

N° DP 24/462

DECISION DU PRESIDENT

**PAM DE SAINT-MANDRIER-SUR-MER ATTRIBUTION DU LOT
"2A - RDC" A L'ENTREPRISE OLYMPIC MARINE DANS LE CADRE
DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET SPONTANE INITIE PAR
LA METROPOLE TPM LE 23 FEVRIER 2024 - SIGNATURE DE LA
CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION DU DPM**

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le décret n° 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la
Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU les statuts de la Métropole TPM,

VU la délibération n°23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU l'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public militaire constitutive de droits réels « Ex Base d'aéronautique Navale de Saint-Mandrier-sur-Mer – Création d'un technopôle par Toulon Provence Méditerranée – LOT 2 », signée le 25 janvier 2007 entre l'Etat (Ministère de la Défense) et la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n° 15/11/174 du Conseil Communautaire du 5 novembre 2015 adoptant la dernière version du règlement intérieur du Parc d'Activités Marines,

VU la délibération n° 19/05/163 du Conseil Métropolitain du 23 mai 2019 adoptant les tarifs nominaux constituant les redevances et les loyers des locaux du Parc à effet au 1^{er} septembre 2019,

VU la décision n° 23/592 du Bureau Métropolitain du 18 décembre 2023 adoptant la nouvelle version du règlement d'utilisation de la plateforme multi-services du Parc d'Activités Marines,

VU la manifestation d'intérêt spontanée pour l'occupation du lot « 2A - RDC » adressée par l'entreprise OLYMPIC MARINE le 6 février 2024,

VU l'avis de publicité suite à une manifestation d'intérêt spontanée pour l'occupation du lot « 2A - RDC » du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier-sur-Mer publié par la Métropole TPM le 23 février 2024,

VU l'avis favorable à la délivrance par la Métropole TPM d'une convention de sous-occupation du DPM, non constitutive de droits réels, portant sur le lot « 2A – RDC » du PAM de Saint-Mandrier-sur-Mer au profit de la société OLYMPIC MARINE, donné par le Commandant de la Base de Défense de Toulon le 21 mai 2024,

VU l'avis favorable du Comité d'Agrément du 31 mai 2024, approuvant l'implantation de l'entreprise OLYMPIC MARINE dans les locaux du lot « 2A - RDC » sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier-sur-Mer,

VU la convention de sous-occupation du lot « 2A - RDC » du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier-sur-Mer, non constitutive de droits réels, ci-annexée,

CONSIDERANT que depuis l'ordonnance 2017-562 du 19 avril 2017, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2017, la Métropole TPM recourt systématiquement à des procédures de publicité et mise en concurrence adaptées préalablement à l'attribution des autorisations d'occupation du domaine public servant de support à une activité économique,

CONSIDERANT que l'entreprise OLYMPIC MARINE, installée à Saint-Jean Cap-Ferrat, a manifesté un intérêt pour occuper le lot « 2A - RDC » du PAM dans l'optique d'ouvrir un établissement secondaire sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier-sur-Mer pour étendre ses activités et servir un marché plus vaste,

CONSIDERANT, en réponse à la demande de OLYMPIC MARINE, que la Métropole TPM a publié le 23 février 2024 un avis de publicité suite à une manifestation d'intérêt spontanée pour l'occupation du lot « 2A - RDC » du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier-sur-Mer, et que celui-ci n'a suscité aucune manifestation d'intérêt concurrente,

CONSIDERANT que l'absence de manifestation concurrente, constatée le 26 mars 2024, au terme du délai imparti permet à la Métropole TPM de traiter des conditions d'occupation des surfaces du lot « 2A - RDC » directement avec l'entreprise OLYMPIC MARINE,

CONSIDERANT, conformément aux dispositions des actes domaniaux par lesquels le MINARM a mis à disposition de la Métropole les emprises de l'ex BAN de Saint-Mandrier-sur-Mer, que le Commandant de la Base de Défense de Toulon a émis un avis favorable à la délivrance par la Métropole TPM d'une convention de sous-occupation du lot « 2A - RDC » à l'entreprise OLYMPIC MARINE le 21 mai 2024,

CONSIDERANT que les membres du comité d'agrément de la Métropole TPM ont validé l'attribution du lot « 2A - RDC » du PAM de Saint-Mandrier-sur-Mer à la société OLYMPIC MARINE le 31 mai 2024,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'ATTRIBUER le lot « 2A - RDC » du PAM à l'entreprise OLYMPIC MARINE dont le siège social est situé Port de Saint-Jean Cap-Ferrat, 06230 Saint-Jean Cap-Ferrat, inscrite au RCS de Nice sous le numéro d'immatriculation 431 926 997.

ARTICLE 2

D'APPROUVER ET DE SIGNER les termes de la convention de sous-occupation du Domaine Public Militaire, non constitutive de droits réels, portant sur le lot « 2A - RDC » du PAM d'une surface totale de 58 m² pour une durée d'occupation de 6 ans à compter du 1^{er} juillet 2024, moyennant une redevance annuelle hors charges de 4 981, 62 € HT.

ARTICLE 3

DE DIRE que les recettes issues de cette mise à disposition seront versées au budget annexe PAM Saint-Mandrier-sur-Mer, opération 700003.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **05 JUIN 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



**CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION DU LOT 2A – RDC
DU PARC D'ACTIVITES MARINES DE SANT-MANDRIER**

Entre :

La **Métropole Toulon Provence Méditerranée**, dont le siège est situé :
107, boulevard Henri Fabre
CS 30536
83041 TOULON Cedex 9
Immatriculée sous le numéro SIRET 248 300 543

Dûment représentée aux fins des présentes par son Président en exercice, Monsieur Jean-Pierre GIRAN autorisé en application de la Décision n° DP du ,

**Ci-après désignée « Métropole TPM »
D'une part,**

Et :

OLYMPIC MARINE,
Société par Action Simplifiée à associé unique, au capital de 7 622,45 €, dont le siège social est situé :
Port de Saint-Jean Cap-Ferrat
06230 SAINT-JEAN CAP-FERRAT

Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nice
Sous le numéro SIREN 431 926 997

Dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur Pierre de CANCELLIS, agissant en qualité de Président, habilité à l'effet des présentes.

**Ci-après désignée « le bénéficiaire »
D'autre part.**

Préalablement, il est exposé ce qui suit :

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la Métropole TPM a entrepris de procéder à la reconversion de l'ancien site de la Base Aéronautique Navale (BAN) de Saint-Mandrier en vue d'y constituer un parc d'activités économiques orienté vers ses axes technopolitains et notamment vers les technologies marines et sous-marines, les biotechnologies marines, la construction et l'entretien de navires de grande plaisance (yachts à voile et à moteur jusqu'à une cinquantaine de m) et ses activités annexes à haute valeur ajoutée.

Pour permettre la réalisation de ce vaste projet, l'Etat a cédé à la Métropole TPM le 5 décembre 2007 la partie sud de l'ancienne base pour une surface de 43.002 m², et, par une Convention d'Occupation Temporaire du Domaine Public Militaire signée le 15 septembre 2006, ci-après désignée « *convention principale* » (**annexe 1**), a mis à la disposition de la Métropole TPM la partie nord pour une surface de 107.674 m².

Cette convention principale, précisée par l'Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public Militaire constitutives de droits réels du lot 2 du 25 janvier 2007 (**annexe 2**), autorise la Métropole TPM à mettre les différents espaces concédés à la disposition d'opérateurs économiques en vue d'y développer leurs activités industrielles, commerciales et artisanales.

Dans le cadre de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, et plus précisément de l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), un avis de publicité a eu lieu le 23 février 2024 pour porter à la connaissance du public la manifestation d'intérêt spontanée d'une entreprise qui se propose d'occuper le lot « 2A - RDC » du Parc d'activités Marines de Saint-Mandrier.

Aucune manifestation d'intérêt concurrente n'ayant été reçue dans les délais impartis, la Métropole traite directement de la présente convention avec l'entreprise OLYMPIC MARINE qui a initialement manifesté son intérêt.

La mise à disposition des locaux constituant le lot « 2A – RDC » du PAM fait l'objet de la présente convention.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

SOMMAIRE

La présente convention de sous-occupation se décompte comme suit :

TITRE I - OBJET ET DUREE DE L'AUTORISATION **page 4**

Article 1 – Objet

Article 2 – Description et consistance du domaine public mis à disposition

Article 3 – Durée – Prise d'effet de la convention

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE **page 4**

Article 4 - Droits du bénéficiaire

Article 5 – Obligations du bénéficiaire

TITRE III - RESPONSABILITES ET ASSURANCES **page 6**

Article 6 – Responsabilités pour dommage de toutes natures

Article 7 – Assurances

TITRE IV - CONDITIONS FINANCIERES **page 8**

Article 8 – Redevances

Article 9 – Impôts

Article 10 – Participation aux charges communes

Article 11 – Remboursement des charges du lot

Article 12 – Dépôt de garantie

Article 13 – Adresse de facturation des redevances

Article 14 – Paiement de la redevance et périodicité de facturation

Article 15 – Conditions de règlement

Article 16 – Pénalités de retard

Article 17 – indexation des redevances d'occupation

TITRE V - MODIFICATIONS – FIN DE LA CONVENTION **page 11**

Article 18 – Modifications de la convention

Article 19 - Fin de la convention

TITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES **page 14**

Article 20 – Litiges

Article 21 – Réglementation applicable

Article 22 – Déclaration

Article 23 - Annexes

TITRE I - OBJET ET DUREE DE L'AUTORISATION

Article 1 - Objet

La Métropole TPM autorise le bénéficiaire à occuper de manière précaire et révocable sous le régime des autorisations d'occupation temporaire du domaine public non constitutives de droits réels les biens immobiliers désignés ci-après, situés sur le site de l'ancienne Base Aéronautique Navale de Saint-Mandrier.

La présente autorisation d'occupation est consentie pour y réaliser une activité de vente, achat, location, construction neuve de bateaux de plaisance et services de maintenance, réparation e rénovation de yachts.

Article 2 – Description et consistance du domaine public mis à disposition

Le bénéficiaire est autorisé à occuper, dans les conditions de la présente autorisation, les locaux, dont plan joint en **annexe 3**, constituant le lot « 2A – RDC ».

La surface arpentée des locaux est de **58 m²** comprenant :

- Trois bureaux,
- Un bloc sanitaire privatif composé de 2 toilettes séparés,
- Un dégagement sur pallier

Article 3 – Durée – Prise d'effet de la convention

La présente convention entre vigueur à compter du 1^{er} juillet 2024 pour une durée de six ans fermes fermes.

Elle pourra être renouvelée au terme de la période initiale par la signature d'une nouvelle convention de sous-occupation, sous réserve que le bénéficiaire soit retenu dans le cadre d'une nouvelle procédure de publicité et de sélection des AOT du DPM, initiée par la Métropole TPM au terme de la présente occupation, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

La prise d'effet de la présente convention entraîne de plein droit la remise au bénéficiaire des biens définis à l'article précédent en vue d'en jouir et de les exploiter conformément à la destination indiquée à l'article 1^{er}.

