

Arrondissement de Grasse


**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
75	52	23

N° de la séance : 18

Objet de la délibération : Direction de la
Commande Publique - Complexe
aquatique communautaire NAUTIPOLIS -
Principe de la délégation de service public

 Original
Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2016.177

Date de la convocation :
Le 13/12/2016

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **23 DEC. 2016**

de la réception s/Préfecture
en date du **28 DEC. 2016**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services


Stéphane PINTRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 19 décembre 2016

L'an deux mil seize et le 19 décembre à 17h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Maison des Associations - 288, Chemin de Saint Claude à Antibes en session ordinaire du mois de décembre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Lionnel LUCA, Marc DAUNIS, Guilaïne DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR, Thérèse ROUAZE, Robert CREPIN, Henri GANNARD, Christine SYLVESTRE, Michèle MURATORE, Marie-Claude MOITRY, Patrick DULBECCO, Jacques GENTE, Angèle MURATORI, Guy GIRAUD, Colette ZALMA, Elisabeth JANIN, Anne-Marie BOUSQUET, Bernard MONIER, Cléa PUGNAIRE, Albert CALAMUSO, Yves DAHAN, Afrim KACA, Audouin RAMBAUD, Simone TORRES-FORET DODELIN, Jean-Pierre DERMIT, Michel VIANO, Christophe ETORE, Abderrazak SALOUH, Françoise THOMEL, Nathalie DEPETRIS, Elisabeth PILLARD, Laurent COLLIN, Eric PAUGET, Khéra BADAoui, Déborah MINEI

PROCURATIONS :

Roger CRESP à Gilbert TAULANE, André-Luc SEITHER à Patrick DULBECCO, Marie BENASSAYAG à Albert CALAMUSO, Marina LONVIS à Angèle MURATORI, Eric DUPLAY à Nathalie DEPETRIS, Serge AMAR à Simone TORRES-FORET DODELIN, Martine BONNEAU à Christophe ETORE, Michel BERTRAND à Michelle SALUCKI, Valérie TIERAN-GNONI à Damien BAGARIA

ABSENTS :

Gilbert HUGUES, Claude BERENGER, Joseph VALETTE, Michel MAZUET, Claudine MAURY, Thérèse DARTOIS, Nadine GASTAUD, Anne-Marie DUMONT, Béatrice VIGNOLO, Martine SAVALLI, Barbara LANCE, Patrice COLOMB-PONTOIRE, Anne CHEVALIER, Lionel TIVOLI

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Khéra BADAoui, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Monsieur BAGARIA,

Par délibération 2007.086 du 10 décembre 2007, le Conseil Communautaire a accepté le principe d'une délégation de service public, au sens des dispositions des articles L.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) pour la prise en charge d'une gestion globale du complexe aquatique NAUTIPOLIS.

A l'issue du déroulement de la procédure de passation de la délégation de service public, le contrat de gestion a été attribué, par délibération du Conseil Communautaire n° CC201.134, à la Société ACTION DEVELOPPEMENT LOISIR, au nom commercial de Récréa.

Ce contrat d'une durée de 6 ans à compter de la mise en exploitation du Complexe arrive à échéance début 2018.

C'est pourquoi, il appartient aujourd'hui au Conseil Communautaire de se prononcer sur le principe d'une nouvelle délégation de service public en tant que mode de gestion du Complexe Aquatique NAUTIPOLIS situé au cœur de Sophia Antipolis. L'Assemblée délibérante va ainsi statuer au vu d'un rapport qui est partie intégrante dans sa totalité du présent projet de délibération.

Ledit rapport joint en annexe (annexe n°1 et 2), présente le contexte et la présentation des besoins de la CASA, les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire, ainsi que les modes de gestion qu'il serait possible de retenir pour exploiter un tel équipement.

Il est rappelé que sur le plan technique, le Complexe se compose de trois espaces : un espace piscine, un espace fitness/santé bien-être, un espace restaurant.

Ainsi que le démontre le rapport de présentation précité, une exploitation optimale de ce complexe aquatique passe par une gestion globalisée de l'ensemble des activités et donc par une gestion unique du site.

L'exploitation du site requérant une compétence et une expertise particulières, il a été jugé préférable d'en confier la gestion à une structure qui dispose des compétences techniques et humaines, la CASA conservant un devoir et un pouvoir de contrôle sur le bon fonctionnement du service et, éventuellement, de sanction en cas de manquements aux obligations contractuelles.

Ce projet a été présenté en Commission Consultative des Services Publics Locaux en date du 12 décembre 2016 (annexe n° 3)

De plus et conformément aux dispositions du CGCT (article L.1411-4), le cahier des charges de la concession accompagne également le projet de délibération (annexe n° 4).

C'est pourquoi, je vous invite, le cas échéant au terme d'un débat, à :

- approuver le recours à la délégation de service public unique pour l'ensemble du Complexe Aquatique, dans les conditions de durée et modalités proposées dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- approuver le projet de cahier des charges contenant les caractéristiques essentielles devant être assurées par le futur délégataire.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU VICE-PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver le recours à la délégation de service public unique pour l'ensemble du Complexe Aquatique, dans les conditions de durée et modalités proposées dans le rapport annexé à la présente délibération ;
- d'approuver le projet de cahier des charges contenant les caractéristiques essentielles devant être assurées par le futur délégataire.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 19 décembre 2016
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

**CONCESSION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION
DU COMPLEXE AQUATIQUE NAUTIPOLIS**

DOSSIER DE CONSULTATION

PROJET DE CONTRAT

Date de transmission en Préfecture des Alpes Maritimes :

Certifié exact et notifié au Concessionnaire, conformément aux dispositions de l'article L.1411-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, le

Le Président ou son représentant habilité

Sommaire

TITRE I	DEFINITIONS ET INTERPRETATION	10
Article 1.	Définitions	10
Article 2.	Interprétations.....	11
TITRE II	OBJET - DESIGNATION DES BIENS - DUREE	13
Article 3.	Objet	13
Article 4.	Désignation des biens concédés et durée.....	13
4.1.	Périmètre et nature des biens concédés.....	13
4.2.	Etat initial des biens	13
4.3.	Durée et entrée en vigueur de la Concession	13
TITRE III	RECOURS.....	15
TITRE IV	ETUDES, CONCEPTION ET REALISATION DES TRAVAUX.....	17
Article 5.	Maitrise d'ouvrage	17
Article 6.	Autorisations d'urbanisme et administrative	17
Article 7.	Maîtrise d'œuvre et conception.....	18
7.1.	Principe général	18
7.2.	Etudes et projets.....	18
7.3.	Droit de regard du Concédant sur les études et projets	19
Article 8.	Réalisation des travaux	20
8.1.	Principes généraux	20
8.2.	Communication et concertation en phase travaux	21
8.3.	Information du Concédant	21
8.4.	Réception des travaux.....	22
8.5.	Constatation de Conformité des Ouvrages.....	22
8.5.1.	Champ d'application et principe général.....	22
8.5.2.	Fait générateur de la Constatation de Conformité	22
8.5.3.	Décision de Constatation de Conformité sans Réserve	23
8.5.4.	Décision de Constatation de Conformité avec Réserves.....	23
8.5.5.	Dispositions particulières en cas de refus de Constatation de Conformité.....	23
8.6.	Inventaire.....	24
8.6.1.	Inventaire initial	24
8.6.2.	Mise à jour de l'inventaire	24
TITRE V	CALENDRIER ET DELAIS	25
Article 9.	Calendrier d'exécution	25
Article 10.	Pénalités de retard.....	25
Article 11.	Causes Légitimes	25

11.1. Cas d'ouverture - Enumération limitative	25
11.2. Constatation des Causes Légitimes.....	26
11.3. Conséquences des Causes Légitimes	27

TITRE VI	EXPLOITATION DU SERVICE CONCEDE	28
-----------------	--	-----------

Article 12. Dispositions générales.....	28
Article 13. Missions confiées	29
Accueil du public	29
13.1. Espace aquatique	30
13.2. L'accueil des scolaires	30
13.3. L'accueil des clubs sportifs	30
13.4. Mise à disposition de l'espace piscine à l'autorité concédante.....	30
13.5. Activité FITNESS - REMISE EN FORME	30
13.6. Activité de restauration (activité accessoire).....	31
Article 14. Prescriptions techniques	31
Article 15. Règlement intérieur, obligations d'affichage, règlement de sécurité	32
Article 16. Fournitures des fluides/énergies	33
Article 17. Exclusivité du service	33
Article 18. Mise à disposition au bénéfice de tiers	33
Article 19. Sous-traitance	34
Article 20. Cession de la Concession	35
Article 21. Communication	35
21.1. Enseignes commerciales	35
21.2. Logo du Concédant – dénomination de l'équipement.....	35
Article 22. Continuité du service	36
Article 23. Force Majeure	36
Article 24. Imprévision - Faits nouveaux.....	37

TITRE VII	ENTRETIEN-MAINTENANCE ET GROS ENTRETIEN-RENOUVELLEMENT	38
POLITIQUE D'EXPLOITATION ET DE MAINTENANCE		38

Article 25. DIRECTIVES PREPARATOIRES A L'EXPLOITATION ET A LA MAINTENANCE	39
25.1. Principes généraux de la prise en charge	39
25.1.1 Dossier d'Exploitation et de Maintenance – DEM	40
25.1.2 Calendrier de prise en charge de l'outil de GMAO	41
25.2. PRESTATIONS D'EXPLOITATION ET DE MAINTENANCE	41
25.2.1 Conduite et surveillance	41
25.2.1.1 Surveillance des installations	42
25.2.1.2 Conduite des installations	42
25.2.2 Maintenance préventive	43

25.2.3	Maintenance curative	44
25.2.4	Astreinte	44
25.2.5	Pièces détachées	45
25.2.6	Gestion technique.....	45
25.2.6.1	Contrôles réglementaires	45
25.2.6.2	Gestion du dossier exploitation maintenance (DEM) et mise à jour	46
25.2.6.3	Reporting – Bilan.....	46
25.2.6.4	L’accompagnement à la gestion des travaux hors Concessionnaire	46
	25.3. SPECIFICITES DU GROS ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT	47
25.3.1	Programme pluriannuel.....	47
25.3.2	Mise en œuvre et suivi du programme des exigences	48
25.3.3	Solde en fin de contrat	48
	25.4. MODALITES D’EXECUTION DES PRESTATIONS	48
25.4.1	Pilotage.....	48
25.4.2	Exploitation gestion immobilière sur outil informatique	49
25.2.6.5	Fonctionnalités à exploiter	49
25.2.6.6	Conditions générales d’accès.....	50
25.2.6.7	Mise à jour et sauvegarde	51
25.2.6.8	Traitement des données	51
25.4.3	Reporting	51
25.4.4	Outillages et pièces détachées.....	52
25.2.6.9	Provenance et qualité	52
25.2.6.10	Echantillons	53
25.4.5	Qualité, Sécurité, Environnement.....	53
25.2.6.11	Signalisation des chantiers	53
25.2.6.12	Accès - Consignes.....	53
25.2.6.13	Protection de la main d’œuvre et conditions de travail.....	53
25.2.6.14	24.4.5.4Légionnelle	54
25.4.6	Plan d’Assurance Qualité – plan de progrès.....	54
	25.5. REVERSIBILITE	55
25.4.7	Etat de santé de l’ouvrage	55
25.4.8	Historique et restitution des données	55
25.4.9	Transfert de compétences.....	55

TITRE VIII	REGIME FINANCIER ET FISCAL.....	57
-------------------	--	-----------

Article 26.	Produits et charges de la Concession.....	57
Article 27.	Plan de financement	57
Article 28.	Tarification – évolution des tarifs	58

Article 29.	Redevances versées par le Concessionnaire – Intéressement	60
29.1.	Redevance d’occupation du domaine public.....	60
Article 30.	Impôts et taxes.....	61
Article 31.	Révision des conditions financières de la Concession	61

TITRE IX	MODIFICATION DE LA CONCESSION	62
-----------------	--	-----------

Article 32.	Modifications à la demande du Concessionnaire	62
Article 33.	Modification à la demande du Concédant	62

TITRE X	GARANTIES, RESPONSABILITES ET ASSURANCES	63
----------------	---	-----------

Article 34.	Garantie d’achèvement des travaux	63
Article 35.	Garantie au titre de l’exploitation des Ouvrages	63
Article 36.	Nature des garanties.....	64
Article 37.	Pénalités pour absence de production des garanties	64
Article 38.	Responsabilités du Concessionnaire	64
Article 39.	Assurances	65

TITRE XI	RAPPORT ANNUEL D’ACTIVITES - CONTROLE DU CONCEDANT	67
-----------------	---	-----------

Article 40.	Rapport annuel et comptes rendus d’activités	67
40.1.	Dispositions générales	67
40.2.	Les données comptables et financières.....	67
40.3.	Les données techniques.....	68
40.3.1.	Travaux neufs	68
40.3.2.	Suivi patrimonial - Renouvellement	68
40.3.3.	Exploitation	69
40.4.	L’analyse de la qualité du service	71
Article 41.	Contrôle de la Concession.....	71
Article 42.	Contrôle de la régularité de la situation fiscale et sociale du Concessionnaire	72
Article 43.	Comité de suivi.....	72

TITRE XII	SANCTIONS	73
------------------	------------------------	-----------

Article 44.	Pénalités	73
Article 45.	Mise en régie provisoire.....	74
Article 46.	Déchéance.....	74

TITRE XIII	FIN DU CONTRAT	75
-------------------	-----------------------------	-----------

Article 47.	Faits générateurs	75
Article 48.	Résiliation pour motif d’intérêt général et pour force majeure	75

48.1. Principe	75
Article 49. Résiliation pour faute du Concessionnaire	76
49.1. Principe	76
Article 50. Modalités de paiement des indemnités	77

TITRE XIV	OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	78
------------------	---	-----------

Article 51. Obligations de remise en état des Ouvrages	78
Article 52. Sort des biens	78
52.1. Biens de retour	79
52.2. Biens de reprise	79
52.3. Biens propres	79
Article 53. Transmission des données d'exploitation – rattachement comptable des charges et des produits - Personnel	79
53.1. Transmission des données d'exploitation	79
53.2. Rattachement comptable des charges et des produits	79
53.3. PERSONNEL	80
Propriété intellectuelle	80
53.4. Identification des Auteurs	80
53.5. Droit moral au titre de la propriété littéraire et artistique	81
Article 54. Utilisation de la langue française	81
Article 55. Notification, élection de domicile	81
Article 56. Prévention et règlement des litiges	81
56.1. Conciliation - Expertise	81
56.2. Contentieux	81
Article 57. Annexes	82

PREAMBULE

1. Le contexte

La CASA est propriétaire du complexe aquatique, Nautipolis, situé sur le territoire de la Commune de VALBONNE dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

Adresse du site : 150 rue du Vallon 06560 Valbonne Sophia Antipolis

Références cadastrales : parcelle AE 175

Superficie de la parcelle : 20263 m²

Descriptif sommaire

Bassins

Bassin sportif de 375 m² (homologation régionale)

Bassin de loisirs-détente de 250 m²

Bassin extérieur de 88 m²

Ces 3 bassins sont en inox revêtu de PVC. Ce choix par rapport aux classiques bassins en béton permet une optimisation du délai de mise en œuvre et des temps de nettoyage. De plus il n'y a aucun risque de fissuration suite aux tassements et à la dilatation. La zone des galeries techniques et le hall des bassins est un seul et même volume avec tous les avantages que cela représente en terme d'échange thermique et d'impératifs de réglementation incendie.

Pataugeoire de 30 m² Toboggan de 30 m avec diamètre intérieur de 1,20 m avec aquafrein (sécurité et économie d'exploitation).

Des gradins de 300 places permettant l'organisation de manifestations sportives.

- Plages intérieures de 989 m²

Espaces extérieurs :

- Solarium de 286 m²
- Pelouses et espaces paysagers de 2.000 m²
- Aires de beach volley : 250 m²

Club fitness de 712 m² y compris une salle de musculation, une salle de cardio, une salle de stretch-dance.

Une zone d'entretien corporel de 200 m² y compris 2 saunas, des bains bouillonnants, 2 hammams.

La zone de restauration est un service de type « brasserie » avec service à table en salle à manger, jouxtant le bar, d'une surface de 80 m² permettant de servir sur la base de 2 services - 120 repas le midi. La terrasse dispose de 245 m² et la zone cuisine dispose de 80 m².

La conception des vestiaires individuels, famille et collectifs facilite la fluidité des circulations et l'entretien.

L'équipement représente 4.221 m² de surfaces utiles intérieures et 10.230 m² de surfaces extérieures.

248 places de stationnement dont 25 pour le personnel.

Plusieurs constats peuvent être faits concernant la configuration et l'exploitation de ces équipements :

- en termes de fréquentation toutes activités confondues il a été constaté 315 000 entrées ;
- le chiffre d'affaire constaté se situe en moyenne à 2,5 millions d'euros.

2. Le projet retenu

Il est demandé aux candidats d'étudier et proposer plusieurs offres variantes au titre de :

- l'installation d'un système de déshumidification de l'air avec soufflage spécifique sur la zone « spectateurs » ;
- la construction d'un bassin extérieur de 25m*10m ;
- la création d'un sas à l'entrée du bâtiment ;
- la création d'un sas d'isolement de la mezzanine par encloisonnement de l'escalier ;
- l'installation d'un système anti-chloramine pour le toboggan et les SPA ;
- la création d'une alimentation gaz pour la cuisine du restaurant.

Suivant ces orientations,

Le présent document définit ci-après les prestations attendues du Concessionnaire qui sera retenu à l'issue de la procédure de publicité et de mise en concurrence organisée dans les conditions prévues par les dispositions des articles L.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et du Décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession.

Ceci étant rappelé, il a été conclu le présent contrat entre :

La CASA, représentée par son Président en exercice, Monsieur,
dûment habilité à cet effet par une délibération en date du rendue
exécutoire le.....

Ci-après dénommée « **Le Concédant** »

D'une part,

ET

La société au capital de euros, inscrite au registre du
commerce et des sociétés de sous le numéro dont le siège social
est situé, représentée pardûment
habilité à cet effet, **[à compléter par le candidat]**

Ci-après dénommée « **Le Concessionnaire** »

D'autre part,

Article 1. Définitions

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employés dans la présente convention (également intitulée « **Concession** ») ont la signification qui leur est attribuée par le présent Article.

« **Année Civile** » désigne, sauf exception stipulée par la présente convention, toute année commençant le 1^{er} janvier et s'achevant le 31 décembre.

« **Annexe** » désigne une Annexe à la Concession ; les Annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante de la présente Concession.

« **Article** » désigne un Article de la Concession, voire une subdivision d'Article.

« **Calendrier** » désigne le calendrier d'exécution visé à l'**article 9** (Calendrier d'exécution).

« **Causes Légitimes** » désigne les événements visés à l'**Article 11** (Causes Légitimes).

« **Concédant** » désigne la CASA.

« **Concession** » ou « **Contrat** » désigne la présente convention.

« **Concessionnaire** » désigne la société concessionnaire de la Concession.

« **Constatation de Conformité** » désigne les opérations ayant pour objet de vérifier que l'Ouvrage a été réalisé conformément aux stipulations de la Concession, que les éléments d'équipement nécessaires à son utilisation ont été réalisés ou installés et que toutes les autorisations administratives nécessaires à son exploitation ont été obtenues par le Concessionnaire.

« **Date d'Entrée en Vigueur** » désigne la date d'entrée en vigueur de la Concession telle que définie à l'**Article 4.3** (Erreur ! Source du renvoi introuvable.)

« **Force Majeure** » désigne des événements extérieurs aux Parties, imprévisibles et dont les effets compromettent de manière irrésistible l'exécution de la Concession.

« **GER** » ou « **Gros Entretien Renouvellement** » désigne l'ensemble des travaux nécessaires au gros entretien et au renouvellement des biens immeubles et meubles incombant au Concessionnaire sur la durée de la Concession. Les dépenses de maintenance ne concourant pas à la prolongation de la durée de vie des équipements et matériels mais seulement à leur entretien n'entrent pas dans le GER.

« **GMAO** » désigne l'outil de gestion de la maintenance assistée par ordinateur mise à disposition par le déléguant au délégataire avec obligation d'usage par ce dernier.

« **Jour** » désigne un jour calendaire, étant précisé que, pour tout délai prévu à la présente Concession, si le dernier jour se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, ledit délai est reporté au Jour Ouvré suivant.

« **Jour Franc** » désigne un jour d'une durée de vingt-quatre heures débutant à partir de zéro heure, l'expiration du délai ne courant qu'à partir de la fin du jour de référence.

« **Jour Ouvré** » désigne tout Jour à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France.

« **Ouvrage** » : désigne le(s) ouvrage(s) relevant de la présente Concession. L'Ouvrage peut également être dénommé l'Équipement.

« **Parties** » désigne les signataires de la présente Concession.

« **Périmètre Concédé** » désigne le périmètre de la Concession tel que défini à l'**Annexe I** (Périmètre concédé).

« **Programme d'Entretien-Maintenance et de GER** » désignent les programmes des prestations d'entretien, de maintenance et de GER que le Concessionnaire s'engage à réaliser dans le cadre de la présente convention et son **Annexe V** (Erreur ! Source du renvoi introuvable.).

« **Site** » : désigne l'ensemble des Ouvrages relevant du Périmètre Concédé tel que défini en **Annexe I** (Périmètre concédé).

Article 2. Interprétations

Sauf stipulation contraire dans la présente Concession :

- (a) les titres attribués aux titres, articles et annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient être invoqués en vue de leur interprétation ;
- (b) les termes définis à l'**Article 1** (Définitions) sont employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque le sens ou le contexte l'exigent ;
- (c) toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit sans préjudice des modalités particulières selon laquelle intervient cette succession ;

- (d) en cas de divergence ou de contradiction entre les stipulations de la Concession et ses Annexes, la présente Concession prévaut ; en cas de divergence ou de contradiction entre les Annexes, les stipulations particulières priment sur les stipulations générales ;
- (e) les renvois à une convention ou autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet ;
- (f) les renvois faits à des articles, titres ou annexes sans indication complémentaire s'entendent comme des renvois à des articles, titres ou annexes de la Concession.

Article 3. Objet

Le présent Contrat a pour objet de confier au Concessionnaire, à ses risques et périls, le financement et l'exploitation incluant l'entretien, la maintenance, le gros entretien-renouvellement, et certains travaux prévu à l'annexe V du complexe aquatique NAUTIPOLIS.

Le Centre est édifié sur la parcelle désignée à l'**Article 4.1** (Périmètre et nature des biens concédés) de la présente Concession.

Le Concessionnaire a le droit d'occuper et d'exploiter les terrains d'emprise nécessaires à cet effet, tel que défini en **Annexe I** (Périmètre concédé) dans le respect du présent Contrat et de ses Annexes contractuelles.

En variante obligatoire le concessionnaire aura proposé la réalisation d'un bassin extérieur de 25*10 mètres comme exigé dans le présent cahier des charges et dans le règlement de consultation.

Article 4. Désignation des biens concédés et durée

4.1. Périmètre et nature des biens concédés

Le terrain d'emprise du Site, leurs bâtiments et équipements sont définis en **Annexe I** (Périmètre concédé) et constituent les biens concédés. A titre d'information, les parkings et espaces verts sont inclus dans le périmètre de la délégation.

Dès la Date d'Entrée en Vigueur de la Concession, le Concessionnaire bénéficie d'un droit d'accès, d'étude, de sondage ou de toute occupation afin de réaliser les études nécessaires à la réalisation des travaux.

La mise à disposition du Site donne lieu à l'établissement :

- d'un procès-verbal contradictoire auquel sont joints les plans nécessaires pour définir avec précision les limites de la Concession et la consistance du foncier remis, en plans et volumes.

4.2. Etat initial des biens

Le Concessionnaire prend le Site, les terrains, les ouvrages bâtis existants, les voiries, les réseaux enterrés, les aménagements paysagers, tout aménagement ou équipement mobilier, qu'il déclare connaître, dans l'état où ils se trouvent, sans aucun recours possible contre le Concédant pour quelque cause que ce soit, y compris notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, pour des raisons de mitoyenneté ainsi que des vices apparents ou cachés.

Le Concédant déclare et garantit au Concessionnaire qu'il a porté à sa connaissance tous les éléments en sa possession, relatifs à la consistance et à l'état du terrain.

4.3. Durée et entrée en vigueur de la Concession

Le présent Contrat prend effet à compter du jour de la mise à disposition effective de l'équipement qui donnera lieu à un PV contenant l'état des lieux contradictoire. A noter que le terme du contrat actuel est fixé au 3 janvier 2018.

La durée de la Concession est de 10 ans à compter de cette mise à disposition. La durée de la Concession est réputée permettre l'amortissement des travaux réalisés par le Concessionnaire.

L'échéance de cette concession est prévue au 31/12/2027.

L'Autorité Délégante procède dans les plus brefs délais aux formalités de publicité de la Convention et de ses actes détachables dans des conditions de nature à faire courir les délais de recours contentieux à leur encontre.

La survenance d'un recours administratif ou contentieux d'un tiers à l'encontre de la Convention ou de l'un de ses actes détachables ne suspend pas l'exécution de la Convention, sauf décision contraire de l'Autorité Délégante.

En cas de survenance d'un tel recours administratif ou contentieux, les parties se rencontrent dans les plus brefs délais afin de déterminer d'un commun accord les conditions à mettre en œuvre pour permettre la poursuite de l'exécution de la Convention dans des conditions respectant l'équilibre économique de celle-ci et garantissant la continuité du service public.

En l'absence d'accord arrêté dans un délai de six (6) mois à compter de la survenance du recours, la Convention est résiliée pour Force Majeure.

Conformément à l'article 56-I de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la Convention par le juge faisant suite au recours d'un tiers à l'encontre de la Convention ou de l'un de ses actes détachables, le Déléguataire a droit à l'indemnisation des dépenses qu'il a engagées conformément à la Convention dès lors qu'elles ont été utiles à l'Autorité Délégante. Parmi ces dépenses figurent les frais liés au financement mis en place dans le cadre de l'exécution de la Convention, y compris les coûts pour le Déléguataire afférents aux instruments de financement, à l'exception des instruments éventuels de couverture de taux, et résultant de la fin anticipée de la Convention.

Conformément au II du même article, cette prise en compte des frais liés au financement est subordonnée à la mention, dans les annexes de la Convention de Délégation, des principales caractéristiques des financements à mettre en place pour les besoins de l'exécution de la Délégation.

Enfin, aux termes du III du même article, lorsqu'une clause du Convention de Délégation fixe les modalités d'indemnisation du Déléguataire en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation du contrat de concession par le juge, elle est réputée divisible des autres stipulations du contrat.

En conséquence, les Parties conviennent que, en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la Convention par le juge faisant suite au recours d'un tiers à l'encontre du contrat ou de l'un de ses actes détachables, le Déléguataire aura droit à au paiement par l'Autorité Délégante d'une indemnité égale à la somme des éléments suivants :

- (i) La valeur nette comptable des actifs immobilisés, en tenant compte des amortissements pratiqués de toute nature, dérogatoires éventuels y compris, venant en diminution sur la base des taux annuels figurant en annexe 7, et réduite de clause expresse des fonds perçus au titre de garanties d'usage qui seraient mises en œuvre en début ou en cours de Convention dans les conditions fixées à l'ARTICLE 11.2 ci-avant; cette valeur nette comptable ne s'applique pas aux biens de reprise mentionnés au présent ARTICLE, point (iv) ;
- (ii) Les frais de rupture, à l'exception des instruments éventuels de couverture de taux, des contrats conclus pour assurer l'exécution de la délégation de service public dans la mesure où ces contrats ne sont pas repris par l'Autorité Délégante, avec faculté de substitution ultérieure au profit de toute personne en charge de la gestion du complexe.

