ainsi que les mesures qu'il envisage de mettre en œuvre pour en atténuer les effets.

En cas de survenance d'un événement d'imprévision, chacune des Parties a l'obligation de prendre, dans les meilleurs délais, toutes les mesures raisonnablement envisageables pour en atténuer les conséquences sur l'exécution du Contrat. La Partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un cas d'imprévision n'est fondée à l'invoquer que dans la mesure des effets que l'évènement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

La survenance d'un cas d'imprévision donne lieu à l'application des dispositions de l'article 53.1.1 (Evolution des conditions économiques et techniques d'exécution du Contrat).

En tout état de cause, en cas de survenance d'un événement d'imprévision, les Parties ne sont pas déliées de leurs obligations de réaliser les prestations dont l'exécution n'est pas directement empêchée par la survenance dudit événement d'imprévision.

Article 18 : Causes légitimes

Sont considérés comme des causes légitimes, au sens du Contrat, les événements suivants pour autant que le Concessionnaire n'y porte aucune responsabilité :

- Les retards dans la mise à disposition des biens par la Ville,
- Les recours et/ou la suspension du contrat et autorisations administratives dans les conditions de l'article 54 (Recours et Retrait),
- Les émeutes et risques terroristes ou faits de guerre,
- La grève générale ou particulière à l'industrie des travaux publics et du bâtiment, et aux industries annexes et connexes
- Les troubles résultant d'événements reconnus catastrophes naturelles (tempêtes, trombes, tornades, inondations, crues, effondrements de terrains, ... submersion, érosion, séisme),

- pour la réalisation du Programme de réaménagement des ports de plaisance objet de l'annexe 7, les jours d'intempéries, au-delà d'une franchise de dix (10) jours ouvrés par an, déterminés sur la base de la station météorologique de Montoir de Bretagne, entendus comme les jours où les conditions atmosphériques ou les inondations (vigilance orange ou rouge) rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir.

Sera considérée, au-delà d'une franchise de dix (10) jours ouvrés, comme intempérie la survenance d'au moins un des phénomènes naturels ci-après définis qui dépassera son intensité limite :

<i>Nature du phénomène</i>	<i>Intensité limite</i>
○ Précipitations	Hauteur : 50 mm sur une durée de 24 heures
○ Vent par	Vitesse : pointes à 60 km/h plus de deux heures jour
○ Gel	-2 degrés C à (7 h00) h du matin
○ Neige	2 cm à 7 h00 h du matin
○ Barrière de dégel	durée de l'interdiction de circuler.
○ Température inférieure à + 3 degrés C pour la réalisation des dallages et planchers	

- Les découvertes archéologiques, d'engins explosifs ou vestiges de guerre,
- Les découvertes de désordres, toute contamination ou pollutions de sols, du sol du Plan d'Eau jusqu'au substratum (notamment : amiante, plomb, métaux lourds) ou sous-sol ou dans les ouvrages existants, et découverte de réseaux enterrés inconnus, non raisonnablement prévisibles à la date de signature du contrat ;
- Les risques de nature géologiques ou hydrauliques,
- Les retards imputables à l'intervention tardive des concessionnaires de services publics ou des fournisseurs d'énergie, étant entendu que le Concessionnaire devra justifier avoir accompli en temps utile les démarches et diligences nécessaires à cet égard.
- Causes liées au Concédant (telle notamment une faute du Concédant) ou à un prestataire du Concédant, affectant la bonne exécution du Contrat par le Concessionnaire ;
- Retard dans la délivrance, la suspension, la non-obtention, le retrait contre une autorisation administrative ; pour un motif non imputable au Concessionnaire
- Les injonctions judiciaires ou administratives de suspendre les travaux pour un motif non imputable au Concessionnaire.
- La modification des clauses de la Convention, ou des études, travaux ou prestations à réaliser par le Concessionnaire, décidée ou imposée par le Concédant, par une autre autorité administrative ou par une décision juridictionnelle.
- En cas d'aggravation des délais d'approvisionnement ou d'une situation de pénurie de matériaux, matériels ou équipements nécessaires à l'exécution du Contrat, sous réserve que le Titulaire justifie avoir fait les commandes à temps.
- En cas de changement de législation ou réglementation modifiant les conditions d'exécution techniques du contrat ;
- Toutes sujétions techniques au sens de la jurisprudence administrative

- La suspension de la signature du procès-verbal de mise à disposition conformément à l'article 21.1
- Toutes conséquences résultant du contenu et des modalités d'attribution des garanties d'usage fixés par la Ville

Les cas de causes légitimes devront être notifiés par le Concessionnaire à la Ville dans les plus brefs délais suivant leur survenance.

La survenance d'une cause légitime donne lieu à l'application des dispositions de l'article 53.1.1 (Evolution des conditions économiques et techniques d'exécution du Contrat).

Le Concessionnaire devra fournir à la Ville tout élément justificatif sur la nature de la cause légitime et son impact sur l'exécution des travaux, et mettre en œuvre tous les moyens normaux pour réduire l'impact de l'évènement considéré, en termes de délais et de coûts.

Lorsque le Concessionnaire souhaite invoquer une cause légitime, il la notifie dans les meilleurs délais à la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant dans sa demande :

- L'impossibilité ou la difficulté à respecter une obligation ou l'obligation pour l'exécuter en temps et heure de mobiliser des moyens qui ferait peser sur le Concessionnaire une charge manifestement excessive.;
- L'impact prévisionnel sur le calendrier d'exécution du Programme de réaménagement des ports de plaisance ou/et ses conséquences financières ;
- Si elles existent, les mesures qu'il envisage de mettre en œuvre pour atténuer les effets de la cause légitime.

Article 19 : Fait du Prince

Un Fait du Prince est un acte ou une décision de la Ville agissant au titre de pouvoirs ou de compétences autres que ceux dont elle dispose au titre de la présente délégation, qui présente cumulativement et au sens de la jurisprudence administrative, un caractère d'imprévisibilité au moment de la conclusion du Contrat ou dont les effets ne pouvaient être raisonnablement prévus au moment de la conclusion du Contrat et qui a pour objet ou pour effet d'affecter ou de rendre plus difficile ou onéreuse l'exécution du Contrat.

Les désordres résultant d'un cas de Fait du Prince sont constitutifs d'une cause légitime telle que prévue à l'article 18 (Causes Légitimes).

La résiliation du Contrat résultant d'une cause imputable à un Fait du Prince est traitée conformément aux dispositions de l'article 47 (Résiliation pour motif d'intérêt général).

En cas de survenance d'un acte constitutif d'un Fait du Prince, le Concessionnaire le notifie dans les meilleurs délais à la Ville. La notification précise les faits invoqués et leurs conséquences financières. Les conséquences du Fait du Prince sont intégralement prises en charge par la Ville.

En tout état de cause, la survenance d'un Fait du Prince ne délie par les Parties de leurs obligations de réaliser les Prestations dont l'exécution n'est pas directement empêchée par la survenance dudit Fait du Prince.

Article 20 : Régime des biens

20.1 Principes généraux

Les biens mobiliers et immobiliers, immatériels mis à la disposition du Concessionnaire par le Concédant, ainsi que ceux acquis, réalisés ou modifiés par le Concessionnaire en cours de Contrat, sont, soit des biens de retour, soit des biens de reprise, soit des biens propres, tels que définis ci-après. Ils sont décrits dans l'inventaire objet de l'annexe 4.

Pour chaque bien, il est précisé s'il s'agit d'un bien de retour, d'un bien de reprise ou d'un bien propre, leur affectation, ainsi que leur état (bon, moyen, mauvais ou vétuste).

L'annexe 4 est obligatoirement mise à jour annuellement à l'issue de la validation par le Concédant des informations remises par le Concessionnaire dans le cadre du rapport annuel prévue à l'article 39.

Tout plan, rapport d'expertise et document jugé nécessaire à l'identification et à la qualification des biens est annexée à l'annexe 4.

A compter de la date d'entrée en vigueur du Contrat, la Ville met les terrains et les constructions existantes objets du périmètre défini à l'annexe 1 à la disposition du Concessionnaire.

Le Concessionnaire prend les terrains et les constructions existantes dans l'état où ils se trouvent à la date de la mise à disposition sous réserve de vices cachés et des observations portées par les parties dans le procès-verbal de mise à disposition.

La mise à disposition des terrains et des constructions existantes fait l'objet par les Parties de la signature d'un état des lieux contradictoire dans un délai d'un (1) mois suivant la date d'entrée en vigueur du contrat (Annexe 14).

Les servitudes administratives et d'urbanisme définies par les documents d'urbanisme applicables ont été communiquées au Concessionnaire ainsi que les servitudes conventionnelles légales et judiciaires afférentes au terrain et aux constructions existantes. Elles sont mentionnées à l'Annexe 4.

Le Concessionnaire fait son affaire personnelle du respect des servitudes connues à la date de remise de l'offre finale sans recours contre la Ville.

La Ville communique préalablement à la signature du Contrat les documents en sa possession relatifs au terrain, infrastructures et constructions existantes, et en particulier les études de sol et les diagnostics réalisés sur les infrastructures portuaires.

Dans les douze (12) mois précédant la fin normale du Contrat ou sans délai en cas de résiliation, le Concessionnaire fait procéder, à ses frais, à une mise à jour contradictoire complète, quantitative et qualitative, de l'inventaire des biens.

20.2 Biens de retour

Il s'agit de biens meubles ou immeubles nécessaires au service public réalisés, fournis ou financés par le Concessionnaire dans le cadre du présent Contrat. La pleine propriété desdits biens est réputée appartenir au Concédant au fur à mesure de leur réalisation, fourniture et acquisition. Cette catégorie comprend notamment au cas présent :

- Les biens initiaux mis à la disposition du Concédant au Concessionnaire à la date d'entrée en vigueur du Contrat,
- Les éventuels biens mis à disposition du Concessionnaire par le Concédant en cours de Contrat,
- Les investissements prévus à l'annexe 7 et l'ensemble des travaux de gros entretien et de renouvellement réalisés par le Concessionnaire,
- Tous les travaux de réhabilitation, d'extension ou de modification des biens réalisés par le Concessionnaire, ainsi que les équipements acquis par lui nécessaires au bon fonctionnement du service public délégué,
- Les logiciels et base de données susceptible de concourir à l'exécution du service public.

20.3 Biens de reprise

Les Biens de reprise sont constitués des biens meubles et des biens immeubles, acquis par le Concessionnaire en cours de Concession, y compris au titre de ses obligations d'entretien et de maintenance voire de renouvellement si nécessaire, et utiles au fonctionnement du service public concédé.

Ils sont, le cas échéant, repris par le Concédant en fin de Concession, à sa demande, dans les conditions prévues à l'Article 51 ci-après, s'il estime qu'ils sont utiles pour la poursuite de l'exploitation de la Concession.

Ces biens appartiennent au Concessionnaire tant que le Concédant n'a pas utilisé de son droit de reprise. Ils sont répertoriés dans le rapport annuel prévu à l'article 39.

20.4 Biens propres

Les Biens propres sont les biens meubles qui ne sont d'une part, ni des biens de reprise appartenant au Concessionnaire, ni des biens de retour nécessaires au fonctionnement du service public d'autre part.

Les biens propres ne sont pas financés, même pour partie, par des ressources de la Concession. Ils ne sont grevés d'aucune clause de reprise obligatoire ou facultative.

Ils appartiennent en pleine propriété au Concessionnaire pendant toute la durée du Contrat et en fin d'exploitation. Ils sont répertoriés dans le rapport annuel prévu à l'article 39.

Article 21 : La mise à disposition des biens par le Concédant et l'incorporation à l'inventaire des biens en cours d'exécution du Contrat

21.1 Mise à disposition au moment de la conclusion du Contrat

Pour permettre au Concessionnaire de remplir sa mission, le Concédant met à sa disposition l'ensemble des biens et ouvrages appartenant à la catégorie des Biens de retour décrite à l'inventaire joint en annexe 4.

L'inventaire joint en annexe 4 du Contrat est également remis au Concessionnaire sous un format dématérialisé Excel.

La mise à disposition des biens sera valablement constatée contradictoirement par procès-verbal de mise à disposition, signé par le Concédant, ou son représentant, et le Concessionnaire.

La mise à disposition, sera exécutoire à compter de la date de commencement d'exécution du Contrat.

L'inventaire des biens de retour comporte obligatoirement les mentions suivantes :

- La référence du bien dans l'inventaire,
- La date de mise à disposition,
- La nature du bien (immeuble ou meuble),
- Le diagnostic de l'état
- La description explicite du bien mis à disposition
- La valeur nette comptable des biens mis à disposition (la valeur nette comptable étant celle à la date de la mise à disposition) et la durée d'amortissement,
- La date et la valeur de sortie éventuelle.

Le procès-verbal de mise à disposition est établi au plus tard dans un délai d'un (1) mois à compter de l'entrée en vigueur du Contrat.

Chaque partie pourra faire porter à l'inventaire contenu dans le procès-verbal toute observation qu'elle estimera nécessaire, en accord avec l'autre partie.

En cas de désaccord ou de litige, la signature du procès-verbal de mise à disposition sera suspendue. Les parties pourront alors mandater un expert conformément aux dispositions de l'article 55 qui rendra un avis simple qui sera porté au procès-verbal. Une fois l'avis de l'expert donné et porté au procès-verbal, les Parties procéderont à sa signature, en mentionnant la date et le porteront en annexe 4 du Contrat de concession. La signature des parties confèrera à ce procès-verbal annexé pleine valeur contractuelle.

Le Concessionnaire accepte les biens apportés par le Concédant dans l'état où ils se trouvent, sous réserve de vices cachés et des observations portées par les parties dans le procès-verbal de mise à disposition. Sous cette réserve, il s'engage à n'exercer aucun recours à l'encontre du Concédant concernant l'état des biens, étant entendu que, dans le cas où un bien apporté par le Concédant serait garanti, il s'engage à faire bénéficier le Concessionnaire desdites garanties. Le Concessionnaire reste responsable de l'instruction d'éventuels recours contre les tiers garants. Il est précisé que le Concessionnaire ne pourra transiger au regard d'un bien de la Concession sans l'accord préalable et écrit du Concédant.

Les garanties biennale et décennale portant sur un bien dont le Concédant est propriétaire sont exclues du transfert au Concessionnaire.

Le Concessionnaire s'engage à utiliser les Biens conformément à leur destination et aux stipulations du Contrat.

21.2 Incorporation en cours d'exécution du Contrat

L'annexe 4 sera mise à jour annuellement en cours d'exécution du Contrat afin d'y intégrer :

- Les Biens de retour réalisés, fournis ou financés par le Concessionnaire en cours d'exécution du Contrat, lesquels appartiennent au Concédant dès leur acquisition ou au fur et à mesure de leur réalisation. Ils sont inscrits au bénéfice du Concédant au registre foncier lorsqu'ils sont de nature immobilière.

- Les Biens de retour mis à disposition du Concessionnaire par le Concédant en cours d'exécution du Contrat. Etant précisé que toute mise à disposition d'un bien meuble ou immeuble par le Concédant au Concessionnaire en cours d'exécution de la Concession sera précédée de la signature d'un procès-verbal contradictoire établi entre les représentants des parties.
- Les biens de reprise.
- Les biens propres.

A cet effet, le Concessionnaire a l'obligation d'annexer à son rapport annuel mentionné à l'Article 39, l'annexe 4 mise à jour de manière exhaustive.

Si aucune remarque n'est émise par le Concédant dans un délai de six (6) mois à la suite de la notification du rapport annuel, les éléments d'inventaire seront considérés comme définitifs, étant entendu que :

- Les biens identifiés comme biens de retour ne pourront faire l'objet d'une incorporation qu'après accord exprès du Concédant.

