

Conseil Portuaire du 3 mars 2023

Ordre du jour

- 1. Relance du projet des ports:**
 1. Mode de gestion du service
 2. Caractéristiques principales du futur contrat
 3. Calendrier prévisionnel de la procédure
 4. Evolution programmatique
- 2. Opération de dragage**
- 3. Questions diverses**

Mode de gestion du service : une DSP de type concessif

- Consultation de la Commission Consultative des Services Publics Locaux le 28/02/23 sur le choix du mode de gestion et les principales caractéristiques du contrat, avant que le Conseil municipal se prononce sur le principe de la DSP.
- Dans le cadre d'une concession, le délégataire doit prendre en charge la réalisation des investissements nécessaires au service et assumer le risque financier lié à l'exploitation du service.
- La durée du contrat ne doit pas excéder le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour qu'il amortisse les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat.

Mode de gestion du service : une DSP de type concessif

- Les investissements réalisés par le concessionnaire et nécessaires au service font normalement retour à la personne publique en fin de concession. Ces biens, dits de « **retour** », sont considérés comme étant la propriété de la collectivité publique depuis l'origine. Le retour est en principe gratuit, sauf si à l'expiration normale de la concession, le concessionnaire n'a pas eu le temps d'amortir les biens acquis/réalisés par lui.
- Les biens qui font partie intégrante de la concession et que la collectivité concédante a la faculté de racheter en fin de contrat sont qualifiés de biens de « **reprise** », et sont considérés comme la propriété du concessionnaire pendant toute la durée de la concession.

Mode gestion du service : une DSP de type concessif

- Pendant toute la durée de la concession :
 - **le concessionnaire assume la direction du service,**
 - choisit, rémunère et surveille lui-même le personnel du service,
 - entretient et renouvelle les installations et le matériel nécessaires à l'exploitation.
 - **se rémunère par la perception de redevances sur les usagers,**
 - lesquelles doivent normalement lui permettre de couvrir les intérêts et l'amortissement du capital qu'il a engagé et de dégager un bénéfice net dont il garde le profit.

- **En l'espèce :**

La DSP de type concessif semble être le choix le plus adapté en tant qu'il permet la mise en place d'un contrat unique qui permet d'externaliser les investissements et l'exploitation au concessionnaire chargé de percevoir les recettes et payer les charges.

Projet de nouvelle concession

Le projet de contrat

Caractéristiques principales du futur contrat

- La délégation portera sur le réaménagement, le renouvellement, l'entretien, l'exploitation, la promotion et le développement des ports.
- Les travaux seront réalisés selon un Programme de Réaménagement des Ports de Plaisance (PRPP).
- Durée du contrat : 40 ans:
 - Notification début 2024 pour une gestion opérationnelle en 2027 à l'échéance des contrats en cours,
 - Phase 2024-2027 : études préalables et continuité de service ; potentiellement, avec accord des concessionnaires en place, réalisation de quelques travaux permettant une avance sur la programmation.
- Le Concessionnaire assurera un service portuaire répondant aux besoins des plaisanciers et autres usagers du service public. Il prendra toutes les dispositions nécessaires pour assurer la continuité des services dont il a la charge.