Lors de l'entrée dans les lieux du bénéficiaire, les deux parties dressent un « procès-verbal d'entrée dans les lieux » dans lequel seront constatés l'état et la consistance des installations mises à disposition (**annexe 4**).

Si une partie se fait assister par un expert, elle en supportera les frais à moins que les deux parties en décident autrement et optent pour un partage des frais d'expert. Le procès-verbal de remise contradictoire est annexé à la présente convention

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Article 4 - Droits du bénéficiaire

Dès l'entrée en vigueur de la présente convention, le bénéficiaire est habilité à pénétrer, sous sa seule responsabilité, dans les lieux pour procéder aux aménagements intérieurs du

local qui lui a été alloué. Tous les travaux effectués par le bénéficiaire doivent, préalablement à leur lancement, obtenir l'accord de la Métropole TPM. A défaut d'accord dans les 30 jours suivant la saisine de la Métropole TPM, l'autorisation est réputée acquise.

Les lieux sont de plein droit remis au bénéficiaire pour les occuper et exploiter les ouvrages à titre exclusif et plus particulièrement exploiter le lot « 2A – RDC » avec les contraintes d'exploitation précisées à l'article 5.

Le bénéficiaire dispose également de la faculté d'utiliser la plateforme multiservices du Parc qui est une zone de travail extérieure répondant prioritairement et ponctuellement aux besoins des occupants ne bénéficiant pas de terre-pleins privatifs. Les conditions d'utilisation de cette infrastructure sont définies dans le règlement ci-annexé (**annexe 5**).

Article 5 – Obligations du bénéficiaire

L'autorisation d'occupation est soumise aux conditions générales définies par la présente convention ainsi qu'aux dispositions du présent article.

Le bénéficiaire s'engage à s'y conformer.

Tout manquement grave et répété à celles-ci pourra donner lieu à une mise en demeure préalable puis à une résiliation pour faute dans les conditions de l'article 19.3.1.

5.1. Respect des prescriptions légales et réglementaires

Le bénéficiaire s'engage à prendre les mesures nécessaires pour mettre en sécurité les lieux faisant l'objet de la présente autorisation. Il s'assurera qu'aucune activité entreprise sur le lot dont il a la responsabilité n'est contraire aux intérêts de la Défense Nationale.

Le bénéficiaire s'engage à respecter les prescriptions légales et réglementaires s'appliquant ou qui viendraient à s'appliquer sur les ouvrages, constructions et installations du lot occupé et notamment le règlement intérieur (**annexe 6**). Ces ouvrages, constructions et installations resteront conformes à la destination de ladite emprise définie à l'article 1er de la présente convention.

5.2. Cession du titre d'occupation et sous-exploitation

La présente convention d'occupation est consentie au bénéficiaire à titre strictement personnel.

Toute cession du titre d'occupation ou toute sous-exploitation de tout ou partie des biens mis à disposition est strictement interdite.

5.3. Exploitation des locaux occupés

Il est interdit au bénéficiaire de faire des biens occupés un usage qui ne correspond pas à l'objet de la convention et à la destination des lieux telle qu'elle est prévue dans la présente convention.

Plus particulièrement, le bénéficiaire s'oblige à exercer les activités mentionnées à l'article 1 uniquement pour ses besoins propres et ceux de ses clients.

Sauf cause extérieure à sa volonté, le bénéficiaire s'oblige, durant toute la durée de la présente convention, à exploiter sans interruption le site mis à sa disposition.

Le bénéficiaire prendra toutes les dispositions pour respecter la réglementation relative à la protection de l'environnement. Il devra s'assurer auprès des services de l'Etat des aménagements à réaliser pour éviter toute pollution et assurer le traitement des eaux usées et autres effluents industriels.

5.4. Maintien en état, réparation des constructions et installations

Le bénéficiaire est tenu d'exécuter les aménagements intérieurs du local sans mettre en cause la tenue et l'intégrité du bâtiment.

Il s'engage à effectuer toutes les réparations qui seraient nécessitées par les aménagements auxquels il procédera.

Les grosses réparations, au sens de l'article 606 du code civil, sont à la charge de la Métropole TPM pour les ouvrages, constructions et installations existants au moment de la signature de la présente convention et/ou remis ultérieurement au bénéficiaire.

Sauf cause extérieure à sa volonté, le bénéficiaire s'oblige, pendant toute la durée de la présente convention, à maintenir de façon permanente et sans interruption le site mis à sa disposition. A ce titre, le bénéficiaire communique chaque année N son plan de maintenance réalisé dans l'année écoulée et un plan prévisionnel pour l'année N+1.

5.5. Entretien des parties communes et des abords

Les abords et les parties communes du bâtiment dans lequel se situent les locaux sont maintenus en bon état de propreté. Aucun dépôt de quelque nature que ce soit ne doit être effectué par le bénéficiaire.

Le bénéficiaire est également responsable de toute dégradation de son fait sur le bâtiment et ses parties communes ainsi que les locaux qu'il occupe et il lui incombe de redresser les désordres occasionnés de son fait.

5.6. Accès au Parc et aux locaux

Le parc est sécurisé par un portail d'entrée à ouverture/fermeture automatique sur des plages horaires programmées (7h00-19h00 du lundi au vendredi ; 9h00-12h00 le samedi) qui peuvent être adaptées en fonction de la saisonnalité des activités. Le bénéficiaire disposera du nombre d'appareils de télécommande souhaité en contrepartie d'un dépôt de garantie de 35 euros par appareil.

L'accès aux locaux du lot « 2A – RDC » se fait par l'entrée principale du Bâtiment des Douanes (appentis arrière au hangar 2). Le hall d'entrée dessert les trois bureaux et le bloc sanitaire. Le bâtiment est clos par une porte d'entrée commune.

5.7. Réseaux - Abonnements et consommations

Les frais de fournitures d'eau, d'électricité et plus généralement de tous fluides et de toutes prestations sont à la charge du bénéficiaire.

Pour l'électricité, le bénéficiaire choisit librement son fournisseur d'énergie qui lui facturera l'abonnement, les prestations et les consommations.

Pour l'eau, un coffret d'alimentation en eau avec sous-comptage est installé pour permettre la refacturation par TPM des consommations d'eau et abonnement dus par le bénéficiaire au titre de l'occupation de ses bureaux.

Pour le gaz, toute demande de raccordement formulée après la fin des travaux de raccordement réalisés par la Métropole TPM implique que le bénéficiaire s'adresse directement à GrDF qui mettra en œuvre l'antenne de raccordement et le compteur individuel aux seuls frais du bénéficiaire.

Pour les autres prestations, il appartiendra au bénéficiaire de s'entretenir directement avec les entreprises compétentes, et ce sans garantie de la Métropole TPM.

L'infrastructure du réseau de télécommunication a été réalisée de manière à permettre son câblage. Le bénéficiaire choisira librement son prestataire qui lui facturera les prestations, consommations et abonnements.

La responsabilité de TPM ne peut être recherchée en cas d'interruption ou de perturbations survenant dans la fourniture de la prestation et résultant notamment de travaux ou de modifications exécutés sur les réseaux et installations dans l'intérêt de l'aménagement, de l'équipement, ou de l'exploitation du site ou dans un cas de force majeure.

Le coût de tous changements ou modifications de canalisations, appareils, installations et équipements, nécessaires de par l'activité de l'entreprise ou toutes mesures réglementaires, sera à la charge exclusive et définitive du bénéficiaire qui s'y oblige, TPM n'assumant aucune garantie.

5.8. Réserves et conditions particulières

Le bénéficiaire s'engage à prendre les mesures nécessaires pour mettre en sécurité les lieux faisant l'objet de la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à souscrire les contrats de maintenance relatifs aux installations de climatisation/chauffage et de ventilation pendant toute la durée de l'occupation, conformément à l'article 4.2.4 du règlement intérieur. Il s'engage à communiquer à TPM les certificats annuels de visite.

Dans le cas où la Métropole TPM déciderait de gérer en direct l'entretien des installations de climatisation/chauffage et de ventilation au moyen de ses propres contrats de maintenance, le coût de ces prestations seraient refacturées au bénéficiaire de la convention au titre des charges individuelles du lot. Le bénéficiaire du lot sera immédiatement informé de ce changement de procédure de manière à prévoir l'arrêt de ses propres contrats d'entretien. Il devra également permettre l'accès de ses locaux aux prestataires concernés, en lien avec le gestionnaire du site.

TITRE III - RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Article 6 – Responsabilités pour dommage de toutes natures

Sauf cas de faute de la Métropole TPM ou de l'Etat dont il apporterait la preuve, le bénéficiaire supporte seul les conséquences des dommages de toute nature qui peuvent survenir, à lui-même, à ses personnels, à ses biens ou à ceux qui lui sont confiés.

Le bénéficiaire demeure responsable de tous les dommages causés par ses activités, ses biens ou ceux qui lui sont confiés, ses personnels et par toute personne dont il est civilement responsable, quelles qu'en soient les victimes, y compris la Métropole TPM.

En outre, le bénéficiaire garantit la Métropole TPM, ses assureurs et l'Etat contre toute action de quelque nature que ce soit qui serait engagée contre ces derniers pour lesdits dommages.

Article 7 – Assurances

En conséquence des obligations résultant du droit commun et de la présente convention, le bénéficiaire doit souscrire les assurances garantissant toutes les responsabilités lui incombant en raison des travaux réalisés et de son exploitation et de celles qu'il peut encourir de son propre fait ou de celui de toute personne intervenant à quelque titre que ce soit pour son propre compte.

Le bénéficiaire prendra l'initiative de réajuster les garanties souscrites de telle sorte que les risques soient toujours intégralement assurés.

Le bénéficiaire s'engage à communiquer à la Métropole TPM les attestations d'assurance correspondantes dans les trente jours qui suivent la date de prise d'effet de la présente convention, ainsi que les certificats annuels de visite de conformité des installations délivrés par un organisme ou bureau de contrôle agréé.

Le bénéficiaire devra en outre communiquer, à tout moment, sur simple demande de la Métropole TPM, les polices et attestations d'assurances justifiant du paiement des primes afférentes.

L'absence de production de ces documents entraînera, après mise en demeure préalable restée sans effet pendant 15 jours, la résiliation de la présente convention dans les conditions de l'article 19.3.1.

Les polices d'assurance doivent obligatoirement stipuler :

- que le titulaire renonce et fait renoncer ses assureurs à tous recours contre la Métropole TPM, ses assureurs et l'Etat et qu'elles les garantissent contre toute action de quelque nature que ce soit qui serait engagée contre ces derniers dans les conditions ci-dessus,
- que les assureurs ont pris connaissance de la présente convention,
- que les assureurs doivent aviser la Métropole TPM de toutes suspensions, limitations, réductions ou résiliations de garanties et ne peuvent se prévaloir de la déchéance des titulaires que 30 jours francs après qu'elle a été notifiée à la Métropole TPM par lettre recommandée avec accusé de réception.

TITRE IV - CONDITIONS FINANCIERES

Article 8 – Redevances

La présente convention est conclue moyennant une redevance annuelle calculée aux conditions économiques ayant cours au jour de la signature de la façon suivante :

- Redevance annuelle des locaux : 85,89 € HT/m²/an,
soit 58 m² x 85,89 € = **4 981,62 € H.T. par an**

Les valeurs ci-dessus sont établies selon l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) institué par la loi n°2008-776 du 4 août 2008 dite « loi de modernisation de l'économie », d'une valeur de 133,66 points, paru au J.O. le 20 décembre 2023.