De même, les biens identifiés dans un procès-verbal de mise à disposition du Concédant au Concessionnaire ne pourront faire l'objet d'aucune modification sauf accord exprès du Concédant.

L'accord exprès du Concédant devra intervenir antérieurement à la mise à jour de l'Annexe 4 dans les conditions visées ci-avant.

- L'implantation, l'installation ou le retrait d'un Bien de reprise à l'intérieur du périmètre concédé doit faire l'objet d'une autorisation expresse préalable du Concédant et faire l'objet d'un procès-verbal contradictoire lorsque le bien a une valeur supérieure à cinq mille (5.000) euros. Le procès-verbal mentionne sa valeur, la date et les modalités d'amortissement retenues (i). En deçà de cinq mille (5.000 euros), l'implantation, l'installation ou le retrait d'un bien de reprise à l'intérieur du Périmètre concédé doit faire l'objet d'une information écrite au Concédant (ii).

L'accord exprès du Concédant et l'établissement du procès-verbal (i) ou l'information de ce dernier (ii) doivent intervenir antérieurement à la mise à jour de l'annexe 4 dans les conditions visées ci-avant.

Les mises à jour des inventaires mentionneront notamment :

- La référence du bien dans l'inventaire : code barre et étiquette et données de géolocalisation le cas échéant.
- La date d'incorporation et l'origine des biens si ceux-ci sont incorporés par le Concessionnaire.
- La catégorie de bien (Bien de retour, Bien de reprise, Bien propre).
- La nature du bien (immeuble ou meuble).
- Le diagnostic de l'état et description explicite du bien mis à disposition
- La valeur nette comptable des biens incorporés (la valeur étant celle à la date d'incorporation) ainsi que leur valeur brute et la durée d'amortissement.

Les mises à jour de l'inventaire seront réalisées à la fois dans le logiciel de suivi de l'inventaire mis en place sur l'Emprise concédée et sur tous les supports de l'inventaire, y compris dématérialisés.

Tous plans, rapports d'expertise et documents nécessaires à l'identification des biens incorporés seront annexés aux inventaires. Les modifications ainsi réalisées devront, en tout état de cause, être prises en compte par substitution de l'annexe correspondante.

A défaut de mention dans l'un des inventaires de l'annexe 4 d'un bien nécessaire au fonctionnement du service public, ce bien sera automatiquement considéré comme Bien de retour, avec remise à titre gratuit en fin de Contrat.

Le Concédant pourra se faire remettre sur simple demande écrite, un état des inventaires actualisés sur tous ses supports

A défaut de transmission des inventaires intégraux dans les formes et délais prescrits par le Concédant par simple lettre, le Concessionnaire s'expose aux sanctions prévues à l'Article 42 (pénalités).

En tout état, l'inventaire de l'annexe 4 sera remis dans son intégralité au Concédant à la fin du Contrat sous support papier et format Excel.

21.3 Déclassement et aliénation des biens de retour

Le Concessionnaire peut, après avoir recueilli les autorisations expresses, proposer d'aliéner les Biens de retour qui ne seraient plus nécessaires à la Concession, à l'exception de ceux constituant une dépendance du domaine public.

Le déclassement des biens de retour est prononcé par le Concédant qui en autorise, le cas échéant, la cession, sans que le Concessionnaire ne puisse prétendre à aucune indemnisation, ni bénéficier du produit éventuel de la Cession. Dans une telle hypothèse, l'annexe 4 doit être mise à jour dès la réalisation de la cession.

Si ladite cession porte sur un Bien de retour non entièrement amorti, alors le Concessionnaire a le droit de percevoir, dans la mesure où il a réalisé, acquis ou fourni le bien en question, une indemnité correspondant à la valeur non amortie dudit bien au jour de la cession. En cas d'amortissements dérogatoires, la valeur retenue pour l'indemnisation sera celle de la valeur nette comptable inscrite dans les comptes du Concessionnaire.

En cas de désaccord, les parties pourront procéder à la nomination d'un expert conformément aux dispositions de l'Article 55 Du Contrat.

Toute sortie de bien de retour de nature mobilière devra faire l'objet d'un accord exprès du Concédant.

Les modifications ainsi réalisées devront, en tout état de cause, être prises en compte par substitution de l'annexe correspondante.

Article 22 : Programme de réaménagement des ports de plaisance

22.1. Principes généraux

Le Concessionnaire finance et exécute, sous sa maîtrise d'ouvrage, dans les conditions et le planning prévus à l'annexe 7, le PRPP mis à sa charge.

Sous réserve de l'application des articles 49 et 53, Le Concessionnaire s'engage sur le coût prévisionnel des travaux en faisant son affaire des surcoûts éventuels.

Le montant à financer par le Concessionnaire s'élève à un montant total de 41 547 619 €HT base mai 2024 (prix révisable).

Ce montant comprend notamment les coûts de l'ensemble des études réglementaires, les coûts de conception, construction, d'aménagement, de réhabilitation et de gros entretien renouvellement, ainsi que le coût des honoraires, des assurances en phase de construction, des garanties, des marges et des aléas.

Le concessionnaire prend donc à sa charge l'intégralité des études de conception et études complémentaires nécessaires à la finalisation du projet et à l'obtention des autorisations administratives au titre notamment du code de l'urbanisme et du code l'environnement. Sans être exhaustif, le concessionnaire réalise entre autres tous levé topo, levé bathymétrique, études de sol, études géotechniques, études de conception des systèmes de fondation, études environnementales, étude de courantologies et de résistance à la houle complémentaires à celles fournies par l'autorité délégante qui s'avèreraient nécessaires.

Dans le cadre d'une démarche partenariale avec les autorités administratives, le concessionnaire élabore, dépose et éventuellement complète les dossiers de demande d'autorisation.

Par ailleurs, le délégataire prévoit techniquement et financièrement les besoins de reprise, d'extension et de renforcements de tous réseaux connus à la date de remise de l'offre (eaux, assainissement, pluviale, électricité, télécom et éventuellement gaz) nécessaires au projet en tenant compte du déploiement de bornes de recharge électrique pour véhicules et bateaux.

Les éventuels contrats de financement sont conclus sous la seule responsabilité du Concessionnaire, sans que l'existence de ces financements ne crée de droit pour le Concessionnaire à indemnisation en fin de Contrat autre que les indemnités prévues en cas de fin anticipée.

Les principales modalités du plan de financement mis en place par le Concessionnaire sont décrites à l'Annexe 18 du Contrat.

Cette annexe présente notamment, le montant et l'échéancier prévisionnel de versement de l'ensemble des financements concourant à la réalisation du PRPP (fonds propres, quasi-fonds propres, financements privés externes, garanties d'usage, etc.), ainsi que les éventuels accords de financements conclus par le Concessionnaire.

Le Concessionnaire garde, sauf circonstance exonératoire au sens du présent contrat, l'entière responsabilité vis-à-vis du Concédant, de la bonne réalisation du PRPP.

Afin d'améliorer l'attractivité du port, de renforcer l'offre de services et de développer de nouveaux usages, ce programme de réaménagement des ports de plaisance comprend à minima les éléments suivants :

- Renforcement de la digue du port d'échouage
- Extension et réorganisation complète du terre-plein
- Transformation du port d'échouage et implantation de pontons échouables
- Création d'une capitainerie unique commune aux deux bassins du port
- Un espace évènementiel au sein du bâtiment central qui disposera alors d'une salle polyvalente d'une capacité de 200 personnes.
- Structuration du pôle nautique
- Prévoir des équipements et des espaces qui favorisent le développement de l'activité professionnelle, nautique et commerciale ;
- Requalifier les bâtiments, les espaces publics, les parcours usagers et la qualité du site ;
- Restructurer l'offre de stationnement sur le port et en lien avec les espaces périphériques ;
- Assurer les opérations de dragage du plan d'eau des deux ports.

Le Concessionnaire s'oblige à respecter le calendrier contractuel de réalisation du PRPP et des Travaux d'entretien joints en Annexes 7-1 et 7-2 au présent Contrat.

Sauf en cas de survenance d'un cas de force majeure, d'imprévision, de fait du prince ou d'une cause légitime, le non-respect du calendrier contractuel entraîne l'application de pénalités dont les modalités sont prévues à l'article 42 du présent Contrat.

Le Concessionnaire s'engage à organiser une fois par mois, sauf circonstances particulières justifiant une rencontre exceptionnelle, une réunion de coordination avec la Ville, afin que cette dernière puisse s'assurer du bon déroulement des études, des procédures administratives et des travaux.

L'information fournie à la Ville dans le cadre de la réalisation des études et des travaux n'exonère pas le Concessionnaire de sa responsabilité exclusive quant à la bonne réalisation du PRPP.

Pour ce seul fait, le Concessionnaire ne pourra donc pas exciper d'une immixtion de la Ville dans sa maîtrise d'ouvrage du fait dudit contrôle.

22.2. Réalisation des études

Le Concessionnaire est responsable de la réalisation des études, des plans d'exécution et de l'ensemble des calculs nécessaires à la réalisation du PRPP. L'ensemble de ces études doit être réalisé en parfaite conformité avec les règles de l'art.

Le Concessionnaire accomplit l'ensemble des études et prestations nécessaire à l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ce PRPP et des opérations de dragage, notamment l'obtention des autorisations d'urbanisme,

environnementales et des autorisations au titre de la Loi sur l'eau, codifiée aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le Concessionnaire communique, au fur et à mesure de leur élaboration, à la Ville, l'ensemble des études (études de conception, APD...) relatives à la réalisation du PRPP. Ces études doivent comprendre tous les plans, dessins et mémoires explicatifs et justificatifs décrivant les constructions à édifier ainsi que les dispositifs des outillages.

La Ville dispose d'un délai de 15 jours après réception, pour formuler ses éventuelles observations.

Le Concessionnaire adresse à la Ville la copie de l'ensemble des dossiers réglementaires (permis de construire, déclaration ou demande d'autorisation au titre du code de l'environnement, etc.) simultanément à l'expédition ou la remise aux services instructeurs.

Le Concessionnaire assure, sous sa responsabilité, la passation et le contrôle de l'exécution de l'ensemble des contrats d'études et de prestations intellectuelles.

22.3. Réalisation des travaux

Le Concessionnaire exécute les travaux, objets du PRPP conformément à la réglementation applicable, d'origine communautaire, nationale ou locale, dans le respect des règles de l'art et des usages professionnels et des engagements ou mesures pris en faveur de l'environnement, de la santé, de la sécurité au travail.

Le Concessionnaire assure l'information des usagers et des riverains pendant l'exécution des travaux et la communication technique et pratique sur la réalisation du PRPP.

La responsabilité technique, financière, administrative et la réalisation de ces travaux est entièrement assurée par le Concessionnaire. En sa qualité de maître d'Ouvrage, il est redevable des garanties contractuelles et post-contractuelles.

Pour information, le Concessionnaire fait connaître à la Ville le nom des entreprises devant intervenir pour la réalisation des travaux, leurs capacités techniques et financières ainsi que les documents et informations permettant à la Ville de vérifier l'adéquation des clauses et conditions principales des contrats qu'il conclut avec ces dernières et les termes du présent Contrat.

Durant la réalisation des travaux, le Concessionnaire adresse à la Ville les rapports des bureaux de contrôle et l'informe des mesures prises pour remédier aux malfaçons détectées.

Le Concessionnaire informe dès qu'il en a connaissance, la Ville de tout événement susceptible d'affecter la réalisation et le bon fonctionnement des ouvrages objets du PRPP.

Le Concessionnaire fait son affaire de la gestion des occupations délivrées sur le périmètre du port pendant la réalisation des travaux.

Il fait son affaire de toutes les réclamations et demandes indemnitaires formées, par des tiers, liées à la réalisation du PRPP.

22.4. Déroulement des travaux

Le calendrier (annexe 7) et les modalités de déroulement des travaux sont arrêtés de façon à limiter au mieux les nuisances en résultant pour l'exploitation du service et les éventuels surcoûts pour le Concessionnaire.

Le Concessionnaire prend toutes dispositions utiles pour assurer la continuité de l'exploitation pendant la durée des travaux.

Le Concessionnaire et le Concédant se rapprocheront pour envisager tout aménagement nécessaire au Contrat en cas de travaux liés à des investissements nouveaux d'une durée supérieure à trois mois ayant un impact significatif sur l'exploitation.

22.5. Constat de l'achèvement du Programme de réaménagement des ports de plaisance

Avant la constatation de l'achèvement des Travaux, le Concessionnaire procède aux opérations préalables à la réception par ses soins des Travaux. Il émet toutes réserves utiles et s'assure de la levée de ces réserves avant la date de constatation de l'achèvement des Travaux.

Le Concessionnaire, en sa qualité de maître d'ouvrage, procède sous sa seule responsabilité à la réception des Travaux et fait son affaire de la levée des éventuelles réserves.

Le Concessionnaire invite la Ville à y assister, et à formuler des observations. Les Parties reconnaissent expressément que l'intervention de la Ville, au titre du présent Article, n'a pas pour effet direct et indirect de lui conférer, d'une quelconque manière, la qualité de maître d'ouvrage.

Les opérations de réception du Concessionnaire et le constat d'achèvement des travaux par la Ville se font de manière concomitante.

Le Concessionnaire communique à la Ville et cela dans un délai de 15 (quinze) jours calendaires à compter de leur signature une copie de tous les procès-verbaux et décisions relatifs à la réception (procès-verbaux relatifs aux opérations préalables à la réception, procès-verbaux de réception, procès-verbaux de levée de réserves, décisions de non réception ...).

Le Concessionnaire notifie par écrit à la Ville la date prévisionnelle de constatation de l'Achèvement au moins quarante-cinq (45) jours avant. Le Concessionnaire convie la Ville pour une visite contradictoire aux fins de constatation de l'Achèvement. Lors de cette visite, les Parties peuvent être accompagnées des personnes de leur choix.

Dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la visite, la Ville a la possibilité, de :

- 1) Prononcer l'Achèvement des Travaux ;

L'Achèvement est matérialisé par la signature du procès-verbal daté et signé conjointement par les Parties ;

- 2) Prononcer l'Achèvement des Travaux avec des Réserves Mineures ;

La date de signature du procès-verbal par la Ville constitue la date effective d'Achèvement des Travaux. Si cette date effective d'achèvement dépasse la date contractuelle d'achèvement, le Concessionnaire est passible de pénalités dans les conditions prévues au Contrat ;

Le Concessionnaire disposera d'un délai minimal de trois (3) mois à compter de la date effective d'Achèvement des Travaux, pour lever les Réserves Mineures identifiées, ce délai

étant adapté à l'importance des travaux de reprise à réaliser et aux contraintes d'intervention dans l'ouvrage ;

La Ville peut libérer le Concessionnaire de ses obligations relatives à la levée des Réserves Mineures en contrepartie du paiement d'une indemnité libératoire, dont le montant sera fixé d'un commun accord entre les Parties ou en cas de désaccord dans le cadre d'une expertise, en fonction de l'importance qualitative et quantitative desdites Réserves non levées et des conséquences sur l'exploitation-maintenance des installations ;

La constatation de la levée des Réserves Mineures ou du paiement de l'indemnité libératoire donnera lieu à un procès-verbal contradictoire entre la Ville et le Concessionnaire.

3) Refuser de prononcer l'Achèvement des Travaux, compte tenu de l'existence de Réserves Majeures.

Dans l'hypothèse où des Réserves Majeures seraient constatées, le Concessionnaire devra effectuer les travaux nécessaires pour que soit prononcée la levée des Réserves Majeures et que le procès-verbal d'achèvement des travaux puisse être établi dans le délai fixé d'un commun accord par les parties.