Projet de nouvelle concession

Le projet de contrat

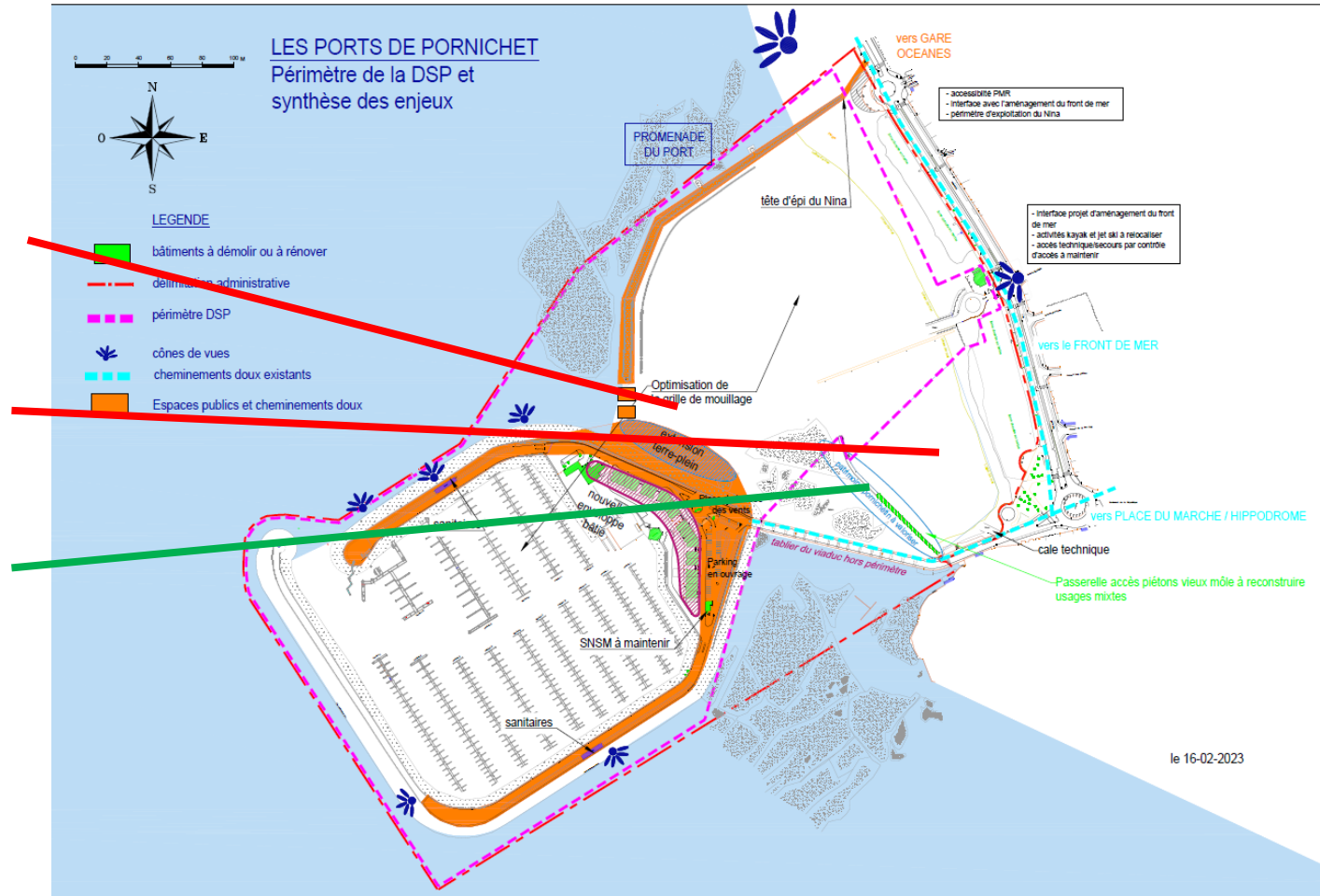
Présentation des stipulations en matière de travaux

- Le Concessionnaire devra mettre en œuvre le Programme de Rénovation des Ports de Plaisance (PPRP) prévu par la Ville.
- La commune, autorité délégante, confiera au Concessionnaire les missions de conception, financement, construction, d'aménagement et de réhabilitation des infrastructures et bâtiments prévus au PRPP.
- Le Concessionnaire aura la charge des travaux de gros entretien-renouvellement des biens et de leur maintenance.

Programme de Rénovation des Ports de Plaisances

EVOLUTIONS PROGRAMMATIQUES

- **Suppression du projet de seuil**
/ **Maintien du port d'échouage**
- **Suppression du bassin d'évolution**
- **Passerelle du vieux môle réalisée directement par la ville**