Cette indemnité sera payée dans les six (6) mois du prononcé de la décision juridictionnelle ayant autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Les Parties conviennent que leur intention est que le présent article soit divisible du reste de la Convention et survive donc en cas d'annulation, de résolution ou de résiliation de la Convention par le juge.

Article 5. Maîtrise d'ouvrage

Le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux qu'il s'engage à effectuer au titre de la présente Concession.

Il assume à cet égard toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. Les éléments de conception sont établis sous son entière responsabilité. Il prend à sa charge les travaux nécessaires à la réalisation du projet.

Il est seul responsable de la déconstruction de tout ou partie des ouvrages existants sur le Site, du tri, de l'évacuation et du recyclage des déchets par catégorie, de la conception et de la réalisation de l'Ouvrage conformément au projet et spécifications techniques figurant en **Annexe II** (Projet du candidat) et en annexe V et, plus généralement, conformément aux règles de l'art et aux normes et obligations prévues par la réglementation en vigueur.

Le financement des travaux est assuré et amorti pendant la durée de la Concession, de telle sorte que celui-ci ne puisse prétendre à aucune indemnité en fin de Concession sauf en cas d'expiration anticipée de la Concession telle que prévue au **Titre XIII** (FIN DU CONTRAT).

Article 6. Autorisations d'urbanisme et administrative

Le Concessionnaire, en qualité de maître d'ouvrage, est seul responsable de l'obtention des autorisations, licences et permis requis par la loi et nécessaires à la réalisation du projet, ainsi qu'à sa mise en service, dans un délai permettant le respect du Calendrier, sans préjudice des stipulations de l'**Article 9** (Calendrier d'exécution).

À cet effet, le Concessionnaire prend à sa charge les conséquences financières et de délais résultant des éventuelles demandes de modification du projet émanant des autorités compétentes pour délivrer ou maintenir l'ensemble des autorisations administratives et subordonnant à ces modifications la délivrance ou le maintien de ces dernières.

Le Concessionnaire dispose d'un délai de [à compléter par le candidat] mois maximum à compter de la Date d'Entrée en Vigueur de la Concession, pour établir et déposer l'ensemble des dossiers de demande d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux.

Le Concessionnaire tient régulièrement informé le Concédant de l'avancement de l'instruction des demandes d'autorisations administratives.

L'attention des candidats est particulièrement attirée sur le calendrier de l'opération supposant qu'un dossier de demande de permis de construire complet puisse être déposé dans les plus brefs délais à compter de la Date d'Entrée en Vigueur.

Article 7. Maîtrise d'œuvre et conception

7.1. Principe général

En sa qualité de maître d'ouvrage, le Concessionnaire fait son affaire de la maîtrise d'œuvre des travaux prévus par la Concession.

Il a l'obligation de s'entourer de toutes les compétences requises en urbanisme, architecture et ingénierie générale ou spécialisée pour répondre à l'ensemble des exigences réglementaires applicables au projet.

Le Concessionnaire est responsable de la qualité globale (architecturale, technique et fonctionnelle) de l'Ouvrage, aucune altération de cette qualité globale par rapport à celle indiquée dans le projet du Concessionnaire (**Annexe II**-Projet du candidat) n'étant, sauf autorisation préalable et expresse du Concédant, envisageable.

7.2. Etudes et projets

Le Concessionnaire est responsable des études de diagnostics, d'esquisse, avant-projet sommaire, avant-projet définitif et études de projet de l'Ouvrage. Il est responsable de l'établissement de l'ensemble des documents d'études et de leurs annexes.

Les avant-projets sont établis selon les normes en vigueur et réalisés par le Concessionnaire dans les délais prévus, dans le respect des engagements souscrits.

A ce titre, le Concessionnaire est notamment chargé de :

- La réalisation de tous diagnostics techniques qu'il juge nécessaires au développement de son projet sur les ouvrages existants qui lui sont confiés en l'état (ouvrages bâtis, voiries, réseaux, etc.) ;
- La réalisation d'un avant-projet sommaire (APS) de réalisation ;
- L'établissement d'un avant-projet définitif (APD) de réalisation ;
- La réalisation des études de projet (PRO) ;
- L'établissement de l'ensemble des documents préliminaires nécessaires comprenant la liste des plans, le calendrier général des travaux, les plans d'implantation des installations, les plans de l'avant-projet de construction ;
- La mise en œuvre d'une démarche structurée spécifique liée aux dispositions concourant à la qualité environnementale du projet ;
- L'établissement des plans d'exécution et de l'ensemble des notes de calculs requises et conformes aux règles de l'art ;
- Plus généralement, de l'établissement de l'ensemble des dossiers et études nécessaires à la réalisation de ses obligations.

7.3. Droit de regard du Concédant sur les études et projets

L'intervention du Concédant au titre du présent Article et en particulier de la validation du contenu des études n'a pas pour objet et ne saurait être interprétée comme ayant pour effet, direct ou indirect, de conférer d'une quelconque manière la qualité de maître d'ouvrage au Concédant.

Cette intervention a pour seul objet de contrôler la cohérence du projet réalisé avec le présent contrat et ses annexes.

Durant toute la durée de la phase de conception, le Concédant peut, sur simple demande de sa part, obtenir communication de tous les documents (plans, descriptifs, schémas, notices techniques) établis par les hommes de l'art dans le cadre de la conception de l'Ouvrage.

Ces documents lui sont communiqués sans délais par le Concessionnaire pour, le cas échéant, permettre au Concédant de formuler toute observation qu'il juge utile, notamment sur la conformité desdits documents aux obligations incombant au Concessionnaire.

Par ailleurs, le Concessionnaire communique au Concédant, dès leur élaboration, les documents suivants (papier et support informatique aux formats PDF et source) :

- Le résultat des diagnostics réalisés ;
- L'avant-projet sommaire (APS) ;
- L'avant-projet définitif (APD) ;
- Les études de projet (PRO) ;
- L'ensemble des documents préliminaires nécessaires comprenant la liste des plans, le calendrier général des travaux, les plans architectes, et plus généralement l'ensemble des dossiers nécessaires à la réalisation de ses obligations ;
- Une note sur la qualité environnementale du projet ;
- Les rapports du contrôleur technique.

L'avant-projet sommaire, l'avant-projet détaillé et les études de projet peuvent faire l'objet d'observations du Concédant dans un délai maximum de quinze (15) Jours renouvelable une fois, pour une durée égale, sur simple demande du Concédant.

Dans cette hypothèse le Concessionnaire produit, dans un délai maximum de quinze (15) Jours à compter de la réception de ces observations, un mémoire détaillé indiquant s'il a intégré ou non les observations ainsi que les raisons (dans le cas d'une absence d'intégration) ou modalités (dans le cas d'une intégration).

A compter de la Date d'Entrée en Vigueur du contrat, le Concessionnaire rédige a minima un rapport bimestriel d'avancement des études qu'il adresse au Concédant. Il transmet également à cette occasion un tableau des écarts récapitulant les adaptations apportées au projet défini en **Annexe II** (Projet du candidat) et comportant l'avis du maître d'œuvre sur l'impact de ces adaptations en termes de qualité architecturale et fonctionnelle des Ouvrages.

Cette transmission ne saurait exonérer le Concessionnaire de ses responsabilités relatives à la qualité globale des Ouvrages.

Article 8. Réalisation des travaux

8.1. Principes généraux

Le Concessionnaire est seul responsable de la réalisation des travaux prévus par la Concession y compris si nécessaire, la déconstruction des ouvrages existants sur le Site.

Le Concessionnaire réalise les travaux de démolition et de construction conformément aux spécifications figurant en **Annexe II** (Projet du candidat) et, plus généralement, conformément aux règles de l'art et aux normes et obligations prévues par la réglementation en vigueur. Il prendra à minima en compte les exigences en terme de travaux d'investissements figurant à l'annexe V.

Le Concessionnaire prend toutes les dispositions utiles pour limiter au mieux les troubles de quelque nature qu'ils soient aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassements et de fondations, les horaires de chantier et les nuisances sonores associées.

Il met en place, sous sa responsabilité, toutes les diligences et protections nécessaires afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes dans le cadre des travaux. Il prend à cet effet toutes mesures appropriées pour interdire durant les travaux l'accès au site des personnes non autorisées ou non invitées à y pénétrer.

Tous essais, contrôles et vérifications nécessaires sont réalisés par le Concessionnaire sous sa seule responsabilité. Ce dernier doit en conséquence recourir en temps utile à tout organisme ou bureau de contrôle et de certification.

Le Concessionnaire réalise les voiries et réseaux divers des équipements situés à l'intérieur du Périmètre Concédé, et ce, à partir de l'équipement concerné jusqu'en limite extérieure du Périmètre Concédé. Les raccordements et branchements aux différents réseaux (eau, assainissement, gaz, électricité, télécom...) sont à la charge du Concessionnaire.

Le maintien ou le dévoiement des réseaux existants de toute nature est assuré par le Concessionnaire en accord avec le Concédant et les gestionnaires concernés. La préparation et l'exécution des travaux concernant les réseaux à la charge du Concessionnaire devront être coordonnées avec le Concédant pour s'assurer de leur compatibilité avec l'organisation générale du projet et le fonctionnement du réseau concerné, ainsi qu'avec toute autre opération de travaux programmée et dont le Concédant aurait connaissance.

8.2. Communication et concertation en phase travaux

Le Concessionnaire a la charge d'assurer la communication nécessaire à la réalisation du projet, depuis le début des travaux jusqu'à l'inauguration (réunions d'information durant les travaux...). Le Concessionnaire réalise les supports de communication nécessaires. Leur contenu est préalablement validé par les services du Concédant.

8.3. Information du Concédant

Le Concessionnaire transmet pour information au Concédant, deux (2) mois avant la date prévue pour le début de chaque phase de travaux, le(s) plan(s) d'organisation du chantier faisant apparaître l'emprise du chantier, les circulations et accès au chantier.

Il rédige a minima un rapport bimestriel de l'avancement des travaux qu'il adresse au Concédant. Le tableau des écarts mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'**Article 7.3** (

Droit de regard du Concédant sur les études et projets) est joint à ce rapport.

Le Concédant peut accéder au chantier à tout moment. Il se conforme aux règles de prudence et de sécurité en vigueur sur le Site qui sont portées à sa connaissance par le Concessionnaire.

Il peut assister aux réunions de chantier et, à la suite de ces réunions ou des visites effectuées par ses représentants, communiquer au Concessionnaire, dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant la réunion ou la visite, ses observations quant à l'exécution des travaux.

Le Concessionnaire indique au Concédant quelle(s) suite(s) il entend donner à ces observations dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant la réception de ces observations.

La présence ou l'absence du Concédant aux réunions de chantier, les observations ou l'absence d'observations de sa part, ne peuvent en aucun cas dégager le Concessionnaire des responsabilités afférentes à sa qualité de maître de l'ouvrage et de ses obligations contractuelles.

Le Concessionnaire informe le Concédant de l'identité, des qualités et du contenu de la mission des organismes coordonnant la sécurité ou bureaux de contrôle et de certification.

Le Concessionnaire informe le Concédant de la date prévisionnelle de mise en service de l'Ouvrage avec un préavis minimum de trois (3) mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A compter de cette information il informe sans délai le Concédant de toute évolution de cette date prévisionnelle.

8.4. Réception des travaux

Le Concessionnaire procède, en sa qualité de maître de l'ouvrage, à la réception des travaux prévus à la présente Concession.

Le Concessionnaire invite le Concédant aux opérations de réception. L'intervention du Concédant, dans le cadre de la réception des travaux, n'a pas pour effet direct ou indirect de lui conférer d'une quelconque manière la qualité de maître d'ouvrage.

8.5. Constatation de Conformité des Ouvrages

8.5.1. Champ d'application et principe général

La Constatation de Conformité des Ouvrages ainsi que leur mise en service ne saurait en rien dégager le Concessionnaire de ses obligations contractuelles, en particulier en termes de qualité des prestations et de bon fonctionnement des Ouvrages.

Le Concessionnaire dispose d'un délai de **[A compléter par le candidat]** mois à compter de la Constatation de Conformité et de la mise en service des Ouvrages pour constituer le Dossier de l'Ouvrage Exécuté.

Le Dossier de l'Ouvrage Exécuté comporte a minima les plans d'exécution conformes aux Ouvrages exécutés établis par le Concessionnaire, les notices de fonctionnement, les prescriptions de maintenance, les plans de récolement des réseaux enterrés **[Contenu du DOE à compléter par le candidat]**.

8.5.2. Fait générateur de la Constatation de Conformité

Le Concessionnaire informe le Concédant de la période au cours de laquelle la Constatation de Conformité doit intervenir, au moins trois (3) mois avant cette période.

Le Concessionnaire informe par écrit le Concédant de la date à laquelle il lui demande de procéder à la Constatation de Conformité. Sauf accord entre les Parties, le délai entre la date de réception par le Concédant de cette notification et la date à laquelle le Concessionnaire lui demande de procéder à la Constatation de Conformité ne peut être inférieur à quinze (15) Jours.

L'objet de la Constatation de Conformité est de vérifier :

- a) que les Ouvrages ont été réalisés conformément aux obligations du Concessionnaire et des prescriptions de l'**Annexe II** (Projet du candidat)
- b) que les autorisations administratives nécessaires à leur exploitation ont été obtenues ou sont en cours d'obtention par le Concessionnaire.

La demande de Constatation de Conformité comprend l'inventaire des Ouvrages prévu par l'**Article 8.6** (Inventaire)

Les opérations de vérification font l'objet d'un procès-verbal écrit, daté et signé conjointement par les Parties.

Une fois effectuées toutes les vérifications, le Concédant peut :

- prononcer la Constatation de Conformité sans Réserve ;
- prononcer la Constatation de Conformité avec Réserves ;
- refuser la Constatation de Conformité s'il est constaté des non-conformités par rapport aux obligations contractuelles du Concessionnaire.

8.5.3. Décision de Constatation de Conformité sans Réserve

La Constatation de Conformité sans Réserve entraîne la mise en service des Ouvrages.

8.5.4. Décision de Constatation de Conformité avec Réserves

La Constatation de Conformité avec Réserves a les effets prévus à l'**Article 8.5.4** (Décision de Constatation de Conformité avec Réserves) sans préjudice de l'application des stipulations ci-après.

La Constatation de Conformité avec Réserves impose la réalisation par le Concessionnaire des travaux nécessaires pour la levée des Réserves dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la date de signature du procès-verbal mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'**Article 10.5.4**, sauf si un délai supérieur a été mentionné au dit procès- verbal.

En cas de non levée de la totalité des Réserves dans le délai imparti, il pourra être fait application, sans mise en demeure préalable, d'une pénalité de
(A PROPOSER PAR LE CANDIDAT)

La levée des Réserves donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal de levée des Réserves écrit, daté et signé par les Parties.

Dans l'hypothèse où des Réserves ne peuvent faire l'objet d'une levée par le Concessionnaire, le Concédant peut appliquer au Concessionnaire une pénalité forfaitaire et libératoire par Réserve non-levable dont le montant est fixé par le Concédant en fonction de l'importance quantitative et qualitative de la Réserve non levable, laquelle ne peut être inférieure à 3 fois le montant visé à l'alinéa 3 du présent article.

Les pénalités sont, par ordre de priorité, (1) payées directement par le Concessionnaire, (2) prélevées sur la garantie prévue à l'**Article 34** (Garantie d'achèvement des travaux).

8.5.5. Dispositions particulières en cas de refus de Constatation de Conformité

La décision de refus de Constatation de Conformité rend le Concessionnaire redevable des pénalités de retard dans les conditions définies à l'**Article 10** (Pénalités de retard)

Le Concessionnaire présente dans les quinze (15) Jours suivant le refus de Constatation de Conformité un projet définissant les modalités qu'il s'engage à mettre en œuvre, à sa

charge et sous sa responsabilité, pour permettre la mise en service effective de l'Ouvrage conformément à ses obligations contractuelles.

A défaut le Concedant pourra résilier la Concession pour faute du Concessionnaire dans les conditions définies à l'**Article 50** (Résiliation pour faute du Concessionnaire).

8.6. Inventaire

8.6.1. Inventaire initial

L'inventaire initial devra faire apparaître la qualification des différents biens (biens de retour, biens de reprise et bien propres conformément à l'article 54)

Il doit permettre d'en connaître l'état et d'en suivre l'évolution.

Cet inventaire comprend notamment les informations suivantes :

- la liste complète des biens immeubles des Ouvrages dont l'entretien, la maintenance et le GER incombent au Concessionnaire, comprenant une description de chacun d'eux ;
- la valeur de remplacement estimée des biens ou catégories homogènes de biens ainsi que la durée de vie résiduelle prévisible et son mode d'amortissement ;
- le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) établi conformément aux dispositions de l'**Article 8.5.1** (Champ d'application et principe général);
- le Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO) établi conformément aux dispositions des articles R.4532-95 et suivants du code du travail.

Les informations susmentionnées seront transmises sur support informatique.

8.6.2. Mise à jour de l'inventaire

L'inventaire initial mentionné à l'Article précédent est mis à jour par le Concessionnaire à l'occasion de la remise du rapport annuel prévu par les stipulations de l'**Article 41** (Rapport annuel et comptes rendus d'activités).

Il tient compte, s'il y a lieu :

- a) des nouveaux biens immeubles réalisés ou meubles acquis depuis l'inventaire initial ou sa dernière mise à jour, les informations relatives à ces biens étant celles prévues à l'**Article 8.6.1** (Inventaire initial) ;
- b) des évolutions concernant les biens immeubles ou meubles déjà répertoriés à l'inventaire (renouvellement, etc.) ;
- c) des biens immeubles ou meubles mis hors service, démontés ou abandonnés.

Article 9. Calendrier d'exécution

Le Concessionnaire conçoit et réalise les travaux d'amélioration voire d'extension dans le respect du Calendrier figurant en **Annexe III** de manière à permettre le respect de la Date Contractuelle de réception.

Sans préjudice des dispositions de l'**Article 10** (Calendrier d'exécution), la Date Contractuelle de réception est fixée au _____ [à compléter par le candidat]. La mise en service des installations de traitement d'air devra être effective 24 mois après l'entrée en vigueur du présent contrat.

A l'attention des candidats

Le candidat propose un Calendrier d'exécution définissant les étapes d'exécution de la phase d'études et de travaux,

Article 10. Pénalités de retard

Sauf Cause Légitime relevant de l'**Article 12** (Causes Légitimes), le Concessionnaire supporte toutes les conséquences financières du non-respect de la Date Contractuelle de réception à l'**Article 10** (Calendrier d'exécution).

En outre, le Concédant peut appliquer au Concessionnaire par voie de notification, sans mise en demeure préalable, une pénalité dont le montant est fixé à (A PROPOSER PAR LE CANDIDAT)

Les pénalités sont plafonnées à du Coût des Investissements Initiaux hors taxes (€HT), soit un montant de [à compléter par le candidat].

Les pénalités de retard sont versées au Concédant dans un délai de trente (30) Jours suivant la notification faite par le Concédant.

A défaut, le Concédant pourra mettre en œuvre la garantie visée à l'**Article 35** (Garantie d'achèvement des travaux) ou, le cas échéant, déduire les pénalités de l'indemnité de résiliation de la Concession pour faute du Concessionnaire dans les conditions définies à l'**Article 51** (Résiliation pour faute du Concessionnaire).

Article 11. Causes Légitimes

11.1. Cas d'ouverture - Enumération limitative

Sont susceptibles de constituer des Causes Légitimes, dans les conditions prévues par les stipulations du présent **Article 1**, les événements suivants :

- A.** la survenance d'un cas de Force Majeure ;
- B.** les actes de terrorisme, les émeutes et les pandémies ;
- C.** la grève autre que celle cantonnée au seul Concessionnaire et/ou ses prestataires ; pour l'application du présent **E**, est prise en compte chaque grève de plus de trois (3) Jours Ouvrés consécutifs intervenant en période de construction ; la computation des jours des Causes Légitimes s'opère par mouvement de grève en prenant en compte tout Jour Ouvré au-delà du troisième Jour Ouvré mentionné ;
- D.** les hypothèses et selon les modalités prévues au titre III (Recours) ;
- E.** la décision prise par une autorité administrative ou juridictionnelle de suspendre ou d'arrêter les travaux réalisés en exécution de la Concession, pour une cause non imputable au Concessionnaire, cette notion d'imputabilité s'entendant conformément à la définition au titre III ;
- F.** la survenance d'une modification demandée par le Concédant conformément à l'**Article 34** (Modification à la demande du Concédant) ou d'un changement réglementaire ou législatif, sous réserve de justification par le Concessionnaire que les impacts identifiés sont exclusivement la conséquence du changement invoqué ;
- G.** les intempéries constatées à compter du démarrage des travaux, au-delà d'un seuil de soixante (60) Jours Ouvrés, et définies selon les critères suivants :

Nature du phénomène	Intensité limite et durée
Gel	- 2° C entre 7h00 et 16h00 pendant 2 heures consécutives
Pluie	+15 mm cumulés entre 7h et 16h
Vent	> 80km/h entre 7h et 16h pendant 4 heures consécutives
Neige	+ de 3 cm cumulés entre 7h et 16h
Brouillard	Au moins quatre tranches horaires différentes sur les Jours Ouvrés
Le lieu de constatation des intensités est la station météorologique de Nice	

- H.** le retard dans la mise à disposition par les organismes et entités gestionnaires des fluides et énergies, dès lors que le Concessionnaire justifie avoir fait les démarches en temps utile auprès desdits organismes et entités ;
- I.** le retard lié à la présence de vestiges archéologiques ;
- J.** la découverte sur et/ou sous le terrain d'assiette de pollutions de toute nature autres que celles identifiées dans les études et diagnostics annexés au dossier de consultation.

11.2. Constatation des Causes Légitimes

Le Concessionnaire transmet mensuellement au Concédant un mémoire détaillant l'ensemble des événements mentionnés aux A à K ci-dessus constatés au cours du mois précédent, y compris pour les Jours Ouvrés d'intempérie en-deçà du seuil défini au I. Ces Jours Ouvrés d'intempérie sont pris en compte pour la computation dudit seuil dans les conditions prévues ci-après.

En outre, un mémoire final est envoyé au plus tard six (6) mois avant la Date Contractuelle de réception et arrête le décompte des Causes Légitimes.

Le mémoire mentionné au premier alinéa comporte tous les éléments démontrant :

- 1) que l'évènement en cause a un impact direct et certain sur une ou plusieurs tâches situées sur le chemin critique pour respecter la Date Contractuelle de réception ; le chemin critique est apprécié au regard du Calendrier figurant en **Annexe III** (Planning du projet (conception/ travaux), ce Calendrier étant, le cas échéant, mis à jour bimensuellement et en tout état de cause à l'avance ;
- 2) l'impossibilité pour le Concessionnaire de mettre en œuvre des mesures de rattrapage adaptées permettant de respecter la Date Contractuelle de réception ; en cas d'acceptation par le Concédant des mesures présentées et de leurs impacts financiers, le Concessionnaire met en œuvre lesdites mesures ;
- 3) que le Concessionnaire n'est pas en situation de faute et qu'il a pris toutes les dispositions nécessaires pour réduire au maximum l'impact du retard et de ses conséquences financières.

Le Concédant dispose d'un délai de trente (30) Jours pour se prononcer sur les éléments du mémoire.

Il peut accepter ou refuser en tout ou partie les conclusions du mémoire, l'absence de réponse dans ce délai valant refus. En cas d'acceptation partielle ou de refus, le Concessionnaire peut (i) soit prendre acte de l'acceptation partielle ou du refus et renoncer à toute prétention de qualification de Cause Légitime s'agissant des événements n'ayant pas été acceptés, (ii) soit demander un nouvel examen par le Concédant.

Dans un délai d'un (1) mois à compter de l'éventuelle demande de nouvel examen, le Concédant procède à ce nouvel et dernier examen et se prononce définitivement sur l'acceptation, l'acceptation partielle ou le refus.

En l'absence de mention dans le rapport mensuel mentionné au présent **Article 14.2** d'un événement mentionné aux A à L de l'**Article 14.1**, y compris les Jours Ouvrés d'intempérie en-deçà du seuil défini au I du même Article, constaté au cours du mois précédent, l'évènement omis ne peut en aucun cas être ultérieurement invoqué par le Concessionnaire comme étant susceptible de constituer une Cause Légitime.

11.3. Conséquences des Causes Légitimes

En cas de survenance d'un événement mentionné à l'**Article 12.1** dûment constaté dans les conditions prévues à l'**Article 12.2**, la Date Contractuelle de réception est reportée d'une durée au maximum égale à la période durant laquelle les prestations ont été effectivement suspendues du fait de la Cause Légitime, sauf décision contraire des Parties.

Le Concédant supporte les éventuels coûts supplémentaires directs et indirects consécutifs à la survenance de la Cause Légitime, dûment justifiés, déduction faite des indemnités d'assurances versées, le cas échéant, au Concessionnaire.

Article 12. Dispositions générales

Le Concessionnaire dispose, sans préjudice du droit de contrôle reconnu au Concédant, d'une liberté pour l'organisation de son exploitation, sous réserve toutefois du respect des principes d'égalité et de continuité du service public, des prescriptions de la présente Concession, ainsi que de toutes les prescriptions que le Concédant pourrait à tout moment imposer en considération de la préservation de l'intérêt général.

Le Concessionnaire est seul responsable de toute contravention ou autre action qui pourrait être intentée par quelque autorité ou personne que ce soit à raison de l'exploitation du service qui lui est confié.

D'une manière générale, il fait son affaire de l'ensemble des risques et litiges liés à l'exploitation de ses activités et de leurs conséquences. Il se substitue au Concédant dans toute action qu'un tiers pourrait tenter à raison du fonctionnement du service concédé.

Le Concessionnaire veille à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation des Ouvrages, équipements et biens, la diminution du rendement ou la cessation d'exploitation, même provisoire, du service concédé.

D'une manière générale, le Concessionnaire a pour mission, dans les limites du Périmètre Concédé :

- D'obtenir des autorités compétentes l'ensemble des autorisations, homologations, déclarations nécessaires à la pratique et à l'organisation des activités et des manifestations devant être organisées au sein du Site,
- D'assurer l'exploitation du service, la formation du personnel, la gestion administrative, technique, commerciale et financière de l'Ouvrage, l'entretien, les contrôles et le nettoyage de l'Ouvrage, bassins, locaux, espaces verts, espaces extérieurs minéralisés, ainsi que la maintenance de l'ensemble des Ouvrages réalisés dans les conditions définies par la Concession,
- D'accueillir les usagers, garantir leur sécurité, organiser et coordonner les activités éducatives, sportives, ludiques et de loisirs, et assurer la surveillance dans les conditions réglementaires en vigueur,
- D'assurer la promotion et l'animation des équipements, la communication vers le public, l'organisation d'activités et d'événements dépassant le cadre du service courant offert aux usagers, et propices à la renommée de l'Ouvrage, en liaison avec le Concédant.

Le Concessionnaire s'engage, pendant la durée de la Concession, à accomplir toutes études nécessaires et à proposer la mise en œuvre de toutes actions utiles à l'amélioration et au développement de l'équipement.

Sauf accord exprès du Concédant, le Concessionnaire ne pourra proposer ou mettre en œuvre des actions commerciales « promotionnelles », au cours de l'année précédant l'échéance de la Concession sous peine de l'application d'une pénalité forfaitaire prévue à l'Article 46 (Pénalités).

Article 13. Missions confiées

Accueil du public

A l'exception du ou des arrêt(s) technique(s) réglementaire(s) en vigueur (Arrêté du 7 septembre 2016 modifiant l'arrêté du 7 avril 1981 modifié fixant les dispositions techniques applicables aux piscines), le Concessionnaire s'engage à permettre l'accès des usagers à l'Équipement tous les jours de la semaine au cours des périodes de vacances scolaires ainsi qu'au cours de l'ensemble des week-ends de l'année.