Les montants indiqués au présent article sont exprimés en euro hors taxes.

Il est précisé que la Métropole TPM a opté pour l'assujettissement de ces redevances et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) conformément à l'article 260.2 et 261 D 2° du Code Général des Impôts.

La redevance se trouvera automatiquement assujettie à la T.V.A. aux taux en vigueur lors de son échéance.

Article 9 – Impôts

Sans préjudice de l'obligation des entreprises et industriels implantés sur le site d'acquitter les impôts découlant de leur activité, le bénéficiaire, à compter de la prise d'effet de la présente convention conformément à l'article 3, supporte seul la charge de tous les impôts, y compris l'impôt foncier, auxquels sont ou seront assujettis les ouvrages, constructions et installations mis à sa disposition, ainsi que ceux qu'il aura réalisés sur l'emprise définie à l'article 2 de la présente convention.

En cas de prise d'effet de la convention en cours d'année, le bénéficiaire supporte la charge des impôts au prorata temporis.

Le bénéficiaire est tenu, le cas échéant, d'effectuer la déclaration de construction nouvelle prévue à l'article 1406 du Code Général des Impôts.

Article 10 – Participation aux charges communes

Le bénéficiaire doit s'acquitter de sa partie des charges relatives à la gestion et l'entretien des équipements et espaces communs du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier, conformément aux articles 4.1 et 4.3 du règlement intérieur.

Ces charges sont calculées sur la base de dépenses réelles engagées et réglées par la Métropole TPM et remboursées par le bénéficiaire au prorata des surfaces couvertes mises à sa disposition.

Par conséquent, la superficie des locaux susvisés (58 m²) sert de base concernant le calcul des charges, proratisées en fonction de la superficie de l'ensemble des bâtiments du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier (35.275 m² environ).

Article 11 – Remboursement des charges du lot

Le bénéficiaire s'engage à rembourser à la Métropole TPM les charges spécifiques affectées au lot conformément à l'article 4.2 du règlement intérieur. Il s'agit entre autre de la refacturation des consommations d'énergie et de fluides.

Article 12 – Dépôt de garantie

Le bénéficiaire a l'obligation de verser à la Métropole TPM, en garantie des clauses et conditions de la convention, à titre de dépôt de garantie non productif d'intérêts, la somme de **830,27 €** correspondant à deux mois de redevance d'occupation hors TVA et hors charges.

Le dépôt de garantie sera versé dans un délai d'un mois à compter de la date de prise d'effet de la convention arrêtée conformément à l'article 3.

Le dépôt de garantie sera, le cas échéant, ajusté à chaque évolution des surfaces occupées.

Le dépôt de garantie sera remboursé au départ du bénéficiaire après remise des clés et justification du paiement de toutes les sommes dues par lui à la Métropole TPM.

Article 13 – Adresse de facturation des redevances

Les factures émises par la Métropole TPM sont à adresser à

OLYMPIC MARINE
Port de Saint-Jean Cap-Ferrat
06230 SAINT-JEAN CAP-FERRAT

Article 14 – Paiement de la redevance et périodicité de facturation

La redevance sera due par le bénéficiaire à compter de la date de prise d'effet de la présente convention conformément à l'article 3 et dans les conditions du présent article, jusqu'au terme de celle-ci.

Les sommes dues à la Métropole TPM sont facturées :

- mensuellement en terme à échoir suivant le calendrier civil pour la redevance. La première redevance sera versée au prorata temporis pour la période comprise entre la date de prise d'effet de la présente convention et le mois suivant,
- une fois par an pour les remboursements d'impôts à l'appui du relevé d'information correspondant transmis par la Métropole TPM,
- une fois par an pour les remboursements dus au titre de la participation aux charges communes du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier (article 11) à l'appui du relevé de charges correspondant transmis par la Métropole TPM,
- une à plusieurs fois par an pour les remboursements dus au titre des charges spécifiques du lot (article 12) à l'appui du ou des relevés de consommation correspondant(s) transmis par la Métropole TPM. Il s'agit notamment des refacturations de consommation d'énergie, de fluides et des prestations de maintenance.

Article 15 – Conditions de règlement

Les redevances et accessoires émis par la Métropole TPM sont payables sans délai sur présentation du titre de recette exécutoire, par chèque ou virement à l'ordre du Trésor Public.

En cas de non-paiement, la procédure de recouvrement est mise en œuvre par le Trésor Public.

L'instruction d'une réclamation amiable n'a pas de caractère suspensif.

L'absence de paiement des redevances aux dates convenues est susceptible d'entraîner, après mise en demeure préalable restée infructueuse, la résiliation de la présente convention dans les conditions de l'article 19.3.1.

Article 16 – Pénalités de retard

Les sommes dont le règlement serait différé porteront intérêt de plein droit, au taux d'intérêt légal semestriel en vigueur applicable en matière domaniale (article L 312-2 du code monétaire et financier), quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts. Les intérêts dus à chaque échéance porteront eux-mêmes intérêt, au même taux, à partir du jour de cette échéance jusqu'au paiement, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Article 17 – Indexation des redevances

Les redevances d'occupation fixées conformément aux dispositions précédentes seront révisées par la Métropole TPM chaque année, à la date anniversaire de la présente convention, sans mise en demeure préalable en fonction de la variation observée de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E.

Le montant révisé sera calculé conformément à la formule qui suit :

$$\text{Redevance précédente X} \frac{\text{dernier indice INSEE ILC publié à la date de révision}}{\text{indice INSEE ILC retenu pour la dernière redevance}}$$

TITRE V - MODIFICATIONS – FIN DE LA CONVENTION

Article 18 – Modifications de la convention

18.1. Modifications imposées par l'Etat

Conformément à la convention principale (**annexe 1**), l'Etat est habilité à modifier unilatéralement, pour des raisons qu'il justifie, les conditions de l'exercice du droit d'usage ou de jouissance de la Métropole TPM.

Les modifications ainsi apportées par l'Etat à la convention principale peuvent, par voie de conséquence, avoir pour effet de modifier les conditions présentement arrêtées entre les parties. Dans un tel cas, à défaut pour les parties d'avoir, dans un délai de 2 mois à compter de la modification de la convention principale, accepté les termes d'un avenant ayant pour objet d'intégrer les modifications imposées par l'Etat, celles-ci seront applicables de plein droit.

La responsabilité de la Métropole TPM ne pourra être engagée du fait des modifications imposées par l'Etat.

La Métropole TPM s'engage à rétrocéder au bénéficiaire, pour le préjudice qu'il subit spécialement du fait des dites modifications, la partie des indemnités perçues à ce titre auprès de l'Etat, au prorata des mois d'occupation restant à courir.

18.2. Modifications à l'initiative des parties :

18.2.1. Modifications à l'initiative de la Métropole TPM

La Métropole TPM pourra modifier unilatéralement, pour des motifs d'intérêt général, la présente convention.

Le préjudice éventuellement subi par le bénéficiaire du fait de cette modification donnera lieu au versement d'une indemnité arrêtée entre les parties ou, à défaut d'accord, par le juge administratif.

La Métropole TPM pourra également proposer toute modification qu'il lui semble utile à la bonne exécution de la convention. Ce type de modification fera l'objet d'un avenant et fera, le cas échéant, l'objet d'une indemnisation.

Toutefois, la durée de la présente convention ne pourra pas être prorogée pour tenir compte desdites modifications.

18.2.2. Modifications à l'initiative du bénéficiaire

Le bénéficiaire peut demander la modification de certaines conditions de son occupation, hormis sa durée, en fonction des investissements, en dehors de ceux strictement liés à son activité, qu'il envisage de réaliser, préalablement autorisés par la Métropole TPM.

Ces modifications sont constatées par avenant.

Article 19 - Fin de la convention

19.1. Arrivée du terme

A l'expiration de la durée prévue, le bénéficiaire perd le droit d'occuper le domaine mis à sa disposition et doit procéder à sa libération.

Il pourra, le cas échéant, se porter candidat dans le cadre d'une nouvelle procédure de publicité et de sélection des AOT du DPM, initiée par la Métropole TPM au terme de la présente occupation, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

19.2. Reprise par l'Etat du domaine mis à disposition de LA MÉTROPOLE TPM

Conformément à la convention principale (**annexe 1**), l'Etat peut décider, pour un motif d'intérêt général et en l'absence de toute faute, de reprendre tout ou partie du domaine mis à disposition de la Métropole TPM.

Cette décision, si elle concerne en totalité la parcelle mise à disposition ou si elle rend impossible la poursuite de l'activité dans les lieux, entraînera de plein droit la fin de la présente convention. A défaut, elle doit être considérée comme une modification imposée par l'Etat emportant application des dispositions de l'article 18.1 ci-dessus.

La responsabilité de la Métropole TPM ne pourra être engagée du fait de la décision de l'Etat de reprendre le domaine mis à sa disposition.

La Métropole TPM s'engage à rétrocéder au bénéficiaire, pour le préjudice qu'il subit spécialement du fait d'une telle reprise, la partie des indemnités perçues à ce titre auprès de l'Etat, au prorata des mois d'occupation restant à courir.

19.3. Résiliation

19.3.1. Résiliation unilatérale à titre de sanction

Six mois après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, la Métropole TPM peut prononcer la résiliation unilatérale de la convention dans les cas suivants, sauf cause extérieure à la volonté du bénéficiaire :

- non-respect des obligations ou des dispositions techniques ou financières de la présente convention,
- non-utilisation ou utilisation différente de celle prévue à la présente convention du domaine public mis à disposition.

Lorsque la résiliation est prononcée à titre de sanction, le bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité, quelle qu'elle soit, notamment pour investissements, mobiliers ou immobiliers, ou dépenses engagées dans l'intérêt du domaine. Cette disposition ne dispense pas le bénéficiaire de l'obligation de remise en état et ne fait pas obstacle à la possibilité de rechercher sa responsabilité contractuelle et obtenir la réparation du préjudice subi par l'Etat ou par la Métropole TPM

19.3.2. Résiliation à l'initiative du bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation du site, avant l'expiration de la présente convention, le bénéficiaire pourra résilier celle-ci, en notifiant, moyennant un préavis de six mois, sa décision par lettre recommandée adressée à l'autorité ayant délivré le titre.

La résiliation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité en faveur du bénéficiaire.

En cas de préjudice subi du fait de cette résiliation, la Métropole TPM a droit à une compensation financière.

Les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises.

19.3.3. Résiliation pour motif d'intérêt général

La Métropole TPM peut décider de résilier de manière unilatérale la présente convention pour un motif d'intérêt général après un préavis de six mois.

Le bénéficiaire a droit à une indemnisation de la valeur non amortie des biens réalisés dans le cadre de la présente convention, laquelle doit couvrir nécessairement les encours de dettes et les frais financiers afférents ainsi que le manque à gagner sur la durée restant à courir et les coûts liés à la rupture des contrats liés à l'exploitation du site.

Le paiement de l'indemnité sera effectué par la Métropole TPM dans les 45 jours à compter de la résiliation.