La nouvelle date prévue pour constater l'Achèvement des Travaux sera fixée en tenant compte notamment du temps raisonnable à prévoir pour lever la Réserve, sans préjudice des pénalités pouvant être appliquées au Concessionnaire

Le Concessionnaire peut émettre toute éventuelle observation sur un procès-verbal émis par la Ville.

Le fait qu'un défaut de conformité, apparents à la réception, entre les travaux exécutés et les obligations du Concessionnaire telles qu'elles résultent du Contrat n'ait pas été relevé par la Ville peut être invoqué par le Concessionnaire pour se dégager en tout ou partie de ses obligations contractuelles.

Les Réserves Majeures désignent les désordres ou malfaçons affectant la solidité des ouvrages et/ou le(s) rendant impropre à leur destination, et/ou portant manifestement atteinte à la sécurité des personnes.

Les Réserves Mineures désignent les Réserves autres que les Réserves Majeures

L'acceptation des travaux prononcée, avec ou sans réserves mineures, vaut Date Effective d'achèvement des travaux.

Pour l'établissement des procès-verbaux de constat d'achèvement, la Ville peut vérifier le respect des spécifications, des performances et des fonctionnalités ainsi que la bonne exécution des mesures prises pour tenir compte des éventuelles observations faites lors de la réception de ouvrages objets du PRPP.

A compter du constat d'achèvement, les biens concernés intègrent la catégorie des biens de retour et sont portés à l'inventaire figurant en annexe 4.

Le Concessionnaire doit fournir à la Ville, dans un délai de trois (3) mois après le constat d'achèvement de chaque opération d'investissement, l'ensemble des documents nécessaires à la bonne connaissance des ouvrages, installations, systèmes, équipements et matériels réalisés, ainsi qu'à leur exploitation et maintenance, et notamment le dossier des ouvrages exécutés et le dossier des interventions ultérieures sur les ouvrages.

La non-fourniture de ces documents dans le délai prévu par le Contrat pourra entraîner l'application de pénalités suivant les modalités prévues à l'article 42.

En cas de désaccord entre les Parties sur l'existence ou la levée d'une Réserve Majeure faisant obstacle à l'achèvement, la partie la plus diligente peut demander le recours à une expertise dans les conditions prévues à l'Article 91.2.

Article 23 : Travaux de gros entretien et de renouvellement des biens

En sus du PRPP et dans les conditions et limites prévues à l'annexe 7, hors cas d'imprévision, de force majeure, ou cause légitime, le Concessionnaire assure, à ses frais et sous sa maîtrise d'ouvrage, l'ensemble des grosses réparations, renouvellement des infrastructures portuaires ainsi que les travaux de mise en conformité réglementaire.

Ces travaux sont réalisés de sorte que les équipements concédés puissent :

- Répondre aux exigences de sécurité, d'hygiène, environnementales, d'accessibilité et de continuité du service, ainsi que de performance d'exploitation et de qualité de services.
- Être remis au Concédant à l'expiration du Contrat en bon état d'entretien et de fonctionnement conformément aux dispositions de l'article 24.

Il assure également l'entretien en profondeur (dragage) du bassin d'échouage pour y garantir de façon générale (zone de stationnement et de circulation des bateaux) une cote bathymétrique de +2m CM minimum, sous réserve que les travaux annuels de transfert de sable de la plage du port d'échouage soient réalisés par la ville de Pornichet

Il assure également l'entretien en profondeur (dragage) du bassin à flot pour y garantir les cotes bathymétriques suivante : minimum -2.50 m CM à l'entrée du port, et dans le bassin, entre -2.50 m CM et -0.50 m CM. Pour la préparation des futures opérations de dragage à réaliser tous les 8 ans à partir de 2031, le Concessionnaire devra tenir compte des objectifs de profondeur sectorisés tels que figurant dans la cartographie jointe en annexe 7-1.

Ces interventions sont définies en concertation avec le Concédant pour limiter la gêne dans l'exploitation du service concédé. Le Concessionnaire ne peut vis-à-vis du Concédant prétendre à aucune indemnité en raison de la privation de l'utilisation des biens concernés durant la réalisation de ces travaux.

A cet égard, il appartient au Concessionnaire :

- de s'assurer que les biens et équipements objets du service concédé restent aux normes pendant toute la durée du Contrat,
- d'informer, sans délai, le Concédant des dysfonctionnements des biens nécessitant des travaux relevant de la compétence du Concédant, conformément au présent article,
- de prendre toute mesure conservatoire nécessaire à écarter tout danger pour les biens et les personnes ou toute atteinte à l'environnement,
- d'alerter le Concédant, sans délai, de tout dysfonctionnement des biens et équipements, susceptibles de constituer un danger pour les biens et les personnes ou pour l'environnement.
- d'assurer les opérations de dragage des deux ports conformément aux côtes annexées.

Un compte de gros entretien et de renouvellement (GER) est ouvert et tenu par le Concessionnaire.

Est inscrit sur ce compte :

- en crédit, les recettes du poste GER hors taxes pour un montant minimum à celui prévu au compte d'exploitation prévisionnel objet de l'annexe 9 ainsi que les éventuelles recettes liées à la valorisation des biens démolis,
- au débit, des coûts internes du Concessionnaire et les décaissements réels ayant trait aux prestations et travaux de gros entretien et de renouvellement effectués. Les coûts internes seront dûment justifiés et sont limités aux seuls coûts salariaux exposés pour les opérations de GER nets de toute marge et ce au vu des informations salariales communiquées par le Concessionnaire au titre du rapport prévu à l'article 39.

Le Concessionnaire établit et transmet au Concédant un récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au titre des travaux de grosses réparations et de renouvellement, en précisant la nature et le montant. Le Concédant pourra, sur simple demande, exiger la production d'une copie des justificatifs comptables.

Ce document, précisant également les interventions prévues en année N+1, est joint au rapport annuel prévu à l'article 39.

Au terme normal ou anticipé du Contrat, l'intégralité du solde excédentaire du compte revient, dans un délai d'un (01) mois, au Concédant.

A sa demande, le Concédant est tenu informé par le Concessionnaire des résultats de ces consultations.

Le Concessionnaire assume, à ses frais, risques et périls, toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage.

Le Concessionnaire envoie au Concédant copie de l'ensemble des dossiers réglementaires (permis de construire, déclarations et demandes d'autorisations au titre du Code de l'environnement, etc.) simultanément à l'expédition ou à la remise au service instructeur.

A sa demande, le Concédant peut demander communication des études et projets et peut émettre, s'il le souhaite, des observations sur ces documents dans un délai d'un (01) mois à compter de la réception.

Le Concédant n'assure aucune prestation de gros entretien et de renouvellement.

Article 24 : Travaux d'entretien et de maintenance

Les limites et conditions des travaux d'entretien et de maintenance à la charge du Concessionnaire sont décrites à l'annexe 6.

Les travaux d'entretien et de maintenance du Concessionnaire comprennent toutes les réparations courantes et les opérations permettant d'assurer le maintien en état de bon fonctionnement de l'exploitation des biens inclus dans le périmètre du Contrat, jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de grosses réparations ou de renouvellement.

Le Concessionnaire assure une maintenance préventive et corrective sur l'ensemble de ces biens afin de limiter la maintenance curative.

La maintenance est « préventive » ou « corrective » conformément à la norme NF EN 13306 X 60-319 - 2001, déclinée en 5 niveaux selon la norme FDX 60-600 – 2002 ou toute autre norme qui la remplacerait :

- « Préventive » : exécutée à intervalles prédéterminés ou selon des critères prescrits et destinés à réduire la probabilité de défaillance ou la dégradation du fonctionnement d'un bien. La maintenance préventive comprend la maintenance conditionnelle, prévisionnelle et systématique.
- « Corrective » exécutée après détection d'une panne et destinée à remettre un bien dans l'état dans lequel il peut accomplir une fonction requise.

Les travaux d'entretien et de réparations courantes comprennent, en outre, les opérations de nettoyage permettant de garantir l'hygiène et la propreté des installations et de leurs abords (notamment équipements techniques, génie civil, bâtiments, pannes pontons, grues, voiries, réseaux, clôtures, informatique, électricité, automatismes).

Les opérations d'entretien ont principalement pour objet :

- de maintenir aux biens un aspect visuel extérieur satisfaisant ;
- de maintenir un environnement agréable en entretenant convenablement les abords des bâtiments et des autres installations (notamment plantations, espaces verts) ;
- d'éliminer tous les déchets produits par le fonctionnement du service sur l'ensemble du périmètre ;
- d'éviter les risques de nuisances pour le voisinage et d'atteinte à l'environnement qui peuvent résulter du fonctionnement des installations, dans le cadre des obligations légales et réglementaires ;
- le remplacement ou la réparation des installations détériorées ou disparues.

Le Concessionnaire s'engage :

- à assurer les obligations réglementaires relatives à la sécurité, à l'entretien et à la maintenance des biens mobiliers et immobiliers ;
- à respecter les préconisations d'entretien et de maintenance préventive établies par les fabricants de matériels et matériaux ;
- à respecter les notices de fonctionnement des matériels ;
- à prendre en charge les contrôles techniques réglementaires et la levée des réserves.

La norme NF EN 13306 X 60-319 « terminologie de la maintenance », ou toute autre norme qui la remplacerait, constitue la base de détermination de l'état des biens et l'organisation de leur maintenance.

Le Concessionnaire doit disposer sur place ou grâce à des contrats avec des entreprises extérieures et sous sa responsabilité, du personnel nécessaire pour lui permettre de faire face à ses obligations en matière de petites réparations journalières, de réparations de moyenne importance et de maintenance de niveau 1.

De façon générale, le Concessionnaire souscrira les contrats nécessaires pour satisfaire à ses obligations de maintenance et d'entretien.

Une analyse des constats issus de vérifications sera reportée dans le rapport annuel prévu à l'article 39.

Un cahier de maintenance et d'intervention des entreprises extérieures sera tenu à jour par le Concessionnaire.

A l'occasion du rapport annuel prévu à l'article 39, le Concessionnaire intègre dans les interventions le détail des dépenses réalisées pour l'année N au titre des opérations de maintenance et d'entretien.

Le Concédant n'assure aucune prestation d'entretien et de maintenance.

Le non-respect des obligations fixées par le présent Article donnera lieu au paiement de pénalités prévu à l'Article 42.

Article 25 : Contrôle et exécution des travaux

Le Concédant dispose d'un droit de contrôle sur tous les travaux dont il n'est pas lui-même chargé. Ce droit comporte la communication des projets d'exécution sur lesquels le Concédant donne son avis sans qu'il puisse en résulter une quelconque modification des obligations et responsabilités de ce dernier.

Il aura en outre le droit de suivre l'exécution des travaux et en conséquence aura libre accès aux chantiers, sous réserve (i) de respecter un préavis de 24 heures et de respecter les règles de sécurité.

L'ensemble des contrôles réglementaires liés aux biens et équipements sont à la charge exclusive du Concessionnaire. A cette fin, le Concessionnaire souscrita les contrats nécessaires auprès d'organismes de contrôle afin de s'assurer de la conformité des bâtiments et équipements au vu des obligations réglementaires relatives tout particulièrement à la sécurité.

Le Concédant se réserve le droit de faire procéder par son propre personnel, ou tout prestataire désigné par lui, au contrôle de maintenance et du renouvellement des biens délégués. Ces contrôles sont opérés de manière contradictoire avec le Concessionnaire, en respectant un préavis de 24 heures.

A cet effet, le Concessionnaire prête son concours aux agents du Concédant ou à ceux de l'organisme qui l'assiste en leur facilitant l'accomplissement de leur mission et en leur fournissant tous les documents nécessaires.

Le contrôle exercé par le Concédant n'a pas pour effet de dégager le Concessionnaire de ses obligations et responsabilités au titre de la mise en œuvre des opérations de travaux, de maintenance et d'entretien.

Sauf cause exonératoire au sens du présent contrat, faute pour le Concessionnaire de réaliser dans le temps et/ou totalement les travaux de réaménagement et de renouvellement prévus à l'Annexe 7 ainsi que ceux d'entretien des ouvrages, équipements et installations, le Concédant appliquera les pénalités prévues à l'article 42.

En outre, le Concédant peut faire procéder, aux frais et risques et périls du Concessionnaire, à l'exécution d'office des travaux nécessaires après mise en demeure restée sans effet dans un délai raisonnable et adapté aux causes de la mise en demeure fixée par le Concédant mais ne pouvant, sauf urgence justifiée, être inférieur à dix (10) jours.

Le Concessionnaire est en droit de suivre l'exécution des travaux et à présenter des observations au Concédant sur l'exécution de ces travaux étant précisé qu'il ne doit pas interférer avec les entreprises.

Article 26 : Principes généraux

Le Concessionnaire assure la gestion des activités objets du service concédé dans le respect de la stratégie et des objectifs énoncés à l'article 1, à savoir, notamment :

- une gestion portuaire performante aux plans technique et commercial des postes à flot,
- la promotion et le développement du Port (animation et dynamisation des activités nautiques notamment),
- le renforcement de l'offre de services et le positionnement sur les nouvelles dynamiques de la plaisance,
- le renforcement de la place du port comme pôle économique pour le territoire,
- le renforcement de la notoriété du port à l'échelle atlantique,
- la mise en place d'une concertation et d'une collaboration efficiente et continue avec l'ensemble des acteurs du port,
- une gestion pouvant être contrôlée de façon efficiente par le Concédant.

Le Concessionnaire est tenu de garantir tout au long du présent Contrat :

- la continuité des activités attachées au service public concédé,
- de garantir le respect du principe d'égalité des usagers du service public, et à ce titre, d'appliquer strictement les tarifs et redevances propres à chaque catégorie d'usagers,
- d'affecter à la gestion des activités attachées au service public les moyens techniques et personnels suffisants pour garantir la satisfaction et la sécurité des usagers,
- de façon générale, la bonne exécution de l'ensemble des missions qui lui sont confiées.

En cas d'interruption fautive de la gestion, exploitation du port, le Concessionnaire s'expose au paiement de pénalités dans les conditions prévues à l'article 42.

Conformément aux dispositions de la loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République :

- Le concessionnaire est tenu de garantir l'égalité des usagers devant le service public et le respect des principes de laïcité et de neutralité du service public. Il prend les mesures nécessaires à cet effet et, en particulier :
- Il veille à ce que ses salariés ou les personnes sur lesquelles il exerce une autorité hiérarchique ou un pouvoir de direction, lorsqu'ils participent à l'exécution du service public, s'abstiennent notamment de manifester leurs appartenances ou convictions politiques ou religieuses, tant en abordant des signes ou tenues manifestant ostensiblement de telles appartenances ou convictions, qu'en se livrant à des comportements révélant ces appartenances ou convictions, et traitent de façon égale toutes les personnes et respectent leur liberté de conscience et leur dignité.
- Il veille également à ce que toute autre personne à laquelle il confie en partie l'exécution du service public s'assure du respect de ces obligations. Il est tenu de communiquer à l'acheteur/autorité délégante chacun des contrats de sous-traitance/de

sous-concession ayant pour effet de faire participer le sous-traitant/de sous-concessionnaire à l'exécution de la mission de service public.

- Il signale sans délai à l'acheteur/l'autorité concédante tout manquement aux principes d'égalité, de neutralité et de laïcité qu'il constate ainsi que les mesures qui ont été prises pour y remédier.