En complément, le Concédant impose au Concessionnaire les amplitudes d'ouverture minimales suivantes :

- Trente-cinq (35) heures hebdomadaires en période scolaire ;
- Cinquante (50) heures hebdomadaires en période de petites vacances scolaires ;
- Soixante (60) heures hebdomadaires en période de grandes vacances scolaires

A l'attention des candidats

Les volumes identifiés ci-dessus constituent des volumes « planchers » permettant d'assurer la comparabilité des offres mais ne constituent en aucun cas des prescriptions imposées par le Concédant.

Chaque candidat est donc libre de proposer des amplitudes d'ouverture plus importantes, en adéquation avec son projet d'investissement et d'exploitation.

Les candidats pourront proposer des ouvertures matinales et/ou nocturnes en fonction de leur appréciation de la demande des usagers, du contexte concurrentiel et de la localisation de l'équipement.

Les candidats fourniront des plannings prévisionnels d'ouverture de l'équipement pour chacune des périodes de fonctionnement de l'équipement (période scolaire, petites vacances scolaires et grandes vacances scolaires).

Pour chacune de ces périodes, les plannings feront apparaître les heures d'ouverture globales de l'équipement, distinguant le cas échéant celles des différents espaces, et l'affectation des créneaux aux différents publics fréquentant l'équipement ainsi que les animations et activités proposées.

Espace aquatique

Le concessionnaire mettra en place une stratégie marketing opérationnelle pour promouvoir et développer les activités aquatiques. Les animations à destination d'un large public doivent renforcer l'image « sport santé bien-être » du complexe aquatique.

L'accueil des scolaires

Le délégant autorise le délégataire à accueillir des scolaires du premier et du second degrés ; cette activité devra s'insérer dans l'amplitude horaire définie à l'art 14.1. les plannings pourront être évolutifs.

Dans la mesure où l'enseignement de la natation auprès des scolaires ne résulte pas expressément d'une compétence statutaire de la CASA, mais des communes, du département ou de la région, une convention bi ou tripartite selon le cadre juridique retenu par la CASA devra alors être signée pour fixer les modalités d'accueil des scolaires. Cet accueil se fera dans le respect des modalités d'organisation de la natation scolaire qui repose sur le projet pédagogique mis en place localement en étroite concertation avec l'Éducation Nationale, dans le respect de la circulaire n°2011-090 du 7 juillet 2011 et de l'arrêté du 9 juillet 2015 relatif au « savoir-nager ».

A titre d'information, durant l'année 2016, l'utilisation de créneaux par les scolaires se faisait à hauteur de 35 h hebdomadaire.

L'accueil des clubs sportifs

Les clubs sportifs pourront, de façon subsidiaire, utiliser le bassin pour l'exercice de leurs activités. Les plannings d'occupation par les clubs devront s'intégrer harmonieusement avec les activités des autres catégories d'usagers. Les clubs sportifs disposeront de créneaux horaires mais aucun d'entre eux ne pourra bénéficier d'hébergement permanent dans le complexe.

Les recettes générées par l'accueil des associations sportives sont perçues par le concessionnaire et entrent dans son résultat d'exploitation.

A titre d'information, durant l'année 2016, l'utilisation de lignes d'eau se faisait à hauteur de 65 h hebdomadaire.

Mise à disposition de l'espace piscine à l'autorité concédante

Une journée devra être mise à la disposition de l'autorité concédante et ce aux conditions tarifaires prévues dans la grille tarifaire du concessionnaire.

Activité FITNESS - REMISE EN FORME

Le concessionnaire assure l'exploitation et l'entretien des espaces secs et humides. Il est tenu de maintenir ouvert l'ensemble de ces services en coordination avec le fonctionnement des espaces aquatiques et de restauration. Le concessionnaire s'engage à rendre ces services accessibles à tous.

L'espace fitness est divisé en deux parties distinctes. Une partie sèche permet la pratique des activités de remise en forme individuelle et collective grâce à des salles de cours et des plateaux dont l'équipement en matériel est à charge du concessionnaire.

Une partie humide au niveau des bassins, est composée d'espaces de balnéothérapie, hammam, SPA, Jacuzzi, etc.

Activité de restauration (activité accessoire)

Le concessionnaire assure des services de restauration adaptés aux besoins des usagers de l'équipement, mais également aux besoins d'un public extérieur, le restaurant étant ouvert à tout public.

Article 14. Prescriptions techniques

Le Concessionnaire respecte les règles applicables à cette catégorie d'établissements recevant du public. En l'occurrence, l'équipement de type X, N, PA de 2nde Catégorie Toute modification ou évolution en la matière est prise en considération par le Concessionnaire. Il en va ainsi des règles relatives :

- à la sécurité des usagers (surveillance des bassins), à l'hygiène, à la qualité sanitaire des eaux de baignade,
- aux établissements organisant la pratique des activités physiques et sportives,
- à l'accueil et à l'accessibilité des personnes handicapées,
- à tout autre aménagement spécifique laissé à l'initiative du Concessionnaire,

En cas de non-conformité de l'exploitation aux prescriptions techniques applicables, les pénalités prévues à l'**Article 46** (Pénalités) s'appliquent.

Le Concessionnaire assure les visites réglementaires des locaux exploités avec le concours, à ses frais, d'un organisme agréé dans les conditions prévues par les normes et dispositions applicables à ces équipements. Les copies des contrats d'entretien et de visites périodiques sont adressées au Concédant dès leur signature.

Les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité sont consignés sur un registre de sécurité. Devront notamment y figurer (article R123-51 du Code de la construction et de l'habitation) :

- l'état du personnel chargé de la sécurité incendie, tenant compte de l'arrêté du 11 décembre 2009 (paru au JO du 16 février 2010) portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;
- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie y compris les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap ;
- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu ;

- les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.

Un dossier technique comprenant les plans de l'établissement, le descriptif des installations, les procès-verbaux et les rapports des vérifications périodiques de même que les contrats d'entretien des installations de sécurité, est annexé au registre de sécurité.

Le registre est mis à la disposition de la commission de sécurité et aux agents visés à l'article L. 1332-5 du code de la santé publique. Le Concessionnaire assure la mise à jour du registre de sécurité. Il tient également à jour le carnet sanitaire conformément aux dispositions en vigueur (Art. A 322-18 du Code du sport - Arrêté du 7 avril 1981).

Article 15. Règlement intérieur, obligations d'affichage, règlement de sécurité

Le règlement intérieur est élaboré par le Concessionnaire conformément à l'article A 322-6 et l'Annexe III-8 du Code du Sport et approuvé par le Concédant dans les six (6) mois qui précèdent son ouverture au public. Le règlement intérieur sera joint en **Annexe IV** (Règlement intérieur) de la Concession.

Toute modification du règlement intérieur ne peut intervenir que par une décision expresse du Concédant, sur proposition motivée du Concessionnaire.

Le Concessionnaire élabore également le Plan d'Organisation de Surveillance et de Secours (POSS). Conformément à l'article A 322-13 du Code du Sport, le POSS comprend l'ensemble des éléments suivants :

- un descriptif accompagné d'un plan d'ensemble des installations situant notamment :
 - les bassins et équipements particuliers ;
 - les zones de surveillance ;
 - les postes de surveillance ;
 - l'emplacement des matériels de recherche, de sauvetage et de secours ;
 - les lieux de stockage des produits chimiques ;
 - les commandes d'arrêt des pompes et les organes de coupure des fluides ;
 - les moyens de communication intérieure et les moyens d'appel des secours extérieurs
 - les voies d'accès des secours extérieurs ;
- les caractéristiques des bassins et des zones d'évolution du public ;
- l'identification du matériel de secours disponible pendant les heures d'ouverture au public ;
- l'identification des moyens de communication dont dispose l'établissement ;
- un descriptif du fonctionnement général de l'établissement, à savoir notamment les horaires d'ouverture au public et les types de fréquentation et les moments de forte fréquentation prévisibles.

Le POSS est soumis, après approbation des autorités compétentes (DDCSPP), aux mêmes dispositions d'affichage que le règlement intérieur. Ce règlement doit respecter les recommandations de la Commission de Sécurité et la réglementation en vigueur pour ce type d'établissement.

Le règlement est affiché à l'entrée de l'équipement, à la vue de tous les usagers, au même titre que :

- les tarifs en vigueur (à l'entrée des locaux et à la caisse),
- la déclaration d'établissement d'activités physiques et sportives,
- l'attestation d'assurance responsabilité civile du Concessionnaire,
- les titres, diplômes, cartes professionnelles et récépissés de déclaration des personnels chargés de l'enseignement, de l'encadrement ou de l'animation des activités,
- le plan d'organisation de la surveillance et des secours (P.O.S.S),
- les garanties d'hygiène et de sécurité et les normes techniques particulières applicables à l'encadrement des activités physiques et sportives,
- le résultat des analyses de l'eau des bassins dont l'affichage est obligatoire,

Le Concessionnaire est tenu de mettre à disposition des usagers un registre de réclamations et de suggestions d'amélioration. Le Concessionnaire informe les usagers de la faculté qui leur est offerte de prendre connaissance de ce registre et d'exprimer leur avis sur le service rendu.

Le Concessionnaire veille à l'application au sein de l'établissement de la norme AFNOR NF EN 15288-2 (ayant pris effet le 1^{er} novembre 2008) relative aux exigences de sécurité pour le fonctionnement des piscines.

Article 16. Fournitures des fluides/énergies

Les abonnements relatifs aux fournitures de fluides / énergies et nécessaires à l'exécution de la présente Concession sont souscrits par le Concessionnaire.

Le Concessionnaire acquitte les primes et cotisations de façon à assurer un fonctionnement continu du service dont il a la charge.

Dans le cadre des orientations du plan climat énergie territorial de la CASA, le concessionnaire proposera une note sur les actions qu'il entend mettre en œuvre pour concourir à la réalisation des objectifs liés à l'économie d'énergie et notamment quant aux travaux qui seront mis en œuvre (traitement, de l'air,).

Article 17. Exclusivité du service

Pendant la durée de la Concession, le Concessionnaire a le droit exclusif au sein de l'équipement, d'assurer la mission qui lui est confiée auprès des usagers du service.

Article 18. Mise à disposition au bénéfice de tiers

Le Concessionnaire peut mettre tout ou partie de l'Équipement à la disposition exclusive d'usagers qui en feraient la demande pour des activités ou manifestations spécifiques ou privées, compatibles avec sa vocation, dans le respect de la réglementation en vigueur, et sous réserve de ne pas perturber l'accueil des autres usagers et le fonctionnement du service concédé.

Le Concessionnaire sollicite au préalable l'avis du Concédant et procède à la conclusion d'une convention avec les usagers concernés. Le Concessionnaire communique au Concédant la convention signée dans le cadre de la transmission du rapport annuel mentionné à l'**Article 43.6** (Rapport annuel et comptes rendus d'activités).

En fonction du type d'activité envisagée, le Concessionnaire, en sa qualité de professionnel, doit en mesurer les incidences et déterminer les moyens, assurances ou garanties complémentaires devant éventuellement être prises en compte pour permettre le bon déroulement de cette activité.

Il est entendu que ces prestations ne font l'objet d'aucune compensation ou contribution de la part du Concédant mais que l'ensemble des recettes et charges afférentes sont incluses dans les comptes de la Concession et que leur contribution éventuelle à la réalisation de résultats excédant les prévisions du Concessionnaire sera prise en compte dans le calcul de la part variable de la RODP susceptible d'être versé au Concédant selon les modalités prévues à l'**Article 30.1**.

Article 19. Sous-traitance

Le Concédant attache une importance particulière à l'exécution des obligations par le Concessionnaire.

Toutefois, le Concessionnaire peut sous-traiter à des tiers une partie des prestations qui lui sont confiées, à la condition expresse qu'il conserve l'entière responsabilité du service. Il ne peut sous-traiter tout ou partie des missions qui lui incombent en vertu de la Concession sans une information préalable expresse du Concédant.

Les contrats de sous-traitance sont transmis au Concédant dans un délai d'un (1) mois à compter de leur signature. Le non-respect de cette transmission est sanctionné par l'application d'une pénalité forfaitaire fixée à l'**Article 46** (Pénalités de la Concession).

Les contrats conclus par le Concessionnaire avec des tiers ne peuvent, en aucun cas, excéder la durée de la Concession.

Tous les contrats passés par le Concessionnaire avec des sous-traitants doivent comporter une clause réservant au Concédant ou toute autre personne désignée par lui, la faculté de se substituer au Concessionnaire dans le cas où il serait mis fin à la Concession.

En tout état de cause, le Concessionnaire demeure personnellement responsable de la bonne exécution de la Concession.

Article 20. Cession de la Concession

Le Concessionnaire ne peut, sous peine de résiliation dans les conditions prévues à l'**Article 51**, céder totalement ou partiellement la Concession qu'à la double condition :

- d'accord préalable, exprès et écrit du Concédant sur la personne du cessionnaire et les modalités de la cession ;
- de subrogation du cessionnaire au Concessionnaire dans l'intégralité des droits et obligations découlant de la présente Concession.

En tout état de cause, une cession intervenue en méconnaissance du présent article ne sera pas opposable au Concédant, le Concessionnaire restant seul responsable de l'exécution des obligations contenues au présent contrat.

Article 21. Communication

21.1. Enseignes commerciales

L'utilisation de la marque professionnelle du Concessionnaire dans le cadre de l'exploitation du service concédé est autorisée, sous réserve que le Concessionnaire ait préalablement soumis un projet d'enseigne au Concédant et obtenu son accord exprès sur ses caractéristiques et ses implantations, à l'intérieur et à l'extérieur du Site.

Sur les documents d'information édités par le Concessionnaire et dans la décoration permanente des installations, toute publicité autre que l'utilisation de la marque professionnelle du Concessionnaire est soumise à l'accord du Concédant.

Sous réserve de l'accord préalable du Concédant, le Concessionnaire pourra exploiter de la publicité à l'intérieur des Ouvrages. En tout état de cause, aucune publicité ne doit être visible de l'extérieur des Ouvrages, cette règle s'entendant de la publicité stricto sensu et non pas de la signalétique.

A l'attention des candidats

Les candidats détaillent les conditions de promotion et de communication mises en œuvre pour développer la notoriété et la fréquentation du site (nature des actions de communication, supports, fréquence...) et présentent les moyens à mettre en œuvre pour atteindre la clientèle cible, ainsi que les objectifs énoncés.

21.2. Logo du Concédant – dénomination de l'équipement

Le logo du Concédant figure de façon permanente à l'intérieur et à l'extérieur des installations, ainsi que sur les documents d'informations édités par le Concessionnaire. Le Concessionnaire en supporte la charge financière. Les modalités seront arrêtées d'un commun accord entre le Concédant et le Concessionnaire, par échange de courriers.

Par ailleurs, pour la désignation de l'équipement, le Concessionnaire utilisera, sur l'ensemble des documents d'information, brochures et supports d'informations qu'il édite, la dénomination retenue par le Concédant.

Les caractéristiques graphiques (police de caractères, taille, caractéristiques...) ont été arrêtées par le Concédant. En tout état de cause, le nom et la marque semi figurative (dessin et texte) ont fait l'objet d'un dépôt à l'INPI au nom du Concédant qui en assume les frais. Le dépôt de marque ayant une durée de validité de 10 ans, le renouvellement sera effectué par le concédant au cours de l'exécution du présent contrat (a titre d'information le dépôt de marque a lieu en 2012)

Dans l'hypothèse d'utilisation d'une marque, d'un logo et/ou d'un nom de domaine spécifique pour l'exploitation de l'Ouvrage, les stipulations de l'**Article 55** (Sort des biens) s'applique à cette marque, ce logo et/ou ce nom de domaine spécifique.

Article 22. Continuité du service

Le Concessionnaire est tenu d'assurer la continuité du service qui lui est confié. Toute interruption imprévue dans l'exploitation doit être signifiée dans l'heure au Concédant. Le Concessionnaire n'est exonéré de sa responsabilité en cas d'arrêt du service que dans les hypothèses suivantes :

1. Destruction de tout ou partie des Ouvrages sans cause ou raison imputable au Concessionnaire ;
2. Événement extérieur, indépendant de la volonté du Concessionnaire et imprévisible qui rend l'exécution de la Concession irrémédiablement impossible.

Dans les cas visés ci-dessus, le Concédant et le Concessionnaire conviennent de se rencontrer dans les plus brefs délais afin d'étudier l'impact de l'interruption de service sur l'équilibre économique général de la Concession, ainsi que les modalités de poursuite ou de reprise de l'activité.

- En cas d'interruption des activités de plus de vingt-quatre (24) heures, hors cas exonératoires de responsabilité du Concessionnaire stipulés ci-dessus, les pénalités prévues à l'**Article 46** (Pénalités) s'appliquent.

Article 23. Force Majeure

Aucune des Parties n'encourt de responsabilité ou de sanction pour n'avoir pas exécuté ou avoir exécuté avec retard une de ses obligations au titre de la Concession dans la mesure où un tel manquement ou un tel retard résulte directement d'un cas de Force Majeure.

La Partie qui invoque le cas de Force Majeure prend, dans les meilleurs délais, toutes les mesures envisageables pour en atténuer l'impact sur l'exécution de ses obligations au titre de la Concession.

La Partie qui, par action ou omission, aurait sérieusement aggravé les conséquences d'un cas de Force Majeure n'est fondée à l'invoquer que dans la limite des effets que l'événement aurait provoqués si cette action ou omission n'avait pas eu lieu sans préjudice des actions auxquelles elle s'expose de la part du cocontractant du fait des conséquences de son action ou omission.

Article 24. Imprévision - Faits nouveaux

En cas de survenance d'un ou d'une suite d'événement(s) (i) imprévisible(s) à la Date d'Entrée en Vigueur et extérieur(s) aux Parties, et (ii) ayant pour conséquence de dégrader de manière significative l'équilibre économique de la Concession, les Parties se rencontrent afin d'envisager les mesures qui pourraient être prises dans le cadre de son exécution pour rétablir l'équilibre économique.

A défaut d'accord entre les Parties ou dans l'hypothèse où la stabilisation des circonstances économiques s'effectue à un niveau tel que les clauses contractuelles s'avèrent définitivement inadaptées, la résiliation de la Concession peut être prononcée dans les conditions fixées à l'**Article 52** (Erreur ! Source du renvoi introuvable.).

POLITIQUE D'EXPLOITATION ET DE MAINTENANCE

Les objectifs majeurs du cahier des exigences en termes d'exploitation-maintenance sont de préciser les prestations à la charge du Titulaire, leurs modalités d'exécution et les niveaux des performances attendus sur la durée du contrat.

Les attentes principales de la CASA pendant la durée du contrat sont :

- Le maintien en condition opérationnelle de l'ouvrage (MCO),
- La garantie de performance en termes d'hygiène et de sécurité,
- Le maintien en l'état de son patrimoine et la qualité de sa restitution au terme du contrat.

Le niveau d'exigence au quotidien peut être résumé ainsi :

Exigences	Bassin	Hall et autres activités
Continuité de l'activité	1	2
Hygiène	1	1
Confort d'usage	2	3
Gestion durable	4	4

Nota : le niveau de l'exigence est défini par l'ordre décroissant des nombres = 1 est plus exigeant que 2...

La sécurité des personnes (au sens réglementaire) n'est pas concernée, car elle demeure implicitement prioritaire à toute autre contrainte et applicable à tous les sujets.

Pour garantir ces niveaux de performance le Titulaire doit mettre en place d'une part une politique d'exploitation et de maintenance adaptée, et d'autre part les moyens techniques, organisationnels et opérationnels nécessaires à la qualité de service attendue.

A ce titre il réalise notamment :

- Toutes les actions préventives (conduite et surveillance, maintenance préventive systématique ou conditionnelle, etc),
- Toutes les actions curatives (maintenance curative, astreinte, disponibilité des pièces de rechanges, etc),
- Le gros entretien et renouvellement (GER) y compris celui de dégradation,
- Les mises en conformité,
- etc

Le titulaire a notamment en charge les 5 niveaux de maintenance tels que classés suivant la norme Afnor FDX 60.000.

Les exigences pour l'exécution de ces prestations définies ci-après n'ont pas un caractère exhaustif mais ont pour objet de définir le niveau minimum de la qualité souhaitée par la CASA. A ce titre, elles forment pour partie le niveau des performances attendues pour les prestations de services.

L'ensemble de ces prestations s'accompagne d'un reporting continu à la CASA notamment par l'exploitation de son outil de gestion du patrimoine (GMAO) mis à disposition par le délégant sur l'étendue de ses fonctionnalités.

L'ensemble des opérations liées à la l'exploitation et la maintenance est définie à l'**annexe V** du présent cahier des charges ; le document s'intitule « Cahier des exigences en terme d'exploitation et de maintenance

Article 25. DIRECTIVES PREPARATOIRES A L'EXPLOITATION ET A LA MAINTENANCE

25.1. Principes généraux de la prise en charge

Le concessionnaire doit dès sa prise en main du site assurer les prestations d'exploitation et de maintenance, cependant une période de « montée en puissance » est nécessaire pour aboutir à une période plus stabilisée permettant la réalisation de toutes les prestations attendues.

A ce titre le concessionnaire réalise dans un premier temps les actions prioritaires et nécessaires à assurer le niveau de performances attendus et notamment ceux concernant la continuité de l'activité et l'hygiène.

Le niveau d'exigence au quotidien peut être résumé ainsi :

Exigences	Bassin	Hall et autres activités
Continuité de l'activité	1	2
Hygiène	1	1
Confort d'usage	2	3
Gestion durable	4	4

Nota : le niveau de l'exigence est défini par l'ordre décroissant des nombres = 1 est plus exigeant que 2...

Le concessionnaire à 3 (trois) mois pour assurer un reporting à la CASA structuré en et 6 (six) mois pour atteindre la période dite stabilisée.

Durant les 3 premiers mois il doit :

- Se former sur l'ensemble des équipements techniques,
- Relever l'ensemble des réglages et réaliser les essais,
- Prendre en charge le DEM,
- Etablir le PV de prise en charge détaillé tout corps d'état,
- Mettre en place des documents d'exécution,
- Préparer les programmes et planning de maintenance,
- Organiser l'exécution des prestations (procédures - moyens humains - agréments - ...),
- Mettre en place l'astreinte,
- Etudier le DEM,
- Mettre en place du stock de première urgence et de maintenance,
- Mettre en place du plan de prévention,
- Réaliser la maintenance préventive nécessaire à la continuité de l'activité et à la sécurité.
- etc

Durant les 3 mois suivants il doit :

- Lancer toutes les actions de maintenance préventive,
- Organiser définitivement la maintenance
- Assurer le reporting
- Compléter le DEM.
- etc

D'une façon générale, il doit aboutir à l'issue de cette période, à la maîtrise de la totalité du site et de ses installations techniques, et à la réalisation de la totalité des prestations nécessaires pour assurer le niveau de performance attendu.

25.1.1 Dossier d'Exploitation et de Maintenance – DEM

Le dossier en la possession de la CASA est mis à disposition du concessionnaire pour la gestion technique de l'équipement.

Ce dossier est constitué :

- Des inventaires techniques (principalement traitement de l'eau et CVC),
- Des plans et schémas techniques,
- Des fiches équipements,
- Autres.

Le concessionnaire à en charge de compléter ce dossier dans les 6 premiers mois de son contrat et notamment en assurant :

- L'établissement d'un inventaire technique TCE qui devra respecter la forme du contenu proposé par la CASA pour y être implanté définitivement,
- L'établissement des gammes de maintenance (réglementaires, préconisations constructeurs, ...),
- La vérification et complément des fiches techniques des différents équipements TCE.

25.1.2 Calendrier de prise en charge de l'outil de GMAO

Le concessionnaire doit l'exploitation de l'outil mis à disposition par la CASA

A ce titre, après paramétrage de cet outil à la charge CASA (création des comptes utilisateurs et droits d'accès principalement), le concessionnaire doit à sa charge se former, renseigner et exploiter au quotidien l'outil qui permet notamment :

- D'organiser la maintenance préventive,
- De gérer les demandes d'interventions,
- D'organiser et gérer le curatif,
- De planifier et suivre le GER,
- De gérer la documentation,
- De faire du reporting,
- etc

La CASA remet au concessionnaire toutes les informations nécessaires et notamment de l'éditeur de cet outil pour organiser cette prise en main opérationnelle de l'outil

Le planning de prise en charge doit respecter au minimum les dates suivantes qui constituent des objectifs :

Phase	Sous détail – Commentaires	Date de fin
1 - Concessionnaire	– Informations pour paramétrage	– 2 semaines après notification de la concession
2 - CASA	– Paramétrage de l'outil	– 2 semaines après transmission des informations
3 - Concessionnaire	– Se former à l'utilisation de l'outil	– 2 mois après notification de la concession
4 - Concessionnaire	– Organisation de l'outil et mise en place du planning préventif et autres fonctionnalités	– 3 mois après notification de la concession
5 - Concessionnaire	– Reporting maîtrisé et fiable via l'outil de gmao	– 6 mois après notification de la concession

25.2. PRESTATIONS D'EXPLOITATION ET DE MAINTENANCE

La description des prestations ci-dessous définit le niveau de qualité attendue sachant qu'il appartient au concessionnaire de définir dans le détail les actions à exécuter en transparence d'informations à la CASA.

25.2.1 Conduite et surveillance

Dans le cadre de son contrat, le Concessionnaire exécute les interventions nécessaires à la surveillance et à la conduite des installations au travers de ronde.

Elles ont pour objet de détecter toute anomalie entre deux opérations de maintenance programmée. Ces contrôles font appel aux trois sens :

- La vue,
- L'ouïe,
- L'odorat.

A titre indicatif, la fréquence des rondes peut-être :

- Ronde bâtiment : une fois par semaine,
- Ronde technique pour les installations sensibles et tout particulièrement le traitement de l'eau : tous les jours,
- Ronde technique pour les autres installations : une fois par semaine.

25.2.1.1 Surveillance des installations

La surveillance consiste, lors des visites, en un contrôle visuel, olfactif et auditif des équipements, des appareils de mesure et d'alarme afin de s'assurer du bon fonctionnement des installations et pour bien prévenir les dérèglements, les pannes ou les incidents.

Cette surveillance consiste notamment en :

- La lecture et le relevé des appareils enregistreurs et de mesure (température, hygrométrie, niveau sonore, Volt, Ampère ...),
- L'inspection pendant le fonctionnement des différents équipements,
- L'observation des appareils de contrôle et de signalisation, leur maintien en bon état de fonctionnement et en particulier leur étalonnage.

Ces surveillances sont organisées sous forme de rondes des bâtiments et des installations techniques à des fréquences prédéterminées qui peuvent aller de plusieurs fois par jour selon les spécificités et les types d'installation à une fréquence hebdomadaire.

Ces types d'intervention n'ont pas pour objet de remplacer les actions de maintenance préventive, étant donné qu'elles peuvent être exécutées par des techniciens de niveaux de qualification différents de ceux intervenant dans le cadre d'opérations préventives, qui nécessitent généralement des outils et équipements spécifiques.

25.2.1.2 Conduite des installations

La conduite des installations consiste à les faire fonctionner en optimisant leur rendement.

A ce titre, elle implique :

- Les permutations, les mises en services et les mises à l'arrêt des installations et équipements,
- Le contrôle régulier des paramètres et des conditions de fonctionnement,
- Le réglage et l'étalonnage des paramètres de fonctionnement, le contrôle des conditions de fonctionnement et l'optimisation des performances des systèmes,
- Le contrôle des conditions de fonctionnement et l'optimisation des performances des systèmes tout en respectant le confort et les spécifications.