19.3.4. Sort des impôts, taxes et redevances versés

Les sommes versées au titre des impôts, taxes et redevances de l'année en cours restent acquises à la Métropole TPM et au Trésor public uniquement en cas de résiliation pour faute ou à l'initiative du bénéficiaire.

19.4. Dispositions communes à l'arrivée du terme et aux différents cas de résiliation

A l'expiration de la présente convention, le bénéficiaire est tenu de remettre les lieux libres de tout dépôt en enlevant, sans indemnité, les ouvrages, constructions et installations édifiés sur le domaine public.

A défaut, la Métropole TPM peut procéder d'office et aux frais du bénéficiaire aux opérations de remise en état.

La Métropole peut toutefois, si elle y trouve avantage, donner un accord exprès au maintien de tout ou partie des ouvrages, constructions et installations édifiés par le bénéficiaire.

La propriété des ouvrages, constructions et installations concernés est, dans cette hypothèse, transférée gratuitement à la Métropole TPM.

Si l'une des deux parties le souhaite, un état des lieux de sortie est effectué au plus tard trois mois avant le terme des relations contractuelles. Cet état des lieux est contradictoire sauf si l'une des parties, invitée à y participer, s'y refuse. Les frais de cet état des lieux sont supportés par la partie qui en est à l'initiative.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 20 – Litiges

A défaut de règlement amiable intervenu dans les soixante jours à compter de la notification du litige par l'une ou l'autre des parties par courrier simple, le juge administratif sera saisi.

Article 21 – Réglementation applicable

Le bénéficiaire est soumis aux droits et obligations résultant du droit de la domanialité publique issu notamment des articles L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Les dispositions législatives et réglementaires relatives à la propriété commerciale, au fonds de commerce et au bail commercial ne pourront ainsi être invoquées pour fonder notamment un droit au maintien dans les lieux.

Article 22 – Déclaration

Le bénéficiaire déclare avoir, préalablement à la signature des présentes, pris connaissance des termes de l'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du lot 2 passée entre l'Etat et la Métropole TPM le 25 janvier 2007 (*annexe 2*).

Il reconnaît donc que le domaine concédé à la Métropole TPM et mis à sa disposition est soumis à des contraintes spécifiques liées à son affectation à la défense nationale et en accepte, sous réserve des dispositions de la présente convention, le principe et les éventuelles conséquences.

Article 23 - Annexes

A la présente convention sont annexés les documents suivants :

- Convention d'Occupation Temporaire du Domaine Public Militaire signée le 15 septembre 2006 entre l'Etat et la Métropole TPM (*annexe 1*),
- l'Autorisation d'Occupation Temporaire du lot 2 conclue entre la Métropole TPM et l'Etat le 25 janvier 2007 (*annexe 2*).
- le plan des locaux du lot « 2A – RDC », (*annexes 3*),
- le règlement d'utilisation de la plateforme multi-services (*annexe 5*).
- le règlement intérieur du Parc d'Activités Marines (*annexe 6*),

Sera annexé à son établissement :

- le procès-verbal d'entrée dans les lieux (*annexe 4*),

Les documents annexés font partie intégrante de la présente convention. En cas de contradiction, la convention prévaut sur les documents annexés.

Le présent acte est établi en deux exemplaires dont un exemplaire original remis au bénéficiaire.

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

Fait en 2 exemplaires originaux.

A Toulon, le

**Pour L'entreprise
OLYMPIC MARINE
Le Président,**

**Pour la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Le Président,**

Pierre de CANCELLIS

Jean-Pierre GIRAN



**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**État-major des Armées
Centre interarmées de coordination du soutien
Base de défense de Toulon**

Toulon, le 21 mai 2014
N° 50173 /CICOS/BdD_TOULON/INFRA/DOM1/NP

Monsieur le Président

Par correspondance en date du 29 mars courant, vous avez soumis à mon approbation préalable, la possibilité d'implanter la société OLYMPIC MARINE sur le site du Parc d'activité marine à Saint-Mandrier (PAM - lot n°2A – RDC), ce conformément aux dispositions des actes domaniaux par lesquels le MINARM met à disposition l'ex BAN de Saint-Mandrier à MTPM.

Je vous informe qu'après instruction, la prorogation de l'occupation au profit de cette société sur le site reçoit de la part du MINARM un avis favorable.

*Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance
de ma considération distinguée*

Le contre-amiral Marcellin Charpy,
commandant la base de défense de Toulon,

DESTINATAIRE :

- Monsieur Jean-Pierre Giran
Président de la Métropole Toulon
Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107 boulevard Henri Fabre
CS 30536
83041 Toulon Cedex 9

LISTE DE DIFFUSION

COPIES :

- ESID TLN
- BdD TLN (COMBdD TLN – INFRA/DOM1)
- archives.



**AVIS DE PUBLICITE SUITE A UNE MANIFESTATION D'INTERET SPONTANEE
POUR L'OCCUPATION DU LOT « 2A - RDC »
DU PARC D'ACTIVITES MARINES DE SAINT-MANDRIER**

I. Dénomination et adresse de l'autorité compétente

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

Siège social : Hôtel de la Métropole, 107 bd Henri Fabre, CS 30536, 83041 TOULON Cedex 9
Représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Pierre GIRAN

Contact :

DGA Economie, Innovation et Attractivité Territoriale

Direction Développement Economique

Bâtiment le Phoenix, 39 avenue de la Résistance, 83000 TOULON

Courriel : parcactivitesmarines@metropletpm.fr

Toute question relative à cet avis de publicité sera adressée par courriel à l'adresse ci-dessus.

II. Objet de la publicité

Le présent avis de publicité a lieu dans le cadre de l'ordonnance 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et plus précisément de l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

Il a pour objet de porter à la connaissance du public la manifestation d'intérêt spontanée d'une personne privée qui se propose d'occuper le lot « 2A – RDC » du Parc d'activités Marines.

Le lot « 2A – RDC », d'une surface totale de 58 m², situé dans l'appentis arrière au Hangar 2, dit « Bâtiment des Douanes » est destiné à des activités tertiaires liées au nautisme et à la grande plaisance.

En tout état de cause, aucune réclamation ne pourra être formulée par les candidats quant à l'emplacement.

Si aucun candidat ne se manifeste dans le cadre de cet appel à manifestations d'intérêt, l'emplacement pourra être attribué à la personne privée ayant initialement manifesté son intérêt.

III. Caractéristiques essentielles du titre d'occupation projeté

1. Nature

Il s'agit d'une convention de sous-occupation du domaine public militaire, concluent intuitu personae et non constitutive de droits réels.

Les activités professionnelles déployées dans les locaux du lot « 2A – RDC » sont liées au nautisme et à la Grande Plaisance

2. Cadre juridique

Article L. 2122-1-1 du CG3P.

L'autorisation d'occupation du domaine public se formalisera par une décision Président délivrée à titre personnel. L'occupation est temporaire et révocable.

Du fait de la proximité immédiate d'installations militaires, les services de la Défense sont sollicités pour avis préalable à la délivrance, par la Métropole, de cette convention de sous-occupation.

3. Description des biens mis à disposition

Le lot « 2A – RDC » est constitué de trois bureaux, de deux toilettes et d'un dégagement sur palier.

Le lot est raccordé en électricité et en eau.

Pour l'électricité, le bénéficiaire choisit librement son fournisseur qui lui facturera les prestations, consommations et abonnements. La Métropole refacture à l'occupant les consommations et abonnements d'eau.

Le bâtiment qui accueille deux occupants est clos par une porte d'entrée commune.

4. Modalités contractuelles et tarifaires

La convention est conclue pour une durée de six ans, à compter de sa date de prise d'effet, intervenant au plus tard le 31 juillet 2024.

Elle pourra être renouvelée au terme de la période initiale par la signature d'une nouvelle convention de sous-occupation, sous réserve que le bénéficiaire soit retenu dans le cadre d'une nouvelle procédure de publicité et de sélection des AOT du DPM, initiée par la Métropole TPM au terme de la précédente occupation, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du CG3P.

Une redevance sera versée chaque année, en contrepartie de la mise à disposition des locaux.

La redevance annuelle sera composée d'une seule part fixe d'un montant de **4 981,62 € HT**, versée mensuellement. Les frais accessoires (taxe foncière, charges locatives annuelles, charges privatives du lot) sont à la charge du bénéficiaire.

Le montant ci-dessus est établi selon l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) institué par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite « loi de modernisation de l'économie », d'une valeur de 133,66

points, paru au J.O. le 20 décembre 2023, et constitue la somme minimale attendue par la Métropole TPM.

Le montant de la redevance fera l'objet d'une révision annuelle fixée à la date anniversaire de la convention de sous occupation, calculée sur la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC). L'indice retenu sera le dernier indice publié à la date de révision de la redevance. La révision jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt, en ce qu'il constitue une procédure d'information en vue de l'attribution d'un titre d'occupation du domaine public ou privé et non un marché public, ne prévoit pas de contrepartie financière de la part de la Métropole TPM. Par conséquent, aucune aide financière ou subvention ne sera attribuée par le gestionnaire du domaine dans le cadre du présent Appel à Manifestation d'Intérêt.

Les coûts d'aménagement intérieur nécessaires à l'exploitation de l'activité seront intégralement supportés par le bénéficiaire du titre d'occupation.

La durée d'occupation de six ans est jugée suffisante au regard des investissements à réaliser par le bénéficiaire. A l'issue de cette période, la Métropole TPM récupèrera gratuitement et sans frais l'ensemble des droits sur le lot « 2A - RDC » ainsi que la propriété des travaux et améliorations réalisés par l'occupant durant son titre.

Le candidat doit prendre en considération la durée d'occupation proposée et les contraintes que cela induit en matière d'investissement. Le candidat reste seul responsable de l'exploitation de l'activité qui est exercée à ses risques et périls. L'amortissement des investissements doit être réalisé sur cette durée d'exploitation et le demandeur, dûment informé, s'engage à ne pas porter réclamation sur ce point.

IV. Déroulement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

L'appel à initiatives privées se déroule comme suit :

Le 25 mars 2024 à 16h00, heure locale (délai de rigueur) : date limite de réception des dossiers de réponse par les candidats pour faire connaître leurs projets

Les éventuelles manifestations d'intérêt devront obligatoirement comprendre les éléments suivants :

- Une lettre de candidature avec présentation succincte du candidat intéressé et ses coordonnées (adresse postale, courriel, ...)
- Une présentation détaillée du projet d'implantation dans le respect des conditions exposées dans le présent avis (nature des activités, investissements éventuels, ...),
- Un extrait K-BIS datant de moins de trois mois,
- Les statuts de la société avec répartition du capital
- Un plan d'affaires stratégique du projet
- Tout élément complémentaire que le candidat intéressé juge pertinent pour éclairer et compléter sa manifestation d'intérêt

Le pli devra porter l'indication : « CONCLUSION D'UNE CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC MILITAIRE PORTANT SUR LE LOT « 2A - RDC » DU PARC D'ACTIVITES MARINES DE SAINT-MANDRIER - NE PAS OUVRIR », ainsi que le nom et l'adresse du candidat.