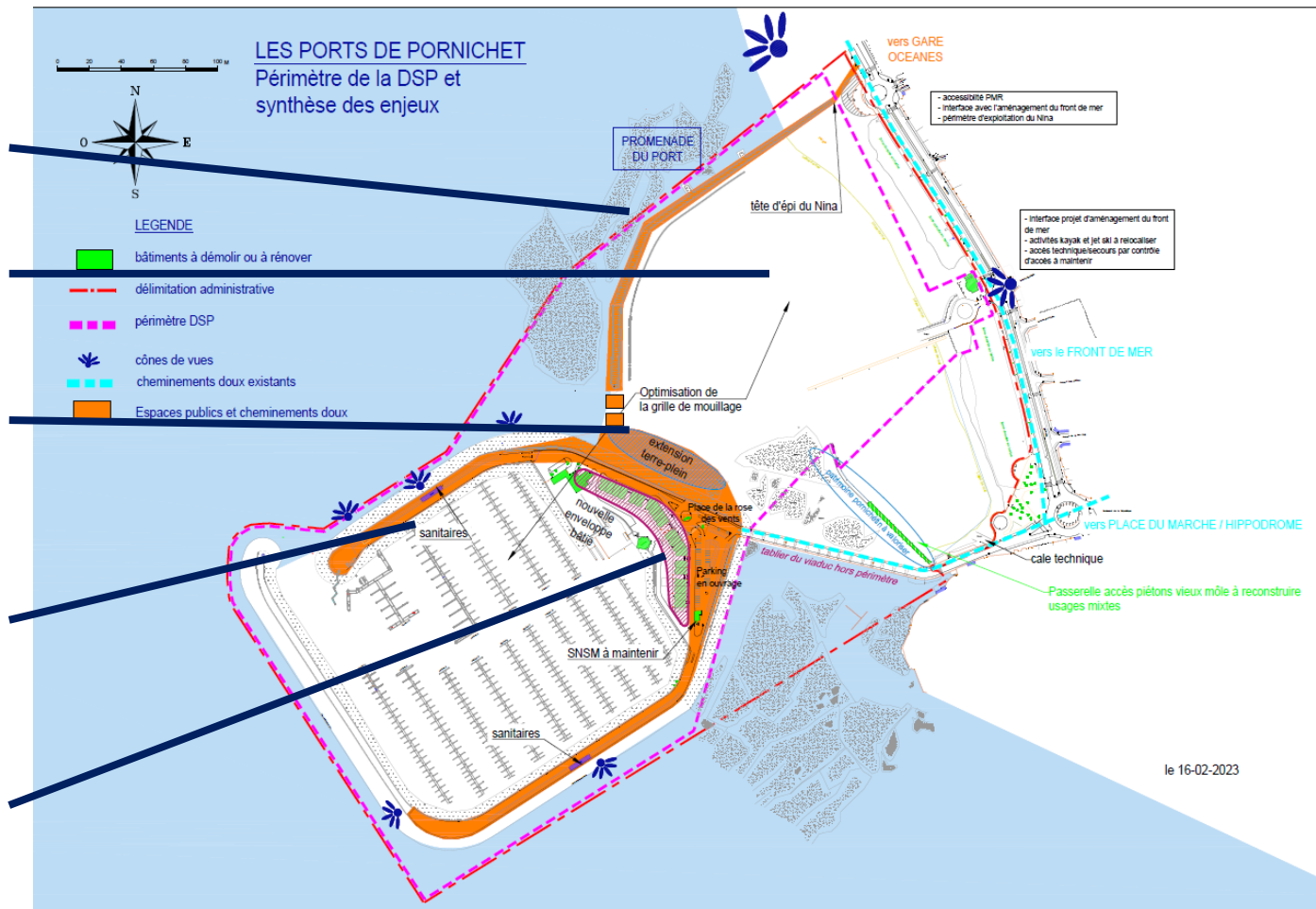
Programme de Rénovation des Ports de Plaisances

- **Le PRPP comprendra les prestations de base suivantes :**
 - **Le réaménagement du port d'échouage :**
 - Renforcement et rehaussement de la digue et création d'une promenade piétonne prolongée d'une passerelle vers le port à flot
 - L'installation de pontons échouables
 - L'optimisation de la grille de mouillage pour augmenter et diversifier la capacité d'accueil
 - La construction d'infrastructures répondant au besoin des plaisanciers
 - **Le réaménagement du port à flot**
 - Extension et restructuration du terre-plein
 - Construction d'une nouvelle capitainerie mutualisée
 - Rénovation des infrastructures maritimes
 - Rénovation – reconstruction des immeubles à vocation associative et commerciale
 - Augmentation des capacités de stationnement