25.2.2 Maintenance préventive

Les interventions préventives à exécuter dans le cadre du présent contrat doivent répondre en particulier :

- Aux préconisations des constructeurs,
- Aux normes en vigueur,
- A l'usage,
- Aux spécifications du site (son activité, son environnement, les performances attendues).

Ces opérations, qu'elles soient systématiques ou conditionnelles, sont définies par le Concessionnaire.

Le programme des opérations préventives est construit pour répondre aux 4 exigences précisées ci-avant, mais il ne peut pas être considéré comme définitif et exhaustif. Il est donné, à titre indicatif, par le Concessionnaire, afin de définir le niveau a minima des prestations de maintenance préventive attendu pour garantir les performances définies dans le cahier technique.

En cours de marché, ce programme doit être mis à jour par le Concessionnaire pour l'adapter à l'évolution des installations (état de santé, GER, nouvelle technologie,...) et de l'ajustement éventuelles de certaines performances liées à l'activité.

L'objectif est d'assurer notamment :

- La continuité de fonctionnement des installations,
- Le niveau des performances attendues,
- Leur durabilité (valorisation du patrimoine et des investissements),
- La sécurité des biens et des personnes.

Dans le cadre de la maintenance préventive, le Concessionnaire doit la fourniture et le remplacement à des fréquences pré-programmées et selon une procédure définie, de l'ensemble des consommables ou équipements nécessaires à l'exécution de ses prestations et selon les recommandations constructeurs. A titre d'exemple :

- Le remplacement des têtes DI,
- Le remplacement ou reconditionnement des extincteurs,
- Le relamping,
- Le remplacement des filtres,
- ...

Le Concessionnaire doit également toutes les mesures d'entretien spécifiques destinées à supprimer ou atténuer les défauts présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil qu'aura repérés le contrôle technique obligatoire.

25.2.3 Maintenance curative

Le Concessionnaire est amené à exécuter certaines interventions de dépannage et autres petits travaux qui sont classés dans la maintenance corrective et curative.

Pour les interventions de maintenance corrective et curative dans le cadre des dépannages et réparations, le Concessionnaire doit :

- Déplacement jusqu'au lieu de constatation des dysfonctionnements,
- Diagnostic et recherche de panne,
- Réparations,
- Tests, essais et remise en service,
- Toute action permettant une continuité de fonctionnement et remise en fonction provisoire des équipements et installations en attendant la réparation définitive.

Pour une question de bonne gestion la limite financière entre les opérations de maintenance curative et de gros entretien et renouvellement est définie à€ HT (A PROPOSER PAR LE CANDIDAT SELON définition de l'article 1)

En tout état de cause, que ses actions relèvent de la maintenance curative ou du GER, le Concessionnaire doit forfaitairement l'ensemble des actions nécessaires à la remise en service de la performance normale pour sortir du mode dégradé sans générer de non-conformité.

A chaque défaillance, le Concessionnaire doit une analyse critique pour les dysfonctionnements afin d'identifier les actions nécessaires pour réduire le risque que ces dysfonctionnements se renouvèlent. Pour exemple, une des conséquences peut être le renforcement du programme de maintenance préventive.

Concernant le relamping qui peut s'inscrire dans le cadre d'opération de remplacement systématique ou uniquement curatif, le Concessionnaire met en oeuvre un dispositif permettant de garantir que le nombre de lux dans les locaux atteint la performance normale / optimum.

25.2.4 Astreinte

L'objet de l'astreinte est de définir les modalités d'intervention du Concessionnaire en cas de dysfonctionnement.

Le concessionnaire met en place une astreinte pour assurer la continuité de l'activité, de l'hygiène et la sécurité (désincarcération par exemple).

La définition et organisation de cette astreinte est de la responsabilité du concessionnaire.

25.2.5 Pièces détachées

Le Concessionnaire doit mettre en place un stock de pièces détachées qui a pour objet d'assurer la continuité des performances et donc du fonctionnement de l'ensemble des installations, de la sécurité et de l'hygiène du site.

Ce stock est constitué de pièces :

- Servant à la maintenance des installations,
- Servant au remplacement de pièces dans le cadre des interventions curatives ou correctives et en particulier sous astreinte,
- Relevant de consommables nécessaires au bon fonctionnement du site (lampes par exemple).

Les composants sont remplacés par des composants neufs et de caractéristiques a minima identiques à celui remplacé.

Les caractéristiques techniques des pièces de rechange sont, soit celles préconisées par le constructeur, soit compatibles avec le fonctionnement et la pérennité des matériels et des installations.

Une partie de ces pièces de rechange constitue le **stock de maintenance** ou d'**astreinte** pour permettre d'exécuter les travaux d'urgence ou sous astreinte, sans être pénalisé par un délai d'approvisionnement, et également d'avoir à disposition les pièces de rechange de première urgence.

25.2.6 Gestion technique

25.2.6.1 Contrôles réglementaires

Le concessionnaire a à sa charge les vérifications périodiques des installations selon les fréquences réglementaires.

Elles sont réalisées par un organisme agréé missionné par le concessionnaire.

Le Concessionnaire doit assister aux bureaux de contrôle qui interviennent pour les visites périodiques conformément à la réglementation et notamment pour :

- Installation de détection incendie,
- Moyens de secours,
- Appareils élévateurs,
- Portes et portails automatiques,
- Installations électriques,
- Installations gaz,
- etc

Le traitement des observations contenues dans les rapports du bureau de contrôle est à la charge du Concessionnaire dans le cadre de son marché.

Le Concessionnaire lève toutes les non-conformités relevant de l'usage du bâtiment au fur et à mesure des observations formulées par l'organisme de contrôle dans le but d'obtenir un PV sans réserves à remettre à la CASA dans le cadre de son reporting.

Par extension il garantit à la CASA que le site est en parfait état de sécurité et conforme à la réglementation.

Il se doit d'avoir en mains l'autorisation d'exploiter le site par les autorités compétentes.

25.2.6.2 Gestion du dossier exploitation maintenance (DEM) et mise à jour

Le concessionnaire a en charge la gestion du dossier exploitation maintenance, à ce titre, il établit les procédures de gestion du DEM.

Ces procédures concernent tout particulièrement :

- Le mode de classement du DEM,
- Son lieu de classement,
- Sa sauvegarde,
- L'accès au document,
- La consultation du DEM par le Concessionnaire ou tout autre intervenant,
- La gestion de sa duplication (reproduction),
- La mise à jour du DEM.

25.2.6.3 Reporting – Bilan

Au travers de l'ensemble des documents d'exécution, le Concessionnaire rapporte à la CASA toutes les informations qui lui sont nécessaires pour suivre et contrôler la bonne exécution des prestations et tout particulièrement le respect des engagements de performances.

25.2.6.4 L'accompagnement à la gestion des travaux hors Concessionnaire

Dans le cas éventuel de travaux exécutés par une autre entreprise mandatée par la CASA le concessionnaire doit :

- Assister la CASA à la définition de ces travaux
- Les valider conjointement avec la CASA,
- Participer à l'organisation de ces travaux,
- La consignation des installations,
- Veiller à ce que l'installation de chantier n'entrave pas le bon fonctionnement du site,
- Participer au contrôle des travaux,
- Participer à la réception des travaux,
- Formuler toute observation,
- Prendre en charge les travaux et mettre à jour le DEM,
- Assister la CASA à la gestion des garanties légales,
- Assurer la gestion de ces équipements après réception.

25.3. SPECIFICITES DU GROS ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT

Le Gros Entretien Renouvellement consiste pour le Concessionnaire à effectuer les travaux de maintenance, de remplacement ou de renouvellement nécessaires au maintien des ouvrages, objet du contrat, en bon état de fonctionnement pendant toute la durée d'exécution du contrat.

Le Concessionnaire s'engage à faire intégralement son affaire du maintien en état de service de l'ouvrage de façon à garantir le maintien des performances exigées dans le cadre de son contrat.

Le GER porte sur la totalité de cet ouvrage autant sur le clos couvert que sur les lots architecturaux que sur les lots techniques.

Le GER est déclenché selon le seuil de pièce défini dans le paragraphe de la maintenance curative

25.3.1 Programme pluriannuel

Le Concessionnaire propose le programme GER de maintien de la performance et qualité du bâtiment à terme en distinguant les opérations prévues selon la classification suivante :

- Volet « usage » : indispensable pour répondre aux exigences de continuité de l'activité et de maintien des performances définies dans le contrat.
- Volet « maintien de l'état du patrimoine » : ce qui a trait au maintien en l'état du patrimoine. Les principaux objectifs de ce GER sont que la qualité générale des espaces dont esthétique soit maintenue dans un bon état.

Le Concessionnaire doit adapter le programme qu'il a prévu, dès son offre, aux nécessaires évolutions de l'état de santé du site et de ses installations techniques.

Le coût forfaitaire du GER sur lequel s'engage le Concessionnaire doit s'inscrire pleinement dans l'objectif de maîtrise du coût global.

Toutes les prestations d'ingénierie nécessaires à la réalisation de ce GER sont à la charge du Concessionnaire.

Il est rappelé que la prestation de Gros Entretien et Renouvellement couvre les réparations et le remplacement à l'identique ou supérieure. Toute modification doit être au préalable, validée par la CASA.

25.3.2 Mise en œuvre et suivi du programme des exigences

La mise en œuvre du programme GER est à l'initiative du Concessionnaire.

Le Concessionnaire cherche systématiquement des solutions pour qu'il n'y ait aucune incidence sur l'activité, il est libre de planifier et organiser les opérations à sa convenance. En transparence avec la CASA le Concessionnaire met à jour à l'avancement le tableau de bord du GER et des coûts associés. Le programme mis à jour doit pouvoir être transmis à chaque reporting et préciser notamment :

- Le GER réalisé,
- Le GER en cours de réalisation,
- Le GER programmé.

Le Concessionnaire doit être en mesure également de préciser les écarts entre le programme mis à jour et le programme initial.

Les garanties d'usage (GPA, biennale et décennale) s'appliquent sans réserve sur les travaux réalisés par le Concessionnaire au titre du GER.

25.3.3 Solde en fin de contrat

Un solde en fin de contrat peut être du au regard des stipulations relatives à la réversibilité telles que précisées à **l'article 26.5**.

25.4. MODALITES D'EXECUTION DES PRESTATIONS

25.4.1 Pilotage

Afin d'assurer à la CASA une gestion maîtrisée du patrimoine et garantir la bonne organisation et exécution des prestations d'exploitation et de maintenance dans le respect de la qualité attendue, le concessionnaire désigne et met en place un pilote interlocuteur du service patrimoine de la CASA.

Ce pilote qui a notamment en charge :

- Organisation et coordination de l'ensemble des prestations d'exploitation et de maintenance technique,
- Contrôle qualitatif/quantitatif des prestations,
- Gestion et mise à jour de la documentation,
- Gestion des consommables,
- Gestion des déchets,
- Gestion et contrôle du GER,
- Gestion des vérifications périodiques réglementaires et levée des réserves,
- Reporting et bilan,
- etc

25.4.2 Exploitation gestion immobilière sur outil informatique

Les outils métiers mis en place doivent permettre de proposer un reporting permanent que la CASA est en mesure de consulter via un outil auquel il aura accès.

25.2.6.5 Fonctionnalités à exploiter

- **Base de données - inventaires**

L'ensemble des données du site sont intégrées dans l'outil et notamment :

- L'inventaire des locaux et leurs caractéristiques (bâtiment, zone, code, désignation, surface, hauteur sous plafond, Hauteur libre sous dalle,...),
- L'inventaire TCE (code, désignation, marque, références, spécifications techniques,...),

- **Demandes d'intervention**

Permet de gérer les événements au quotidien et notamment le curatif.

Le Concessionnaire les traces sans exclusivité.

- **Maintenance préventive et curative**

Information sur les inventaires et leur mise à jour :

- Sections techniques / familles,
- Topologie des sites (code et dénomination des locaux),
- Equipements composants,
- Caractéristiques techniques des équipements,
- Date de mise en service,
- Garanties,
- Gammes associées,
- Etat de santé.

Information et gestion des interventions de type Conduite surveillance et maintenance préventive :

- programme,
- Génération du planning
- Génération des ordres de Travaux (OT)
- Édition des ordres de Travaux,
- Saisies des informations après exécution des interventions (retour d'OT).

Information et gestion des événements (astreintes, correctifs, curatifs, mise à niveau, mise en conformité, améliorations, ...) :

- Répartition selon les sections techniques, topologie, date d'intervention et prestataire concerné,
- Suivi du traitement des sujets,
- Traçabilité et historique des événements,
- Fiches problèmes (diagnostic, mesures conservatoires, solution technique, suivi du traitement, suivi financier),
- Mise en évidence des éléments pour prise en compte dans la programmation pluriannuelle.

- **Programme pluriannuel / GER**

Opérations :

- Décomposition en ensemble technique,
- Type d'opération (GER, Evolution, Mise en conformité,...),
- Caractéristiques de l'opération (technique, désignation, localisation, cout,...).Programme:
- Programme de travail,
- Programme de référence,
- Programme GER,
- Avancement des opérations dans les Programmes (prévisionnel, engagé, en cours, terminé,...),
- Compiler des Programmes,
- Comparer des Programmes,
- Vue de synthèse.

- **Reporting, bilan, synthèse**

- Synthèse OT,
- Synthèse DI,
- Synthèse FP,
- Synthèse Programmes,
- Exportations de données,
- Recherche multicritères,
- Historisation – traçabilité,
- Main courante de toutes les actions,

25.2.6.6 Conditions générales d'accès

Le progiciel est de type SAS (full web) accessible depuis n'importe quel poste informatique connecté à internet via un identifiant et mot de passe. L'accès est garantie h24 365j/an.

Les identifiants sont personnels et confidentiels. Ils ne peuvent être changés que sur demande formalisée. Le Concessionnaire s'engage à mettre tout en œuvre pour conserver secrets les identifiants le concernant et à ne pas les divulguer sous quelque forme que ce soit. Le Concessionnaire est entièrement responsable de l'utilisation des identifiants et il est responsable de la garde des codes d'accès qui lui sont remis. Il s'assurera qu'aucune personne non autorisée par le Concessionnaire n'a accès aux Services. De manière générale, le Concessionnaire assume la responsabilité de la sécurité des postes individuels d'accès aux Solutions.

25.2.6.7 Mise à jour et sauvegarde

La base de données est mise à jour par le concessionnaire à l'avancement des modifications et évolutions du site.

Le Concessionnaire reste responsable contractuellement des sorties et des rentrées nécessaires aux historiques et à la traçabilité des événements.

Les mises à jour « logiciel » nécessaires au maintien des performances de l'outil sont dues par la CASA.

Le Concessionnaire garantit l'intégrité et continuité d'accès à la totalité des données tout au long du marché.

25.2.6.8 Traitement des données

Si les données transmises aux fins d'utilisation du progiciel comportent des données à caractère personnel, le Concessionnaire du marché garantit à la CASA qu'il a procédé à l'ensemble des obligations qui lui incombent au terme de la loi n° 2004-801 du 6 août 2004 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel et modifiant la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 dite « Informatique & Libertés », et qu'il a informé les personnes physiques concernées de l'usage qui est fait desdites données personnelles.

A ce titre, le Concessionnaire garantit à la CASA contre tout recours, plainte ou réclamation émanant d'une personne physique dont les données personnelles seraient reproduites et hébergées via le Service applicatif.

Le Concessionnaire est seul responsable de la qualité, de la licéité, de la pertinence des données et contenus qu'il transmet aux fins d'utilisation des Services applicatifs.

Plus généralement, le Concessionnaire du marché est seul responsable des contenus et messages diffusés et/ou téléchargés via l'outil.

Propriété

La CASA demeure propriétaire de l'ensemble des Données utilisées via les Services applicatifs.

Le droit d'utilisation du logiciel ne confère au Concessionnaire aucun droit de propriété sur les Solutions.

La CASA a un droit plein et entier d'utiliser l'outil à sa convenance sur toute la durée du marché du Concessionnaire.

25.4.3 Reporting

Le reporting à fréquence déterminée, peut faire l'objet systématiquement de réunions laissées au choix de la CASA.

Dans le cas de point particulier la CASA peut exiger des réunions complémentaires nécessitant un reporting exhaustif du concessionnaire.

Le reporting se fait principalement par l'exploitation de l'outil de gmao sous lequel les documents complémentaires nécessaires au suivi de l'exploitation et de la maintenance sont déposés.

Les reporting principaux sont :

- De fréquence trimestrielle pour faire un point de l'ensemble des prestations d'exploitation et de maintenance,
- De fréquence annuelle pour faire un bilan global de l'année écoulée et définir une projection pour l'année à venir et à 5 ans si nécessaire notamment pour le GER.

25.4.4 Outillages et pièces détachées

Le Concessionnaire a à sa charge tout l'outillage, les équipements et produits nécessaires pour assurer ses prestations.

Pour son personnel, le Concessionnaire fournit :

- L'outillage de sécurité et notamment les EPI,
- L'outillage portatif,
- Le gros outillage,
- L'outillage d'urgence,
- Les produits,
- Les consommables,
- ...

Le réétalonnage des sondes et des compteurs est à la charge du Concessionnaire.

Dans le cas où des outillages spéciaux sont fournis par le constructeur ou l'installateur d'un équipement, ces outillages sont réputés faire partie intégrante de l'équipement considéré et doivent être maintenus au même titre que celui-ci.

25.2.6.9 Provenance et qualité

L'ensemble des équipements matériels, outillage mis en œuvre ou utilisé doit porter les sigles de qualité et marques de fabrication tel que *NF (Norme Française)* et en particulier *norme CE*.

Ils doivent répondre à l'ensemble des critères d'exigence, de qualité et de sécurité des réglementations en vigueur. Les sigles et marques sont ceux normalisés.

De base, il est fait obligation de marquage de chacune des pièces. En l'absence de marquage, le Concessionnaire se doit de présenter à la demande de CASA toute preuve attestant de l'origine des équipements matériels ou outillage (bon de livraison, facture, etc.).

25.2.6.10 Echantillons

Dans le cas où les pièces et matériels mis en œuvre, quel que soit le type d'intervention (remplacement de consommable, maintenance curative, etc.), sont de marque et de référence, différentes de ceux existants, le Concessionnaire doit faire valider sa proposition par la CASA. Pour cela, le Concessionnaire transmet à la CASA l'ensemble des éléments nécessaires pour apprécier la qualité des équipements proposés et en particulier fiches techniques et échantillons si nécessaire.

25.4.5 Qualité, Sécurité, Environnement

25.2.6.11 Signalisation des chantiers

Chaque fois que cela est nécessaire, le Concessionnaire doit, placer les barrages ou déviations, poser les écriteaux et prendre toutes les dispositions pour assurer la signalisation et prévenir les divers usagers et personnels salariés de la présence des chantiers.

Nota : il faut entendre par « chantier » toute intervention quelle que soit sa nature exécutée par le Concessionnaire du marché, y compris son ou ses cotraitants et sous-traitants.

25.2.6.12 Accès - Consignes

Pour l'exécution des prestations le concessionnaire doit observer scrupuleusement les réglementations sur la sécurité publique (Code du Travail, Hygiène et Sécurité, Plan de Prévention etc.) et notamment les prescriptions relatives au Décret n°92-158 du 20 février 1992. A ce titre il met en place un plan de prévention.

Le personnel du Concessionnaire est pourvu de vêtements de travail propres. Sa correction vis-à-vis du personnel et des usagers du ou des sites ou des autres entreprises travaillant pour son compte doit être irréprochable.

Il est interdit au personnel du Concessionnaire de solliciter ou de recevoir de quiconque un pourboire ou gratification quelconque.

25.2.6.13 Protection de la main d'œuvre et conditions de travail

Le Concessionnaire est totalement responsable des conditions d'exécution des prestations dont il a la charge et exécutées par ses intervenants.

A ce titre, il appartient au Concessionnaire d'avertir chaque intervenant des mesures à appliquer et notamment :

- Des mesures prévues pour intégrer la sécurité à l'égard des principaux risques encourus par le personnel tant dans les modes opératoires lors de leur définition, que dans les différentes phases d'exécution des travaux ; il explicite en particulier les moyens de prévention concernant, d'une part, les chutes de personnel et de matériaux, d'autre part, les circulations verticales et horizontales des engins.
- Des mesures prévues pour les premiers secours aux accidentés et aux malades,
- Des mesures concourant à une bonne hygiène de travail.

25.2.6.14 24.4.5.4Légionnelle

Le Concessionnaire doit l'ensemble des prestations nécessaires pour prévenir de toute contamination.

Il met en œuvre notamment :

- L'analyse de risque,
- Le Programme de maintenance préventif adapté,
- Les prélèvements et analyses,
- Le plan d'actions pour réduire les risques.

Dans le cas d'une contamination, il met en place un plan de gestion de risque et la mise en œuvre immédiate des actions pour la supprimer.

25.4.6 Plan d'Assurance Qualité – plan de progrès

Le Concessionnaire doit mener une réflexion sur la mise en œuvre d'un plan de gestion de la qualité. Ce plan établit les règles, principes, objectifs et méthodes de calculs et suivi indicateurs mais également les indicateurs à mettre en place pour définir un plan de progrès.

Le but recherché est la quantification de la qualité du service (taux d'indisponibilité, nombre de défaillances totales ou partielles, etc.) et son évolution permanente dans le cadre du plan de progrès.

La méthode est implantée avant la prise d'effet de l'exploitation et de la maintenance et développée dans les 6 (six) premiers mois qui suivent la mise en exploitation du site.

Elle doit permettre de transcrire une notion subjective du bon entretien en une notion OBJECTIVE, MESURABLE donc acceptable par tous.

La méthodologie du contrôle qualité repose sur la mise en œuvre de tests conduisant à une notation trimestrielle.

Cette approche permet au Concessionnaire d'envisager le niveau de qualité à atteindre et de décider des moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.

La comparaison des résultats obtenus par rapport aux objectifs permet de déterminer les mesures correctives à adopter.

25.5. REVERSIBILITE

25.4.7 Etat de santé de l'ouvrage

L'ouvrage maintenu par le Concessionnaire doit être restitué à la CASA dans un parfait état de fonctionnement et tout particulièrement en totale cohérence avec le niveau des performances qui aura guidé les prestations du Concessionnaire tout au long de la durée du contrat et avec l'objectif de maintien de la valeur patrimoniale.

Deux ans avant la fin du contrat un état de santé exhaustif de l'ouvrage est établi par le Concessionnaire au contradictoire avec la CASA. Une analyse détaillée et argumentée des actions nécessaires sur l'ensemble des prestations (préventif, curatif, GER,...) du Concessionnaire pour atteindre le niveau de qualité de restitution est proposé par le Concessionnaire qui le met en œuvre après validation par la CASA.

Un point est fait en fin de cette première année, puis six mois avant la fin du contrat et ensuite tous les mois sur le dernier trimestre.

25.4.8 Historique et restitution des données

Le Concessionnaire restitue à la CASA :

- La totalité des historiques toutes prestations et actions confondues,
- La base documentaire mise à jour et notamment de DEM/DOE,
- Le PAQ mis à jour de toutes les procédures,
- L'outil de GMAO à jour de toutes les données du patrimoine et des actions réalisées,
- Les matériels éventuels de la CASA en parfait état qui auraient été mis à disposition du Concessionnaire.

Un an et demi avant la fin du contrat un point est fait sur l'état de ces éléments. Tout écart avec les exigences de restitution fait l'objet de la mise en œuvre d'actions par le Concessionnaire pour se conformer à son contrat et remettre un an avant la fin du contrat tous les éléments nécessaires à la CASA pour mettre en place la nouvelle organisation de l'exploitation et de la maintenance du site.

25.4.9 Transfert de compétences

Le Concessionnaire doit au titre du transfert de compétences dans l'année avant la fin du contrat soit à la CASA soit aux futurs prestataires en charge de l'exploitation et de la maintenance, soit directement à la CASA :

- Former les personnes que la CASA aura désignées et en rédiger les comptes rendus,
- Accompagner les personnes que la CASA aura désignées sur le site afin de leur permettre de faire tous les relevés nécessaires à la bonne connaissance du site et des installations techniques,

- Remettre tout document nécessaire au transfert des compétences,
- Rédiger tout complément de procédures qui n'auraient pas été formalisées au préalable.

Article 26. Produits et charges de la Concession

Le Concessionnaire exécute la Concession à ses risques et périls et se rémunère par les recettes d'exploitation des activités concédées. Ces ressources sont réputées permettre au Concessionnaire d'assurer l'équilibre financier de la Concession. Il supporte toutes les charges liées à l'exécution de la Concession, y compris celles résultant d'une modification des conditions d'exploitation normalement prévisibles.

Un compte prévisionnel d'exploitation établi pour la durée de la Concession (Compte d'exploitation prévisionnel). **A PRODUIRE PAR LE CANDIDAT**

En contrepartie des obligations et charges qui incombent au Concessionnaire en exécution de la présente Concession, celui-ci est habilité à percevoir auprès des usagers, et à conserver les produits des droits d'accès aux Ouvrages et aux activités qui s'y déroulent en application de la présente Concession.

Le Concessionnaire conserve également les autres recettes et produits liés à l'exploitation des Ouvrages, (restauration, publicité, produits dérivés, distributeurs, location de locaux...).

Le Concessionnaire a la responsabilité de la gestion des encaissements. Il est tenu d'accepter, pour l'acquittement des droits, l'ensemble des moyens de paiement d'usage courant (espèces, chèques, cartes bancaires, chèques vacances, ...) et qui pourraient le devenir pendant la durée du Contrat.

Le Concessionnaire a la responsabilité du recouvrement des impayés. Il est seul compétent pour exercer tout acte de poursuite qu'il estime utile à cette fin, y compris auprès des juridictions compétentes.

Le Concédant dispose d'un droit d'accès, à fin de contrôle, au système informatique mis en place par le Concessionnaire pour gérer les encaissements de recettes.

Les recettes perçues par le Concessionnaire en application du présent article doivent impérativement faire l'objet d'une comptabilisation individualisée et apparaître dans les comptes d'exploitation et comptes rendus financiers annuels transmis au Concédant selon les modalités détaillées à l'**Article 41** (Rapport annuel et comptes rendus d'activités) de la présente Concession.

Article 27. Plan de financement

Le Concessionnaire assure à ses frais et risques, dans les conditions définies par le présent contrat, le financement des travaux d'amélioration à réaliser. Le plan de financement figure en **Annexe VII** (Coûts des Investissements Initiaux et plan de financement).

Article 28. Tarification – évolution des tarifs

La grille tarifaire à la date d'envoi de la publicité est jointe en Annexe VIII (Grille tarifaire pour information).

Les tarifs des autres activités annexes génératrices de recettes (bar, vente de boissons, produits alimentaires, droit de publicité visuelle et sonore, droits de photographie, vente d'articles de sports, insignes, ...) feront l'objet d'une information du Concédant.

Les tarifs incluent la T.V.A. au taux légal en vigueur.

Il appartient aux candidats de proposer leur grille tarifaire à la date de prise d'effet du contrat ;

La révision des tarifs est soumise à l'approbation du Concédant sur proposition du Concessionnaire. Le Concessionnaire transmet sa proposition détaillée d'évolution tarifaire au plus tard le 1^{er} mars de chaque année, accompagnée de l'ensemble des éléments justificatifs.

Dans le but de favoriser le développement de l'activité du complexe aquatique, tout en veillant au strict respect des dispositions contractuelles, l'autorité concédante accorde au concessionnaire la possibilité de réaliser des actions de promotion portant sur des offres de réductions tarifaires.

Celles-ci porteront sur les activités hors restauration et devront être limitées à 6 campagnes promotionnelles par an d'une durée de 15 jours maximum chacune.

Le concessionnaire s'engage à veiller au respect de l'image du complexe aquatique et de l'autorité concédante ; cette dernière se réserve le droit de demander l'arrêt immédiat d'une action commerciale si elle la juge préjudiciable notamment à son image ou à celle de Nautipolis, ou contraire à la moralité et aux bonnes mœurs.