Article 27 : Gestion domaniale du plan d'eau

Les autorisations d'occupation privative des postes à flot font obligatoirement l'objet d'un contrat écrit avec tout occupant, quelle que soit sa qualité, établi conformément, selon la durée du titre, au modèle objet de l'annexe 12 A ou 12 B (contrat de poste et contrat de garantie d'usage).

Elles sont attribuées par la commission d'attribution en respect du règlement particulier de police objet de l'annexe 8 du présent Contrat et conformément à l'annexe 11 relative au protocole d'attribution sur liste d'attente.

La rédaction, la passation des contrats d'occupation et leur gestion sont à la charge et sous la responsabilité du Concessionnaire.

A la date d'entrée en vigueur du présent Contrat, le Concessionnaire proposera aux usagers du port un contrat d'occupation de poste à flot établi conformément au modèle de l'annexe 12 A.

A la date d'entrée en vigueur du présent Contrat, le Concédant communique au Concessionnaire la liste d'attente tenue par le Concessionnaire sortant tel que précisé dans l'annexe 11.

Le Concessionnaire se substituera à la Ville dans la gestion des garanties d'usage qui entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2027.

Le Concessionnaire assure en outre la gestion de la mise à disposition des postes à flot pour les usagers en escale de courte ou de longue durée, conformément au règlement particulier de police.

Le Concessionnaire doit veiller au respect, par les occupants des obligations résultant des contrats d'occupation dont ils sont titulaires, notamment quant aux assurances couvrant la responsabilité au titre des emplacements occupés.

Les conditions de cession, de résiliation ou de prolongation des autorisations, tant pour les occupations de courtes durées que pour les garanties d'usage sont fixées en annexe 11 au présent contrat.

Les autorisations d'occupation privative du plan d'eau ne sont pas constitutives de droits réels.

Le Concessionnaire veillera au libre accès et navigation dans le port des activités nautiques qui y seront installées.

Les occupants du plan d'eau ne pourront réclamer aucune indemnité au Concessionnaire du fait des éventuelles gênes occasionnés par des travaux exécutés dans l'intérêt du domaine et dans des conditions normales (réduction des conditions d'accessibilité du port et/ou modification temporaire d'emplacement du poste d'amarrage).

Article 28 : Gestion domaniale des terre-pleins

Le Concessionnaire est autorisé à accorder à des tiers au présent Contrat, des autorisations d'occupation temporaire privatives des dépendances bâties ou non bâties des terre-pleins du périmètre du Port et ce, dans les conditions prescrites par le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2122-1-1 et suivants, le Code des transports et le règlement particulier de police objet de l'annexe 8.

Toute occupation privative du terre-plein fait obligatoirement l'objet d'un contrat écrit avec l'occupant conformément au modèle visé en annexe 12-C, quelle que soit sa qualité, et nécessitera en tout état de cause l'accord préalable écrit de la Ville.

Toute délivrance par le Concessionnaire d'un titre d'occupation du domaine public en vue de l'exercice d'une activité économique donne lieu à l'organisation d'une procédure de publicité et de mise en concurrence dans les conditions prévues par les articles L. 2122-1-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Les activités objets des titres d'occupation doivent présenter un rapport avec l'exploitation du port et être de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

Les autorisations d'occupation temporaire peuvent être assorties de droits réels si cela est mentionné expressément dans l'autorisation d'occupation temporaire.

Les autorisations d'occupation temporaires constitutives de droits réels peuvent être consenties uniquement si les investissements prévus par le demandeur le justifient.

Les tarifs d'occupation font l'objet de l'annexe 10. Cette annexe précise les tarifs préférentiels des autorisations délivrées à certaines associations.

Chaque autorisation d'occupation domaniale d'une durée supérieure à un (01) mois doit préalablement être approuvée par le Concédant. A ce titre, le Concessionnaire adressera au Concédant le projet de convention un mois minimum avant la date de signature envisagée.

La convention d'occupation temporaire doit notamment comprendre les clauses contractuelles suivantes :

- précisant la nature de l'activité autorisée,
- précisant que les titulaires sont redevables de tous impôts et taxes liés à la jouissance des lieux occupés,
- interdisant au titulaire de céder leurs droits et/ou de sous-louer les terrains et bâtiments confiés au Concessionnaire sans la signature d'un avenant à la convention initiale, soumise aux mêmes règles de son approbation,
- imposant une remise en état des emprises au terme de l'occupation sur demande du Concédant et aux frais du titulaire,
- imposant la faculté pour le Concédant de pouvoir se substituer au Concessionnaire ou co-contractant du titulaire au terme anticipé du présent Contrat,
- fixant une durée ne pouvant excéder celle du présent Contrat.
- les occupants des terre-pleins ne pourront réclamer aucune indemnité au Concessionnaire du fait des éventuelles gênes occasionnés par des travaux dans l'intérêt du domaine et dans des conditions normales.

De manière générale, le Concessionnaire doit veiller au respect par les occupants des obligations résultant des conventions d'autorisation d'occupation temporaire dont ils sont

titulaires, notamment quant à la propreté, la sécurité, le respect de l'affectation et les assurances couvrant leur responsabilité au titre des emplacements occupés, de leur personnel et de leur activité.

Si l'une des conditions susvisées n'est pas respectée, le Concessionnaire assume l'entière responsabilité des conséquences en découlant, y compris sur les plans pénal et financier. En cas de conclusion de telles conventions en méconnaissance des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques et notamment de ses articles L.2122-1 et suivants, le Concessionnaire s'expose au paiement de pénalités prévues à l'article 42.

A l'occasion du rapport annuel prévu à l'article 39, le Concessionnaire communiquera la liste actualisée des conventions d'autorisation d'occupation temporaire mentionnant les informations suivantes :

- le titulaire de l'autorisation,
- la date de début et de fin de l'autorisation,
- les surfaces occupées (m2),
- l'activité exercée sur l'emprise occupée,
- le montant de la redevance d'occupation et les modalités de révision.

Article 29 : Promotion et animation du Port

La promotion et l'animation du Port est à la charge du Concessionnaire, et doit permettre le développement de son attractivité, sa notoriété et sa fréquentation. Le Port est un atout majeur pour la Ville, un levier touristique et économique.

Les objectifs de la Ville à ce titre sont multiples :

- Accroître l'attractivité en s'adaptant et en anticipant les besoins de la plaisance de demain,
- Développer les fréquentations, diversifier les offres et les services et attirer de nouveaux publics,
- Développer l'animation sur le port, en lien avec les acteurs concernés : clubs nautiques, organisateurs d'événements ...
- Proposer un mode de commercialisation des espaces (grande salle de réunion, terrasses...) en tenant compte des opportunités réceptives et événementielles dans le cadre d'un partenariat avec la SPL Pornichet La Destination.

A ce titre, le Concessionnaire met notamment en œuvre les actions de développement, promotion et d'animation objets de l'annexe 3.

Le Concessionnaire assure également la mise en réseau du port avec les partenaires locaux et nationaux (professionnels du tourisme et du nautisme, autres ports, clubs nautiques, etc.).

L'ensemble des charges et produits afférents à l'exercice des missions d'animation sont inscrits dans le budget et dans la comptabilité du présent Contrat.

Article 30 : Services rendus aux usagers

La fourniture de fluides, l'accueil des usagers, l'accès aux sanitaires, le WIFI, la veille VHF, ainsi que la surveillance des amarres constituent le socle minimum des services intégrés dans la redevance d'occupation.

Les autres services font l'objet d'une facturation distincte.

Le Concessionnaire dispose de la faculté, de façon accessoire et connexe, de mettre en place d'autres services visant à améliorer qualitativement l'offre des services auprès des usagers.

Le Concessionnaire met les usagers en mesure d'exprimer par écrit, par téléphone (par exemple, par une ligne dédiée), par voie électronique et auprès d'un agent habilité à le représenter, leurs réclamations et/ou observations sur les services rendus par le Concessionnaire. Les moyens ainsi offerts sont portés à la connaissance des usagers.

Le Concessionnaire assure le suivi de ses réclamations et observations et les suites qui y sont données. Il les communique au Concédant au moins une fois par trimestre.

Article 31 : Conditions générales d'exploitation

Par une information constante et en coordination avec le Concédant, en sa qualité d'autorité portuaire, le Concessionnaire fait respecter les conditions d'exploitation issues, plus particulièrement, du règlement particulier de police, objet de l'annexe 8, ainsi que toute réglementation notamment en matière de sécurité et de protection environnementale.

Les consignes sont portées à la connaissance de chaque usager et du public par voie d'affichage en capitainerie et autres locaux de ports ouverts au public ainsi que sur le site Internet du Port.

D'une manière générale, le Concessionnaire prend sous sa responsabilité toutes mesures d'exploitation qui s'imposent pour assurer la sécurité et le bon fonctionnement des ouvrages délégués grâce à une surveillance permanente en vue d'assurer la continuité du service public et de prévenir les accidents.

Dans ce cadre, il assure notamment :

- un contrôle de l'exploitation du port, avec permanence de gardiennage des installations portuaires et liaisons téléphoniques,
- la transmission de la communication des renseignements météorologiques et des informations relatives à la navigation,
- la distribution d'eau et d'électricité,
- les installations nécessaires au respect des prescriptions, notamment celles pour la collecte et le traitement des résidus d'huile et plus largement des eaux dites grises et noires et pour la réception des déchets ménagers et assimilés,
- la mise en place et l'entretien des équipements et matériels de sauvetage.

Le Concessionnaire demeure entièrement responsable du plan d'eau, à l'intérieur du périmètre du Port.

Le Concessionnaire informe le Concédant de tout danger ou anomalie grave dont il a connaissance et qui serait de nature à entraver la poursuite de l'exploitation du port, à menacer la sécurité ou la sûreté du port et de ses usagers et à présenter un risque sérieux pour l'environnement ou la santé.

En cas de danger imminent, une demande de suspension immédiate des activités doit accompagner cette information.

Pour l'exercice des missions des services de l'Etat, le Concessionnaire garantit l'accès de leurs agents ainsi que les personnes agissant pour leur compte aux installations portuaires déléguées dans le respect de la réglementation et des procédures en vigueur sur le port.

Article 32 : Respect des normes environnementales

Le Concédant entend faire du Port de Pornichet, un port durable, exemplaire sur le plan environnemental.

A cette fin, le Concessionnaire s'engage à respecter les normes environnementales dans le périmètre délégué et à limiter les impacts environnementaux du projet de réaménagement

Il assure la surveillance et la prévention de pollution et contribue, sous la responsabilité du Concédant et les autres administrations compétentes, à la lutte contre la pollution, pour cela il s'équipera durant la première année du contrat des matériels et matériaux nécessaires pour assurer une lutte efficace contre toute source de pollution.

Il est tenu de surveiller l'état sanitaire du plan d'eau dans la limite du périmètre délégué qui doit répondre aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Il est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter la pollution du plan d'eau, notamment par le rejet de déchets de quelque nature que ce soit ou de liquides insalubres comme les hydrocarbures.

Il assure au moins une (01) fois par an le nettoyage du fond du plan d'eau.

En outre, le Concessionnaire s'engage, dans le cadre de la gestion du présent Contrat, à obtenir les labellisations suivantes dans les trois premières années de l'exploitation du port une fois le PRPP réalisé, et à les conserver pendant toute la durée du contrat :

- La certification « Ports propres actifs en biodiversité »
- La certification « Pavillon bleu »

En outre, le Concessionnaire s'engage à concevoir les futurs bâtiments selon une démarche vertueuse de respect de l'environnement et de minimisation des besoins énergétiques. A ce titre, le/les bâtiment(s) devra(ont) s'inscrire dans une démarche de certifications reconnues visant la passivité des bâtiments et intégrant des systèmes de production énergétique en autoconsommation. Le concessionnaire s'engage à obtenir formellement le ou les labels correspondants.

A défaut d'obtenir l'un des labels mentionnés ci-avant, le Concessionnaire se verra appliquer les pénalités prévues en article 42 ci-après.

Tout au long de l'exécution du présent Contrat, le Concessionnaire veille à assurer les obligations qui sont mises à sa charge dans le respect de l'environnement.

Dans le cadre de la réalisation des travaux mis à sa charge mais également dans le cadre de sa mission de gestion des activités portuaires, le Concessionnaire prend à ses frais et risques les dispositions nécessaires pour réduire, dans toute la mesure du possible, toute pollution de l'air ou de l'eau causé par son intervention, ainsi que les gênes imposées aux usagers, aux personnels et aux voisins, notamment celles qui peuvent être causées par les difficultés d'accès, le bruit des engins, les vibrations, les fumées, les poussières. Il doit rechercher une

conception qui favorise le développement de la biodiversité dans le port et qui réduise au maximum la consommation en ressources.

Pour assurer ses obligations en terme environnemental, le candidat s'engage à mettre en œuvre les mesures prévues à l'annexe 13 au présent Contrat.

CHAPITRE VI – REGIME DU PERSONNEL

Article 33 : Reprise du personnel de l'ancien Concessionnaire

A la date d'entrée en vigueur du présent Contrat, le Concessionnaire reprend le personnel du précédent concessionnaire et celui de ses sous-concessionnaires précédemment affectés au service, conformément à l'article L.1224-1 du Code du travail, et dont la liste figure en annexe 5 du présent contrat.

Le Concessionnaire informe le Concédant des modalités de reprise du personnel et des éventuelles difficultés rencontrées.

Le concessionnaire, ce que le Concédant garantit, recevra l'ensemble des provisions relatives au personnel effectuées par le précédent concessionnaire (Congés, CET, RTT, indemnités de départ à la retraite...)

Article 34 : Gestion du personnel

Le Concessionnaire respecte les orientations et les préconisations relatives au devenir du personnel, à sa formation, et plus généralement, toute prescription en matière de gestion de ressources humaines prévue par le Code du travail.

Le Concessionnaire met en permanence à la disposition des activités du service public délégué, le personnel nécessaire en nombre, qualité et qualification afin d'être en mesure de réaliser les missions qui lui sont confiées par le Contrat.

A la date d'entrée en vigueur du Contrat, l'organisation du personnel est définie en annexe 5.

Le personnel est entièrement à la charge et sous la responsabilité du Concessionnaire qui exécute, conformément à la législation en vigueur, toutes les opérations de gestion du personnel.

A compter de la date d'entrée en vigueur du présent Contrat, le Concessionnaire communique au Concédant toute modification apportée aux conventions collectives et accords collectifs applicables au personnel affecté au service concédé.

Un tableau du personnel faisant apparaître les grades, qualifications, ancienneté et rémunération est transmise annuellement au Concédant dans le cadre du rapport annuel prévu à l'article 39, ainsi qu'au terme du présent Contrat.

Dans le cadre de ce rapport, le Concessionnaire informe également le Concédant de sa politique de gestion du personnel et des modalités de mise à disposition du personnel, le cas échéant, entre structures du Concessionnaire (société mère et filiale).

Il définit et communique au Concédant la politique qu'il envisage de conduire et le ou les systèmes de management qu'il s'engage à mettre en place en matière de santé et de sécurité au travail et de développement social.

Le Concessionnaire remet à la Ville, sur simple demande, la liste des personnels affectés au service (avec mention du temps de travail de chacun) et la masse salariale globale affectée au site.

Tous ces documents seront considérés comme communicables aux candidats dans le cadre d'une nouvelle mise en concurrence du service public pour quelques raisons que ce soit dans la limite des informations communicables en application de la loi.

Les contrats de travail des salariés de l'entreprise sont consultables par la Ville à tout moment sur demande écrite dans les conditions prévues par la loi.