Programme de Rénovation des Ports de Plaisances

PROGRAMME MARITIME

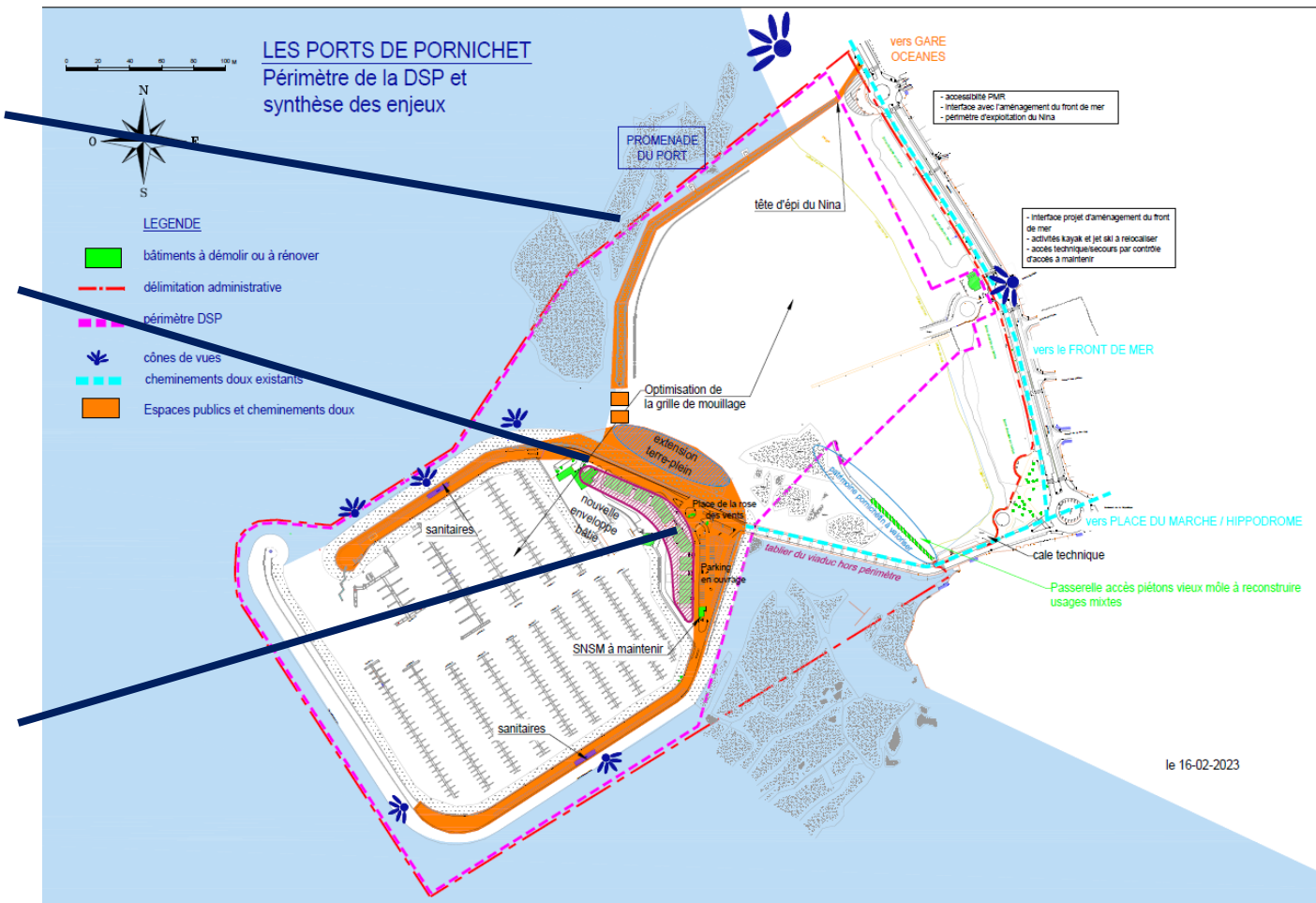
- Renforcement et rehaussement de la digue
- Réorganisation du port d'échouage et implantation de pontons échouables
- Extension et réorganisation du terre plein
- Rénovation totale des infrastructures maritimes du port de plaisance (sanitaires, carénage, pontons, cales)
- Construction d'une nouvelle capitainerie



Programme de Rénovation des Ports de Plaisances

PROGRAMME TERRESTRE

- Promenade sur digue prolongée par une passerelle vers le port de plaisance
- Rénovation / démolition / reconstruction des immeubles à usage commercial et associatif :
 - 950 m² locaux associatifs
 - 4800 m² commercialisables sur deux niveaux
- Parking en structure avec pour objectif de doubler l'actuel parking public



Concertation

- Les éléments structurants du programme restent fondés sur une dynamique de concertation menée préalablement au lancement de la première procédure
- Une fois le concessionnaire désigné, la concertation pourra reprendre de façon à ajuster le projet aux besoins, usages et souhaits des plaisanciers, des associations, des commerçants et des pornichétins.