Le concessionnaire devra communiquer au délégant le visuel envisagé avant toute action de promotion.

Ces campagnes se font intégralement aux risques et périls du concessionnaire.

Les nouveaux tarifs sont approuvés par le Concédant avant le 31 juillet de l'année concernée ; si l'envoi est fait par le concessionnaire avant le 1^{er} juin de la même année. Les tarifs révisés seront mis en œuvre à compter du 1^{er} septembre de l'année concernée.

Ces dispositions s'appliquent pour la première fois le 1^{er} septembre suivant la date d'entrée en vigueur du contrat, par application, sur les tarifs HT, du coefficient d'indexation C résultant de l'application de la formule suivante : à noter que cette première période sera de 8 mois et non d'une année à titre dérogatoire.

À l'attention des candidats

Les candidats proposent dans leur offre une formule de révision des tarifs. Cette formule comprendra obligatoirement :

- Une part fixe reflétant l'importance des charges fixes du Concessionnaire (dotations aux amortissements notamment),**
- Une part variable reposant sur l'application d'indices représentatifs de la structure des charges du compte prévisionnel d'exploitation (masse salariale, énergie...), régulièrement publiés et indépendants des candidats (préciser la source, le n° d'identifiant et la valeur de référence).**

Seuls les coûts salariaux directement issus de la structure de la masse salariale du candidat et telle que visée à l'Annexe VI (cadre financier n°3) seront intégrés dans le coefficient de pondération de l'indice salaire.

Afin de permettre au Concédant d'apprécier l'impact sur les tarifs de l'application du coefficient de révision, les candidats sont invités à présenter une analyse rétrospective sur les 3 dernières années de l'évolution des tarifs par l'application de la formule de révision proposée.

La formule d'indexation s'entend sur la globalité des tarifs rapportée aux quantités afin de tenir compte de la diversité des formules proposées et de la diversité des usagers étant précisé que cette indexation sera considérée comme parfaitement respectée lorsque son application à l'ensemble des tarifs aux usagers rapportée à l'ensemble des fréquentations respecte celle-ci.

Le Concessionnaire peut néanmoins décider de ne pas appliquer d'indexation à tout ou partie des tarifs ou de n'appliquer que partiellement l'indexation résultant de l'application du présent article. Le Concessionnaire n'a droit à aucune indemnisation au titre des conséquences de sa décision de non-indexation ou d'indexation partielle.

En cas de disparition d'un indice, les Parties se rapprochent pour choisir ensemble un indice de substitution dans le mois suivant l'information de cette disparition.

Tout tarif envisagé par le Concessionnaire pour une nouvelle activité ou une nouvelle catégorie de public nécessite l'approbation du Concédant.

Article 29. Redevances versées par le Concessionnaire – Intéressement

29.1. Redevance d'occupation du domaine public

⇒ Il est rappelé que les **articles du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) relatifs aux redevances d'occupation du domaine sont les articles L. 2125-1, L. 2125-3 et L.2125-4 lesquels stipulent que :**

- *article L. 2125-1 : « Toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'[article L. 1](#) donne lieu au paiement d'une redevance ... ».*
- *article L. 2125-3 : « La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation ».*
- *article L. 2125-4 : « La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public par le bénéficiaire d'une autorisation est payable d'avance et annuellement. Toutefois, le bénéficiaire peut, à raison du montant et du mode de détermination de la redevance :*

1° Etre admis à se libérer par le versement d'acomptes ;

2° Etre tenu de se libérer par le versement de la redevance due soit pour toute la durée de l'autorisation si cette durée n'excède pas cinq ans, soit pour une période quinquennale dans le cas contraire ... ».

Dans ce cadre, le Concessionnaire verse au Concédant, chaque année, une redevance annuelle d'occupation du domaine public constituée d'une part fixe et d'une part variable. Les candidats proposeront les parts fixes annuelles ainsi que les modalités de détermination des parts variables.

Cette redevance, pour sa part fixe annuelle, est révisée chaque année par application du coefficient résultant de l'application de la formule prévue à l'**Article 28** (

Tarification – évolution des tarifs).

La redevance est exigible au mois de janvier de chaque année et pour la première fois au mois de janvier suivant la Date Effective de Mise en Service. À cette fin, le Concédant adresse au Concessionnaire un titre de recette correspondant.

Pour la première et dernière année d'exploitation, cette redevance est calculée au prorata de la durée d'exploitation.

L'absence de paiement dans les délais impartis entraînera, de plein droit et sans mise en demeure, l'application d'intérêts de retard au taux d'intérêt légal majoré de deux (2) points.

Article 30. Impôts et taxes

Toutes les impositions, contributions et redevances de quelque nature qu'elles soient, y compris toutes les charges ou les taxes locales (y compris la taxe foncière) ou autres, prévues ou imprévues, auxquelles le Concessionnaire est assujetti, ainsi qu'ultérieurement, tout autre impôt, taxe, contribution ou redevance qui viendrait s'y substituer, sont supportées et réglées par le Concessionnaire.

Article 31. Révision des conditions financières de la Concession

Pour tenir compte de l'évolution des conditions économiques et techniques, les conditions financières de la Concession peuvent être soumises à réexamen, sur production par le Concessionnaire des justifications nécessaires et notamment des comptes de l'exploitation, de l'inventaire des Ouvrages, installations, équipements et matériels, dans les cas suivants :

- En cas de modification du Périmètre Concédé ;
- En cas d'évolution notable de l'offre proposée aux usagers nécessitant la prise en charge de nouveaux investissements par le Concessionnaire selon les conditions fixées au **Titre IX** ;
- En cas de modification des conditions économiques, légales ou réglementaires s'imposant au Concessionnaire et ayant obligatoirement des incidences importantes et durables sur le compte prévisionnel d'exploitation.

L'initiative de la demande de révision appartient aux deux Parties. La procédure de révision n'interrompt en aucun cas l'exploitation des Ouvrages. Il est entendu que la clause de rencontre n'implique pas un droit à révision du contrat. Le Concessionnaire devra produire tous les justificatifs nécessaires à l'instruction de la demande de révision.

Article 32. Modifications à la demande du Concessionnaire

Le Concessionnaire peut proposer au Concédant toute modification qu'il juge utile afin d'améliorer ou optimiser la conception, la réalisation, l'entretien-maintenance, le gros entretien renouvellement ou l'exploitation des Ouvrages.

Il transmet au Concédant son projet de modification en l'accompagnant d'un rapport permettant d'évaluer l'impact de la modification envisagée sur l'exécution de la Concession.

Ce rapport présente notamment les aspects techniques et architecturaux de la proposition de modification du Concessionnaire, les modalités de mise en œuvre envisagées ainsi que les conséquences en termes de délais de construction et, le cas échéant, de surcoûts directs d'investissement et de surcoûts indirects (notamment les surcoûts de financement, d'entretien, de maintenance, de GER ou d'exploitation).

Le Concédant émet un avis sur la modification proposée par le Concessionnaire dans les deux (2) mois suivant la réception du rapport présentant la modification et son impact sur l'exécution de la Concession.

En cas d'accord, le Concédant décide de la formalisation de cette modification dans le cadre d'un avenant.

En l'absence de réponse du Concédant dans le délai imparti ou en cas de refus exprès de la part de ce dernier, le Concessionnaire renonce à la modification envisagée.

Article 33. Modification à la demande du Concédant

Le Concédant peut demander au Concessionnaire de réaliser des modifications aux Ouvrages si ces modifications sont imposées par un motif d'intérêt général.

Le Concédant remet au Concessionnaire une note d'orientation présentant sommairement les modifications qu'il sollicite.

Le Concessionnaire dispose alors d'un délai de trente (30) Jours pour préparer un rapport sommaire évaluant l'impact de la modification envisagée par le Concédant sur l'exécution de la Concession.

Au vu de ce rapport sommaire, le Concédant peut demander au Concessionnaire la production d'un rapport détaillé évaluant précisément les conséquences techniques, juridiques et financières de la modification proposée. Ce rapport présente également, le cas échéant, les conditions dans lesquelles il peut être fait appel à un financement externe pour assurer le financement desdites modifications.

Si au vu de ce rapport détaillé le Concédant décide de la mise en œuvre de la modification, les conséquences induites par cette mise en œuvre donnent lieu à un avenant.

Article 34. Garantie d'achèvement des travaux

A la Date d'Entrée en Vigueur, le Concessionnaire constitue ou fait constituer au bénéfice du Concédant une garantie garantissant le parfait achèvement des travaux à réaliser par le Concessionnaire, égale à **[à compléter par le candidat]**.

Cette garantie prend fin à la date de levée des Réserves. Le Concédant pourra faire appel à cette garantie en cas de manquement du Concessionnaire au titre du paiement des pénalités de retard et de levée des Réserves ainsi que des pénalités de résiliation de la Concession pour faute du Concessionnaire avant la Date de réception des travaux.

Article 35. Garantie au titre de l'exploitation des Ouvrages

Dans un délai de trente (30) Jours à compter de la Date d'Entrée en Vigueur, le Concessionnaire dépose auprès d'un établissement bancaire enregistré par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution une somme forfaitaire de **[à compléter par le candidat]**.

Seront prélevées sur cette garantie, le cas échéant :

- Les redevances et l'intéressement dus par le Concessionnaire en application des dispositions de l'**Article 29** (

- Redevances versées par le Concessionnaire – Intéressement) ;
- Les pénalités et les sommes restant dues au Concédant par le Concessionnaire en vertu de la présente Concession ;
- Les dépenses faites en raison de mesures prises, aux frais du Concessionnaire pour faire exécuter d'office les travaux et prestations visés aux **Titres IV** et **VII** ;
- Plus généralement, toutes les sommes dues par le Concessionnaire au Concédant en vertu de la présente Concession.

Avant tout prélèvement, et préalablement à cette mesure, les contestations éventuelles du Concédant seront portées à la connaissance du Concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Sans réponse satisfaisante ou action menée justifiant la volonté du Concessionnaire de remédier à ces contestations, dans un délai de huit (8) Jours à compter de la réception de la lettre, le Concédant procède à l'appel de la garantie.

Toutes les fois qu'une somme quelconque est appelée, le Concessionnaire devra reconstituer la garantie dans un délai de dix (10) Jours.

La non-reconstitution de la garantie, après une mise en demeure restée infructueuse dans un délai de quinze (15) Jours, ouvrira droit pour le Concédant de prononcer l'application d'une pénalité dans les conditions prévues à l'**Article 45** (Pénalités) du contrat.

Article 36. Nature des garanties

Les garanties sont constituées de garanties à première demande délivrées par un établissement bancaire enregistré par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution. Elles sont jointes en **Annexe IX** (Garanties travaux et exploitation apportées par le Concessionnaire) de la Concession.

Par dérogation à ce qui précède, ces garanties peuvent, sous réserve d'accord du Concédant, être émises par une entité dont la solvabilité aura préalablement été jugée satisfaisante par le Concédant. Dans cette hypothèse, le Concessionnaire fournira au Concédant tous les éléments lui permettant d'apprécier la solvabilité du garant.

Article 37. Pénalités pour absence de production des garanties

Sans préjudice des dispositions relatives à la résiliation pour faute, le Concédant peut infliger au Concessionnaire, sans mise en demeure préalable, une pénalité de retard stipulée à l'**Article 45**, en cas de non fourniture de tout ou partie des garanties mentionnées au présent **Titre** dans les délais impartis.

Article 38. Responsabilités du Concessionnaire

Le Concessionnaire est responsable du financement, de la réalisation des travaux d'amélioration, de l'entretien, de la maintenance et de l'exploitation des Ouvrages et du service dans le respect des dispositions législatives et réglementaires, des règles de l'art et des obligations contractuelles résultant de la présente Concession.

Il doit prendre toutes les mesures nécessaires pour que l'affectation des Ouvrages aux besoins définis par la Concession soit garantie et les exigences de continuité d'affectation respectées.

Le Concessionnaire, doit s'entourer de toutes les compétences nécessaires à la réalisation de ses obligations au titre de la Concession.

Le Concessionnaire est responsable de tous les risques, litiges et indemnités de toute nature résultant de dommages causés aux biens et aux personnes, pouvant provenir de la conception, de la construction, de l'entretien, de la maintenance et de l'exploitation des Ouvrages sauf si ces dommages sont la conséquence d'une faute du Concédant.

Il doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour n'apporter aucun trouble anormal aux propriétés voisines.

Le Concessionnaire est responsable de la réparation des dommages permanents de travaux publics subis par les tiers à raison de l'existence de l'Ouvrage.

Article 39. Assurances

Le Concessionnaire souscrit tout au long de la durée de la Concession auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, l'ensemble des polices d'assurances exigées au titre de l'exécution des obligations qui lui incombent afin de garantir la couverture des risques inhérents à ses obligations.

Le Concessionnaire, maître d'ouvrage des travaux de construction des Ouvrages, fait son affaire :

- des déclarations, de la gestion et de la résolution des sinistres de nature biennale et décennale affectant les Ouvrages, installations et équipements dont il assure la réalisation,
- de poursuivre l'exécution de la garantie de parfait achèvement sur les Ouvrages, installations et équipements,
- de la gestion des sinistres impliquant la responsabilité contractuelle, délictuelle ou quasi-délictuelle des divers intervenants à l'opération de construction,

Le Concessionnaire fournit au Concédant, dans les quinze (15) Jours suivant leur souscription, leur renouvellement, leur modification ou leur délégation, une attestation correspondant aux polices d'assurances souscrites en application de l'alinéa 1 du présent Article, aux avenants éventuels, aux certificats de renouvellement, aux délégations de ces polices.

Le Concessionnaire fournit également au Concédant, dans un délai de quinze (15) Jours à compter de leur paiement, les justificatifs de paiement des primes correspondant auxdites polices d'assurances. Il s'engage à informer le Concédant de tout retard de paiement des primes.

Le Concessionnaire s'assure que les indemnités payables en application des polices d'assurances souscrites conformément aux stipulations du présent Article, en cas de survenance de sinistre affectant les Ouvrages, sont au moins égales au coût de reconstruction ou de remplacement à neuf des Ouvrages.

Il appartient au Concessionnaire de signaler au Concédant, tout désordre et sinistre relatif aux Ouvrages, installations et équipements pendant la durée de la Concession. Le Concessionnaire s'engage à affecter à la reconstruction ou au remplacement à neuf des biens sinistrés les indemnités susmentionnées, et ce, de façon exclusive.

Le Concessionnaire fait son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de son exploitation. Il est seul responsable vis-à-vis des usagers, de son personnel et des tiers de tous accidents, dégâts et dommages, de quelque nature qu'ils soient, résultant de son exploitation.

Le Concessionnaire est tenu de souscrire :

- Une assurance de responsabilité civile du fait de l'exploitation du service concédé, couvrant notamment sa responsabilité à l'égard des usagers ainsi que de son personnel. La police d'assurance couvre les conséquences pécuniaires des dommages de toutes natures (corporels, matériels, immatériels) causés aux tiers.
- Une assurance dommage aux biens auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme, et sabotage, vol, vandalisme, ainsi que le recours des voisins et des tiers, ainsi que les pertes d'exploitation consécutives à ces événements.
- Une assurance couvrant l'ensemble des dommages subis par les biens dont il est propriétaire.

Le Concessionnaire transmet au Concédant, chaque année, dans le cadre de l'envoi du compte-rendu technique (**Article 41.3**), les attestations d'assurances correspondantes aux polices d'assurance mentionnées au présent article.

La non-transmission de ces documents, à compter de l'expiration du premier Jour de chaque échéance annuelle, constitue une faute, sanctionnée par l'application, d'une pénalité fixée à l'**Article 45** de la Concession.

Article 40. Rapport annuel et comptes rendus d'activités**40.1. Dispositions générales**

Conformément aux articles 52 de l'Ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et 33 du Décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016, afin de permettre la vérification et le fonctionnement des conditions financières et techniques de la Concession, le Concessionnaire produit chaque année, avant le 1^{er} juin, un rapport comportant les documents mentionnés aux **Articles 41.2, 41.3 et 41.4** de la présente Concession.

La non-production de tout ou partie de ces comptes rendus restée sans effet pendant cinq (5) Jours à compter d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, constitue une faute contractuelle sanctionnée dans les conditions prévues à l'**Article 45**.

40.2. Les données comptables et financières

Le Concessionnaire s'engage sur la permanence des méthodes comptables utilisées tant pour l'élaboration des comptes rendus financiers annuels, du compte d'exploitation et des comptes sociaux de la société dédiée.

Au titre des données comptables et financières, le rapport comprend :

- a. Une note sur l'équilibre économique global de la Concession, sur l'évolution des produits et des charges des différentes activités et sur la mise en œuvre éventuelle du mécanisme d'intéressement décrit à l'**Article 29.3** ci-dessus ;
- b. Le compte annuel de résultat de l'exploitation de la Concession, établi selon le même format que le compte prévisionnel d'exploitation joint en Annexe VI, rappelant les données présentées l'année précédente au titre de la Concession. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes, notamment les charges de structure. Pour les produits, les différentes composantes de la contribution forfaitaire annuelle versée par le Concedant seront identifiées ainsi que l'ensemble des produits perçus auprès des usagers ;
- c. Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation, les méthodes étant identiques d'une année sur l'autre sauf modification exceptionnelle et dûment motivée ;
- d. Les engagements à incidences financières, y compris en matière de personnel, liés à la Concession et nécessaires à la continuité du service public.

e. Une étude financière portant sur l'équilibre économique et financier du Contrat et comprenant :

- l'évolution des fonds propres et de la dette,
- les soldes intermédiaires de gestion et ratios financiers suivants :
 - o excédent brut d'exploitation,
 - o capacité d'autofinancement après impôt sur les sociétés,
 - o dettes financières / fonds propres,
 - o résultat net / chiffre d'affaires,
 - o taux de rentabilité des fonds propres investis glissant jusqu'à l'expiration du Contrat.
- la fiche d'étude de Refinancement mentionnée dès lors qu'elle est requise.

Le rapport indique également les tarifs pratiqués, leur mode de détermination et leur évolution éventuelle par rapport à l'exercice précédent, en détaillant le calcul du coefficient d'indexation prévu à l'**Article 28**, ainsi que les autres recettes d'exploitation. Le Concessionnaire transmet, en annexe à ce compte-rendu, les comptes sociaux de la société dédiée (bilan, compte de résultat et annexes, en forme CERFA), pour l'exercice écoulé et une copie du rapport de son commissaire aux comptes sur l'exercice concerné.

40.3. Les données techniques

40.3.1. Travaux neufs

Au titre des travaux neufs, le Concessionnaire mentionne dans le compte-rendu technique :

- a) les travaux de construction effectués ;
- b) les dépenses effectivement réglées ;
- c) le bilan financier global des travaux.

Les travaux de construction et leur bilan financier global indiqueront les écarts par rapport à l'**Annexe VII**.

40.3.2. Suivi patrimonial - Renouvellement

Au titre du suivi patrimonial et des travaux de renouvellement, le compte-rendu technique comprend :

- a. Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre de la Concession ;
- b. Une actualisation de l'inventaire des biens mobiliers telle que prévue à l'Article 8.6.2 ;

- c. Un compte-rendu de la situation des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service public concédé, comportant notamment une description des biens et le cas échéant le programme d'investissement, y compris au regard des normes environnementales et de sécurité ;
- d. Un état du suivi du programme contractuel d'investissements de premier établissement et du renouvellement des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service public concédé ainsi qu'une présentation de la méthode de calcul de la charge économique imputée au compte annuel de résultat d'exploitation de la Concession ;
- e. Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles.

Au titre du suivi du compte GER prévu à l'**Article 25.3**, le rapport annuel comporte :

- les dépenses de GER réalisées au titre de l'exercice concerné (description des interventions, montants, références des factures) ;
- les produits financiers dégagés par la trésorerie immobilisée sur le compte au titre de l'exercice concerné ;
- le calcul du solde du compte GER depuis la Date Effective de Mise en Service sur la base des dépenses de GER réalisées, des produits financiers dégagés par la trésorerie immobilisée.
- le plan de GER, le cas échéant réajusté et assorti des justifications des réajustements effectués.

40.3.3. Exploitation

Au titre de l'exploitation, le compte-rendu technique mentionne :

- a) l'évolution de l'activité, comportant des statistiques relatives à la fréquentation selon les types d'utilisation, exprimée sous la même forme que les éléments prévisionnels figurant en **Annexe VI** au contrat ;
- b) les actions de communication et de promotion ainsi que, le cas échéant, les contrats à objet publicitaire conclus sur et dans l'Ouvrage (durée des contrats, marque associée, recettes perçues, conditions particulières ...) ;
- c) la liste des Ouvrages et biens utilisés, l'évolution des Ouvrages et matériels, le fonctionnement des Ouvrages et appareils, les incidents recensés, les insuffisances constatées. Le Concessionnaire présentera l'historique des Ouvrages, équipements et matériels affectés au service, ainsi que leurs évolutions prévues sur l'exercice suivant. Le compte rendu technique présente également un état détaillé de l'évolution du terrain, des Ouvrages, installations, équipements et matériels ainsi que des travaux, réparations, renouvellements prévisibles et améliorations qui pourraient être apportées à ces biens ;
- d) les comptes rendus des visites hygiène et analyses ;
- e) une attestation sur l'honneur de l'existence et du maintien aux niveaux requis des garanties mentionnées au Titre X ;

- f) les modifications éventuelles survenues dans l'organisation du service ;
- g) les adaptations à envisager (progrès technologique, obligation de respecter de nouvelles normes), etc. ;
- h) la nature et le montant des travaux, des prestations et des fournitures confiés à des tiers en précisant ceux qui sont confiés à des sociétés appartenant au même groupe que les actionnaires de la société concessionnaire de la Concession ;
- i) les attestations d'assurance mises à jour (ainsi que les polices souscrites et leurs avenants en cas de modification) ;
- j) un état des sinistres ou contentieux (y compris fiscaux et sociaux) survenus dans le courant de l'exercice et leurs conséquences financières ;
- k) les conventions conclues au titre de l'Article 18 ;
- l) tout élément relatif au respect des obligations prévues au Titre VI ;
- m) les éventuels incidents d'exploitation.

En ce qui concerne le personnel, le Concessionnaire adresse au Concédant :

- Un organigramme détaillé du service,
- La liste à jour des emplois et postes de travail, accompagnée à minima pour chaque salarié des informations suivantes :
 - Age,
 - Ancienneté professionnelle,
 - Formation(s) et diplôme(s),
 - Compétences et niveau de qualification professionnelle,
 - Affectation,
 - Temps de travail,
 - Convention collective ou statuts applicables,
 - Salaire brut hors primes,
 - Montant total de la rémunération pour l'Année Civile charges comprises,
 - Avantages spécifiques,
- En outre, le Concessionnaire informe le Concédant :
 - de toute évolution majeure ou projet d'évolution majeure affectant la situation du personnel intervenant dans le cadre du service concédé ;
 - des accidents de travail significatifs survenus au cours de l'exercice ;
 - des observations formulées par l'inspection du travail, notamment pour tous les points où la responsabilité du Concédant est susceptible d'être engagée.

40.4. L'analyse de la qualité du service

Le rapport produit annuellement par le Concessionnaire comporte une analyse de la qualité du service présentant les évolutions constatées en ce domaine et les mesures concrètes que le Concessionnaire envisage de mettre en œuvre pour la durée résiduelle de la Concession.

L'analyse de la qualité du service permet d'apprécier le degré de satisfaction des usagers et les résultats des actions menées par le Concessionnaire en vue d'améliorer la qualité du service concédé.

Le Concessionnaire met en œuvre dans son rapport des indicateurs permettant de mesurer ces données, notamment en termes de fréquentation (descriptif des prestations, animations et manifestations proposées au cours de l'année, descriptif des actions menées dans le domaine de la communication, supports de publicité utilisés, etc.).

L'analyse de la qualité du service comporte les données suivantes :

[à compléter par le candidat].

Article 41. Contrôle de la Concession

Le Concédant conserve le contrôle du service et doit obtenir du Concessionnaire tous renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations conformément aux articles R 2222-1 à R 2222-4 du Code général des collectivités territoriales.

Dans le cadre de son pouvoir de contrôle, le Concédant ou ses représentants, agents ou tiers accrédités, doivent avoir communication par le Concessionnaire de tous renseignements nécessaires tels que notamment la copie des documents comptables, juridiques et technico-financiers.

Le Concessionnaire facilite l'accomplissement du contrôle exercé par le Concédant. Ainsi, il doit notamment :

- répondre à toute demande d'information de la part du Concédant ou des organismes qu'il a mandatés pour ce contrôle,
- justifier auprès du Concédant 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 à l'exécution du présent contrat,
- désigner un ou plusieurs représentants compétents pour répondre aux questions posées par le Concédant qui ne pourront opposer le secret aux demandes d'information se rapportant à l'exécution du présent contrat,
- conserver pendant toute la durée du Contrat, et pendant une durée de cinq (5) années après son expiration, les documents nécessaires au contrôle et présentant un intérêt pour la gestion du service concédé.

Par ailleurs, les agents accrédités du Concédant, éventuellement accompagnés d'experts désignés par le Concédant, peuvent se faire présenter sur place toutes pièces nécessaires à leur vérification. Ils peuvent procéder à toute vérification utile, sur pièce et sur place pour s'assurer que le service est exploité dans les conditions prévues à la Concession et que les intérêts du Concédant sont sauvegardés.

Le Concédant s'engage à prévenir préalablement le Concessionnaire de son intention de procéder à des vérifications ou audits, deux (2) semaines avant de les diligenter. Le Concessionnaire mettra à leur disposition le personnel éventuellement nécessaire à l'exercice du contrôle, étant entendu que ces demandes ne doivent pas perturber le bon fonctionnement du service.

Toute rétention de document ou d'information sollicités à cette fin est constitutive de manquements graves aux obligations contractuelles étant susceptibles d'entraîner l'application d'une sanction prévue à l'**Article 51** de la Concession.

Le Concessionnaire accompagne le Concédant et/ou ses représentants pour la visite du Site qu'il souhaiterait organiser.

Article 42. Contrôle de la régularité de la situation fiscale et sociale du Concessionnaire

Conformément à l'article L.8222-1 du code du travail, le Concessionnaire est tenu de fournir périodiquement au Concédant tous les six (6) mois à compter de la prise d'effet de la Concession, et au plus tard les 30 juin et 31 décembre de chaque année, l'ensemble des documents mentionnés à l'article D.8222-5 du code du travail.

La non-transmission de ces documents, à compter de l'expiration du premier Jour de chaque échéance semestrielle, constitue une faute, sanctionnée par l'application d'une pénalité fixée à l'**Article 51** de la Concession.

Article 43. Comité de suivi

Il est constitué entre les Parties un comité de suivi, comprenant des représentants du Concédant et du Concessionnaire, qui se réunit à minima deux (2) fois par an et autant que de besoin sur demande de l'une des Parties.

Son objectif est de débattre de toutes les questions concernant la présente Concession afin d'étudier et d'améliorer le fonctionnement du service dans un souci d'adaptation constante du service aux attentes du public.

Chaque réunion du comité de suivi fait l'objet d'un compte-rendu par le Concédant. Le secrétariat est assuré par le Concédant. Les comptes rendus sont adressés pour validation au Concessionnaire qui dispose de quinze (15) Jours pour émettre ses observations.