Dans le rapport annuel du Concessionnaire, sont précisées les éventuelles modifications apportées en matière de convention collective, ainsi que d'éventuels accords d'entreprise et/ou de groupe. Dans ce rapport, sont tenus à jour : la liste des personnels affectés au service (avec mention du temps de travail de chacun et type de contrat) ; la masse salariale globale affectée au site.

Tout recours au travail intérimaire pour quelque motif que ce soit par le Concessionnaire ne donnera pas lieu à une quelconque révision des conditions tarifaires.

Toute infraction au code du travail donnera lieu au paiement de pénalités dans les conditions prévues à l'article 42.

Article 35 : Rémunération du Concessionnaire

En contrepartie des missions qui lui sont confiées par le Contrat, à ses risques et périls, le Concessionnaire est autorisé à percevoir pour son compte ou faire percevoir, pour son compte, auprès des usagers, l'ensemble des produits tirés de l'exploitation du port, à savoir, notamment :

- les redevances liées à la gestion domaniale,
- les recettes provenant des services offerts aux usagers.

Ces ressources sont réputées permettre au Concessionnaire d'assurer l'équilibre financier du Contrat, ainsi que sa juste rémunération.

La part de risque transférée au Concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas de la concession, toute perte potentielle supportée par le Concessionnaire n'étant pas purement nominale ou négligeable.

Le Concessionnaire ne peut prétendre à aucune subvention d'exploitation et/ou d'équipement de la part du Concédant au titre du présent Contrat.

Le Concessionnaire mettra en revanche tout en œuvre pour répondre aux différents appels à manifestation d'intérêts susceptibles de contribuer au financement des investissements à sa charge. Le Concessionnaire informera le Concédant des démarches entreprises, des contacts établis et de l'avancée de l'instruction des dossiers déposés.

Article 36 : Recettes du service

36.1. Recettes perçues par le Concessionnaire

Le Concessionnaire perçoit ou fait percevoir, pour son propre compte, auprès des usagers :

- les redevances attachées aux autorisations d'occupation temporaire du domaine public et aux garanties d'usage,
- les redevances constituant la contrepartie des services rendus aux usagers.

Le montant et les modalités d'évolution des redevances sur la durée contractuelle sont définis à l'annexe 10.

Toutes modifications, tant des redevances que des conditions de révision telles que prévues à cette annexe 10 et, éventuellement proposées par le Concessionnaire, sont soumises avant leur application, à l'avis du conseil portuaire, et à la formalisation d'un avenant au présent Contrat.

D'autres recettes peuvent éventuellement être perçues par le Concessionnaire et, plus particulièrement, des subventions, ou bien les produits de sponsoring ou de partenariat au titre de l'organisation de manifestations nautiques et festives ainsi que des recettes se rattachant à des prestations accessoires et connexes au service concédé telles que visées à l'article 6.

Ces recettes sont également incluses, en totalité, dans les recettes d'exploitation du Contrat.

Les créances détenues par le Concessionnaire sur le Concédant au titre de la Concession peuvent être cédées par le Concessionnaire à ses créanciers conformément aux dispositions du code monétaire et financier.

36.2. Révision des tarifs

Les tarifs sont révisés annuellement chaque 1^{er} janvier, sauf délibération contraire, selon la formule de révision suivante :

Pour les tarifs liés aux usagers du port

$$P_n = P_0 \times (9\% \times (TP06b_n / TP06b_0) + 37\% \times (FSD3_n / FSD3_0) + 18\% \times (TP07b_n / TP07b_0) + 36\% \times (CNP_n / CNP_0))$$

P_n : prix des tarifs pour l'exercice n

P₀ : prix des tarifs à la date de signature du Contrat

TP06b_n, FSD3_n, TP07b_n et CNP_n : derniers indices connus à la date de la révision

TP06b₀, FSD3₀, TP07₀ et CNP₀ : indices publiés à la date en vigueur de la délégation

Pour les tarifs appliqués aux occupants du terreplein, le loyer sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet de l'AOT.

A compter de la prise d'effet de l'AOT et, pour chacune des années suivantes à cette même date, la redevance variera automatiquement à la hausse comme à la baisse.

Cette variation annuelle et automatique (à la hausse comme à la baisse) sera proportionnelle à la variation de l'indice de référence, celui-ci est le dernier **l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT)** publié par l'INSEE au jour de la prise d'effet du Bail.

Le nouveau loyer de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

$$\frac{(\text{Loyer en vigueur}) \times (\text{Indice du 1er trimestre de l'année})}{(\text{Indice du 1er trimestre de l'année précédente})}$$

Sans préjudice de l'indexation des tarifs, l'évolution des tarifs doit refléter une stratégie commerciale.

Le Concessionnaire titulaire doit fournir au troisième trimestre de chaque année à la Ville des perspectives de l'évolution des tarifs portuaires pour l'année suivante, qui sera le reflet de sa stratégie de développement des activités portuaires.

Dans le cas où l'un des indices retenus dans la formule de révision n'est plus publié, le Concessionnaire a l'obligation d'en informer dans les plus brefs délais la Ville et formule des propositions d'indices de substitution accompagnées d'un mémoire technique.

Le Concessionnaire et la Ville se mettent d'accord, par simple échange de lettres recommandées avec accusé de réception, sur son remplacement par un paramètre équivalent correspondant sensiblement au même élément du prix de revient. Ce nouvel indice prend effet dans un délai d'un (01) mois à partir de la date à laquelle la Ville a été informée par le

Concessionnaire, sauf en cas de refus de celui-ci signifié au Concessionnaire dans le même délai et justifié par des observations motivées.

Toute évolution tarifaire autre que l'indexation donnera lieu avant son application à une délibération de la Ville prise après avis du conseil portuaire sur proposition du Concessionnaire.

Les tarifs TTC qui résultent de l'indexation seront arrondis à l'euro supérieur lorsque le premier chiffre après la virgule sera égal ou supérieure à 5, et à l'euro inférieur dans les autres cas.

Le Concessionnaire peut décider, parce qu'il l'estime judicieux commercialement, de ne pas appliquer d'indexation à tout ou partie des tarifs ou de ne l'appliquer que partiellement. Le Concessionnaire n'a droit à aucune indemnisation au titre des conséquences de la décision de non-indexation ou d'indexation partielle.

Toute évolution tarifaire qui ne s'exercerait pas conformément au Contrat est irrégulière sauf délibération contraire de la Ville prise après avis du conseil portuaire sur proposition du Concessionnaire.

36.3. Facturation

Le Concessionnaire fait son affaire de la facturation des prix des prestations et des redevances dues par les usagers et titulaires de droits d'occupation et de garanties d'usage.

Le Concessionnaire conserve les factures adressées à chaque usager pendant la durée légale conformément aux dispositions de l'article L.123-22 du Code du commerce.

Article 37 : Redevance versée par le Concessionnaire

En contrepartie de l'occupation des terrains du domaine public sur lequel sont établis les ouvrages, appareils et leurs dépendances, le Concessionnaire versera au Concédant une redevance annuelle.

Cette redevance est composée d'une part fixe et d'une part variable.

37.1. Part fixe de la redevance

La part fixe de la redevance est d'un montant annuel de

- 50 000 € HT pour la période 2027 à 2031 inclus,
- 100 000 € HT à partir de 2032 jusqu'au terme du contrat.

Elle sera versée par le concessionnaire une fois par an, sur émission d'un titre de recettes par le Concédant au cours du mois de décembre de l'année considérée.

La part fixe est révisable annuellement, au 1er janvier de chaque année, par application de la formule suivante :

$RF_n = RF_o * (IRL_n / IRL_o)$

Où

- RF_n est le montant de la part fixe révisé de l'année n ,

- RFo est le montant initial de la part fixe (valeur mois Mo),
- IRLn est la dernière valeur connue de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE au 1er janvier de l'année n,
- IRLo est la dernière valeur connue de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE au mois Mo.

Le mois Mo est le mois de janvier 2024.

La première révision interviendra au 1er janvier 2027.

37.2. Part variable de la redevance

La part variable de la redevance est calculée chaque année sur le résultat net avant impôt, hors redevance, issu du compte de résultat de la concession à compter de l'exercice 2035 inclus.

Elle est égale à 17 % et déclenchée à partir de l'exercice 2035

Pour le versement de cette redevance, le Concessionnaire transmettra les éléments justifiant son calcul au travers du compte rendu financier annuel portant sur l'exercice précédent.

La redevance due au titre d'une année N sera versée au Concédant au plus tard un mois après le dépôt du rapport annuel prévu à l'article 39, et en toute hypothèse avant le 1er octobre de l'année N+1.

Le Concédant émettra un titre de recettes pour son recouvrement.

Article 38 : Régime comptable

Le Concessionnaire établit les comptes du Contrat conformément aux règles du plan comptable général français.

En particulier, il prévoit dans ses comptes, autant que de besoin, les dotations aux amortissements et provisions.

Les comptes du Concessionnaire devront être certifiés par un commissaire aux comptes. Le Concessionnaire soumet au Concédant pour approbation la lettre de mission du commissaire aux comptes.

Article 39 : Impôts et taxes

Tous les impôts et taxes, existants ou à venir, établis par l'Etat, les collectivités territoriales ou les établissements publics, y compris les impôts relatifs aux immeubles (en ce compris la taxe foncière applicable aux terre-pleins et au plan d'eau), ayant trait à l'activité et à l'ensemble des biens objet du présent Contrat, sont à la charge exclusive du Concessionnaire.

Si le Concédant est le redevable légal et/ou direct, il refacture au Concessionnaire le montant des impôts et taxes.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) est prise en charge par le Concessionnaire.

En cas de modification de la réglementation fiscale de nature à bouleverser les coûts d'exploitation, les Parties se rencontreront dans les conditions prévues à l'article 53.1.1 du Contrat.

Article 40 : Rapport annuel

40.1 Dispositions générales

En application des articles L. 3131-1 et suivants et R. 3131-2 et suivants du Code de la commande publique, le Concessionnaire transmet au Concédant chaque année avant le 1^{er} juin, un rapport comprenant :

- une analyse de la qualité du service,
- un compte-rendu technique,
- un compte-rendu financier.

Le rapport annuel est transmis sur un support physique électronique.

Les informations transmises doivent être exploitables par le Concédant (données non protégées, format modifiable).

40.2 Contenu du rapport

Le rapport annuel est établi comme suit :

Une synthèse indiquant *a minima* les éléments suivants :

- date de remise du rapport,
- rappel des principales caractéristiques du Concessionnaire : société, dirigeant, composition du capital, etc.
- rappel des principales données contractuelles : négociations contractuelles en cours, subdélégations en cours, principaux contrats de sous-traitance,
- principales données économiques de l'exercice par activités (sous forme de tableaux présentant notamment les données suivantes : nombre d'usagers par catégorie, nombre de passages en escale, suivi du *turnover*, évolution des profils de clients, etc.),
- principales données financières de l'exercice au regard de l'exercice précédent (chiffre d'affaires, montant des charges, résultat d'exploitation, résultat net),
- principaux investissements réalisés au cours de l'exercice,
- autres éléments à la libre appréciation du Concessionnaire.

Analyse de la qualité de service :

- liste des actions d'animation et de promotion mises en œuvre par le Concessionnaire,
- compte-rendu et relevés de décision de la Commission d'attribution des postes annuels,
- présentation des démarche(s) qualité mise(s) en œuvre sur les ports pendant l'année pour l'amélioration de la satisfaction des usagers,
- synthèse des réclamations et contentieux précisant la nature de la réponse apportée (le tout sous forme de tableau),
- résultat des enquêtes de satisfaction réalisées auprès des usagers sur les ports, *a minima*, une enquête de satisfaction devra être réalisée tous les 4 ans, et ce à partir de la 4^{ème} année suivant le début de l'exploitation.

- arrêt/suspension de l'activité des ports auprès des usagers : nature de l'arrêt/suspension et cause, justification apportée par le Concessionnaire, mesures préventives et correctives apportées,
- pénalités : état des pénalités versées au Concédant pour non-respect des clauses du Contrat.

Compte-rendu technique :

- une liste détaillée des travaux de renouvellement et de grosses réparations réalisées pendant l'exercice, et en indiquant de façon précise l'état d'avancement du Programme de réaménagement des ports de plaisance (Annexe 7),
- nombre d'agents affectés à l'exécution du Contrat (en ETP) et volume du recours à l'intérim et à la sous-traitance (en ETP),
- programme de formation réalisé sur l'année N ainsi qu'un organigramme à jour,
- état sur le personnel indiquant : le nombre d'effectif, la qualification de chaque personnel, son statut, son ancienneté,
- l'inventaire mis à jour des biens prévu à l'annexe 4,
- plan de mouillage actualisé,
- plan de maintenance : nombre d'opérations réalisées, nature, fréquence et montants,
- note retraçant les actions menées par le Concessionnaire au titre du développement durable et de la protection de l'environnement, notamment en lien avec les indicateurs environnementaux des labels souhaités ou obtenus,
- liste des contrats et autorisations d'occupation temporaire des terre-pleins reprenant les informations visées aux articles 27 et 38,
- état récapitulatif par entreprise le montant et la nature des prestations confiées à des tiers.
- autre éléments à la discrétion du Concessionnaire.

Compte-rendu financier :

- les rapports généraux et spéciaux des commissaires aux comptes pour l'exercice écoulé,
- soldes intermédiaires de gestion,
- compte d'exploitation conforme au modèle prévu à l'annexe 9 certifié par le commissaire aux comptes,
- budget prévisionnel de l'année en cours,
- note explicative portant sur la mesure des écarts entre les hypothèses retenues pour l'élaboration du compte d'exploitation prévisionnel initial et leur valeur constatée pour l'année écoulée, accompagnée des commentaires et analyses de ces écarts,
- annexe retraçant les facturations entre le Concessionnaire et ses actionnaires ou membres,
- état du compte de provision et amortissement pour GER,
- attestations d'assurance du Concessionnaire.

Article 41 : Tableau de bord périodique

Au cours des deux conseils portuaires annuels, le Concessionnaire remet au Concédant un tableau de synthèse des données suivantes :

Premier conseil portuaire (printemps) :

- budgets exécutés de l'année N-1
- indicateurs d'exploitation et de commercialisation des produits annuels
- bilan des travaux réalisés et projetés (incluant indicateurs d'investissements et GER)
- bilan des services mis en place et projetés

Second conseil portuaire (automne) :

- indicateurs d'exploitation et de commercialisation des produits saisonniers
- bilan des travaux réalisés et projetés (incluant indicateurs d'investissements et GER)
- bilan des services mis en place et projetés
- budgets rectificatifs de l'année en cours et primitif de l'année N+1.

Article 42 : Contrôle du Concédant

Le Concédant a un pouvoir de contrôle étendu sur l'exécution des missions par le Concessionnaire, dans le respect de l'autonomie de gestion de ce dernier et du secret des affaires.

Le Concédant peut demander au Concessionnaire, des informations complémentaires sur le rapport annuel, tous les comptes rendus et documents annexes prévus au titre du présent Contrat ou toute autre donnée utile à l'exercice de son contrôle. Le délai de communication est adapté à la nature et aux nombres des informations complémentaires et ne peut en tout état de cause être inférieur à quinze (15) jours.

La non-production des documents visés par le présent Contrat dans les délais fixés, peut être sanctionnée dans les conditions prévues à l'article 42 ci-après.

Le Concédant peut avoir recours à des organismes de contrôle extérieurs, choisis par ses soins. Les procédures de contrôle sont alors définies de manière indépendante par ces derniers.

Toutes les personnes accréditées à cet effet par le Concédant peuvent se rendre sur place et se faire présenter toutes les pièces nécessaires à leur contrôle, sous réserve d'un délai de prévenance de 24 heures.