Il est adressé sous format papier par lettre recommandée avec avis de réception postal (le cachet de la Poste faisant foi), à l'adresse suivante :

Métropole Toulon Provence Méditerranée
DGA Economie, Innovation et Attractivité Territoriale
Direction du Développement Economique
Hôtel de la Métropole
107, bd Henri Fabre
CS 30536
83041 TOULON cedex 9

Dans l'hypothèse où aucune manifestation d'intérêt concurrente ne serait reçue dans les délais impartis, la Métropole TPM traitera directement de l'autorisation d'occupation des surfaces ci-dessus décrites avec la personne privée ayant initialement manifesté son intérêt.

Dans l'hypothèse où, à l'issue du délai mentionné ci-avant, un ou plusieurs candidats manifesteraient leur intérêt pour occuper les surfaces dans les conditions définies dans le présent avis, il sera procédé, sans nouvelle publicité, à une procédure de sélection préalable, conformément à l'article L. 2122-1-1 du CG3P. A cette fin, un dossier sera adressé aux opérateurs ayant manifesté leur intérêt, les informant des modalités précises de la sélection préalable qui sera menée par la Métropole TPM, et du contenu des propositions à remettre.

V. Renseignements complémentaires

Les renseignements complémentaires et les questions éventuelles peuvent être obtenus par mail à l'adresse parcactivitesmarines@metropoletpm.fr.

Ce document est téléchargeable sur le site officiel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'adresse suivante : <https://metropoletpm.fr/appels-a-projets>.



Direction Générale des Services

Valérie PAECHT

Directeur Général des Services

Direction Générale Adjointe des Services

Economie, Innovation et Attractivité Territoriale

Boris BERNABEU

Directeur Général Adjoint des Services

Affaire suivie par :

Direction du Développement Economique

Manuel VANNI – Directeur

Contact : Sandrine GOUCHON

sgouchon@metropoletpm.fr

04.94.93.83.59

Toulon, le

31 MAI 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole

Toulon Provence Méditerranée

à

Monsieur Pierre de CANCELLIS

Président

SASU OLYMPIC MARINE

Port de Saint-Jean Cap-Ferrat

06230 SAINT-JEAN CAP-FERRAT

Lettre Recommandée avec AR N° 1A 204 529 7798 9

N/REF : DGAEIAT/DEVECO/JPG/VP/BB/MV/SG/2024-215

OBJET : Attribution du lot « 2A - RDC » du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier

Monsieur le Président,

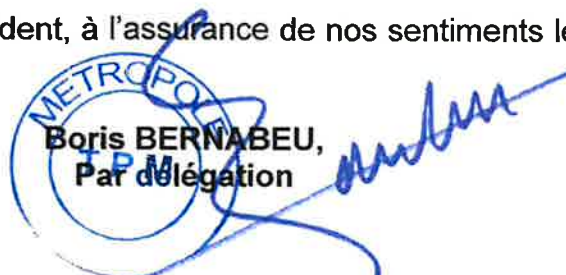
Vous avez manifesté votre intérêt le 6 février 2024 pour occuper le lot « 2A – RDC » du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier.

Un avis de publicité a été publié le 23 février 2024 pour porter à la connaissance du public votre manifestation d'intérêt spontanée et n'a suscité aucune manifestation d'intérêt concurrente.

Nous avons donc le plaisir de vous faire savoir que votre société a été retenue au terme de la procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt portant sur l'occupation du lot « 2A – RDC » du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier, les services de la défense ayant au préalable donné leur autorisation à la délivrance par la Métropole de la convention de sous-occupation de ce lot.

Nous allons désormais saisir nos instances délibérantes pour acter la prise d'effet de l'occupation du lot à compter du 1^{er} juillet 2024.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.


Boris BERNABEU,
Par délégation

**DGAS Economie, Innovation et Attractivité Territoriale
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**

REPUBLIQUE FRANCAISE

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC MILITAIRE

EX-BASE AERONAVALE DE SAINT-MANDRIER (Var)
Création d'un pôle technologique par Toulon Provence Méditerranée
830 153 555 X

L'an deux mille six

Et le quinze septembre

L'Etat (ministère de la défense) représenté par monsieur Jean Pierre Cordier, directeur des travaux maritimes de la région Méditerranée,

ci-après dénommé « l'Etat/Défense (Marine) »,

d'une part,

et

La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM), représenté par monsieur Hubert Falco, ancien ministre, sénateur-maire de la ville de Toulon, en sa qualité de président de la communauté d'agglomération TPM,

ci-après dénommé « le bénéficiaire »,

d'autre part,

EXPOSE

Une restructuration d'une partie de l'ex-base aéronavale de Saint-Mandrier a été définie par la Défense et la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée dans un protocole signé le 14 mars 2005.

Le projet de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée sur ce site consiste en la création d'un pôle technologique orienté notamment vers les technologies marines et sous-marines, les biotechnologies, la construction de grande plaisance et activités annexes. Pour permettre la réalisation de ce projet, l'Etat/Défense (Marine) a donné son accord pour céder la partie sud du périmètre disponible de l'ex-base aéronavale et mettre à sa disposition la partie nord.

La présente convention fixe ci-après les conditions générales d'occupation du site, ainsi que leurs possibilités d'évolution, dans le cadre de la reconversion du site de l'ex-base aéronavale de Saint-Mandrier. Elle est prise en application du protocole du 14 mars 2005 précité.

*

*

*



VU, le code du domaine de l'Etat ;

VU, le code général des propriétés des personnes publiques ;

VU, l'ordonnance royale du 14 juin 1844 sur le service administratif de la marine nationale ;

VU, le code de la défense ;

VU, le décret n° 76-225 du 4 mars 1976 modifié par le décret n°2003-451 du 12 mai 2003 fixant les attributions respectives du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense en matière de recherche, de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et des explosifs ;

VU, le décret du 25 mars 1993 modifié portant délégation de pouvoirs du ministre chargé des armées et délégation de signature en matière d'opérations domaniales ;

VU, le protocole du 14 mars 2005 entre le ministère de la Défense et la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée relatif à la restructuration d'une partie de l'ancienne base aéronavale de Saint-Mandrier ;

VU, le rapport d'évaluation en valeur locative de la direction des services fiscaux en date du 15 novembre 2005, sur les conditions financières de la présente occupation ;

VU, l'attestation relative au déminage des terrains militaires en date du 10 décembre 2002 ;

VU, les mémoires relatifs à la cessation d'activité des installations classées transmis par lettre n°172/AEROHYERES/IHE/NP du 30 mai 2006 ;

VU, l'état des lieux établi contradictoirement ;

VU, l'agrément du ministre de la défense n°021541 SGA/DMPA/SDP/BPIAT.39 en date du 23 juin 2006 ;

VU, la décision du bureau communautaire de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée n°DC/06/450 en date du 12 juin 2006.

Article 1 – Objet

La présente convention d'occupation du domaine public de défense est consentie au bénéficiaire pour l'installation d'une technopole orientée notamment vers les technologies marine et sous-marine, les biotechnologies, la construction de grande plaisance et ses activités annexes.

Article 2 - Consistance du domaine public mis à disposition

Le bénéficiaire est autorisé à occuper, dans les conditions de la présente convention, l'emprise délimitée au plan ci-joint et cadastrée section B5 n° 396 (partie) pour une surface de 110 000 m² environ.

L'autorisation d'occuper la partie du plan d'eau militaire située à l'ouest de la jetée de la Carraque et indiquée sur le plan ci-joint (annexe 7) sera réglementée par arrêté du commandant de la zone, de la région et de l'arrondissement maritimes Méditerranée, préfet maritime de la Méditerranée.

Cette mise à disposition ne concerne pas la darse et ses abords immédiats, dont le devenir est déterminé par l'article 3 du protocole signé le 14 mars 2005.

La surface de l'emprise ainsi mise à disposition pourra être modifiée, par avenant, dans les cas prévus par l'article 5 de la présente convention.

Cette parcelle est propriété de l'Etat pour avoir été acquises par jugements d'expropriation en date des 31 août 1926 et 25 mai 1933. Une partie des terrains a été gagnée sur la mer par enrochements successifs.

Cette parcelle est immatriculée au tableau général des propriétés de l'Etat sous le numéro 830/0860 et au fichier des armées sous le numéro 830 153 555 X.



Article 3 – Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 30 ans renouvelable, à compter de sa signature.

Article 4 – Etat des lieux

L'occupation ne sera effective que lorsque la sécurisation des terrains mis à disposition de TPM sera réalisée (installation de la clôture conformément aux normes communiquées par la Marine, tel qu'indiqué sur le plan et la fiche joints en annexes 3 et 4).

Un procès-verbal constatant l'état des lieux est dressé entre l'Etat/Défense et le bénéficiaire avant la mise à disposition du terrain (annexe 5). Le bénéficiaire n'est pas admis à formuler de réclamations concernant la consistance, l'état des installations et la disposition des lieux.

Article 5 : Occupation du domaine public

La présente convention est une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels. Le droit d'occuper le domaine public est accordé à titre strictement personnel au bénéficiaire qui s'interdit, sous peine d'encourir la résiliation de la présente convention, de céder ou tenter de céder par quelque moyen que ce soit, tout ou partie de ce droit.

Toutefois, en fonction des besoins d'aménagement ou d'exploitation du site et à la demande ou avec l'accord exprès de TPM, certaines parties de l'emprise mise à disposition pourront être distraites de la présente convention, dans les conditions prévues aux articles 5.1 à 5.3 ci-après :

- soit pour faire l'objet d'autorisations d'occupation du domaine public constitutives de droits réels au profit de TPM ou de tiers qui souhaiterait pouvoir réaliser, pour les besoins de leur activité, des ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier ;
- soit pour permettre l'établissement d'autorisations ou de conventions d'occupation du domaine public non constitutives de droits réels au profit de tiers qui demanderaient à utiliser le bâti ou le non bâti.

5.1. Autorisation d'occupation constitutive de droits réels au profit de TPM

Le bénéficiaire pourra, dans les conditions prévues par le code du domaine de l'Etat (CDE), demander à devenir titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il entend réaliser sur le site.

Il aura, dans ce cas pendant la durée de cette autorisation et dans les limites prévues par les articles L.34-1 et suivants du code du domaine de l'Etat (CDE), les prérogatives et obligations du propriétaire sur les ouvrages, constructions et installations dont l'édification aura été prévue dans le titre d'occupation.

Le bénéficiaire pourra, sous sa responsabilité, mettre à la disposition d'industriels ou d'entreprises les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il aura construits sur le site, dans le cadre de son autorisation constitutive de droits réels.

Du fait de la position géographique du site de l'ex-B.A.N. de Saint-Mandrier, le bénéficiaire est invité, pour des raisons de sécurité liées aux besoins de la défense nationale, à faire part aux services compétents du ministère de la défense de l'identité des industriels et des entreprises qu'il souhaite voir implanter sur le site. Le ministère de la défense disposera d'un délai de deux mois pour se prononcer sur cette implantation.

5.2. Autorisation d'occupation constitutive de droits réels au profit de tiers

Le bénéficiaire pourra demander aux services du ministère de la défense d'accorder aux industriels ou entreprises, qui présenteront un dossier en ce sens, des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels, prévues aux articles L.34-1 et suivants du CDE, sur les ouvrages, constructions et installations qu'ils construisent sur l'emprise telle que précisée à l'article 2 de la présente convention.