Article 44. Pénalités

Dans les conditions prévues ci-dessous, faute par le Concessionnaire de remplir les obligations qui lui sont imposées par la présente Concession, et sans préjudice des sanctions coercitives ou résolutoires applicables, des pénalités pourront lui être infligées dans les cas suivants : A COMPLETER PAR LE CANDIDAT

- en cas d'interruption des activités de plus de vingt-quatre (24) heures (**Article 22**), hors cas exonératoire de responsabilité du Concessionnaire : € HT par Jour d'interruption, sans mise en demeure préalable,
- en cas de non-conformité de l'exploitation aux prescriptions techniques applicables (**Article 14**), de non-respect des règles d'hygiène, de sécurité, après une mise en demeure n'ayant été suivie d'aucun commencement d'exécution pendant trois (3) Jours, le Concessionnaire sera redevable d'une pénalité égale à € HT par Jour jusqu'à rétablissement de la conformité aux normes ou règles méconnues,
- en cas de non-respect par le Concessionnaire de ses obligations telles que prévues à l'**Article 44**, le Concédant pourra lui appliquer, sans mise en demeure préalable, une pénalité d'un montant de € HT par Jour de retard jusqu'au jour de la réception par le Concédant des garanties,
- en cas de non-production ou de production incomplète des documents exigibles au Concédant en application de la présente Concession, en particulier les documents visés aux **Articles 22, 46, 47, 48 et 49**, trois (3) Jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans réponse, une pénalité de € HT par Jour de retard sera exigible jusqu'à remise complète des documents manquants,
- en cas de non-respect des exigences en termes d'exploitation et de maintenance (**titre VII**) le Concessionnaire est redevable d'une pénalité égale à € HT par unité de non-conformité.

Le versement des pénalités doit être effectué dans un délai de quinze (15) Jours à compter de la notification du titre de recette. En cas de retard de paiement, leur montant est majoré d'intérêts moratoires calculés au taux légal augmenté de deux (2) points.

Les montants unitaires de pénalité mentionnés au présent **Article 45** sont exprimés en valeur de la date d'Entrée en Vigueur et indexés chaque année par application de la formule mentionnée à l'**Article 28**.

Article 45. Mise en régie provisoire

En cas de faute grave du Concessionnaire, et notamment si la continuité du service n'est plus assurée, sauf cas de Force Majeure, le Concédant peut prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le service par les moyens qu'il jugera bons.

Le Concédant peut alors prendre possession des biens, équipements, matériels et diriger directement le personnel, nécessaires pour assurer la continuité du service.

Cette mise en régie provisoire est précédée d'une mise en demeure adressée au lieu du domicile du Concessionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée en tout ou partie infructueuse dans un délai de trois (3) Jours.

Cette mise en régie est réalisée aux frais du Concessionnaire. La mise en régie cesse dès que le Concessionnaire est de nouveau en mesure de remplir ses obligations, sauf si la déchéance est prononcée. Les frais de mise en régie provisoire du service sont immédiatement exigibles auprès du Concessionnaire. Pendant la mise en régie, la contribution forfaitaire d'exploitation n'est pas due par le Concédant.

En l'absence de règlement du montant de ces frais, dans un délai de trente (30) Jours à compter de leur notification par le Concédant au Concessionnaire, le Concédant peut prononcer la déchéance dans les conditions prévues par les stipulations de l'**Article 46**.

Article 46. Déchéance

En cas de manquement d'une particulière gravité par le Concessionnaire à ses obligations résultant de la présente Concession et de ses annexes, la déchéance du Concessionnaire pourra être prononcée.

Les modalités et conséquences financières de la déchéance sont régies par les stipulations de l'**Article 49** de la présente Concession.

Article 47. Faits générateurs

La Concession prend fin selon l'une des modalités suivantes :

1. à l'échéance du terme fixé par la Concession ;
2. pour un motif d'intérêt général, dans les conditions fixées à l'**Article 48** de la Concession ;
3. résiliation pour faute du Concessionnaire dans les conditions fixées à l'**Article 49** de la Concession ;
4. résiliation pour Force Majeure dans les conditions fixées à l'**Article 48** de la Concession.

En cas de cessation de la présente Concession, quelle qu'en soit la cause :

- le Concessionnaire s'engage à fournir tous documents et renseignements de nature à permettre au Concédant de lancer, dans les meilleures conditions possibles, une procédure de consultation pour la poursuite de l'exploitation du service concédé ;
- les Parties conviennent de se rapprocher pour examiner la situation des personnels en application des dispositions de l'article L.1224-1 du code du travail pour l'ensemble des personnels affectés à l'exploitation du service concédé et dont la relation de travail relève dudit code.

A cet effet, le Concessionnaire est tenu de communiquer sur simple demande du Concédant une liste du personnel à jour comprenant les mentions stipulées à l'**Article 55**.

Cette liste, rendue anonyme par le Concédant, est communiquée à tout candidat lors des éventuelles procédures de consultation pour la poursuite de l'exploitation du service concédé, conformément aux obligations d'information en vigueur.

Article 48. Résiliation pour motif d'intérêt général et pour force majeure

48.1. Principe

L'Autorité Délégante aura à tout moment la faculté de résilier la Convention au titre de l'intérêt général.

La résiliation ne prendra effet qu'après un préavis minimum de six (6) mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée au Déléataire par lettre recommandée avec avis de réception.

Le Délégataire a droit à une indemnité, versée dans un délai de six (6) à compter de la prise d'effet de la résiliation, d'un montant correspondant à la somme des éléments suivants :

- La valeur nette comptable des actifs immobilisés, en tenant compte des amortissements pratiqués de toute nature, dérogatoires éventuels y compris, venant en diminution sur la base des taux annuels figurant en annexe (projet du délégataire annexe 2)
- frais de rupture à l'exception des instruments éventuels de couverture de taux des emprunts des contrats conclus pour assurer l'exécution de la délégation de service public dans la mesure où ces contrats ne sont pas repris par l'Autorité Délégante, avec faculté de substitution ultérieure au profit de toute personne en charge de la gestion du complexe

En cas de survenance d'un cas de Force Majeure, et à défaut pour les parties de trouver dans un délai de six (6) mois un accord permettant la poursuite de la Convention en préservant son équilibre économique, la Convention sera résiliée pour Force Majeure et le Délégataire aura droit à une indemnité calculée comme il est dit ci-dessus, déduction faite du (ii).

Article 49. Résiliation pour faute du Concessionnaire

49.1. Principe

En cas de faute d'une particulière gravité ou manquements répétés du Délégataire à l'une des obligations définies par la Convention ou à l'une des obligations résultants des lois et règlements, ayant une incidence majeure sur les conditions d'exécution du service mais sans qu'il soit nécessaire que la faute soit constitutive d'une infraction pénale, l'Autorité Délégante pourra prononcer elle-même la résiliation de la Convention, après une mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés et imputables au Délégataire, restée sans effet durant un (1) mois minimum après sa notification au Délégataire.

Le Délégataire peut présenter toutes observations écrites et demander à être entendu sur les motifs de la mise en demeure.

Si, à l'expiration du délai imparti, le Délégataire n'a pas remédié à ses manquements ou démontré une cause exonératoire de responsabilité, l'Autorité Délégante pourra notifier au Délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception sa décision de prononcer la résiliation sous réserve des dispositions ci-dessus.

En cas d'urgence manifeste, la résiliation pour faute peut avoir lieu immédiatement sans application des délais.

En cas de résiliation pour faute du Déléataire, ce dernier a droit à une indemnité, exclusive de tout remboursement de ses fonds propres et du manque à gagner, versée dans un délai de six (6) mois à compter de la prise d'effet de la résiliation, d'un montant correspondant à la somme des éléments suivants :

- (i) La valeur nette comptable des actifs immobilisés, en tenant compte des amortissements pratiqués de toute nature, dérogatoires éventuels y compris, venant en diminution sur la base des taux annuels figurant en annexe 7, et réduite de clause expresse des fonds perçus au titre de garanties d'usage qui seraient mises en œuvre en début ou en cours de Convention dans les conditions fixées à l'ARTICLE 11.2 ci-avant; cette valeur nette comptable ne s'applique pas aux biens de reprise mentionnés au présent article ;

Frais de rupture, à l'exception des instruments éventuels de couverture de taux, des contrats conclus pour assurer l'exécution de la délégation de service public dans la mesure où ces contrats ne sont pas repris par l'Autorité Délégante, avec faculté de substitution ultérieure au profit de toute personne en charge de la gestion du complexe

Article 50. Modalités de paiement des indemnités

Les indemnités de résiliation dues par le Concédant au Concessionnaire et, le cas échéant, par ce dernier au Concédant, sont déterminées aux **Articles 48 à 50**.

Dans tous ces cas, le montant de l'indemnité est :

- majoré du montant éventuel de taxe sur la valeur ajoutée à reverser au Trésor Public ;
- minoré du solde positif de tout compte ouvert au nom du Concessionnaire ou pour son compte, notamment du compte GER selon les dispositions de l'**Article 25.3**, à la date de prise d'effet de la résiliation, le solde débiteur du compte GER restant à la charge du Concessionnaire.

Les montants unitaires mentionnés au présent **Titre XIII** sont exprimés en valeur de la date d'Entrée en Vigueur et indexés par application de la formule mentionnée à l'**Article 28**.

Si une indemnité est due par le Concédant au Concessionnaire, celle-ci est versée dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de prise d'effet de la résiliation. Ce délai est porté à trois (3) mois en cas de résiliation pour faute du Concessionnaire.

Si une indemnité est due par le Concessionnaire au Concédant, celle-ci est versée par le Concessionnaire dans les deux (2) mois suivant la notification faite par le Concédant.

Article 51. Obligations de remise en état des Ouvrages

Le Concédant a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le Concessionnaire, de prendre, au cours des deux (2) années précédant le terme normal de la Concession ou à tout moment à compter de la décision de résiliation, toutes mesures de nature à assurer la pérennité du patrimoine en vue de la continuité de son exploitation.

A l'expiration de la Concession, le Concessionnaire est tenu de remettre gratuitement au Concédant, en parfait état d'entretien et de fonctionnement, les Ouvrages ainsi que tous les documents nécessaires à l'entretien, la maintenance et à l'exploitation de ceux-ci.

Au plus tard deux (2) ans avant la date d'expiration normale de la Concession, ou sans délai à compter de la date de notification de la décision de résiliation, les Parties se rencontrent afin d'établir de manière contradictoire un Programme d'Entretien-Maintenance et de GER final satisfaisant aux objectifs de maintien en état et de durée de vie résiduelle des installations.

Ce programme comprend la liste détaillée ainsi que le montant de tous les travaux à réaliser avant la remise des Ouvrages. Il doit être intégralement mis en œuvre par le Concessionnaire au plus tard six (6) mois avant le terme normal de la Concession.

En cas de résiliation il est procédé sans délai à compter de la notification de la décision de résiliation à l'établissement du Programme d'Entretien-Maintenance et de GER final. Le montant des travaux du programme est déduit du montant de l'indemnité due par le Concédant au Concessionnaire.

Conformément aux stipulations de l'**Article 34**, le Concessionnaire constitue ou fait constituer au profit du Concédant une garantie bancaire à première demande d'un montant égal au montant des travaux ainsi évalué afin de garantir au Concédant de la bonne exécution du Programme d'Entretien-Maintenance et de GER final.

A défaut de remise des Ouvrages en parfait état d'entretien et de fonctionnement le Concédant peut procéder, aux frais du Concessionnaire, aux opérations et travaux nécessaires afin que ces Ouvrages deviennent conformes à l'état d'entretien et de fonctionnement prévus dans le programme figurant en **Annexes II et V**.

Article 52. Sort des biens

Les biens susceptibles d'être utilisés par le Concessionnaire peuvent revêtir des caractéristiques juridiques différentes selon qu'ils font partie de l'une des trois catégories suivantes : biens de retour, biens de reprise, biens propres.

La répartition entre ces trois catégories des différents biens affectés à l'exploitation du service public entre telle ou telle catégorie est précisée dans l'inventaire dressé contradictoirement entre les Parties.

52.1. Biens de retour

Les biens de retour sont les biens mis à disposition par l'autorité concédante.

52.2. Biens de reprise

les biens de reprise sont tous les investissements effectués par le concessionnaire qui font retour à titre gratuit à l'autorité concédante en fin de contrat.

52.3. Biens propres

les biens propres sont les biens non nécessaires à l'exploitation du service public objet de la présente concession.

Article 53. Transmission des données d'exploitation – rattachement comptable des charges et des produits - Personnel

53.1. Transmission des données d'exploitation

Le Concessionnaire remet obligatoirement au Concédant en fin de Concession l'intégralité des données d'exploitation, en l'état et au format d'utilisation.

Ces données concernent l'ensemble de l'exploitation technique et commerciale (fichier client notamment) et sont rassemblées sous forme de bases de données, ou à défaut de listes informatiques alphanumériques ou encore à défaut de copies de documents papiers.

Le Concessionnaire permet notamment un accès concerté du nouvel exploitant aux installations du service pendant une période dont la durée sera à définir mais qui ne pourra être inférieure à deux (2) mois. Le Concédant sera présent lors de l'accès du nouvel exploitant sur le Site de la Concession.

53.2. Rattachement comptable des charges et des produits

À l'issue de la Concession, le Concessionnaire s'engage à respecter les règles relatives au Plan Comptable Général (PCG) en ce qui concerne le rattachement des charges et des produits à l'exercice concerné. Ainsi, dans le mois qui précède l'échéance de la Concession, quelle qu'en soit la cause, le Concessionnaire produit :

- un état des produits constatés d'avance résultant notamment des droits d'entrées perçus sur des produits (abonnements, cartes multi-entrées...) non consommés ou dont la période de validité reste applicable au-delà de l'échéance de la Concession ;
- un état des charges restant à payer qui correspondent à des factures non parvenues à la date d'échéance de la Concession mais qui correspondent à des prestations ou achats effectués pendant la période d'exécution de la Concession et dont le Concessionnaire est le seul redevable ;
- un état des charges constatées d'avance qui correspondent à des achats de biens ou de services payés par le Concessionnaire mais dont la fourniture ou la prestation interviendra, en tout ou partie, postérieurement à la fin du contrat ;

- un état des éventuels produits à recevoir, qui correspondent à des prestations ou services réalisés par le Concessionnaire au cours du contrat mais dont le paiement interviendra après l'expiration du contrat.

Le Concessionnaire s'engage à reverser intégralement au nouvel exploitant le solde positif entre les produits et charges constatés d'avance dans les trois (3) mois qui suivra le début d'une nouvelle exploitation.

Faute de respecter ces obligations dans les délais susvisés, le Concédant, après mise en demeure restée sans effet pendant cinq (5) Jours à compter de sa notification par lettre recommandée avec accusé de réception, procédera à l'émission d'un titre de recettes, dont le montant sera égal à 20% du montant des charges de la dernière année d'exécution de la Concession figurant au compte de l'exploitation prévisionnel joint en **Annexe VI**.

53.3. PERSONNEL

Un an avant la date d'expiration du présent contrat, le concessionnaire communique au concédant les renseignements non nominatifs suivants concernant les personnels affectés à l'exploitation de l'équipement :

- âge ;
- niveau de qualification professionnelle ;
- description du poste ;
- type de contrat de travail ;
- temps d'affectation sur le service ;
- convention collective ou statut applicable ;
- existence éventuelle dans le contrat ou le statut d'une clause pouvant empêcher le transfert du contrat de l'intéressé à un autre exploitant ;
- montant total de la rémunération, avantages, hors charges et charges sociales et diverses afférente pour l'année civile précédente.

Un an avant la date d'expiration du présent contrat, le concessionnaire fournit également l'analyse complète de l'évolution des personnels affectés à son exécution depuis son entrée en vigueur (licenciement, démission, changement d'affectation ou tout autre événements ayant une quelconque incidence sur les personnels affectés à l'exécution du présent contrat).

Propriété intellectuelle

53.4. Identification des Auteurs

Les architectes, bureaux d'études et prestataires du Concessionnaire ayant concouru à la création des Ouvrages sont, au sens du présent Article, dénommés les « Auteurs ». Les Auteurs sont identifiés en **Annexe II** de la Concession.

53.5. Droit moral au titre de la propriété littéraire et artistique

Sans préjudice des dispositions des articles L.121-1 à L.121-9 du code de la propriété intellectuelle, le Concessionnaire reconnaît de façon expresse, tant pour son compte qu'au nom et pour le compte des Auteurs, que la survenance possible d'exigences nouvelles liées à des contraintes légales ou réglementaires, aux nécessités du service public et/ou à la destination des Ouvrages ou à son adaptation à des besoins nouveaux pourra rendre nécessaires l'aménagement, l'adaptation, voire la modification des Ouvrages, en fonction de l'évolution des besoins, sous réserve du caractère proportionné des mesures envisagées aux exigences précitées.

Article 54. Utilisation de la langue française

Toute correspondance relative à l'exécution de la Concession est rédigée en langue française.

Article 55. Notification, élection de domicile

Pour l'exécution de la Concession, les Parties font élection de domicile aux adresses suivantes :

- Pour le Concédant :
- Pour le Concessionnaire :

[à compléter par le candidat]

Toute notification dans le cadre de la Concession est, sauf stipulation contraire expresse réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de changement de domiciliation du Concessionnaire et à défaut pour lui de l'avoir signifié par lettre recommandée avec accusé de réception, il est expressément convenu que toute délivrance sera valablement faite si elle l'a été au domicile susvisé.

Article 56. Prévention et règlement des litiges

56.1. Conciliation - Expertise

En cas de désaccord, les parties se rapprochent pour tenter de trouver une solution amiable de règlement du litige.

56.2. Contentieux

Les litiges relatifs à l'application de la présente Concession relèvent du Tribunal administratif de NICE.

Article 57. Annexes

Les Annexes surlignées en vert sont produites par le Concédant et jointes au DCE.

Les Annexes surlignées en bleu sont à produire par le Candidat dans son Offre.

Seront annexés à la présente Concession et auront valeur contractuelle les documents suivants :

Annexe I.	Périmètre concédé
Annexe II.	Projet du candidat
Annexe III.	Planning du projet (conception/ travaux)
Annexe IV.	Règlement intérieur
Annexe V.	Cahier des exigences en terme d'exploitation et de maintenance
Annexe VI.	Mise en œuvre du cahier des exigences
Annexe VII.	Compte d'exploitation prévisionnel
Annexe VIII.	Coûts des Investissements Initiaux et plan de financement
Annexe IX.	Grille tarifaire
Annexe X.	Garanties travaux et exploitation apportées par le Concessionnaire
Annexe XI.	Société dédiée
Annexe XII.	Modèle d'Acte d'Acceptation
Annexe XIII.	Planning de fréquentation

Fait à, le.....

Pour le Concedant	Pour le Concessionnaire
Le President	

**Rapport de présentation sur le choix du mode
de gestion et le principe du recours à une
délégation d'un complexe aquatique**

Présentation des besoins de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

A - Contexte général

Afin de répondre aux attentes de service public des 24 Communes membres dont la population excède les 180 000 habitants, les statuts de la C.A.S.A. lui permettent de créer et d'assurer le fonctionnement d'équipements structurants essentiels au devenir de ces communes.

Ainsi, la réalisation de ce complexe aquatique a été un signe fort pour renforcer l'attractivité et le dynamisme de notre territoire. Il a participé à l'amélioration de la qualité de vie et des modes de vie de la population et a contribué à son épanouissement.

Sa localisation au cœur de la technopole de Sophia Antipolis a amplifié la synergie entre la population, les actifs et les étudiants, qui voient dans cet équipement, accessible à tous, l'adéquation entre le sport, la santé et le bien être, donnant ainsi à la technopole une dimension locale structurante..

La structuration et le maillage des installations sportives du territoire visent à satisfaire la croissance de la population, des résidents et actifs locaux, le complexe complétant ainsi l'offre communautaire de loisirs de proximité de la mission de service public.

Les caractéristiques techniques des installations sont les suivantes :

- 430 m2 des panneaux solaires thermiques permettant la production d'eau chaude sanitaire des douches des vestiaires et le réchauffement de l'eau des bassins.
- 1000 m2 de capteurs solaires photovoltaïques sur la toiture du hall des bassins qui pourront produire une puissance d'environ 49 kWc et de bénéficier de la tarification de revente de l'électricité la plus attractive.
- 750 casiers dans les vestiaires publics piscine dotés d'un système RFID ou à code
- 100 casiers dans les vestiaires publics fitness équipés d'un système de condamnation couplé au système RFID
- Cuisine et salle du restaurant équipé.

- La liste des matériels et l'état des espaces mis à disposition :

Cette liste sera annexée à l'inventaire qui sera réalisé avec le sortant et le nouvel entrant .

Le site se compose de 3 espaces : un espace piscine, un espace fitness/santé-bien-être, un espace restaurant.

- l'espace piscine comprend 682 m² de plans d'eaux intérieurs, un toboggan d'une longueur de 45 ml. 105 m² de plan d'eau extérieur, 1000 m² de plages, 180 m² d'accueil, 78 m² de bureaux, 600 m² de locaux communs (vestiaires, sanitaires, douches) et des locaux annexes pour 106 m².
- L'espace fitness de 900 m² est divisé en deux parties distinctes. Une partie sèche de 700 m² permet la pratique des activités de remise en forme individuelle ou collective grâce à des salles de cours et des plateaux dont l'équipement en matériel sera couvert par le futur contractant. Une partie humide de 200 m² au niveau des bassins, composée d'espaces « balnéothérapie », entretien corporel (Sauna, Hammam).
- Un espace boutique est aménagé à l'accueil du site.

Le futur contractant proposera un ensemble de prestations de bien-être répondant aux attentes des actifs de la technopole. Et grâce à une gestion de plannings partagés et mixtes, il devra rendre l'accessibilité à l'ensemble des usagers (Homme – Femmes – Familles etc...).

Il proposera un planning d'ouverture hebdomadaire et horaire le plus large possible, ainsi qu'une gamme de prestations innovantes et de qualité.

- Sur une surface intérieure d'environ 180 m² et des extérieurs de 245 m², le restaurant est accessible directement de l'extérieur et sert aussi les usagers du complexe. Une activité de type « snacking » (sandwicherie, crêpes, boissons, etc.) pourra également être développée dans le but de valoriser le flux de visiteurs ne pouvant déjeuner en salle ainsi que le public familial et de loisirs.

Au cœur du centre de vie de Garbejaire, la présence des 30 000 actifs et visiteurs sur la Technopole constitue un réel marché pour cette offre de restauration.

Le présent rapport a comme objet de recenser les besoins principaux de la CASA concernant ce complexe aquatique, de déterminer les moyens juridiques lui permettant de satisfaire ces besoins.

Les plans de l'équipement sont annexés au présent rapport (niveaux RDC, R-1, R+1 et plan masse).

B - Présentation des besoins

Dans les conditions de fonctionnement décidées par la CASA et mises en œuvre par le délégataire, le service à assurer doit:

- répondre à la demande des actifs, des résidents, des chercheurs et des étudiants ;
- accueillir des élèves scolarisés dans les communes membres de la CASA liées géographiquement au Complexe aquatique ;
- permettre au mouvement sportif, aux associations et aux clubs sportifs de s'entraîner.

De plus, le complexe aquatique doit :

- offrir des animations à destination d'un large public, en synergie avec les autres activités commerciales (fitness et restaurant) ;
- offrir des activités de bien être et de remise en forme, SPA, hammam, jacuzzi, aquagym ;
- organiser des événements (compétitions, manifestations, festivals, etc...) ;

- mettre à disposition de la CASA un certain nombre de journées dans le cadre de l'organisation d'évènements (compétitions, manifestations...);
- offrir des activités « fitness » (une partie sèche permettant la pratique des activités de remise en forme et une partie humide composée d'espaces « balnéothérapie »);
- assurer des services de restauration étendus et différenciés pour satisfaire aux besoins des usagers

Le choix du recours à une gestion unique du complexe

En amont de la question relative aux modes de gestion du complexe, se pose la question de la gestion globale ou non du site par un seul exploitant (que celui-ci soit la CASA ou un exploitant désigné par la collectivité).

Pour mémoire, on rappellera que le complexe se compose de 3 grandes composantes :

- la piscine et ses activités annexes : ce service est à la fois un service de loisirs, sportif et éducatif (réception des scolaires) ayant ainsi en droit le caractère industriel et commercial mais comportant aussi un caractère de service administratif;
- le fitness : cette activité est purement une activité industrielle et commerciale;
- la restauration : cette activité est purement une activité industrielle et commerciale.

Ces différentes activités peuvent être détachées les unes des autres et de ce fait pourraient faire l'objet de modes de gestion distincts. L'un des avantages de cette séparation serait de recourir pour chaque partie du complexe à une technicité particulière.

Toutefois, il semble être jugé préférable de les gérer solidairement. Et c'est également la démarche qui avait été retenue au moment du lancement de la première DSP. Ainsi :

- en ce qui concerne l'activité de piscine : cette activité est par nature déficitaire.

En effet, les tarifs sont plus faibles que les coûts réels alors que les coûts d'exploitation augmentent. Se crée un déficit structurel généralement compensé.

- en ce qui concerne l'activité fitness, celle-ci peut être strictement autonome de l'activité de piscine. Elle est rigoureusement industrielle et commerciale et par conséquent doit atteindre l'équilibre budgétaire.

Séparer l'activité fitness de l'activité piscine pourrait être contesté. En effet, l'intervention dans un tel domaine devrait être justifiée par une carence de l'initiative privée, rendant ainsi délicate l'autonomisation de ce service. Au contraire, en rattachant cette prestation à la piscine et à l'ensemble du complexe, la prestation Fitness devient une prestation supplémentaire, voire complémentaire, de l'activité principale.

Il y a par ailleurs une cohérence technique à adopter une gestion solidaire de cette prestation avec la piscine.

Ainsi, la gestion commune permet dans les deux cas de recourir à une technicité sportive commune, de faire plus aisément des offres globales (déclinaison tarifaires et prestations tout inclus,...), de faire des économies d'échelles (accueil, personnel d'entretien, gestion du matériel, etc.) et d'éviter des problèmes organisationnels au quotidien (recrutement du personnel, gestion des plannings et des activités commerciales, etc.)

En ce qui concerne enfin l'activité de restauration, celle-ci ne requiert pas la même technicité que les deux autres activités. Il y aurait par conséquent en termes de compétences une cohérence à ce qu'elle ne soit pas nécessairement gérée par la même personne dans l'hypothèse d'une externalisation de la gestion de la CASA.

Toutefois, la fréquentation de la partie restauration du complexe par les personnes fréquentant la piscine et le fitness rend délicate la possibilité de déléguer à un autre tiers le service, le public concerné étant captif (CAA Versailles, 14 septembre 2006, *Avenance*, req. n°04VE03502).

Outre cette première difficulté, on relèvera que la partie restauration peut être quant à elle une activité excédentaire et, de ce fait, pourrait être considérée comme utile à la recherche d'un équilibre financier du complexe dans sa globalité.

Enfin, comme pour le Fitness, englober cette activité dans une seule gestion a pour avantage d'avoir une gestion d'ensemble du site, moins couteuse et simplifiant la gestion du personnel, la gestion technique et quotidienne du complexe.

Il n'en demeure pas moins que, pour que cette activité fonctionne efficacement — en cas de gestion unique — il convient que l'exploitant se dote des compétences spécifiques à la restauration en sus des compétences liées à un complexe aquatique notamment dans la constitution de son équipe en vue de la soumission à la D.S.P. (groupement avec un sous traitant déclaré dans la phase de sélection des candidats).

En cas d'externalisation du service par un contrat unique (marché public, délégation de service public, etc.) il sera donc nécessaire d'insister sur cette technicité et de rédiger les pièces de la consultation en conséquence, un gestionnaire pouvant recourir à la sous-traitance au besoin.

On peut établir le tableau synoptique suivant, listant les avantages et inconvénients d'une gestion globale du site ou, au contraire, une gestion dissociée.