Projet de nouvelle concession

Le projet de contrat

Présentation des stipulations en matière d'exploitation

Promotion et développement du Port

- Lier le port, le front de mer et la place du marché
- Renforcer la place du port comme pôle économique
- Dynamiser les activités nautiques

Gestion domaniale du plan d'eau

- AOT des postes à flots (anneaux)
- Garanties d'usage

Gestion domaniale des terre-pleins

- Octroi d'AOT pour l'occupation des dépendances bâties et non-bâties des terre-pleins du périmètre du Port
- Les activités exercées devront avoir trait à l'exploitation du port ou de nature à contribuer à son animation et développement

Services rendus aux usagers

- Déterminés en fonction des retours d'associations d'usagers

Respect des normes environnementales avec l'obtention de labellisation

- Port propre, Pavillon bleu, BREEAM, LEED etc...

Projet de nouvelle concession

Le projet de contrat

Présentation des stipulations financières

- Le Concessionnaire supportera par essence le risque d'exploitation du service.
- Le Concessionnaire sera autorisé à percevoir pour son compte :
 - Les redevances domaniales (notamment les garanties d'usage qui ont été octroyées)
 - Les recettes provenant des services proposés aux usagers.
- Les tarifs applicables aux usagers seront révisés chaque année et fixés par l'assemblée délibérante après avis du Conseil portuaire.
- Le Concessionnaire pourra être amené à verser, en fonction des équilibres économiques de la concession, une redevance à la Ville en contrepartie de l'occupation des terrains sur lesquels sont établis les ouvrages et outillages.

Projet de nouvelle concession le projet de contrat

Présentation des stipulations relatives au pouvoir de contrôle de la Ville

- La Ville assurera un contrôle régulier de la bonne exécution de ses obligations contractuelles par le Concessionnaire,
 - dans le cadre de comptes-rendus tel le **rapport annuel** prévu par les articles L. 1411-3 Code général des collectivités territoriales et L. 3131-5 du Code de la commande publique et les tableaux périodiques.
- La Ville pourra appliquer des **pénalités** au Concessionnaire en cas de manquements aux stipulations contractuelles telles par exemple :
 - l'interruption fautive de la gestion du port,
 - La non-réalisation partielle ou totale du PRPP etc...
- La Ville pourra également réaliser des **contrôles sur place** et solliciter la communication de documents nécessaires à l'exercice de son contrôle.
- En cas de défaillance majeure du Concessionnaire, la Ville pourra reprendre (ou désignera un tiers chargé de reprendre) provisoirement en régie le service aux frais du Concessionnaire défaillant.

Projet de nouvelle concession la délivrance des titres d'occupation

Les AOT sont divisées en deux grandes catégories :

Les AOT en vue d'une exploitation économique sur le domaine public (restauration, accastillages...)

L'article L. 2122-1-1 du CG3P impose **une mise en concurrence** préalable à l'octroi du titre librement déterminée par l'autorité domaniale dès lors qu'elle garantit la transparence et l'impartialité de la procédure.

Les AOT sans activité économique (plaisanciers)

Le titre d'occupation est délivré sans mise en concurrence préalable.
L'octroi des titres doit être établi sur **des critères objectifs**.

Projet de nouvelle concession la délivrance des titres d'occupation

- Garanties d'usage délivrées sur le port à flot : pas de changement,
- Garanties d'usage délivrées sur le port d'échouage : information des attributaires du changement de programme une fois la délibération du conseil municipal prise,
- Priorisation des anciens amodiataires non attributaires d'une garantie d'usage dans l'attribution des places exploitées en gestion locative.

Projet de nouvelle concession la délivrance des titres d'occupation

- **Délivrance des futures AOT « commerces »**
 - A partir du 1^{er} janvier 2027
 - Ces AOT pourront reposer sur des durées variables selon le montant des investissements à réaliser par les commerçants dans chaque cellule commerciale.
 - Dans l'attente du projet architectural à venir, ces montants ne peuvent pas être définis, ni la répartition précise des locaux.
 - Après une procédure de publicité, ces AOT seront délivrées par le futur Concessionnaire, soumises au visa de la Ville avant signature.
 - Les AOT liées à des utilisations associatives (acteurs nautiques...) seront délivrées à tarif préférentiel.

Calendrier prévisionnel de la procédure

Etape	Date
Lancement procédure (CM)	Mars 2023
Phase candidature	Avril 2023
Phase remise des offres	Mai / Septembre 2023
Phase négociation	Octobre / Novembre 2023
Mise au point du contrat	Décembre 2023
Choix du candidat (CM)	Janvier 2024
Signature du contrat	Février 2024