Cette autorisation imposera notamment à l'industriel l'obligation d'informer l'Etat de toutes les activités qu'il entend développer sur la zone mise à sa disposition et de transmettre tous les renseignements permettant de garantir la sécurité nautique du trafic civil et militaire dans la zone du chenal d'accès à la rade de Toulon, ainsi que dans le cadre des enquêtes que les inspecteurs des installations classées de la défense pourraient être amenés à effectuer sur ce site du fait de la proximité d'installations défense.

L'Etat pourra refuser de délivrer cette autorisation, notamment pour des raisons de sécurité.

5.3. Autorisation ou convention d'occupation non constitutive de droits réels au profit de tiers

TPM pourra également proposer à l'Etat de mettre fin à la présente autorisation sur une partie du site pour permettre la délivrance à un industriel, une entreprise ou une association d'un titre d'occupation non constitutif de droits réels sur des constructions, installations ou terrains domaniaux.

L'Etat pourra refuser de délivrer cette autorisation, notamment pour des raisons de sécurité.

Article 6 : Obligations du bénéficiaire

6.1. Respect des prescriptions légales et réglementaires

Le bénéficiaire s'engage à respecter les prescriptions légales et réglementaires s'appliquant ou qui viendraient à s'appliquer sur les ouvrages, constructions et installations de l'emprise occupée. Ces ouvrages constructions et installations sont conformes à la destination de ladite emprise définie à l'article 1^{er} de la présente convention.

Il est notamment précisé que l'emprise est concernée par une servitude de périmètre du monument historique inscrit (Chapelle Saint-Louis) par arrêté du 10 mai 1990.

Elle est aussi située dans le champ de vue du sémaphore de la Croix des Signaux (servitude non altius tollendi) et dans la zone de servitudes radioélectriques (perturbations) des stations de la Croix des Signaux et du Rascas.

En outre, une partie du front de mer fait face au plan d'eau militaire de la base navale de Toulon délimité par instruction mixte approuvée le 28 octobre 1991, ce qui suppose le respect de la réglementation particulière du plan d'eau militaire.

6.2. Maintien en état, réparation et renouvellement des ouvrages, constructions et installations

Le bénéficiaire est tenu d'exécuter toutes les réparations, quelle qu'en soit l'importance, et tous les travaux nécessaires pour garantir le bon état d'entretien et d'usage du site. Il fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations préalables auprès des autorités compétentes pour la réalisation des travaux et la construction des ouvrages concernés, et notamment des permis de construire.

Il soumet à l'Etat/Défense (Marine) tout projet de modification d'installation dès lors que des travaux de terrassement sont nécessaires, afin de vérifier qu'aucune présomption de pollution pyrotechnique ne fait obstacle à ce projet, dans les conditions prévues par le décret n°76-225 du 4 mars 1976 modifié par le décret n°2003-451 du 19 mai 2003 fixant les attributions respectives du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense en matière de recherche, de neutralisation, d'enlèvement et de destruction de munitions et d'explosifs. Tout projet d'évolution de l'utilisation du site, dans le délai de 13 ans à compter de la signature du présent acte, devra impérativement être soumis au ministère de la défense qui précisera les mesures à prendre en vue de sécuriser les lieux au regard de leur nouvelle destination.

Le bénéficiaire informe l'Etat/Défense (Marine) de tous les activités qu'il entend développer sur la zone mise à sa disposition et transmet tous les renseignements permettant de garantir la sécurité nautique du trafic civil et militaire dans la zone du chenal d'accès à la rade de Toulon ainsi que dans le cadre des enquêtes que les inspecteurs des installations classées de la défense pourraient être amenés à effectuer sur ce site du fait de la proximité d'installations défense.

6.3. Entretien des abords

Les abords des installations sont maintenus en parfait état de propreté. Aucun dépôt de quelque nature que ce soit ne doit être effectué par le bénéficiaire en dehors de l'emprise faisant l'objet de la présente convention.

6.4. Réseaux

Le bénéficiaire s'engage à supporter la présence des réseaux existants sur le site et ceux indiqués sur le plan joint ainsi que leur accès pour leur maintenance. Ces interventions pour maintenance ou pour l'amélioration des réseaux propres à la défense seront organisées en accord avec le bénéficiaire. Elles seront effectuées à la charge de la défense qui supportera également les frais de remise en état du sol et des surfaces. Cela concerne les réseaux de courants faibles, de moyenne tension et de basse tension ainsi que les réseaux d'adduction d'eau potable et d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales.

Après accord de la défense, le bénéficiaire prend en charge le financement de la réorganisation des réseaux militaires nécessaire à la réalisation de ses projets.



6.5. Clôture et voies d'accès

Le bénéficiaire clôture les emprises qu'il est autorisé à occuper et en organise l'accès.

La zone est desservie par une voie d'accès militaire (prolongement de la route départementale n°18) dont le transfert à une collectivité locale sera instruit après délimitation parcellaire.

6.6. Réserves et conditions particulières

Les installations de la buanderie de la marine sont exclues de la mise à disposition jusqu'à sa reconstruction, aux frais de TPM, comme indiqué dans le protocole du 14 mars 2005 précité.

La libération des locaux occupés par la subdivision des travaux maritimes dans un bâtiment est subordonnée à son relogement, financé par le bénéficiaire. Les modalités de ce transfert seront fixées par entente avec le directeur des travaux maritimes de la région Méditerranée.

Le bénéficiaire s'engage à permettre l'exploitation des feux de la jetée par le service des phares et balises.

Le bénéficiaire s'engage à réserver la zone située au nord-est de la darse, telle qu'indiquée sur le plan joint en annexe 3, au profit de la Société Nationale de Sauvetage en Mer (S.N.S.M.) pour l'exercice de ses activités.

Article 7 Responsabilité

7.1. Responsabilité de l'Etat/Défense (Marine)

L'Etat/Défense (Marine) est responsable vis-à-vis du bénéficiaire et des tiers des dommages causés par son propre fait, par le fait de ses préposés ou par les biens placés sous sa garde, sous réserve de ce qui est dit à l'article 7.3 ci-dessous.

7.2. Responsabilité du bénéficiaire

Le bénéficiaire est responsable vis-à-vis de l'Etat et des tiers des dommages causés par son propre fait, par le fait de ses préposés ou par les occupants des biens placés sous sa garde, sous réserve de ce qui est dit à l'article 7.3 ci-dessous.

7.3. Renonciation à recours

Le bénéficiaire renonce expressément, et s'engage à ce que les polices d'assurance souscrites auprès de ses assureurs prévoient une renonciation expresse de leur part, à tous recours que le titulaire et ses assureurs seraient en droit d'exercer contre l'Etat pour les dommages matériels et immatériels subis par les biens propres du bénéficiaire ou par les biens mis à sa disposition, à la suite d'un sinistre dont l'Etat/Défense (Marine) est responsable.

Le bénéficiaire s'engage à communiquer à l'Etat/Défense (Marine) les attestations d'assurance correspondantes dans les trente jours qui suivent la signature du ou des contrats d'assurance ; il lui communiquera, dans les mêmes délais, une nouvelle attestation pour chaque avenant aux polices souscrites.

Article 8 – Assurances

8.1. Assurance des biens appartenant au bénéficiaire

Le bénéficiaire souscrit auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances de son choix une police d'assurance garantissant les biens et les installations situés sur les emprises faisant l'objet de la présente convention, contre les risques suivants : incendie, foudre, tempête, ouragan, cyclone, explosion, catastrophes naturelles, attentats, vandalisme, dommages électriques, dégâts des eaux et le recours des voisins et des tiers.

Les contrats d'assurance comportent une clause mentionnant la renonciation à recours et l'engagement exprès de l'assureur à renoncer à tous recours contre l'Etat, conformément à l'article 6.3 ci-dessus.

Le bénéficiaire s'engage à communiquer à l'Etat/Défense (Marine) les attestations d'assurance correspondantes dans les trente jours qui suivent la signature du ou des contrats d'assurance ; il lui communiquera, dans les mêmes délais, une nouvelle attestation pour chaque avenant aux polices souscrites.

8.2. Assurance responsabilité civile

Le bénéficiaire souscrit un contrat d'assurance « responsabilité civile » pour tous dommages causés aux tiers (dont l'Etat) par son propre fait, par le fait de ses préposés ou par les biens placés sous sa garde.

Article 9 - Conditions financières

9.1. Redevance

La présente autorisation est conclue moyennant une redevance annuelle globale de 272 840 € fixée par la direction des services fiscaux du Var, payable à la recette divisionnaire des impôts de La Seyne-sur-mer.

Cette redevance pourra être réduite pendant les cinq premières années pour tenir compte des travaux d'investissements mis à la charge de TPM qui devra en fournir la liste au préalable. A défaut de réalisation des travaux durant le délai imparti, la totalité de la redevance sera due par le bénéficiaire.

La redevance sera actualisée le 1^{er} janvier de chaque année sans mise en demeure préalable en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., l'indice pris pour base étant le dernier publié à la date des présentes.

Elle sera révisable à l'expiration de chaque période annuelle sur le fondement de l'article L.33 du Code du Domaine de l'Etat.

Le bénéficiaire devra acquitter en outre, à la caisse du Comptable des impôts précité, en même temps que le premier terme de la redevance, le droit fixe prévu par les articles L.29 et R.54 du Code du Domaine de l'Etat pour la délivrance des autorisations de voirie.

Conformément aux dispositions de l'article A.14 du Code du Domaine de l'Etat, le bénéficiaire est tenu de produire, en même temps que la présente convention et afin qu'une copie soit ci-annexée, un document à remettre au directeur des services fiscaux, portant acceptation des conditions financières précitées.

Les sommes dont le règlement sera différé porteront intérêt de plein droit, au taux annuel applicable en matière domaniale sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts. Les intérêts dus à chaque échéance porteront eux-mêmes intérêt, au même taux, à partir du jour de cette échéance jusqu'au paiement, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

9.2. Droit fixe

La publication de l'acte donnera ouverture au droit fixe des actes innomés prévus à l'article 680 du Code Général des Impôts.

9.3. Impôts et divers

Sans préjudice de l'obligation des entreprises et industriels implantés sur le site d'acquitter les impôts découlant de leur activité, le bénéficiaire supporte seul, au besoin en remboursant le montant à l'Etat (ministère de la défense, marine nationale), la charge de tous les impôts, y compris l'impôt foncier, auxquels sont ou seront assujettis les ouvrages, constructions et installations mis à sa disposition, ainsi que ceux qu'il aura réalisés sur l'emprise définie à l'article 2 de la présente convention.

Le bénéficiaire est tenu, le cas échéant, d'effectuer la déclaration de construction nouvelle prévue à l'article 1406 du code général des impôts.

Article 10 – Modifications de la convention

10.1. Modifications unilatérales par l'Etat/Défense (Marine)

L'Etat/Défense (Marine) peut modifier unilatéralement, pour des raisons qu'il justifie, la présente convention et faire évoluer les conditions de l'exercice du droit d'usage ou de jouissance du bénéficiaire.