Solution	Avantages	Inconvénients
Gestion dissociée du complexe	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité d'avoir un gestionnaire ultra spécialisé pour chaque activité • Vision réelle de la rentabilité de chaque partie du complexe • Simplification de la mise en œuvre des activités de service public, notamment en piscine 	<ul style="list-style-type: none"> • problème de légalité pour la CASA d'instaurer et de confier à un tiers une activité de fitness et un restaurant qui ne sont pas des services publics mais des activités purement commerciales. • pluralité d'intervenants nécessitant un bon découpage des responsabilités notamment sur l'entretien global de l'ouvrage ; plus grande complexité dans la gestion quotidienne (horaires, activités, ...). • Multiplicité des interlocuteurs pour la CASA
Gestion commune de la piscine et du fitness. Le restaurant est géré par une autre personne	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité d'avoir un gestionnaire spécialisé unique pour les activités sportives et un autre gestionnaire pour le restaurant. • l'activité fitness étant englobée avec celle de la piscine (service public), possibilité de recourir à tous les modes de gestion, sauf pour le restaurant. • l'activité fitness peut compenser partiellement des pertes dans l'activité piscine 	<ul style="list-style-type: none"> • le restaurant ne pourra pas être instauré et géré par un tiers en délégation car activité purement commerciale. • malgré une diminution des intervenants, il y aura toujours cohabitation entre plusieurs exploitants, créant une répartition complexe des responsabilités et charges de chacun ainsi que des difficultés de fonctionnement.
Gestion globale du site par la même personne	<ul style="list-style-type: none"> • Les activités fitness et restauration deviennent des activités pouvant compenser les pertes éventuelles de l'activité piscine. • interlocuteur unique pour la CASA • un gestionnaire unique favorise des économies d'échelle et de gestion au quotidien • possibilité de recourir à tous les modes de gestion 	<ul style="list-style-type: none"> • risque de ne plus avoir une personne suffisamment spécialisée dans la restauration : la CASA devra ainsi être attentive — en cas d'externalisation — au choix du candidat pour que cet aspect du service ne soit pas insuffisant. • instaurer un contrôle important en cas de gestion externalisée.

Il résulte de ce qui précède que la solution d'une gestion globale du site comporte plus d'avantages que d'inconvénients ; ces derniers pouvant être compensés — en cas d'externalisation du service — par la CASA en étant exigeante sur la partie restauration pour que celle-ci soit de bon niveau au même titre que la partie sportive du complexe.

Bilan de la gestion déléguée depuis 6 ans

Cf voir annexe au présent rapport.

Les différents modes de gestion - analyse comparative

Il doit être précisé ici que la comparaison des différents modes de gestion qui suit prend en considération le contexte particulier dans lequel s'inscrit notre projet spécifique.

La gestion du complexe aquatique peut prendre différentes voies :

- la gestion en régie ;
- la gestion par un tiers au titre d'un marché public, ce qui constituera une modalité d'application du mode de gestion en régie. L'exploitant est rémunéré par un prix versé par la Communauté d'agglomération et non par les bénéfices de l'exploitation. Il a donc l'assurance de ne pas supporter les pertes et aléas d'exploitation ;
- la gestion par un délégataire de service public : l'exploitant, qui peut également avoir procédé aux investissements, (selon le mécanisme du contrat concessif ou avec des clauses concessives) se rémunère sur les résultats d'exploitation, mais peut aussi subir les pertes liées à sa mauvaise gestion ou simplement aux mauvais résultats d'activité ;
- la gestion qui peut être caractérisée de mixte : la SPL

On peut résumer les principaux modes de gestion à la disposition de la Communauté d'agglomération comme suit :

../..

A) La gestion directe en régie (régie dotée de l'autonomie financière avec ou sans la personnalité morale)

Présentation sommaire :

Ce mode de gestion consiste à exercer directement le service, avec ses propres moyens techniques et humains.

Sur le plan technique, la Communauté d'agglomération procède elle-même au financement du fonctionnement du complexe aquatique et s'occupe au quotidien de la programmation des animations, du planning d'ouverture de l'installation, de la promotion et de la communication du complexe, de la gestion des usagers, de la billetterie, du personnel, des activités proposées et de toute prestation annexe (entretien, fournitures, fonctionnement de la cafétéria, etc).

Il conviendrait donc que celle-ci se dote de moyens techniques et humains, du savoir faire, pour assumer la gestion quotidienne du service dans ses moindres détails.

Avantages et inconvénients de ce mode de gestion :

L'avantage d'une gestion en régie résiderait dans la maîtrise totale du complexe aquatique.

Mais cet avantage peut aussi être un inconvénient.

En effet, la gestion d'un tel complexe demande **un savoir faire et une expertise spécifiques que ne possède pas la collectivité en interne aujourd'hui**. Quand bien même une reprise du personnel existant permettrait de bénéficier d'une certaine expertise celle-ci ne serait pas suffisamment structurante et stratégique pour permettre à la CASA une exploitation efficiente de l'équipement : il faudrait donc recruter et s'organiser de manière totalement différente.

Un autre inconvénient significatif réside dans le **risque financier qu'implique une gestion en régie, l'activité piscine étant par nature déficitaire**.

Ainsi, dans le cadre d'une régie, contrairement à une gestion via une délégation de service public, la collectivité devra **assumer tous les risques de gestion**, notamment financiers, du complexe aquatique.

Il serait par ailleurs du devoir de la CASA, dans le cadre d'une régie, de **mener les actions commerciales, de publicité et de marketing** afin de rendre le complexe attractif et d'assurer sa viabilité.

En revanche, un tel mode de gestion a — de par sa nature — pour **avantage de ne pas lier la Communauté d'agglomération à un tiers via un contrat** : la régie est formée pour une durée indéterminée et exerce sans mise en concurrence l'exploitation du service.

La collectivité doit en revanche passer des marchés publics pour satisfaire ses propres besoins. Tel sera le cas pour les commandes de produits spécifiques aux piscines, fournitures d'équipements, les entretiens externalisés, etc. Ces procédures sont relativement lourdes et lentes dans la conduite de ce genre d'équipement complexe.

En régie, la CASA aurait une totale maîtrise de la programmation des activités mais aussi la responsabilité qui en résulte.

B) La gestion confiée à un tiers

Remarques préliminaires

Les arguments que l'on peut avancer en faveur de la gestion confiée à un tiers par rapport à la gestion directe sont les suivants :

- le recours à une société spécialisée dans la gestion d'un complexe aquatique permet de mettre à disposition du public du personnel d'encadrement spécialisé ayant bénéficié d'une formation. Compte tenu du professionnalisme et de la motivation du personnel, on peut espérer des pratiques bénéfiques pour le public.
- la gestion du personnel incombe à l'exploitant, aussi bien en ce qui concerne son recrutement que la gestion des plannings.
- la gestion confiée à un tiers peut permettre à la CASA de se concentrer sur les grandes orientations du complexe en laissant la gestion quotidienne au tiers.
- sur le plan financier, la gestion d'un tel service n'est pas exempte de risque dans la maîtrise des coûts d'exploitation, qui mettent en jeu des montants importants et une technicité pointue. Le recours à une gestion confiée à un tiers permet en principe une meilleure définition et une meilleure maîtrise de ces coûts dans la mesure où, ces derniers, ne sont soit pas supportés par la collectivité (en délégation de service public) soit fixés en début de convention (en marché public).

- enfin, du fait de la mise en concurrence préalable de différents candidats, la gestion confiée à un tiers permet d'espérer des conditions d'exploitation, que ce soit sur le plan financier ou sur celui de la qualité de service, plus favorables que le recours à une gestion directe, grâce à la présentation de solutions variées.

La délégation de service public

Présentation sommaire :

La notion de délégation de service public s'intègre aujourd'hui à la notion de Concession de travaux ou de services du fait de la transposition en droit français des directives européennes à travers deux textes : l'ordonnance n°2016 65 du 29 janvier 2016 et le décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016.

« Les contrats de concession sont les contrats conclus par écrit, par lesquels une ou plusieurs autorités concédantes soumises à la présente ordonnance confient l'exécution de travaux ou la gestion d'un service à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix. La part de risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement nominale ou négligeable. Le concessionnaire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts qu'il a supportés, liés à l'exploitation de l'ouvrage ou du service. »

Ainsi, cette nouvelle définition caractérise cette typologie de contrat à travers la notion de « transfert du risque d'exploitation »

Dès lors, pour que le contrat projeté par la Communauté d'agglomération puisse être qualifié de délégation de service public il conviendra de bien s'assurer que le délégataire :

- ne bénéficie pas de compensation absolue des pertes qu'il pourrait rencontrer (seule une compensation au prorata des sujétions de service

public imposées par la CASA à l'exploitant est possible). Autrement dit, la CASA ne peut s'engager à couvrir les déficits de l'exploitant ;

- assure des prestations annexes lui permettant de dégager un résultat positif d'exploitation.

Dans le domaine des équipements sportifs, la qualification de service public local a été reconnue à des piscines municipales, des remontées mécaniques en montagne, des stades ou des plans d'eau pour les activités nautiques et la baignade.

Avantages et inconvénients de ce mode de gestion :

La principale motivation qui milite dans le choix d'une délégation de service public est de confier à une structure disposant des compétences techniques et humaines, le soin de gérer le service et ses prestations annexes.

Un autre atout réside en la souplesse qui caractérise la gestion privée par rapport à la lourdeur de la comptabilité publique (vote des budgets, passation des commandes, gestion du personnel, ...)

Il ne s'agit pas, pour la Communauté d'agglomération, de se décharger de sa responsabilité délégante dans la mesure où elle conserve un devoir et pouvoir de contrôle sur le bon fonctionnement du service et, éventuellement, de sanctions en cas de manquements aux obligations contractuelles.

La gestion par un marché public dit d'exploitation (marché de services)

Présentation sommaire :

Est un marché public, tout contrat ayant pour objet de confier à une personne la réalisation de certaines prestations, moyennant une rémunération qui ne soit pas assurée par l'exploitation du service.

Le prestataire de services ne prendra pas à son compte les risques d'exploitation. Autrement dit, il importe peu pour celui-ci que la gestion génère des bénéfices ou des pertes. La collectivité est seule responsable du résultat de l'exploitation financière.

Techniquement, le contrat serait un contrat dit « d'exploitation » parfois « de gérance », où est confiée la gestion du service public contre une rémunération forfaitaire, par le versement d'un prix.

Par ce seul contrat, le titulaire du marché ne peut pas prendre à sa charge le coût financier des équipements puisque dans un tel contrat l'ensemble des prestations sont directement facturées dans leur totalité à la Communauté d'agglomération.

Dès lors que la rémunération est indépendante des résultats d'exploitation, le contrat de gérance sera qualifié de marché public (voir ci-avant sur la distinction entre le marché public et la délégation de service-public). Le Conseil d'Etat en a ainsi statué pour deux contrats de gérance par lesquels le gérant percevait des rémunérations proportionnelles au service rendu constituant un prix versé par la collectivité (CE, 7 avril 1999, *Commune de Guilhaum-Granges*, BJCP p. 456 ; CAA Versailles, 14 septembre 2006, *Avenance*, précité).

Les contrats de partenariats devenus marchés de partenariat sont qualifiés comme suit :

« I. - Un marché de partenariat est un marché public qui permet de confier à un opérateur économique ou à un groupement d'opérateurs économiques une mission globale ayant pour objet :

1° La construction, la transformation, la rénovation, le démantèlement ou la destruction d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels nécessaires au service public ou à l'exercice d'une mission d'intérêt général ;

2° Tout ou partie de leur financement.

Le titulaire du marché de partenariat assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération à réaliser.

II. - Cette mission globale peut également avoir pour objet :

1° Tout ou partie de la conception des ouvrages, équipements ou biens immatériels ;

2° L'aménagement, l'entretien, la maintenance, la gestion ou l'exploitation d'ouvrages, d'équipements ou de biens immatériels ou une combinaison de ces éléments ;

3° La gestion d'une mission de service public ou des prestations de services concourant à l'exercice, par la personne publique, de la mission de service public dont elle est chargée.

III. - L'acheteur peut donner mandat au titulaire pour encaisser, en son nom et pour son compte, le paiement par l'usager de prestations exécutées en vertu du contrat »

De la même manière que pour les marchés publics « classiques » quand bien même cette typologie de contrat semble conférer plus de marge de manœuvre à la collectivité quant au financement du service, le risque reste assumé en quasi-totalité par la personne publique.

Avantages et inconvénients de ce mode de gestion :

Ce mode de gestion a pour avantage de permettre d'obtenir les compétences techniques et humaines que n'aurait pas la Communauté d'agglomération.

Il a aussi l'avantage de ne pas lier la Communauté d'agglomération pour une trop longue durée.

Le principal défaut d'un tel montage est toutefois de laisser les investissements à la charge financière de la Communauté.

En outre, il n'est pas particulièrement motivant pour le gestionnaire dont la rémunération ne peut qu'être majoritairement fixe.

Une gestion peu dynamique que risque d'engendrer ce type de contrat avec des frais fixes significatifs et surtout investi d'une mission importante tant en terme de développement économique que sportif pourrait avoir comme conséquence une gestion peu motivante de l'équipement et du service pour le cocontractant.

Enfin, toute évolution des prestations ou du mode d'exécution du service public pourrait entraîner un bouleversement des conditions financières du marché, incompatible avec les règles régissant la commande publique. Cet écueil peut, en partie, être évité en délégation de service public grâce à l'action que peut avoir le délégataire, tant dans l'organisation du service (agir sur les coûts, réaffectation du personnel,...) que sur la fixation des tarifs.

C) La gestion mixte : la SPL

Présentation sommaire :

C'est une société anonyme par action avec actionnaires 100 % publics. Il faut au minimum deux actionnaires publics. Elle doit être contrôlée par ses actionnaires comme si elle dépendait directement d'eux. Ce sont ses actionnaires (publics) qui lui délèguent la gestion d'un service public (délégation de service public – DSP). Donc tout est décrit dans le contrat passé entre l'autorité délégante (les collectivités) et la SPL (la société) : les tarifs, les relations entre la SPL et ses actionnaires, le règlement du service... Mais comme pour les autres contrats de DSP ces conditions, y compris les tarifs, ne peuvent être décidés qu'une fois par l'assemblée délibérante de la collectivité lors de la signature du contrat, puis évoluer par indexation.

Avantages et inconvénients de ce mode de gestion :

L'avantage d'une gestion en SPL résiderait dans la maîtrise quasi totale du complexe aquatique. Pour autant, se pose la question de la constitution de l'actionnariat : l'EPCI et ses communes membres mais avec une problématique de compétence : l'EPCI n'a pas la compétence « accueil des scolaires » donc en soit, dès le départ de la réflexion il apparaît une problématique juridique ne permettant pas aujourd'hui la création d'une société de ce type.

La gestion d'un tel complexe demande **un savoir faire et une expertise spécifiques que ne possède pas les collectivités en interne aujourd'hui**. Quand bien même une reprise du personnel existant permettrait de bénéficier d'une certaine expertise celle-ci ne serait pas suffisamment structurante et stratégique pour permettre à la SPL une exploitation efficiente de l'équipement : il faudrait donc recruter et s'organiser de manière totalement différente.

Un autre inconvénient significatif réside dans le **risque financier qu'implique une gestion à travers une SPL ; se sont les collectivités actionnaires qui assument le risque financier donc les personnes publique**.

Ainsi, dans le cadre d'une SPL, contrairement à une gestion via une délégation de service public, les collectivités devront **assumer tous les risques de gestion**, notamment financiers, du complexe aquatique.

La SPL doit passer des marchés publics pour satisfaire ses propres besoins. Tel sera le cas pour les commandes de produits spécifiques aux piscines, fournitures d'équipements, les entretiens externalisés, etc. Ces procédures sont relativement lourdes et lentes dans la conduite de ce genre d'équipement complexe.

Incidence du mode de gestion sur le personnel

Le personnel en place doit être repris en cas de changement d'exploitant.

Proposition soumise pour avis : le choix du recours à une délégation de service public :

A titre liminaire, il convient de préciser que l'incidence de l'importante réforme du droit de la commande publique en 2015 et 2016 a eu pour effet, notamment, de simplifier grandement le paysage contractuel public en ne conservant que deux grands types de contrats publics : les concessions et les marchés. Cela ne signifie pas pour autant que tous les autres contrats publics ont disparu : ils se fondent juste, dorénavant, dans une des deux catégories de contrats qui deviennent des véhicules juridiques des obligations d'exécution.

A) Proposition d'une délégation de service public

Compte tenu de ce qui précède, au regard des besoins de la Communauté d'agglomération, il est proposé de retenir comme mode de gestion la délégation de service public.

En l'espèce, le délégataire prendrait en charge les investissements des matériels et équipements nécessaires au bon fonctionnement du service (équipement initial et de renouvellement), ainsi qu'à la pratique des activités proposées, et ce de façon non exhaustive :

- matériel d'entretien de la piscine ;
- matériel de premier secours ;
- matériel pédagogique, formation ;
- matériel de chronométrage ;

- équipements sportifs ;
- mobiliers de rangements ;
- matériel de bureau ;
- matériel informatique ;
- équipement téléphonique ;
- fleurissement intérieur ;
- mobiliers extérieurs solarium, kakemono, mâts, enseignes, tables de ping-pong etc.... ;
- revêtement sols/murs/plafonds/luminaires ;
- aménagement cuisine, mobilier ;
- matériel de cuisine, de restauration, de service et d'entretien de restaurant ;
- matériel de cardio-training, de cours collectif, de musculation, de fitness ;
- mobiliers de la salle de relaxation ;
- Système de déshumidification de l'air
- Bassin extérieur en clause de réexamen

Il est proposé que cette délégation de service public porte sur une durée de 10 ans.

A travers les investissements mis a la charge du délégataire tels que l'installation d'un système de déshumidification de l'air ainsi qu'en variante obligatoire la construction d'un bassin extérieur, il se conçoit d'envisager une durée plus élevée que celle prévue dans le contrat de DSP précédent.

Un contrat de délégation de service public peut toujours être résilié de manière anticipée pour un motif d'intérêt général (C.E. 3 février 1983, Union des transports publics urbains et régionaux, Rec. p. 33).

Le contrat peut aussi être résilié, sans indemnisation, en cas de manquements graves de l'exploitant.

B) Périmètre de la délégation

Le futur délégataire prendra en charge la gestion globale de l'installation dont la fonction de chaque entité (piscine – fitness – restaurant) devra être exploitée en parfaite synergie à la fois avec les usagers, les clients, le mouvement sportif et les communes notamment pour l'accueil des scolaires et des clubs sportifs ; Charge au délégataire de s'assurer du fonctionnement de l'ensemble selon les normes en vigueur et d'établir si nécessaire les conventions ad hoc. Une clause devra engager la responsabilité du délégataire vis-à-vis des sous-traitants ou co-traitants notamment des pénalités sur les dysfonctionnements constatés.

Il est proposé que le délégataire ayant en charge le Complexe aquatique remplisse les missions suivantes :

Mission d'exploitation technique de l'équipement :

- l'exploitation technique de l'équipement incluant, entre autres, les installations nécessaires à la pratique des sports aquatiques (piscine, douches, sanitaires, cabines...), à la pratique du fitness (balnéothérapie...) et à l'exploitation d'un restaurant (cuisine...) ;
- la fourniture et la gestion des moyens matériels nécessaires à l'exploitation de l'équipement: matériel de cardio-training, de musculation, matériels informatiques, matériels de billetterie, etc. ;
- le respect des normes réglementaires nationales ou européennes ;
- la gestion des contrôles de l'équipement y compris les contrôles techniques et les visites d'homologation de l'équipement ;
- les opérations de maintenance : la définition des travaux, des opérations d'entretien et de maintenance à la charge de l'exploitant ; les modalités de réalisations de ces opérations ; les modalités d'intervention en cas de panne ; l'élaboration d'un plan annuel de grosses réparations et de maintenance ;

- l'optimisation de l'équipement : réalisation de bilan énergétique, etc.
- la gestion et l'entretien du pied d'immeuble (propreté, signalisation) ;
- gestion entretien sécurisation du parking
- l'entretien des espaces verts
- la surveillance diurne et nocturne des installations ;
- l'accueil et l'entretien de l'équipement avec du personnel qualifié et en nombre suffisant et disposé d'un représentant sur le site, unique interlocuteur avec les services de la C.A.S.A. ;
- Le nettoyage et l'entretien;
- Le délégataire prendra en outre en charge les investissements des matériels et équipements nécessaires au bon fonctionnement du service, à la pratique des activités et la gestion des espaces (piscine – remise en forme – restaurant – extérieurs) :

Mission d'exploitation publique et commerciale de l'équipement :

- l'élaboration du planning d'ouverture de l'installation et du programme d'animations, avec notamment une ouverture quotidienne et hebdomadaire (week-end inclus) qui sera en parfaite adéquation avec les espaces santé bien-être du complexe aquatique et la présence matinale et tardive des actifs sur la technopole.
- la proposition de services de restauration étendus et différenciés (cartes, menus à thème, rapides) pour satisfaire aux demandes des usagers de la technopole et des utilisateurs.
- la définition des conditions d'accueil et encadrement des scolaires (programme pédagogique, conditions d'enseignement et de surveillance dans le respect des textes en vigueur) ;
- le développement, sous le contrôle de la CASA, de l'identité visuelle du complexe aquatique ;
- la mise en œuvre du plan de communication et des actions média correspondants ;
- l'organisation des services au public : accueil et information du public, élaboration des plannings, etc. ;

- la gestion des espaces de vente ;
- l'élaboration des tarifs et du règlement intérieur qui seront soumis à l'approbation du Conseil communautaire ;
- les visites de sécurité commission ERP et le suivi et l'évolution de la conformité des installations aux normes sanitaires et de sécurité ;
- la réalisation et le suivi des démarches administratives nécessaires à l'exploitation (ICPE par exemple si l'ouvrage entre dans ce régime).

Mission administrative et financière

- la gestion administrative et financière du site ;
- la gestion et la formation du personnel de l'établissement ;
- le respect des normes sanitaires, d'hygiène et de sécurité, des normes préventions des risques et dangers : définitions de procédures, d'actions de sensibilisation et de formation, de plan de prévention des risques, etc ;
- la définition de prévisionnels relatifs à la fréquentation, l'exploitation, la gestion, la politique tarifaire, etc ;
- l'établissement de tableaux de bord et de mesures de contrôle de gestion et de mesures d'alerte;
- la réalisation des documents d'exploitation (registres d'exploitation, rapports annuels, comptes-rendus techniques et financiers, etc) ;
- la définition des protocoles de sécurité et la rédaction de tous les documents à produire dans le cadre de la législation sur les ERP ;

Missions pédagogique et sportive, sur le plan local dans le domaine sportif

- la proposition d'activités aquatiques : initiation à la natation et à différents sports (water-polo, natation synchronisée, etc...) ;
- la programmation de manifestations sportives ;
- la définition des actions pour maintenir la notoriété locale de l'équipement : développement de partenariats avec des équipements

similaires, des professionnels du secteur, participation à des programmes pédagogiques et sportifs nationaux.

Seule cette mission pédagogique s'intégrera dans le contrat où l'enseignement sera assuré par les communes utilisatrices des créneaux établis et attribués par la CASA en accord avec ces communes.

Il sera en outre attendu du délégataire l'optimisation de l'espace piscine en recevant d'autres usagers ou d'autres scolaires.

La redevance demandée à l'exploitant

La CASA pourra demander au délégataire le versement d'une redevance annuelle soit calculée à partir des investissements réalisés par la CASA, soit assise sur les résultats commerciaux tirés de l'exploitation du service.

Une compensation financière pour sujétions de service public pourra être versée au délégataire en fonction des contraintes d'ouverture et d'amplitude horaire de l'équipement.

Estimation de la valeur de la concession

Conformément aux dispositions des articles 7 et 8 du décret du 1^{er} février 2016, il convient de procéder à l'estimation de la valeur de la concession qui doit être calculée comme suit :

« I. - La valeur estimée du contrat de concession est calculée selon une méthode objective, précisée dans les documents de la consultation mentionnés à l'article 4. Elle correspond au chiffre d'affaires total hors taxes du concessionnaire pendant la durée du contrat, eu égard à la nature des prestations qui font l'objet de la concession.

Pour estimer la valeur du contrat de concession, l'autorité concédante prend notamment en compte :

1° La valeur de toute forme d'option et les éventuelles prolongations de la durée du contrat de concession ;

2° Les recettes perçues sur les usagers des ouvrages ou des services, autres que celles collectées pour le compte de l'autorité concédante ou d'autres personnes ;

3° Les paiements effectués par l'autorité concédante ou toute autre autorité publique ou tout avantage financier octroyé par l'une de celles-ci au concessionnaire ;

4° La valeur des subventions ou de tout autre avantage financier octroyés par des tiers pour l'exploitation de la concession ;

5° Les recettes tirées de toute vente d'actifs faisant partie de la concession ;

6° La valeur de tous les fournitures et services mis à la disposition du concessionnaire par l'autorité concédante, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution des travaux ou à la prestation des services ;

7° Toutes primes ou tous paiements au profit des candidats ou des soumissionnaires.

II. - Lorsque l'ouvrage ou le service concédé peut donner lieu à l'attribution de contrats de concession en lots séparés, est prise en compte la valeur globale estimée de la totalité de ces lots.

L'autorité concédante peut décider de mettre en œuvre soit une procédure commune de mise en concurrence pour l'ensemble des lots, soit une procédure de mise en concurrence propre à chaque lot. Elle détermine la procédure à mettre en œuvre pour la passation en fonction de la valeur cumulée des lots et, pour les contrats relevant du 2° de l'article 10, en fonction de leur objet.

III. - Le choix de la méthode de calcul utilisée par l'autorité concédante ne peut avoir pour effet de soustraire le contrat aux dispositions du présent décret qui lui sont applicables, notamment en scindant les travaux ou services »

Au regard de l'exploitation et des résultats constatés sur le contrat en cours d'exécution il apparaît un chiffre d'affaire moyen de 2,5 millions d'euros par an avec une possibilité d'amélioration estimée à 500 000 € supplémentaires par an liés aux optimisations attendus dans le futur découlant de projets de travaux susceptibles de générer des avantages économiques additionnels.

Compte tenu de la durée du contrat envisagé de 10 ans, le montant de la concession est évalué à 30 millions d'euros pour la période.

D. Conclusion :

Il apparaît que la DSP semble être le montage juridique et financier le plus satisfaisant au regard des objectifs de la CASA.

Rappelons que la CASA reste libre d'annuler la procédure de consultation de délégation de service public pour motif d'intérêt général si elle considérait que les négociations n'ont pas permis d'aboutir au respect des objectifs poursuivis.

Dans ce cas, elle disposerait, y compris en cours de procédure, de la possibilité d'adopter la gestion en régie directe ou toute autre formule adaptée à l'atteinte desdits objectifs, aux termes éventuellement d'une étude complémentaire.

Objet : bilan d'exploitation du complexe aquatique Nautipolis de 2012 à 2015

I- La Délégation de Service Public de Nautipolis :

La Société *Action Développement Loisir*, exploitant la marque *Récréa*, a signé avec la CASA, le 10 janvier 2011, un contrat d'affermage (Délégation de Service Public) comprenant des clauses concessives, portant notamment sur l'aménagement du restaurant et la réalisation d'investissements.

La prise d'effet est intervenue le 1^{er} décembre 2011 et le contrat arrivera à son terme le 1^{er} décembre 2017.

L'ouverture au public du Complexe *Nautipolis* a eu lieu le 04 janvier 2012.

Il comprend 3 espaces thématiques principaux :

- Aquatique et « balnéo » (bassin sportif, bassin ludique, pataugeoire, activités, etc.)
- Fitness
- Restaurant

Le site est exploité par le délégataire au moyen d'une filiale dédiée sous la forme d'une Société en Nom Collectif (SNC) et son personnel s'élève à 38,19 ETP. L'effectif comprend presque exclusivement les fonctions opérationnelles (encadrement, accueil et pédagogique) nécessaires à l'exploitation du Complexe, les fonctions « supports » étant mises à disposition de la filiale locale par le Groupe moyennant des charges de structure, et le volet technique étant sous-traité.