Elles peuvent procéder à toutes vérifications utiles, pour s'assurer que les biens confiés au Concessionnaire sont exploités et entretenus dans les conditions du présent Contrat et que les intérêts contractuels du Concédant sont sauvegardés.

Le Concessionnaire devra notamment prêter son concours à la Ville, dans le cadre des obligations du Contrat et l'assister dans ses relations avec les organismes et administrations en lui apportant les informations qu'il estimera nécessaires.

La Ville a le droit de contrôler les renseignements donnés dans le rapport annuel prévu à l'article 39. A cet effet, un représentant habilité peut procéder sur place et sur pièces à toute vérification utile pour s'assurer du fonctionnement du service dans les conditions du Contrat et prendre connaissance de tous documents techniques, comptables et autres nécessaires à l'accomplissement de leur mission, notamment :

- Audit sur les contrats délégués ;
- Enquêtes de satisfaction auprès des usagers ;
- Audit « client Mystère » ;
- Vérification de consommation énergétique (eau, électricité) entretien technique types, etc.

Le Concessionnaire facilite l'accomplissement du contrôle. A cet effet, il doit notamment :

- Autoriser à tout moment l'accès des installations du service délégué aux personnes mandatées par la Ville ;
- Justifier auprès de la Ville 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 directement au Contrat ;
- Désigner un ou plusieurs représentants compétents pour répondre aux questions posées par la Ville.

Par ailleurs, le Concessionnaire remet au Concédant un compte-rendu annuel exposant les mesures mises en œuvre pour garantir le respect de ces principes d'égalité, de laïcité et de neutralité (ex : règlement intérieur, directives internes, actions de sensibilisation, registres d'information, actions correctives à court ou long terme...).

Par ailleurs, le Concessionnaire est tenu de se soumettre à tous les contrôles que le Concédant jugera opportun d'effectuer sans que ce contrôle affecte le bon fonctionnement du service délégué.

Ces enquêtes et contrôles peuvent être effectuées, aux frais du Concédant, par le personnel du Concédant ou les personnes désignées par lui.

Article 43 : Pénalités

En cas de manquement du Concessionnaire à ses obligations contractuelles ne résultant pas d'un cas de force majeure, d'un cas d'imprévision, d'une cause légitime, d'un fait du prince ou d'une faute du Concédant, les pénalités visées ci-après peuvent être appliquées sans préjudice s'il y a lieu, des sanctions prévues à l'article 43.

Ces pénalités sont libératoires de toute demande de dommages et intérêts de la Ville, étant précisé que ce caractère libératoire cède devant le préjudice subi par les tiers. Leur application ne dégage pas pour autant le Concessionnaire du respect de ses obligations au titre du Contrat et notamment de l'obligation d'exécuter ses prestations conformément au Contrat et de corriger le manquement ayant donné lieu à l'application des pénalités.

Toute sanction doit faire l'objet de la part du Concédant d'une mise en demeure identifiant le manquement :

- étayée par un ou des constats écrits,
- adressée par un envoi électronique ou par lettre recommandée avec accusé de réception,

- indiquant le délai de mise en œuvre imparti au Concessionnaire.
- précisant la sanction possible en cas de non-respect

Le Concessionnaire est alors mis à même de présenter préalablement ses observations sur les faits qui lui sont reprochés et le cas échéant mis en demeure d'y remédier. L'absence d'observation ne vaut pas renonciation à recours.

Manquement	Pénalités
En cas d'interruption fautive de gestion du port supérieure à deux (02) heures consécutives.	1500 € par jour, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Toute interruption de deux heures par jour, consécutive ou non, sur une période de 24 heures, donne lieu à application de la pénalité.
Retard, non réalisation (partielle ou totale) d'une opération prévue au PRPP à échéance convenue	1/3000 ^{ème} du montant de l'opération, par jour de retard et par opération, ce dans la limite de 5 % du montant de l'investissement concerné.
Manquements aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques lors de la délivrance d'autorisation d'occupation du domaine public	10.000 € par convention délivrée illégalement
Non-délivrance d'un document exigé par l'article 22 au titre du constat de la réalisation du PRPP	300 € par jour et par document manquant.
Non-respect des obligations relatives à l'entretien ou la maintenance des biens sur la base d'un constat établi en présence du Concessionnaire et après une mise en demeure restée sans effet à l'issue d'un délai de 10 jours, réduit à 5 jours en cas d'urgence	300 € par jour et par manquement avéré
Pénalité pour retard dans la production, non production ou production non conforme des documents visés par le Contrat après une mise en demeure restée sans effet à l'issue d'un délai de 5 jours	300 € par jour de retard

Non-respect des prescriptions du règlement particulier de police des ports	1500 € par infraction constatée
Non-respect des tarifications spécifiques et des gratuités ville prévues à l'annexe 10 du contrat	5000 € par infraction constatée
Non-respect des règles particulières du protocole d'attribution sur liste d'attente (annexe 11 du contrat)	5000 € par infraction constatée
Non-respect du droit de priorité pour les navires visés à l'article 6.3 relatif au ponton d'honneur	1000 € par infraction constatée
Non-respect de l'obtention de l'un des labels visés à l'article 32 dans les délais impartis	5000 € par label non obtenu (par an)
Pénalité pour infraction au titre de la réglementation du travail dissimulé en application des articles 8221-3 à 8221-5 après mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai maximum de 15 jours.	10.000 € par infraction constatée
Manquement constaté au respect de la laïcité des usagers devant le service public et aux principes de laïcité et de neutralité du service public,	500 € par manquement constaté

Les pénalités sont décidées et calculées trimestriellement par le Concédant.

Les pénalités sont payables le Concessionnaire dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception du titre de recettes correspondant.

Article 44 : Mise en régie provisoire

En cas de faute grave du Concessionnaire, notamment si la sécurité publique ou la protection de l'environnement viennent à être compromises ou si le service n'est exécuté que partiellement, le Concédant peut mettre le service délégué en régie provisoire, aux frais du Concessionnaire, après mise en demeure de remédier à la défaillance. Le délai de mise en demeure ne saurait être inférieur à 15 (quinze) jours. Ce délai est adapté en cas d'urgence.

Dans ce cas, le Concédant se substitue, ou substitue toute personne désignée, dans les droits et obligations du Concessionnaire.

L'utilisation des ouvrages par le Concédant ou l'exploitant qu'elle a subrogé au Concessionnaire, 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 Concessionnaire, ce dernier est autorisé à reprendre l'exploitation du service et bénéficie à nouveau de tous les droits attachés au présent Contrat.

Les frais de mise en régie provisoire du service, dûment justifiés font l'objet d'un titre de recettes notifié au Concessionnaire

Les frais ne peuvent dépasser un montant de 200.000 euros HT sur la durée du Contrat.

Sont déduits des frais de mise en régie, le montant des recettes perçues par le Concédant ou la personne qu'elle aura substitué au Concessionnaire pendant toute la durée de la mise en régie.

Article 45 : Dispositions générales

45.1 Faits générateurs

Le Contrat prend fin :

- à l'expiration de sa durée normale, telle que définie à l'article 2,
- en cas de résiliation pour faute, en application de l'article 46,
- en cas de résiliation pour motif d'intérêt général en application de l'article 47,
- en cas de force majeure, en application de l'article 49.
- en cas de résiliation rendue nécessaire suite à un refus de délivrance, à une suspension ou à un retrait d'autorisation administrative.

Le Concédant ou le nouveau Concessionnaire se trouve subrogé dans les droits du Concessionnaire à la date de fin du Contrat.

45.2 Continuité du service

Au terme du Contrat ou tout autre cas de fin anticipée, la Ville, ou le nouvel exploitant, est subrogé dans les droits et obligations du Concessionnaire concernant le service délégué sauf (i) pour les factures émises par le Concessionnaire sous l'empire de son contrat et (ii) les éventuels emprunts en cours.

Dans les douze (12) mois qui précèdent la fin normale du Contrat et immédiatement en cas de décision de résiliation, le Concédant peut prendre toute mesure nécessaire pour faciliter le passage progressif de l'ancien au nouveau régime d'exploitation, sous réserve de ne pas affecter la bonne exécution du service jusqu'à la fin effective du Contrat.

Aussi, à l'occasion d'une éventuelle remise en concurrence de l'exploitation du service délégué, le Concédant peut organiser une ou plusieurs visites des installations afin de permettre aux candidats d'en acquérir une connaissance suffisante garantissant une égalité de traitement.

Le Concédant se réserve la faculté de réunir les représentants du Concessionnaire ainsi que, le cas échéant, ceux du nouvel exploitant pour organiser au mieux le transfert de l'exploitation du service, et notamment pour permettre au Concessionnaire d'exposer les principales consignes et modes opératoire à suivre pour le fonctionnement des ouvrages, équipements et installations.

Le Concessionnaire communique au Concédant une liste nominative des personnels susceptibles d'être repris par le Concédant ou le futur exploitant. Cette liste mentionne les informations prévues à l'article 34. Le Concessionnaire communique également à la Ville la liste de tous les contrats d'approvisionnement, de fournitures, de location ou de services (électricité, téléphone, matériel d'exploitation, etc.) qui détaille les éléments principaux de chaque contrat (objet, fournisseur, conditions financières) afin de permettre à la Ville ou au nouvel exploitant d'en obtenir le transfert ou la résiliation à la suite de la fin du Contrat.

Douze (12) mois avant le terme normal du Contrat, et immédiatement en cas de décision de résiliation, le Concessionnaire s'engage à ne procéder à aucun recrutement et modification de la situation du personnel sans l'accord préalable du Concédant.

De plus, le Concessionnaire sera également tenu de remettre à la Ville son fichier client et de reverser à la Ville les recettes perçues au titre des tarifs acquittés par les usagers de toute nature, et non consommés à l'échéance du Contrat (produits constatés d'avance).

Article 46 : Echéance normale du Contrat

Au terme du Contrat, le Concessionnaire sera tenu de remettre sans indemnité les ouvrages, installations, matériels et mobiliers mis à sa disposition par le Concédant et plus largement, toutes les installations relevant du périmètre de la Concession dans un bon état d'entretien et de fonctionnement dans les conditions fixées par l'article 51.

Jusqu'à la fin du Contrat, le Concessionnaire aura assumé les obligations d'entretien, de maintenance et de renouvellement des matériels, équipements, mobiliers et plus largement de tous les biens.

Au terme du Contrat, le Concédant ou le nouvel exploitant, est subrogé dans les droits et obligations, du Concessionnaire concernant le service concédé sauf pour les factures émises par le Concessionnaire et éventuels contrats d'emprunts.

Les provisions sociales et pour gros entretien – renouvellement et maintenance constituées sont transférées au Concédant dans le cadre du bilan de clôture.

Article 47 : Déchéance

Le Concessionnaire encourra la déchéance en cas de faute d'une particulière gravité. La particulière gravité de la faute sera constatée par l'inexécution persistante d'une ou de plusieurs obligations contractuelles et / ou réglementaires et / ou par un comportement fautif du Concessionnaire compromettant la poursuite du Contrat dans des conditions normales.

Conformément à la jurisprudence en vigueur, il pourra notamment s'agir des cas où :

- Le Concessionnaire méconnaît systématiquement les termes du Contrat,
- Le Concessionnaire n'exécute pas, de manière répétée ou durable ses obligations contractuelles résultant de la présente,
- Le Concessionnaire refuse d'obéir aux injonctions et aux mises en demeure du Concédant,
- Le Concessionnaire abandonne ou interrompt l'exécution du service,
- Le Concessionnaire refuse de s'acquitter des obligations financières (entre autres taxes, redevances et amendes) stipulées dans le Contrat dans les délais prescrits,
- Le Concessionnaire n'a pas repris ses activités après une mise en régie éventuelle.

Lorsque le Concédant considère que les conditions de la déchéance sont réunies, il envoie au Concessionnaire une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de remédier au(x) manquement(s) constaté(s) dans un délai de deux mois à compter de la réception de la mise en demeure par le Concessionnaire.

La déchéance peut être prononcée si :

- le Concessionnaire ne s'est pas conformé à ses obligations dans le délai qui lui est imparti dans la mise en demeure.
- Les garanties de bonne exécution ont été épuisées

Le Concessionnaire déchu ne percevra aucune indemnité. Seule la valeur résiduelle nette comptable des biens de retour et ayant été autorisés par le Concédant ainsi que éventuels coûts de rupture des contrats de financement et la régularisation de la TVA seront payés par le Concédant. Le cas échéant, le Concessionnaire percevra également la valeur nette comptable de biens de reprise que le Concédant décide de reprendre. Sera déduit, le cas échéant, de la valeur nette comptable des biens de retour et de reprise (i) les éventuels frais de remise en état de ces biens et (ii) d'une indemnité correspondant à la totalité du préjudice direct et indirect subi par le Concédant à raison de la fin anticipée de la concession et (iii) des éventuelles subventions, à hauteur de leur valeur nette, versées au Concessionnaire pour la réalisation ou l'acquisition desdits biens et (iiii) du solde des produits constatés d'avance au titre des garanties d'usage

Les provisions sociales et pour gros entretien – renouvellement et maintenance constituées sont transférées au Concédant dans le cadre du bilan de clôture.

Les suites de la résiliation pour faute et notamment les surcoûts d'exploitation engendrés par celle-ci ainsi que les coûts nécessaires à la réattribution des missions dévolues au Concessionnaire au titre du Contrat, sont supportés par le Concessionnaire dans une limite de 200.000 euros. Dans ce cas, à la demande du Concessionnaire, les justificatifs comptables et administratifs lui seront communiqués par la Ville.

Sous réserve du respect des règles en vigueur, il peut être sursis par la Ville à la prise d'effet de la résiliation pour faute, pour permettre aux créanciers financiers du Concessionnaire, par l'intermédiaire d'un représentant unique mandaté à cet effet, et dont l'identité aura été communiquée à la Ville par le Concessionnaire au plus tard quinze (15) jours après la réception par le Concessionnaire de la mise en demeure visée ci-dessus, de proposer, dans un délai de deux (02) mois à compter de la notification au Concessionnaire du prononcé de la résiliation pour faute, une entité substituée au Concessionnaire en vue de la poursuite de l'exécution du Contrat.

Si à l'expiration de ce délai, le représentant des créanciers financiers du Concessionnaire n'a pas proposé une telle entité substituée ou si la Ville a refusé, de façon motivée, son accord à la substitution proposée, la résiliation du Contrat entre immédiatement en vigueur.

La dissolution ou la liquidation judiciaire du Concessionnaire entraîne la résiliation du Contrat au tort du Concessionnaire et à ses frais et risques dans les conditions générales de déchéance prévues au présent article.

Dans le cas de la résiliation pour cause de liquidation judiciaire du Concessionnaire, la résiliation interviendra au jour du jugement de liquidation. Le Concédant prendra acte du jugement rendu et prononcera la résiliation du Contrat.

Le Concédant pourra appeler les garanties visées à l'article 15.

Article 48 : Résiliation pour motif d'intérêt général

Le Concédant peut mettre fin au Contrat avant son terme normal pour un motif d'intérêt général.