Le bénéficiaire est alors indemnisé sur la base du préjudice né de la modification. A défaut d'un accord amiable entre les parties sur le montant de l'indemnité, celui-ci est fixé par le juge administratif.

10.2. Modifications à l'initiative du bénéficiaire

Le bénéficiaire peut demander à l'Etat/Défense (Marine) la modification de certaines conditions de son occupation, et notamment de sa durée en fonction des investissements qu'il envisage de réaliser.

Ces modifications sont constatées par avenants, passés dans les mêmes conditions de forme et de procédure que la présente convention.

Article 11- Fin de la convention

11.1. Arrivée du terme

A l'expiration de la durée prévue et à défaut de renouvellement de la présente convention, le bénéficiaire perd le droit d'occuper le domaine mis à sa disposition et doit procéder à sa libération.

11.2. Résiliation

11.2.1. Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général

S'il décide, pour un motif d'intérêt général et en l'absence de faute du titulaire, de reprendre tout ou partie du domaine mis à sa disposition, l'Etat indemniserait le bénéficiaire conformément aux dispositions de l'article A.26 du code du domaine de l'Etat.

11.2.2. Résiliation unilatérale à titre de sanction

Six mois après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, l'Etat/Défense (Marine) peut prononcer la résiliation unilatérale de la convention dans les cas suivants :

- non-respect des dispositions techniques ou financières de la présente convention,
- non-utilisation ou désaffectation du domaine public mis à disposition.

Lorsque la résiliation est prononcée à titre de sanction, le bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité, quelle qu'elle soit, notamment pour investissements, mobiliers ou immobiliers, ou dépenses engagées dans l'intérêt du domaine.

Cette disposition ne dispense pas le bénéficiaire de l'obligation de remise en état et ne fait pas obstacle à la possibilité de rechercher sa responsabilité contractuelle et obtenir la réparation du préjudice subi par l'Etat.

11.2.3. Résiliation à l'initiative du bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation du site, avant l'expiration de la présente convention, le bénéficiaire pourra résilier celle-ci, en notifiant, moyennant un préavis de trois mois, sa décision par lettre recommandée adressée à l'autorité ayant délivré le titre.

La résiliation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité. Les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises à l'Etat, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

11.2.4. Sort des impôts, taxes et redevances versés

Les sommes versées au titre des impôts, taxes et redevance de l'année en cours restent acquises au Trésor public quelle que soit la cause de la résiliation.

11.3. Dispositions communes à l'arrivée du terme et aux différents cas de résiliation

A l'expiration de la présente convention, le bénéficiaire est tenu de remettre les lieux libres de tout dépôt en enlevant, sans indemnité, les ouvrages, constructions et installations édifiés sur le domaine public.

A défaut, l'Etat/Défense (Marine) peut procéder d'office et aux frais du bénéficiaire aux opérations de remise en état.

L'Etat/Défense (Marine) peut toutefois, si elle y trouve avantage, donner son accord exprès au maintien de tout ou partie des ouvrages, constructions et installations édifiés par le bénéficiaire, en vue de les incorporer au domaine public. La propriété des ouvrages, constructions et installations concernés est, dans cette hypothèse, transférée gratuitement à l'Etat/Défense (Marine).

Cette disposition ne fait pas obstacle au versement au bénéficiaire évincé pour un motif d'intérêt général de l'indemnité prévue à l'article 11.2.1.



Article 12 - Surveillance

Le bénéficiaire s'engage à prendre les mesures nécessaires pour mettre en sécurité les lieux faisant l'objet de la présente convention.

Article 13 - Litiges

A défaut de règlement amiable intervenu dans les soixante jours à compter de la notification du litige par l'une ou l'autre des parties par courrier simple, le juge administratif est saisi.

Article 14 - Annexes

A la présente convention sont annexés les documents suivants :

- la décision du directeur des services fiscaux du 15 novembre 2005 fixant le montant de la redevance domaniale (annexe 1) ;
- délibération de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (annexe 2) ;
- le plan d'ensemble (annexe 3) ;
- la fiche explicative sur la clôture (annexe 4) ;
- l'état des lieux établi contradictoirement lors de la mise à disposition (annexe 5) ;
- une annexe réseaux (annexe 6) ;
- le plan de la zone maritime mise à disposition (annexe 7).

Les documents annexés font partie intégrante de la présente convention. En cas de contradiction, la convention prévaut sur les documents annexés.

La présent acte est établi en quatre exemplaires originaux dont un exemplaire remis au bénéficiaire, un exemplaire déposé aux archives de la préfecture du Var et un à la direction des services fiscaux du Var, le quatrième exemplaire étant conservé par le ministère de la Défense.

*Le président de la communauté d'agglomération
Toulon Provence Méditerranée*



*Pour le ministre de la défense
et par délégation
le directeur des travaux maritimes
de la région Méditerranée*

*Ingénieur général des travaux maritimes Jean-Pierre Cordier
Directeur*

Pour le Préfet du Var

REPUBLIQUE FRANCAISE

**AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC MILITAIRE CONSTITUTIVE DE DROITS REELS
EX-BASE AERONAVALE DE SAINT-MANDRIER (Var)
Création d'une technopole par Toulon Provence Méditerranée
830 153 555 X
LOT n° 2**

L'an.....25 JAN 2007.....

Et le

L'Etat (ministère de la défense) représenté par monsieur Jean-Pierre Cordier, directeur des travaux maritimes de Toulon,

ci-après dénommé « l'Etat/Défense (Marine) »,

d'une part,

et

La communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM), représenté par monsieur Hubert Falco, ancien ministre, sénateur-maire de la ville de Toulon, en sa qualité de président de la communauté d'agglomération TPM,

ci-après dénommé « le bénéficiaire »,

d'autre part,

VU, le code du domaine de l'Etat et le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU, l'ordonnance royale du 14 juin 1844 sur le service administratif de la marine nationale ;

VU, le code de la défense ;

VU, le décret n° 76-225 du 4 mars 1976 modifié par le décret n°2003-451 du 19 mai 2003 fixant les attributions respectives du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense en matière de recherche, de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et des explosifs ;

VU, le décret du 25 mars 1993 modifié portant délégation de pouvoirs du ministre chargé des armées et délégation de signature en matière d'opérations domaniales ;

VU, l'attestation relative au déminage des terrains militaires en date du 10 décembre 2002 ;

VU, le protocole du 14 mars 2005 entre le ministère de la Défense et la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée relatif à la restructuration d'une partie de l'ancienne base aéronavale de Saint-Mandrier ;

VU, le descriptif des travaux engagés par la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée et les modalités de financement ci-annexés ;

AOTbanTPM LOT 2

MP KF 1

VU, la convention d'occupation temporaire du 15 septembre 2006 notamment son article 5.1 ;

VU, les conclusions de l'étude simplifiée des risques relative à la cessation d'activité des installations classées pour la protection de l'environnement dans le cadre de la poursuite d'une activité industrielle (référence : lettre n°172/AEROHYERES/IHE/NP du 30 mai 2006) ;

VU, l'agrément du ministre de la défense n°021541 SGA/DMPA/SDP/BPIAT.39 du 23 juin 2006 ;

VU, la décision du bureau communautaire de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée n° DC 06/451 du 12 juin 2006 ;

VU, l'avis des services fiscaux du Var du 5 octobre 2006 ;

Article 1 – Objet

La présente autorisation d'occupation du domaine public de défense est consentie au bénéficiaire pour la réalisation des travaux définis en annexe 3 en vue de l'installation d'une technopole orientée notamment vers les technologies marine et sous-marine, les biotechnologies, la construction de grande plaisance et ses activités annexes.

Article 2 - Consistance du domaine public mis à disposition

Le bénéficiaire est autorisé à occuper, dans les conditions de la présente autorisation, l'emprise délimitée au document d'arpentage n° 1238L joint en annexe 1, établi par monsieur François Hospital, géomètre-expert à La Valette-du-Var et constituant le lot 2 :

- une surface totale de 25 751 m² composé de la parcelle n° 2354 (25 751 m²) à détacher de la parcelle cadastrée section B n° 396 ;

La parcelle B n° 396 est propriété de l'Etat pour avoir été acquise par jugements d'expropriation en date des 31 août 1926 et 25 mai 1933. Une partie des terrains a été gagnée sur la mer par enrochements successifs.

Cette emprise est immatriculée au tableau général des propriétés de l'Etat sous le numéro 830/0860 et au fichier des armées sous le numéro 830 153 555 X.

Article 3 – Durée

La présente autorisation d'occupation du domaine public est accordée pour une durée de cinquante ans à compter de la signature de l'acte.

Article 4 – Etat des lieux

Les lieux ont été remis au bénéficiaire en application de la convention du 15 septembre 2006. L'emprise concernée par le présent AOT sera distraite de la surface concernée mise à disposition par la convention initiale conformément à son article 5.

TP VF C 2

Article 5 - Droits et obligations du bénéficiaire

5.1. Droits du bénéficiaire

Le présent titre donne au bénéficiaire la possibilité d'effectuer les travaux et d'édifier les ouvrages, constructions et installations conformes à l'objet défini à l'article 1 (annexe 3), aux conditions des articles L.2122-5 à L.2122-14 du code général de la propriété des personnes publiques et des articles R. 57-1 à R. 57-9 du code du domaine de l'Etat. Cette faculté est subordonnée à l'obtention des autorisations prévues par la présente convention et par la réglementation en vigueur.

Le bénéficiaire a pendant la durée de la convention et dans les limites prévues par les articles L.2122-5 à L.2122-14 du code général de la propriété des personnes publiques les prérogatives et obligations du propriétaire sur les ouvrages constructions et installations dont l'édification a été prévue par la présente convention sur les parcelles indiquées à l'article 2.

Le bénéficiaire pourra, sous sa responsabilité, mettre à la disposition d'industriels ou d'entreprises les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il aura construits sur le site, dans le cadre de son autorisation constitutive de droits réels.

Du fait de la position géographique du site de l'ex-B.A.N. de Saint-Mandrier, le bénéficiaire est invité, pour des raisons de sécurité liées aux besoins de la défense nationale, à faire part aux services compétents du ministère de la défense de l'identité des industriels et des entreprises qu'il souhaite voir implanter sur le site. Le ministère de la défense disposera d'un délai de deux mois pour se prononcer sur cette implantation.

5.2. Obligations du bénéficiaire

5.2.1. Respect des prescriptions légales et réglementaires

Le bénéficiaire s'engage à respecter les prescriptions légales et réglementaires s'appliquant ou qui viendraient à s'appliquer sur les ouvrages, constructions et installations de l'emprise occupée. Ces ouvrages constructions et installations sont conformes à la destination de ladite emprise définie à l'article 1^{er} de la présente convention.

Il est notamment précisé que l'emprise est concernée par une servitude de périmètre du monument historique inscrit (Chapelle Saint-Louis) par arrêté du 10 mai 1990.

Elle est aussi située dans le champ de vue du sémaphore de la Croix des Signaux (servitude non altius tollendi) et dans la zone de servitudes radioélectriques (perturbations) des stations de la Croix des Signaux et du Rascas.