Nautipolis accueille un public le plus large possible : scolaires, actifs, clubs/associations, personnes déficientes, enfants, clubs de loisirs, seniors, résidents à l'année, vacanciers, etc.

II- Principaux objectifs du Délégataire et faits significatifs de l'exercice 2015 :

- Développement du fitness (activités et services), recrutement d'experts et création d'un nouvel espace extérieur et d'un Concours régional du meilleur Educateur Fitness
- Promotion du « Sport-Santé » dans les entreprises de la technopole et accroissement de la notoriété de *Nautipolis*
- Développement de la Restauration et du Snacking
- Septembre : lancement du *Body Palm* (90 participants par semaine)
- Tout au long de l'année : accueil d'événements sportifs et festifs (Jeux de Sophia, etc.).

III- Fréquentation :

III.1- Fréquentation par activité :

Les 350 jours d'ouverture du Complexe Aquatique Communautaire, un chiffre constant par rapport à 2014, ont permis au Délégué d'enregistrer la fréquentation telle que détaillée ci-après :

Activités / publics	Contrat "N" *	Réalisé *				% de réalisation / Contrat				Ecart / Contrat "N"			
		2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Restaurant	66 575	16 344	19 115	20 119	17 262	25%	29%	30%	26%	-50 231	-47 460	-46 456	-49 313
Aquatique et fitness	278 775	271 959	304 746	290 573	298 611	98%	109%	104%	107%	-6 816	25 971	11 798	19 836
dont entrées	95 000	178 421	151 060	137 497	156 507	188%	159%	145%	165%	83 421	56 060	42 497	61 507
dont clubs et associations	3 200	11 906	11 174	11 835	10 201	372%	349%	370%	319%	8 706	7 974	8 635	7 001
dont activités et abonnements	150 575	68 261	123 101	124 201	117 474	45%	82%	82%	78%	-82 314	-27 474	-26 374	-33 101
dont scolaires **	30 000	13 371	19 411	17 040	14 429	45%	65%	57%	48%	-16 629	-10 589	-12 960	-15 571
Total	345 350	288 303	323 861	310 692	315 873	83%	94%	90%	91%	-57 047	-21 489	-34 658	-29 477

* Hors boutique

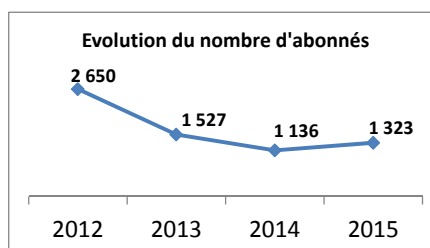
** Le contrat prévoit un volume de scolaires compris dans une fourchette allant de 8 000 à 45 000 passages / an

Le « grand public » (hors scolaires et clubs/associations) représente plus de 90% de la fréquentation totale.

III.2- Analyse :

III.2.1- Tendances principales :

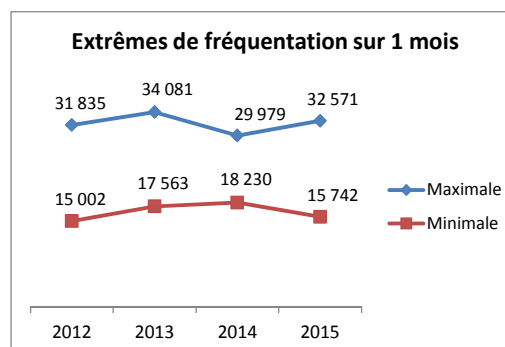
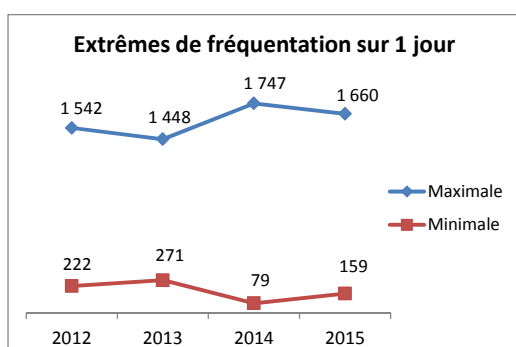
- ⇒ La fréquentation du **Restaurant** reste relativement faible
- ⇒ Les thématiques « **Aquatique** » et « **Fitness** » sont, dans l'ensemble, conformes aux attentes, mais plusieurs sous-tendances se dessinent :
 - Les entrées individuelles sont 1,5 fois plus importantes que prévu
 - La contribution des activités et abonnements semble se limiter à un niveau 20% inférieur aux objectifs initiaux, notamment sous l'effet d'un nombre d'abonnés qui n'a pu interrompre sa baisse qu'en 2015 :



- Les scolaires semblent constituer un important potentiel de développement

III.2.2- Autres informations :

III.2.2.1 - Extrêmes journalier et mensuel :



Les extrêmes de fréquentation journalière et de fréquentation mensuelle évoluent dans un corridor relativement constant sur 4 ans.

III.2.2.2 - Provenance des abonnés en 2015 :

- CASA : 67% (dont Valbonne Sophia Antipolis 20%, Antibes 21% et Biot 12%)
- Hors CASA : 33% (dont Mougins et Grasse 7%)

IV- Éléments financiers :

IV.1- Exploitation :

IV.1.1 - Synthèse pluriannuelle :

Postes	Objectif contractuel 1ère année	Réalisé				% de réalisation / objectif contractuel 1ère année			
		2011+2012	2013	2014	2015	2011+2012	2013	2014	2015
Recettes commerciales	2 286 828	2 307 134	2 440 726	2 401 369	2 431 216	-	-	-	-
dont compensation versée par la CASA *	9 400	51 822	1 293	1 886	836	-	-	-	-
Régularisations	0	148 227	-21 175	-31 763	-34 789	-	-	-	-
Autres produits	0	35 189	75 272	23 966	78 302	-	-	-	-
Total des produits	2 286 828	2 490 549	2 494 823	2 393 572	2 474 728	109%	109%	105%	108%
Total des charges	2 286 827	2 785 367	2 613 186	2 641 665	2 585 451	122%	114%	116%	113%
Déficit avec charges de groupe	0	-294 818	-118 363	-248 093	-110 723	-	-	-	-
Déficit hors charges de groupe	0	-102 771	-34 993	-164 540	-28 189	-	-	-	-

* moyenne annuelle sur 6 ans

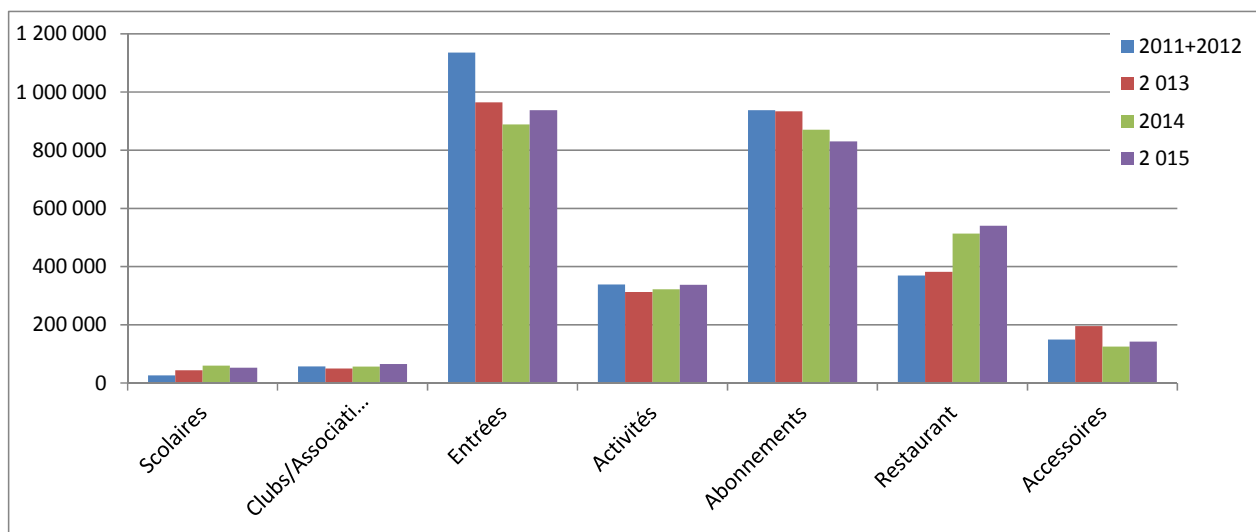
La trajectoire financière du Délégitaire s'est **nettement améliorée au cours de l'année 2015**, sous le double effet d'un maintien à un niveau élevé des recettes (+1,2% sur 1 an), et d'une poursuite de la maîtrise des dépenses (-2,2%).

Sur la partie écoulee du contrat en vigueur, soit 4 ans, le Délégitaire a ainsi cumulé :

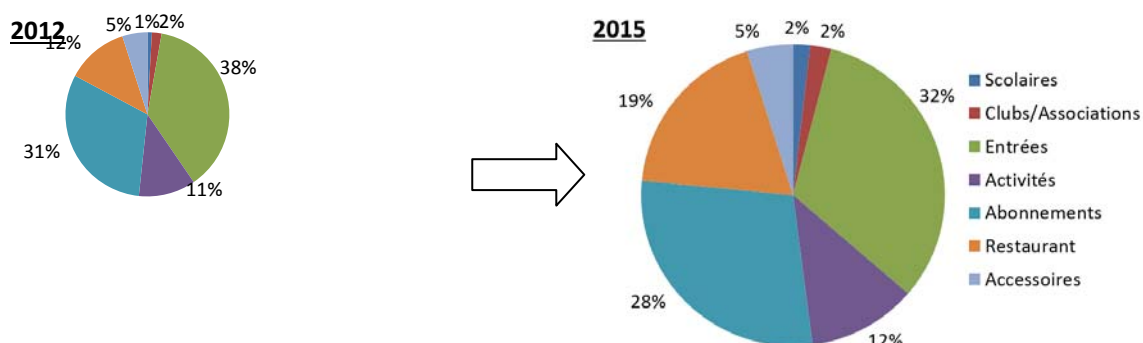
- **772K€ de pertes comptables y compris les charges liées au Groupe**
- **330K€ de pertes comptables hors charges liées au Groupe**

IV.1.2- Recettes :

IV.2.1.1 - Evolution en valeur (€TTC) :



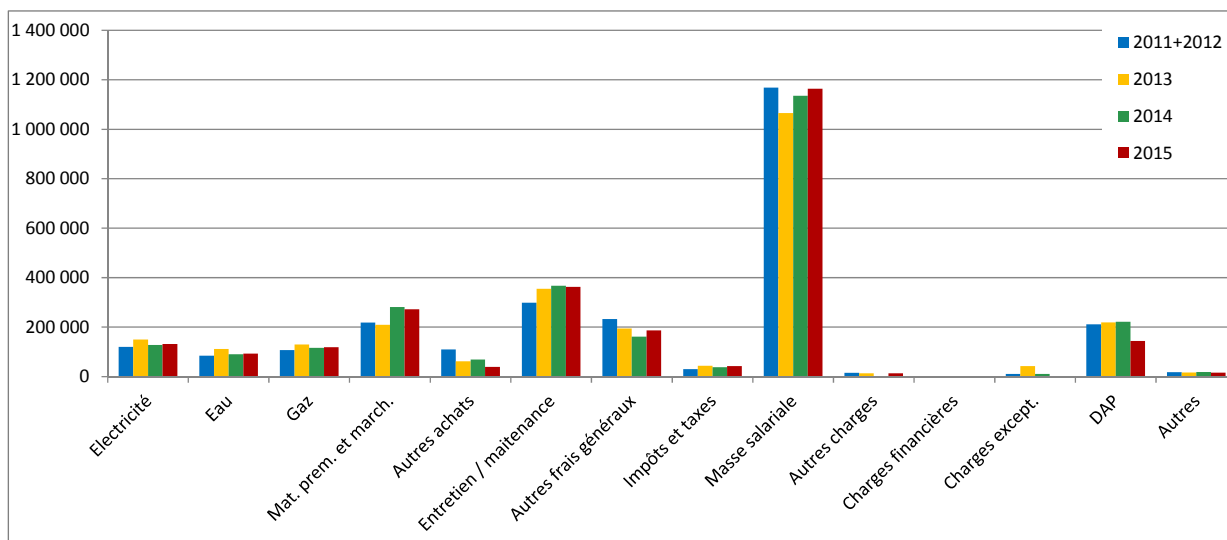
IV.2.2.2 - Evolution de la composition des recettes :



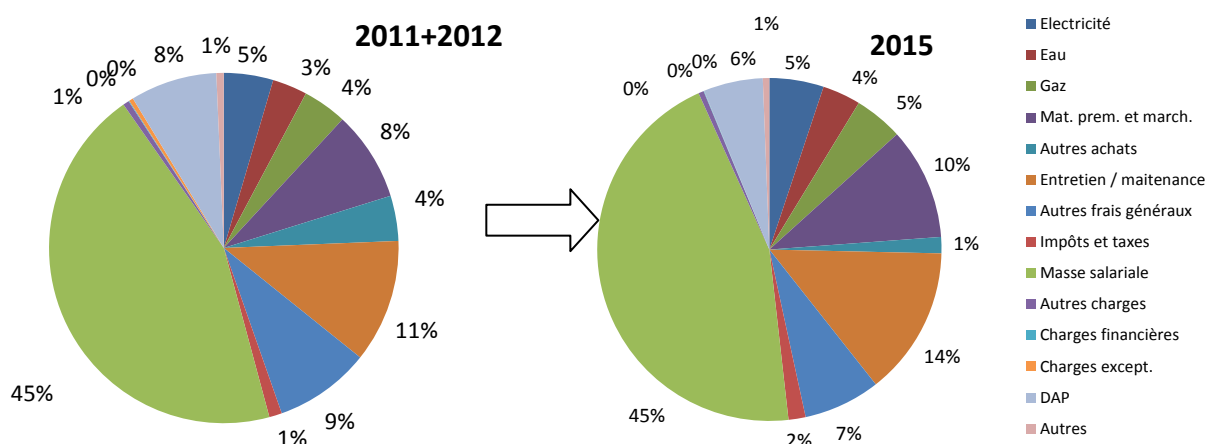
Les principales évolutions concernent d'une part le restaurant, dont le poids a augmenté de façon significative grâce à un repositionnement et un développement commercial particulier, et d'autre part les entrées individuelles qui représentent dorénavant moins d'un tiers des recettes totales.

IV.1.3- Dépenses :

IV.1.3.1 - Evolution en valeur (€TTC) :



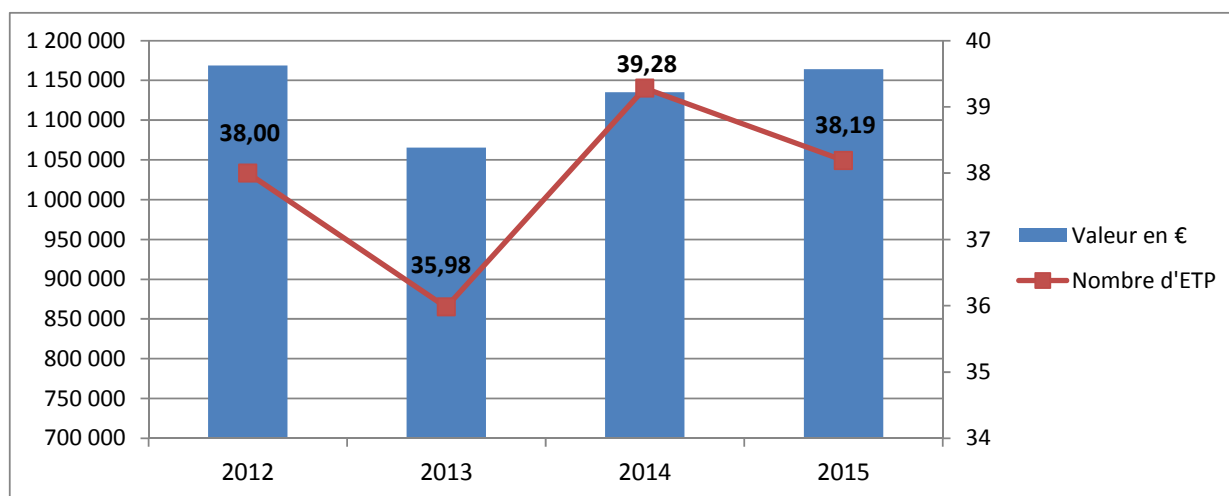
IV.1.3.2- Evolution de la composition des dépenses :



La composition des dépenses est stable sur 4 ans, la masse salariale représentant près de la moitié du total. Le poids de l'entretien/maintenance progresse de façon relativement sensible.

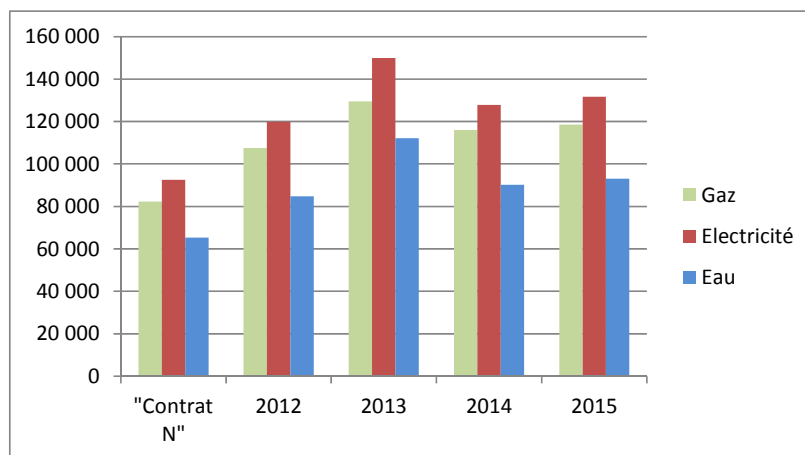
IV.1.3.3-Détail :

IV.1.3.3.1 - Masse salariale :

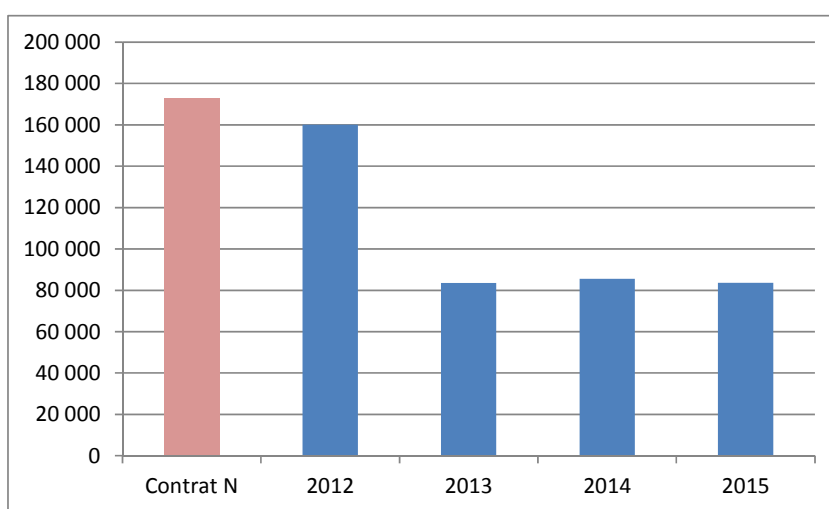


Le contrat prévoyait 1 015 000€ de masse salariale (1 079 000 € en moyenne sur 6 ans) et 33,7 ETP lors de la première année d'exploitation.

IV.1.3.3.2 - Fluides :



IV.1.3.3.3 - Charges liées au Groupe :



Depuis 2013, les charges facturées par le Groupe sont 40% moins élevées que prévu au contrat. Elles peuvent être rapprochées de la masse salariale de 1 164 000 € en 2015, générée par 38,19 ETP. Elles représentent ainsi 8,5% des charges de personnel et 3,2 ETP.

IV.2- Investissement :

Postes	Phases	Contrat (4 ans sur 6)	Réalisé (4 ans sur 6)	Taux de réalisation	Ecart / Contrat
Investissements	Démarrage	664 174	789 258	119%	125 084
	En cours de contrat *	221 903	117 397	53%	-104 506

* Le Déléataire s'est engagé à réaliser 327 495€HT d'investissements de renouvellement en 6 ans

V- Perspectives / enjeux du Déléataire pour 2016 :

- Développement des activités « forme » en cours collectifs et en plateau « cardio-musculation »
- Créer une identité pour l' « Espace Fitness »

- Valoriser une offre complémentaire de services « *sport santé*»
- Audit complet des frais de maintenance
- Améliorer l'analyse marketing de l'activité
- Optimisation des ressources humaines (remise à plat de l'organigramme)

**COMPTE RENDU DE LA COMMISSION CONSULTATIVE DES
SERVICES PUBLICS LOCAUX**

Séance du lundi 12 décembre 2016 à 8h00

Présidence de séance : M. Jean-Pierre MAURIN

PRESENTS :

M. Damien BAGARIA	TOURRETTES SUR LOUP
M. Marc DAUNIS	VALBONNE
M. Jean-Pierre MAURIN	CHATEAUNEUF DE GRASSE
M. Eric MELE	GOURDON
M. Michel VIANO	VALLAURIS
M. Benoit WARNERY	Association des Paralysés de France (APF)

ABSENTS ET EXCUSES:

M. Jean LEONETTI	ANTIBES
M. Serge AMAR	ANTIBES
M. Martine BONNEAU	VALBONNE
M. Michel MAZUET	BIOT
M. Thierry OCCELLI	OPIO

ASSISTAIENT EGALEMENT:

Mme Julie RETI
M. Christophe JARTOUX
Mme Sandra BEZUT
M. Jean-Philippe ETIENNE
M. Vincent WELTIN
Mme Frédérique GIUDICE

ORDRE DU JOUR

La séance est ouverte à 8h00, sous la présidence de M. Jean-Pierre MAURIN qui rappelle l'ordre du jour :

1. Complexe aquatique communautaire NAUTIPOLIS – Principe de la délégation de service public
2. Gestion de la compétence Tourisme – Création d'un Office de Tourisme Intercommunal en régie.

CREATION D'UN OFFICE DE TOURISME COMMUNAUTAIRE

Présentation par M. JARTOUX.

M. MAURIN : Les communes classées stations de tourisme sont-elles certaines de rester classées ?

M. JARTOUX : A l'heure actuelle, la chose est probable mais pas certaine. Antibes a conservé son classement, mais les autres communes devront solliciter le renouvellement de leur classement en 2018. L'attribution du classement répondant aujourd'hui à des critères de plus en plus exigeants, rien ne permet d'affirmer que le renouvellement pour les communes de Vallauris, Villeneuve Loubet, Biot, La Colle Sur Loup et Saint Paul ne pourrait pas être remis en question.

M. MAURIN : La réforme en cours a-t-elle vocation à être réaménagée ?

M. JARTOUX : Il est très difficile d'anticiper sur la volonté du législateur quant à la remise en cause du transfert.

M. VIANO souhaite savoir combien d'agents seront concernés par l'OT communautaire.

M. JARTOUX : Les discussions sont encore en cours sur ce point : 5 à 6 personnes pourraient être transférées.

Avis favorable de la CCSPL à l'unanimité.

COMPLEXE AQUATIQUE COMMUNAUTAIRE NAUTIPOLIS – PRINCIPE DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

Présentation par M. WELTIN.

M. MAURIN demande si la construction d'un bassin extérieur incombera à l'exploitant.

M. WELTIN confirme ce point, l'amortissement de cet investissement et d'autres travaux de renouvellement intégralement à la charge du délégataire pouvant être reporté sur la durée

de la délégation de service public (DSP). Pour le bassin extérieur spécifiquement, cette demande fera l'objet d'une variante obligatoire.

M. VIANO appelle l'attention sur la notion de concession. Selon lui, la concession NAUTIPOLIS reste une délégation de service public car la piscine étant déjà communautaire, le terme de concession ne peut plus s'appliquer.

M. WELTIN précise que cette confusion sémantique provient de la réforme du droit des concessions intervenue courant 2016. Désormais les DSP sont une sous-catégorie des concessions. L'exploitation du complexe aquatique reste bel et bien une DSP.

M. DAUNIS formule un certain nombre de remarques.

Il souhaite tout d'abord qu'un bilan d'exploitation du complexe aquatique soit établi afin de savoir comment a été exercée la première délégation.

Il soulève quatre questions :

- Quel est le risque réel pour l'exploitant? A ce propos, il souhaiterait que le risque financier soit caractérisé. En effet, si le risque n'existe pas, la CASA pourrait recourir à un marché public, ou à une SPL. Sans bilan et sans risque réel, on ne rentre pas dans de bonnes conditions pour la négociation. Donc il est essentiel aujourd'hui de confirmer si, après six ans d'activités, les conditions économiques sont suffisamment solides pour savoir si on doit continuer.
- Pourquoi s'orienter sur une durée de 10 ans ? Il est question de l'investissement que représente, pour le prestataire, la construction d'un bassin extérieur. Or, selon lui, cette seule participation ne saurait justifier une telle durée d'autant qu'on ne dispose pas des comptes d'exploitation de la première délégation. Il doute également que l'activité piscine soit déficitaire par nature. On doit avoir une réflexion sur la durée.
- Comment la collectivité peut-elle surveiller l'exercice de la délégation si elle ne dispose pas d'éléments de suivi et d'éléments de négociation ?
- Chaque commune utilisatrice règle au prestataire les coûts de ses projets pédagogiques. Il souhaiterait connaître le prix du maître-nageur, car les tarifs ont beaucoup augmenté et il serait bon de savoir combien cela coûte au délégataire.

M. WELTIN précise que le risque est réel. En effet, il ressort aujourd'hui que le prestataire a enregistré une perte d'exploitation de 770 000 € sur cinq ans. Aujourd'hui, si la préoccupation de la collectivité est de transférer le potentiel risque économique lié à l'exploitation, le seul mode contractuel le permettant est la DSP.

La durée s'explique tant par les investissements mis à la charge du délégataire que par la volonté de la collectivité de ne pas répercuter le coût de ces investissements sur l'usager. Une durée plus importante permet une stabilité contractuelle plus élevée du fait des marges de négociations qu'elle autorise.

M. DAUNIS relève que les prix pratiqués par le complexe aquatique sont très élevés.

Mme RETI confirme que les prix pratiqués aujourd'hui sont sensiblement conformes aux tarifs d'ouverture il y a six ans.

M. WARNERY souhaite que la situation des handicapés soit davantage prise en compte sur l'équipement communautaire et que l'on mette l'accent sur la place des contrats réservés à l'emploi des personnes handicapées au sein de ce type de structure.

Un avis favorable et 5 abstentions.

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 19/12/2016
Numéro : CC_2016_177
Nature : DE - Deliberations
Objet : Complexe aquatique communautaire NAUTIPOLIS -
Principe de la délégation de service public
Matière : 1.2 - Délégation de service public
Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : TZW4dEL

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 28/12/2016
Identifiant : 006-240600585-20161219-CC_2016_177-DE

Acte reçu

Date : 19/12/2016
Numéro interne : CC_2016_177
Code nature : 1
Code matière 1 : 1
Code matière 2 : 2
Objet : Complexe aquatique communautaire NAUTIPOLIS - Principe de la d?l?gation de service public
Classification utilisée : 01/04/2004
Document : 006-240600585-20161219-CC_2016_177-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 4
006-240600585-20161219-CC_2016_177-DE-1-1_2.PDF
006-240600585-20161219-CC_2016_177-DE-1-1_3.PDF
006-240600585-20161219-CC_2016_177-DE-1-1_4.PDF
006-240600585-20161219-CC_2016_177-DE-1-1_5.PDF