La décision peut prendre effet un an à compter de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans ce cas, le Concessionnaire sera indemnisé du préjudice subi par lui, qui intégrera les éléments suivants :

- une indemnité correspondant à la valeur nette comptable des investissements rattachés aux seuls biens de retour et ayant été autorisés par le Concédant.
- une indemnité correspondant à la valeur vénale des biens de reprise transmis à la Ville, le cas échéant
- les frais de rupture des sous-contrats dans la limite de :
 - (i) Si la résiliation intervient avant l'achèvement du Programme de réaménagement des ports de plaisance, les coûts de rupture du contrat de conception-construction dûment justifiés dans la limite de 5% du coût restant à décaisser des travaux et des études ;
 - (ii) Si la résiliation intervient après l'achèvement du Programme de réaménagement des ports de plaisance, les coûts de rupture du contrat de maintenance dûment justifiés dans la limite de 5% du montant des prestations de maintenance résiliées restant à courir dans la limite de cinq (5) années,
- le prix des biens et stocks à leur valeur nette comptable que le Concédant souhaite racheter ou faire racheter,
- les frais de rupture des contrats (y compris de contrats de travail ou contrat de financement) (autre que conception-réalisation et maintenance) conclus par le concessionnaire pour l'exécution du contrat, sous réserve que les contrats ne comportent pas d'engagements anormalement pris à moins que la Ville n'ait donné son accord à leur conclusion
- une indemnité d'un montant correspondant, au titre du manque à gagner, à 5 % du coût du Programme de réaménagement des ports de plaisance prévu à l'annexe 7, si celui-ci n'a pas été intégralement réalisé, et, si le PRPP prévu à l'annexe 7 a été intégralement réalisé, à trois fois la moyenne annuelle des bénéfices prévisionnels escomptés sur toute la durée du Contrat conforme aux chiffres de l'annexe 9. Dans le cas où la résiliation interviendrait dans les trois dernières années du Contrat, cette indemnité sera diminuée à due proportion.

Le montant de l'indemnisation versée au Concessionnaire est diminué :

- De toutes les sommes dont le Concessionnaire resterait redevable vis-à-vis du Concédant par application du présent Contrat ;
- De l'intégralité du solde positif du compte GER ;
- Des provisions sociales ;
- Des éventuels frais de réparation, entretien et renouvellement qui auraient dû être assumés par le Concessionnaire et qui ont été ou seront pris en charge par le Concédant ou le nouvel exploitant en raison de la défaillance du Concessionnaire.
- Des éventuelles subventions, à hauteur de leur valeur nette, versées par le Concédant au Concessionnaire pour la réalisation ou l'acquisition des biens visés ci-avant,
- Du solde des produits constatés d'avance au titre des garanties d'usage

L'indemnité est mandatée par le Concédant dans un délai de deux mois suivant la date de prise d'effet de la résiliation. En cas de retard de paiement, les dispositions des articles L3133-10 et suivants du Code de la commande publique s'appliquent.

Article 49 : bouleversement de l'économie générale du Contrat

En cas d'événement imprévisible lors de la conclusion du Contrat et extérieur aux Parties entraînant un bouleversement de l'économie du Contrat, le Concédant et le Concessionnaire se rapprochent dans les meilleurs délais pour envisager toutes les mesures utiles conformément aux dispositions de l'article 53.1.1 Evolution des conditions économiques et techniques d'exécution du Contrat.

Le Concessionnaire devra poursuivre l'exécution de ses obligations, moyennant éventuellement le versement d'une contribution par le Concédant pour compenser le préjudice subi du fait de l'évènement.

Cette contribution est déterminée au regard des conséquences directes résultant de l'évènement imprévisible. Le versement de ladite contribution n'est envisageable que si l'exécution du Contrat ne peut être poursuivie dans ses conditions économiques initiales.

Le Concessionnaire qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un cas d'imprévision n'est fondée à l'invoquer que dans la mesure des effets que l'évènement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu.

En tout état de cause, en cas de survenance d'un évènement d'imprévision, le Concessionnaire n'est pas délié de ses obligations de réaliser les prestations dont l'exécution n'est pas directement empêchée par la survenance dudit évènement d'imprévision.

Dans le cas où le bouleversement de l'économie perdurerait au-delà du délai raisonnable défini par les Parties, alors le Concessionnaire pourra être autorisé, avec l'accord du Concédant, à renoncer au bénéfice du Contrat sous réserve d'un préavis de neuf (9) mois adressé par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de résiliation, le Concessionnaire aura l'indemnisation prévue à l'article 48 à l'exception de l'indemnité au titre du manque à gagner.

L'indemnité est mandatée par le Concédant dans un délai de deux (02) mois suivant la date de prise d'effet de la résiliation. En cas de retard de paiement, les dispositions des articles L3133-10 et suivants du Code de la commande publique s'appliquent.

Article 50 : Résiliation pour force majeure

Lorsqu'un cas de force majeure se prolonge au-delà de douze (12) mois à compter du constat contradictoire entre les Parties de l'évènement constituant un tel cas, la résiliation du Contrat est de plein droit.

En toutes hypothèses, le Concessionnaire a droit à l'indemnisation prévue à l'article 48 à l'exception de l'indemnité due au titre du manque à gagner.

L'indemnité est mandatée par le Concédant dans un délai de deux (02) mois suivant la date de prise d'effet de la résiliation. En cas de retard de paiement, les dispositions des articles L3133-10 et suivants du Code de la commande publique s'appliquent.

Article 51 : Rachat anticipé

Le Concédant a le droit de procéder au rachat de la Concession moyennant un préavis d'un (1) an. Dans cette hypothèse, le rachat ne prendrait effet qu'au 1^{er} janvier de l'année qui suit la date d'arrivée à échéance du préavis.

Le Concessionnaire reçoit alors une indemnité calculée dans les mêmes conditions que la résiliation pour motif d'intérêt général.

Par le versement de cette indemnité, le Concédant est libéré de toutes obligations à l'égard du Concessionnaire.

Le Concessionnaire est tenu de remettre les ouvrages et outillages en bon état d'entretien au Concédant.

Le Concédant est tenu de se substituer au Concessionnaire pour l'exécution de tous les engagements pris par lui dans des conditions normales pour l'achèvement des travaux et pour l'exploitation, et de continuer à assurer le service.

Le rachat anticipé de la Concession, selon les modalités ci-dessus, pourra être effectué par anticipation dans le cas où le Concessionnaire ne réaliserait pas le Programme de réaménagement des ports de plaisance prévu à l'annexe 7.

L'indemnité est mandatée par le Concédant dans un délai de deux mois suivant la date de prise d'effet de la résiliation. En cas de retard de paiement, les dispositions des articles L3133-10 et suivants du Code de la commande publique s'appliquent.

Article 52 : Sort des biens

Sauf accord du concédant ou dispositions spécifiques objet de l'annexe 7, au terme normal de la Concession, les investissements réalisés par le Concessionnaire, en application de l'annexe 7, devront être intégralement amortis, de sorte qu'aucune valeur nette comptable résiduelle ne restera, au terme normal du Contrat, à la charge de la Ville ou du futur exploitant.

52.1 Les biens de retour

A l'expiration du Contrat, et quelles qu'en soient les causes, le Concessionnaire sera tenu de restituer au Concédant les biens de la Concession classés comme biens de retour, à l'exception de ceux retirés pendant la durée du Contrat avec l'accord du Concédant.

L'ensemble des ouvrages et équipements du service devra être en bon état de fonctionnement et d'entretien. L'état des biens devra permettre de poursuivre l'exploitation normale du service en conformité au regard de la réglementation en vigueur, particulièrement en matière de bâtiments, d'environnement ou de santé, sécurité publique et au travail.

Six (6) mois avant le terme du Contrat ou dès que les Parties sont informées de sa fin anticipée, les Parties se rapprocheront afin d'établir un état des lieux et un état descriptif des travaux d'entretien restant à réaliser par le Concessionnaire avant le terme du Contrat.

Le Concessionnaire devra exécuter les travaux correspondants de remise en état avant l'expiration du Contrat.

Si le Concédant et le Concessionnaire ne parvenaient pas à un accord amiable, le Concédant pourra faire appel à un expert désigné conformément à l'Article 55. Il appartiendra, le cas échéant, au Concessionnaire de réaliser les travaux d'entretien prescrits dans le cadre de cette procédure.

Faute pour le Concessionnaire de réaliser les travaux correspondants de remise en état avant l'expiration du présent Contrat, le Concédant sera en droit, après mise en demeure, de réaliser ces travaux aux frais du Concessionnaire. Les frais ainsi engagés seront mis à la charge du Concessionnaire qui devra s'en acquitter dans un délai maximum d'un mois (1) ou prélevés sur le montant de la garantie à première demande.

Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure, à des intérêts de retard calculés au taux d'intérêt légal en vigueur.

Le Concédant ou le nouvel exploitant désigné à cet effet entrera en possession des Biens de retour et tous les produits de la Concession lui reviendront à dater du même jour.

52.2 Les biens de reprise

A l'expiration du Contrat pour quelle que cause que ce soit, le Concédant pourra reprendre, contre indemnités, tout ou partie des biens classés comme Biens de reprise.

L'estimation de ces Biens sera effectuée sur la base de leur valeur initiale diminuée de l'amortissement déjà réalisé et des dépréciations supportées (Valeur Nette Comptable) sous réserve d'un entretien conforme aux préconisations du constructeur et/ou des normes en vigueur et d'un bon état d'entretien et de fonctionnement. A défaut d'accord, l'estimation sera fixée à dire d'expert. Cette indemnité est calculée sur la base du dernier rapport annuel dressé par le Concessionnaire actualisé, le cas échéant, sur la base d'éléments justificatifs produits par ce-dernier.

Seront également déduits du montant d'indemnisation, les éventuelles subventions publiques perçus par le Concessionnaire et avantages fiscaux.

Le Concessionnaire sera tenu de remettre à ses frais dans leur état primitif les dépendances de la Concession sur lesquelles auront été installés ou implantés tous biens classés comme biens de reprise non repris par le Concédant. En cas de manquement, la remise en état pourra être effectuée d'office aux frais et risques du Concessionnaire.

Le Concessionnaire pourra toutefois être dispensé de cette obligation par le Concédant, notamment si elle lui fait abandon pur et simple des biens édifiés. Les biens dont le maintien a été accepté deviennent la propriété du Concédant.

52.3 Stock et approvisionnement

Le successeur du Concessionnaire pourra reprendre les stocks correspondant au fonctionnement normal de la Concession, sur la base de leur valeur nette comptable à la fin du Contrat. Le successeur du Concessionnaire et le Concessionnaire feront leurs affaires de la reprise éventuelle des stocks et approvisionnement.

52.4 Les Biens propres

A l'expiration du Contrat pour quelle que cause que ce soit, le Concessionnaire sera tenu de remettre à ses frais dans leur état primitif les dépendances de la Concession sur lesquelles auront été installés ou implantés tous biens classés comme Biens propres. En cas de manquement, la remise en état pourra être effectuée d'office aux frais et risques du Concessionnaire.

Le Concessionnaire pourra toutefois être dispensé de cette obligation par le Concédant, notamment si elle renonce à la remise en état. Dans ce cas, les biens dont le maintien a été accepté deviennent la propriété du Concédant.

L'estimation de ces Biens sera effectuée sur la base de leur valeur initiale diminuée de l'amortissement déjà réalisé (Valeur Nette Comptable) sous réserve d'un entretien conforme aux préconisations du constructeur et/ou des normes en vigueur et d'un bon état d'entretien et de fonctionnement. A défaut d'accord, l'estimation sera fixée à dire d'expert. Cette indemnité est calculée sur la base du dernier rapport annuel dressé par le Concessionnaire actualisé, le cas échéant, sur la base d'éléments justificatifs produits par ce-dernier.

A défaut pour le Concessionnaire de s'être acquitté des obligations mentionnées au présent article 51 dans le délai de trois (3) mois à dater de la fin du Contrat, il pourra y être pourvu d'office, à ses frais et risques. Le Concédant pourra appeler la garantie émise visée à l'article 15 ci-avant.

Article 53 : Réexamen du Contrat

53.1. Modification contractuelle

53.1.1 Evolution des conditions économiques et techniques d'exécution du Contrat

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques d'exécution du Contrat de nature à modifier substantiellement son économie générale, les Parties conviennent d'ores et déjà de se rencontrer dans les cas suivants :

- en cas de modification du périmètre objet de l'annexe 1 ;
- en cas de changement majeur dans les coûts d'exploitation dû à un changement de la réglementation portuaire, fiscale ou sociale ;
- en application de l'article 49
- en cas de Force majeure, de Fait du Prince, cas d'imprévision et de Cause légitime
- en cas de variation du chiffre d'affaires réel à la hausse ou à la baisse de plus de 10 % par rapport au chiffre d'affaires prévisionnel figurant au compte d'exploitation prévisionnel objet de l'annexe 9.
- nouvelles contraintes ou restrictions de fonctionnement, d'exploitation ou de travaux par rapport à celles en vigueur à la date de signature de la Convention, décidées par le Concédant ou par l'Etat ;
- en cas d'augmentation de plus de 10% des charges relatives au dragage d'entretien du port par rapport au montant figurant au compte d'exploitation prévisionnel objet de l'annexe 9,
- les autres cas visés expressément par le Contrat.

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

L'accord des Parties portant modification du Contrat dans le cadre de ce réexamen, donnera lieu à la formalisation d'un avenant conformément à la réglementation en vigueur dont l'objet est de rétablir l'équilibre économique du Contrat

Les mesures arrêtées peuvent prendre la forme d'une indemnité versée par le Concédant au Concessionnaire, d'une modification des tarifs ou de la durée de la Convention, d'une modification des obligations, y compris financières, du Concessionnaire ou d'une autre compensation définie par les Parties

Ces hypothèses constituent des clauses de réexamen au sens de l'article L. 3135-1 et R. 3135-1 du Code de la commande publique.

53.1.2. Modification et extension des biens du Programme de réaménagement des ports de plaisance

Modification du PRPP avant à la réalisation des travaux

Tout projet de modification du plan ou des accords de financement est porté, préalablement à sa réalisation, à la connaissance de la Ville par le Concessionnaire, accompagné, le cas échéant, des principaux termes et conditions des nouveaux accords de financement projetés,

ainsi que d'une note justifiant que la modification du plan ou des accords de financement maintient la robustesse financière du Concessionnaire à un niveau suffisant et n'est pas de nature à affecter sa capacité à assurer à court, moyen et long termes la bonne exécution des obligations qui lui sont confiées en application du présent Contrat.

La Ville fait connaître son opposition dans un délai de trente (30) jours à compter de la réception du projet de modification.

La Ville peut s'opposer à une modification du plan ou des accords de financement du Concessionnaire, ou à tout refinancement des financements privés externes, lorsqu'elle estime que la modification ou le refinancement envisagé ne maintient pas la robustesse financière du Concessionnaire à un niveau suffisant ou affecte sa capacité à assurer à court, moyen et long termes la bonne exécution de ses obligations au titre du Contrat.

Le Concessionnaire communique sans délai à la Ville, en cas de modification des accords de financement ou de refinancement des financements privés externes, une copie des nouveaux accords conclus à cet effet entre le Concessionnaire et les créanciers financiers.

Le gain financier résultant éventuellement d'une modification du plan ou des accords de financement ou d'un refinancement des financements privés externes est entièrement au profit du Concessionnaire.

Modification du PRPP en cours de réalisation des travaux

Pourvu qu'il n'en résulte aucune modification essentielle au sens du Code de la commande publique, le Concessionnaire peut, sous sa maîtrise d'ouvrage, apporter des modifications aux ouvrages et installations, établir et réaliser des ouvrages et installations supplémentaires, non intégrés à l'annexe 7.

Dans ce cas, il doit construire et notifier au Concédant un dossier explicatif et justificatifs intégrant l'ensemble des éléments techniques et financiers concernés par cette modification.

Le Concédant dispose d'un délai d'au moins deux (2) mois pour se prononcer sur la demande du Concessionnaire.

La modification ne pourra intervenir qu'après approbation expresse et préalable du Concédant.

Le refus du Concédant, pour quel que motif que ce soit, ne saurait donner lieu à indemnisation du Concessionnaire.

Les modalités de réalisation et de financement relatives à de telles modifications et à leur étude détaillée sont établies par voie d'avenant au présent Contrat. Cet avenant précise également les éventuelles conséquences sur le compte d'exploitation prévisionnel objet de l'annexe 9.

53.1.3 Non-obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Programme de réaménagement des ports de plaisance objet de l'annexe 7

En cas de non-obtention définitive d'une autorisation administrative indispensable à la réalisation du Programme de réaménagement des ports de plaisance objet de l'annexe 7 au présent Contrat (*autorisation d'urbanisme, autorisation au titre de la loi sur l'eau, etc.*), les Parties conviennent d'ores et déjà de se rencontrer pour déterminer les conséquences d'une telle situation sur le présent Contrat.

A cet effet, les Parties étudieront le principe de la conclusion d'un avenant au présent Contrat, dont l'objet pourra intégrer :

- La suppression de l'obligation faite au Concessionnaire de réaliser la partie du PRPP objet de la non obtention d'une autorisation administrative indispensable à sa réalisation, et le cas échéant, la substitution d'un nouveau PRPP,
- La réduction de la durée de la concession, compte tenu de la diminution du montant des investissements devant être amortis par le Concessionnaire sur la durée du Contrat,
- Les conséquences attachées à l'éventuelle réduction de la durée de la concession sur les autorisations d'occupation domaniale et les garanties d'usages consenties,

53.2. Modification unilatérale

La Ville dispose de la possibilité de procéder à tout moment à une modification que le Concessionnaire ne peut refuser d'exécuter.

La Ville a toute latitude pour demander des modifications. La Ville peut demander des modifications pour tout motif d'intérêt général, notamment afin que les ouvrages et équipements portuaires puissent répondre à des nouveaux besoins pour le service public, à une évolution technologique ou afin d'améliorer la qualité et les performances du service.

Le Concédant se réserve la possibilité de modifier unilatéralement le périmètre concédé si les deux conditions suivantes sont respectées :

- L'immeuble concerné n'est manifestement pas nécessaire à l'exploitation ;
- L'immeuble concerné ne fait pas l'objet d'une valorisation ou exploitation en cours ou projeté à court terme.

Dans les soixante (60) jours suivant la réception d'une demande de modification, et sauf si les Parties conviennent d'un délai plus ou moins important, le Concessionnaire établit et remet à la Ville une étude comportant :

- Un avis motivé sur les avantages et inconvénients que présente la modification envisagée sur les plans technique et organisationnel,
- Les modalités de mise en œuvre envisagées,
- L'impact financier de ces modifications,
- L'impact en termes de délai de ces modifications.

Dans l'hypothèse où la Ville décide de mettre en œuvre la modification, elle supporte l'intégralité du coût des dépenses liées à la réalisation de la modification (y compris la réalisation de l'étude).

Une telle modification est constitutive d'une cause légitime telle que prévue à l'article 18 (Causes Légitimes).

Article 54 : Recours contre le Contrat et les autorisations administratives

54.1 Recours contre le Contrat et/ou l'un de ses actes détachables

En cas de recours administratif ou contentieux formé à l'encontre du Contrat ou de l'un de ses actes détachables, les Parties examineront conjointement dans les meilleurs délais le risque contentieux afférent au dit recours et se rencontreront à l'issue de cet examen, et au plus tard dans un délai de cinq (05) jours calendaires suivant la réception du recours par le(s) destinataire(s).

Dans tous les cas, le Concessionnaire communiquera à la Ville le/les mémoire(s) en défense qu'il pourra déposer devant le Tribunal administratif dans le cadre de l'instance. La Ville formulera ses observations dans un délai de vingt-quatre (24) heures en cas de référé et dans un délai de dix (10) jours ouvrés en cas de recours au fond.

A défaut de retour, le Concessionnaire produira son/ses mémoires. Les frais de conseils et de représentation en justice sont assumés par chaque Partie en ce qui la concerne.

A l'issue de l'examen par les Parties des moyens invoqués à l'appui du recours :

(i) Si les Parties estiment, d'un commun accord, que le recours n'est pas sérieux, le Contrat se poursuit normalement et les parties formalisent cette décision par écrit.

(ii) si les Parties estiment, d'un commun accord, que le recours est sérieux ou si les parties sont en désaccord quant au caractère sérieux du recours, l'exécution du Contrat sera suspendue sauf dans le cas où la Ville demanderait au Concessionnaire, par décision expresse notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de poursuivre l'exécution du Contrat, à charge pour cette dernière de prendre en charge, le paiement direct des sommes nécessaires à une telle poursuite, le cas échéant.

Dans l'hypothèse où la suspension du Contrat excéderait six (06) mois, le Contrat pourra être résilié dans les conditions de l'article 48 (Résiliation pour motif d'intérêt général à l'exception de l'indemnité due au titre du manque à gagner) du Contrat.

Si le recours en cause aboutit à ce que l'annulation, la résolution ou la résiliation du Contrat soit prononcée en première instance, les dispositions de l'article 48 (Résiliation pour motif d'intérêt général à l'exception de l'indemnité due au titre du manque à gagner) du Contrat s'appliqueront.

Toutefois, si après examen les Parties considèrent que les moyens invoqués à l'appui du recours sont pertinents, la Ville pourra résilier le Contrat, et le Concessionnaire sera alors indemnisé conformément aux modalités d'indemnisation prévues à l'article 47 du Contrat.

54.2. Recours contre les Autorisations Administratives

En cas de recours administratif ou contentieux contre une ou plusieurs autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Programme de réaménagement des ports de plaisance objet de l'annexe n° 7, il est expressément convenu que la Partie ayant connaissance dudit recours et accès au dossier notifie immédiatement à l'autre Partie une copie du recours et des pièces.

Les Parties conviennent alors de se rencontrer dans les plus brefs délais, adaptés à l'éventuelle situation d'urgence induite par le recours, et au plus tard dans un délai de dix (10) jours calendaires, afin d'en apprécier le caractère sérieux ou non et d'en apprécier les conséquences.

Le cas échéant, les Parties devront, si la nature du vice le permet, prendre toute mesure (dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme modificative), afin de couvrir le vice de légalité invoqué dans le recours et de permettre la poursuite normale de l'exécution du Contrat.

Dans tous les cas, le Concessionnaire communiquera à la Ville le/les mémoire(s) en défense qu'il pourra déposer devant le Tribunal administratif dans le cadre de l'instance. La Ville formulera ses observations dans un délai de vingt-quatre (24) heures en cas de référé suspension et dans un délai de dix (10) jours ouvrés en cas de recours au fond.

A défaut de retour, le Concessionnaire produira son/ses mémoires. Les frais de conseils et de représentation en justice sont assumés par chaque Partie en ce qui la concerne.

Les hypothèses suivantes pourront se présenter :

(i) Si les Parties estiment, d'un commun accord et à l'issue de leur rencontre prévue dans les délais ci-dessus, que le recours n'est pas sérieux, le Contrat se poursuit normalement et les Parties formalisent cette décision par écrit.

Après la notification de l'ordonnance ou du jugement, s'il est fait droit au recours, c'est à dire que l'autorisation administrative, quelle qu'elle soit est annulée ou son exécution suspendue, le b du (ii) ci-après s'applique.

(ii) Si les Parties estiment, d'un commun accord et à l'issue de leur rencontre prévue dans les délais ci-dessus, que le recours est sérieux et que l'exécution d'une autorisation administrative pourrait être suspendue par le Tribunal ou bien qu'une l'autorisation administrative pourrai(en)t être annulée(s), alors l'exécution du Contrat est suspendue et la Ville notifie une décision en ce sens au Concessionnaire, sauf à ce que le moyen ayant conduit les Parties à suspendre le Contrat soit directement et exclusivement imputable à une faute du Concessionnaire.

Les cas suivants pourront alors se présenter :

(a) Si le recours est rejeté, alors la Ville notifie par écrit au Concessionnaire de reprendre l'exécution du Contrat.

La période allant de la date de notification du recours et des pièces visées au premier alinéa du présent article jusqu'à la date de notification de la décision de reprise de l'exécution du Contrat est traitée comme une cause légitime au sens de l'article 18.

(b) S'il est fait droit au recours, alors les Parties se rencontrent pour examiner ensemble la possibilité – ou non – de poursuivre l'exécution du Contrat, le cas échéant après conclusion d'un avenant dans les conditions prévues à l'article 53.1.

Si la Ville estime que le Contrat ne peut pas être poursuivi dans les conditions initiales ou bien que les modifications nécessaires du Contrat, pour les adapter à la nouvelle situation créée, seraient, de son avis raisonnable, trop importantes, alors elle peut en décider la résiliation de ce dernier dans les conditions de l'article 48 (Résiliation pour motif d'intérêt général à l'exception de l'indemnité due au titre du manque à gagner).

Si la Ville estime que l'exécution du Contrat peut être poursuivie, les Parties détermineront, dans les conditions prévues à l'article 53.1, les adaptations au Contrat initialement conclu, nécessaires à la poursuite de leurs relations contractuelles.

54.3. Retrait

Sans préjudice des articles 53.1 et 53.2 ci-dessus et en cas de retrait par la Ville ou toute autre autorité publique habilitée, d'un des actes détachables du Contrat, les Parties conviennent qu'il sera fait application de l'article 48 du Contrat (Résiliation pour motif d'intérêt général).

Article 55 : Intérêts de retard

Toute somme due par le Concessionnaire au Concédant portera, à compter de sa date d'éligibilité, intérêt au taux légal augmenté de deux (02) points.

Toute somme due par le Concédant au Concessionnaire donnera lieu, en cas de retard de paiement, à l'application d'intérêts moratoires dans les conditions prévues par le Code de la commande publique.

Article 56 : Règlement des différends

- Conciliation ou médiation

Dans les conditions prévues par l'article L3137-1 du Code de la commande publique, les Parties s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du Contrat.

Dans tous les cas et nonobstant l'existence de ce différend, les Parties doivent exécuter de bonne foi le Contrat.

En cas de litige relatif à l'application ou à l'interprétation des stipulations du Contrat, les Parties peuvent convenir de se soumettre, préalablement à toute action contentieuse, à une procédure de règlement amiable selon les modalités suivantes sans que celle-ci présente un caractère obligatoire.

La Partie désirant recourir à une procédure de conciliation ou de médiation adresse sa demande à l'autre Partie par lettre recommandée avec avis de réception, en exposant succinctement l'objet de sa demande et mentionnant son désir de concilier.

Faute de réponse ou en cas de réponse négative de l'autre Partie sur le principe du recours à la procédure de conciliation ou de médiation, dans un délai d'un (1) mois au plus tard à compter de la réception de la demande, la demande de conciliation ou de médiation est considérée comme rejetée.

En cas d'accord sur le principe du recours à la procédure de conciliation, les Parties désignent conjointement un conciliateur ou médiateur unique (éventuellement assisté d'un ou plusieurs sapiteurs). Les parties disposent de quinze (15) jours pour désigner un conciliateur ou médiateur à compter de la naissance de l'accord sur le recours à la conciliation ou de la médiation. A défaut d'accord sur le conciliateur ou le médiateur dans le délai imparti, il est considéré que la procédure de conciliation ou de médiation a échoué.

Les honoraires et autres frais liés à la mise en œuvre de la procédure de conciliation ou de médiation sont partagés à parts égales entre les Parties.

- Expertise

Les Parties peuvent d'un commun accord décider de recourir à un expert en substitution ou en complément d'une médiation ou d'une conciliation.

Dans un délai de trois mois à compter de la notification du Contrat, les Parties arrêtent une liste d'experts annexée au Contrat. Cette liste peut être révisée, d'un commun accord des Parties par simple échange de courriers.

Lorsque le Contrat prévoit le recours à un expert ou lorsque les Parties décident de recourir à un expert, les Parties désignent, d'un commun accord, un expert parmi la liste annexée au Contrat.

A défaut d'accord entre les Parties dans un délai de dix jours ouvrés à compter de l'acceptation par la Ville de recourir à l'expertise amiable, la Partie la plus diligente peut faire désigner l'expert par la juridiction administrative compétente.

Sauf stipulation particulière du Contrat, tout délai qui pourrait être donné à l'expert pour déposer son rapport est déterminé en fonction de la nature du litige et de l'urgence de son traitement et est précisé lors de sa saisine. La saisine de l'expert s'accompagne de tout document lui permettant de procéder à l'expertise.

Le tribunal compétent est :

Tribunal administratif de Nantes

6, allée de l'Ile-Gloriette CS 24111 / 44041NANTES

Tél. : 02.55.10.10.02 / Courriel : greffe.ta-nantes@juradm.fr

Toute saisine de ce Tribunal peut s'opérer soit par voie postale (aux coordonnées mentionnées ci-avant), soit par voie électronique à partir de l'application internet « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures : <http://www.telerecours.fr/>.

Article 57 : Election de domicile – Délais de notification

A défaut de stipulations spécifiques contraires, fixées dans le présent Contrat, tout délai imparti à la Ville ou au Concessionnaire commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jour calendaire et expire à la fin du dernier jour de la durée prévue. Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit, sauf dispositions expresses différentes dans le Contrat.

Pour l'exécution du présent Contrat, les Parties font élection de domicile :

- pour le Concédant, en son siège administratif,
- pour le Concessionnaire, en son siège social.

Fait à Pornichet,

Le

En deux (02) exemplaires originaux

Pour le Concessionnaire

Pour le Concédant

Ville de Pornichet

Le Maire

ANNEXES AU CONTRAT DE CONCESSION

- annexe 1 : plan des ports de plaisance (port à flots et port d'échouage) ainsi que le périmètre délégué
- annexe 2 : caractéristiques de la structure Concessionnaire
- annexe 3 : projet de développement et d'animation
- annexe 4 : inventaire des biens (retour, reprise et propres)
- annexe 5 : liste du personnel et organigramme
- annexe 6 : plan d'entretien et de maintenance des biens
- annexe 7 : programme de réaménagement des ports de plaisance (incluant le programme de gros entretien et renouvellement)
- annexe 7-1 : dragage : objectifs bathymétriques du bassin à flot
- annexe 8 : règlement particulier de police des ports de plaisance relevant de la compétence de la Ville *[NB : ce document sera élaboré et proposé par le Concédant dans les six mois suivant la prise d'effet du Contrat de Concession]* ;
- annexe 8-1 : règlement d'exploitation des ports de plaisance *[NB : ce document sera élaboré par le concessionnaire dans le mois suivant la prise d'effet du Contrat de concession]*
- annexe 9 : compte d'exploitation prévisionnel
- annexe 10 : tarifications générales et spécifiques et mesures visant à accompagner le développement d'activités
- annexe 11 : protocole de gestion et d'attribution des emplacements
- annexe 12- A : modèle de contrat de poste
- annexe 12 - B : modèle de contrat de garantie d'usage
- annexe 12 – C : modèle d'AOT - terre-plein
- annexe 13 : principes et actions relatifs au développement durable et plan de traitement des déchets
- annexe 14 : Etat des lieux contradictoire *[NB : ce document sera élaboré entre le concédant et le Concessionnaire dans le mois suivant la prise d'effet du Contrat de Concession]*
- annexe 15 : Synthèse de l'offre du candidat
- annexe 16 : Garantie maison-mère ou bancaire *[NB : à fournir au plus tard à la date de prise d'effet du contrat de Concession]*
- annexe 17 : plan de financement prévisionnel du PRPP *[NB : ce document définitif sera élaboré entre le concédant et le Concessionnaire dans le mois suivant la signature des contrats de prêt]*