En outre, une partie du front de mer fait face au plan d'eau militaire de la base navale de Toulon délimité par instruction mixte approuvée le 28 octobre 1991, ce qui suppose le respect de la réglementation particulière du plan d'eau militaire.

La présente autorisation ne concerne que des aménagements de la partie terrestre du domaine militaire.

5.2.2. Maintien en état, réparation et renouvellement des ouvrages, constructions et installations

Le bénéficiaire est tenu d'exécuter toutes les réparations, quelle qu'en soit l'importance, et tous les travaux nécessaires pour garantir le bon état d'entretien et d'usage des locaux.

Il fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations préalables auprès des autorités compétentes pour la réalisation des travaux et la construction des ouvrages concernés, et notamment des permis de construire.

Il soumet à l'Etat/Défense (Marine) tout projet de modification d'installation dès lors que des travaux de terrassement sont nécessaires, afin de vérifier qu'aucune présomption de pollution pyrotechnique ne fait obstacle à ce projet, dans les conditions prévues par le décret n°76-225 du 4 mars 1976 modifié par le décret n°2003-451 du 19 mai 2003 fixant les attributions

respectives du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense en matière de recherche, de neutralisation, d'enlèvement et de destruction de munitions et d'explosifs. Tout projet d'évolution de l'utilisation du site, dans le délai de 13 ans à compter de la signature du présent acte, devra impérativement être soumis au ministère de la défense qui précisera les mesures à prendre en vue de sécuriser les lieux au regard de leur nouvelle destination.

Le bénéficiaire informe l'Etat/Défense (Marine) de toutes les activités qu'il entend développer sur la zone mise à sa disposition et transmet tous les renseignements permettant de garantir la sécurité nautique du trafic civil et militaire dans la zone du chenal d'accès à la rade de Toulon ainsi que dans le cadre des enquêtes que les inspecteurs des installations classées de la défense pourraient être amenés à effectuer sur ce site du fait de la proximité d'installations défense.

5.2.3. Entretien des abords

Les abords des installations sont maintenus en parfait état de propreté. Aucun dépôt de quelque nature que ce soit ne doit être effectué par le bénéficiaire en dehors de l'emprise faisant l'objet de la présente convention.

5.2.4. Réseaux

Le bénéficiaire s'engage à supporter la présence des réseaux existants sur le site et ceux indiqués sur le plan joint ainsi que leur accès pour leur maintenance. Ces interventions pour maintenance ou pour l'amélioration des réseaux propres à la défense seront organisées en accord avec le bénéficiaire. Elles seront effectuées à la charge de la défense qui supportera également les frais de remise en état du sol et des surfaces. Cela concerne les réseaux de courants faibles, de moyenne tension et de basse tension ainsi que les réseaux d'adduction d'eau potable et d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales.

Après accord de la défense, le bénéficiaire prend en charge le financement de la réorganisation des réseaux militaires nécessaire à la réalisation de ses projets.

5.2.5. Clôture et voies d'accès

Le bénéficiaire matérialise les emprises qu'il est autorisé à occuper et en organise l'accès.

La zone est desservie par une voie d'accès militaire (prolongement de la route départementale n°18) dont le transfert à une collectivité locale sera instruit après délimitation parcellaire.

5.2.6. Réserves et conditions particulières

Le bénéficiaire s'engage à permettre l'exploitation des feux de la jetée par le service des phares et balises.

Article 6 - Responsabilité

6.1. Responsabilité de l'Etat/Défense (Marine)

L'Etat/Défense (Marine) est responsable vis-à-vis du bénéficiaire et des tiers des dommages causés par son propre fait, par le fait de ses préposés ou par les biens placés sous sa garde, sous réserve de ce qui est dit à l'article 6.3 ci-dessous.

6.2. Responsabilité du bénéficiaire

Le bénéficiaire est responsable vis-à-vis de l'Etat et des tiers des dommages causés par son propre fait, par le fait de ses préposés ou par les occupants des biens placés sous sa garde, sous réserve de ce qui est dit à l'article 6.3 ci-dessous.

6.3. Renonciation à recours

Le bénéficiaire renonce expressément, et s'engage à ce que les polices d'assurance souscrites auprès de ses assureurs prévoient une renonciation expresse de leur part, à tous recours que le titulaire et ses assureurs seraient en droit d'exercer contre l'Etat pour les dommages matériels et immatériels subis par les biens propres du bénéficiaire ou par les biens mis à sa disposition, à la suite d'un sinistre dont l'Etat/Défense (Marine) est responsable.

Le bénéficiaire s'engage à communiquer à l'Etat/Défense (Marine) les attestations d'assurance correspondantes dans les trente jours qui suivent la signature du ou des contrats d'assurance ; il lui communiquera, dans les mêmes délais, une nouvelle attestation pour chaque avenant aux polices souscrites.

Article 7 – Assurances

7.1. Assurance des biens appartenant au bénéficiaire

Le bénéficiaire souscrit auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances de son choix une police d'assurance garantissant les biens et les installations situés sur les emprises faisant l'objet de la présente convention, contre les risques suivants : incendie, foudre, tempête, ouragan, cyclone, explosion, catastrophes naturelles, attentats, vandalisme, dommages électriques, dégâts des eaux et le recours des voisins et des tiers.

Les contrats d'assurance comportent une clause mentionnant la renonciation à recours et l'engagement exprès de l'assureur à renoncer à tous recours contre l'Etat, conformément à l'article 6.3 ci-dessus.

Le bénéficiaire s'engage à communiquer à l'Etat/Défense (Marine) les attestations d'assurance correspondantes dans les trente jours qui suivent la signature du ou des contrats d'assurance ; il lui communiquera, dans les mêmes délais, une nouvelle attestation pour chaque avenant aux polices souscrites.

7.2. Assurance responsabilité civile

Le bénéficiaire souscrit un contrat d'assurance « responsabilité civile » pour tous dommages causés aux tiers (dont l'Etat) par son propre fait, par le fait de ses préposés ou par les biens placés sous sa garde.

Article 8 - Conditions financières

8.1. Redevance

La présente autorisation est conclue selon les conditions financières fixées par la direction des services fiscaux du Var, dont copie jointe en annexe 5, à savoir :

- gratuité durant les huit premières années et paiement d'une redevance annuelle d'un montant de 84 600 € durant les quarante-deux années suivantes ;

La redevance est payable au service des impôts des entreprises de La Seyne-sur-mer.

La gratuité est appliquée pour tenir compte des travaux d'investissements mis à la charge du bénéficiaire qui devra en fournir la liste au préalable. A défaut de réalisation des travaux durant le délai imparti, la totalité de la redevance sera réclamée au bénéficiaire.

La redevance sera actualisée le 1^{er} janvier de chaque année sans mise en demeure préalable en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'IN.S.E.E., l'indice pris pour base étant le dernier publié à la date des présentes.

Elle sera révisable à l'expiration de chaque période annuelle sur le fondement de l'article L.33 du Code du Domaine de l'Etat.

TD HF S 5

Conformément aux dispositions de l'article A.14 du Code du Domaine de l'Etat, le bénéficiaire est tenu de produire, en même temps que la présente convention et afin qu'une copie soit ci-annexée, un document à remettre au directeur des services fiscaux, portant acceptation des conditions financières précitées.

Les sommes dont le règlement sera différé porteront intérêt de plein droit, au taux annuel applicable en matière domaniale sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts. Les intérêts dus à chaque échéance porteront eux-mêmes intérêt, au même taux, à partir du jour de cette échéance jusqu'au paiement, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

8.2. Droit fixe

La publication de l'acte donnera ouverture au droit fixe des actes innomés prévus à l'article 680 du Code Général des Impôts.

8.3. Impôts et divers

Sans préjudice de l'obligation des entreprises et industriels implantés sur le site d'acquitter les impôts découlant de leur activité, le bénéficiaire supporte seul, au besoin en remboursant le montant à l'Etat (ministère de la défense, marine nationale), la charge de tous les impôts, y compris l'impôt foncier, auxquels sont ou seront assujettis les ouvrages, constructions et installations mis à sa disposition, ainsi que ceux qu'il aura réalisés sur l'emprise définie à l'article 2 de la présente convention.

Le bénéficiaire est tenu, le cas échéant, d'effectuer la déclaration de construction nouvelle prévue à l'article 1406 du code général des impôts.

Article 9 - Modifications de la convention

9.1. Modifications unilatérales par l'Etat/Défense (Marine)

L'Etat/Défense (Marine) peut modifier unilatéralement, pour des raisons qu'il justifie, la présente convention et faire évoluer les conditions de l'exercice du droit d'usage ou de jouissance du bénéficiaire.

Le bénéficiaire est alors indemnisé sur la base du préjudice né de la modification. A défaut d'un accord amiable entre les parties sur le montant de l'indemnité, celui-ci est fixé par le juge administratif.

9.2. Modifications à l'initiative du bénéficiaire

Le bénéficiaire peut demander à l'Etat/Défense (Marine) la modification de certaines conditions de son occupation, et notamment de sa durée en fonction des investissements qu'il envisage de réaliser.

Ces modifications sont constatées par avenants, passés dans les mêmes conditions de forme et de procédure que la présente convention.

Article 10 - Fin de la convention

10.1. Arrivée du terme

A l'expiration de la durée prévue et à défaut de renouvellement de la présente autorisation, le bénéficiaire perd le droit d'occuper le domaine mis à sa disposition et doit procéder à sa libération.

10.2. Résiliation

10.2.1. Résiliation unilatérale pour motif d'intérêt général

Si elle décide, pour un motif d'intérêt général et en l'absence de faute du titulaire, de reprendre tout ou partie du domaine mis à disposition, l'Etat indemniserà le bénéficiaire conformément aux dispositions de l'article A.26 du code du domaine de l'Etat.

10.2.2. Résiliation unilatérale à titre de sanction

Six mois après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, l'Etat/Défense (Marine) peut prononcer la résiliation unilatérale de la convention dans les cas suivants :

- non-respect des dispositions techniques ou financières de la présente convention,
- non-utilisation ou désaffectation du domaine public mis à disposition.

Lorsque la résiliation est prononcée à titre de sanction, le bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité, quelle qu'elle soit, notamment pour investissements, mobiliers ou immobiliers, ou dépenses engagées dans l'intérêt du domaine.

Cette disposition ne dispense pas le bénéficiaire de l'obligation de remise en état et ne fait pas obstacle à la possibilité de rechercher sa responsabilité contractuelle et obtenir la réparation du préjudice subi par l'Etat.

10.2.3. Résiliation à l'initiative du bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation du site, avant l'expiration de la présente convention, le bénéficiaire pourra résilier celle-ci, en notifiant, moyennant un préavis de trois mois, sa décision par lettre recommandée adressée à l'autorité ayant délivré le titre.

La résiliation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité. Les redevances payées d'avance par le bénéficiaire resteront acquises à l'Etat, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

10.2.4. Sort des impôts, taxes et redevances versés

Les sommes versées au titre des impôts, taxes et redevance de l'année en cours restent acquises au Trésor public quelle que soit la cause de la résiliation.

10.3. Dispositions communes à l'arrivée du terme et aux différents cas de résiliation

A l'expiration de la présente autorisation, le bénéficiaire est tenu de remettre les lieux libres de tout dépôt en enlevant, sans indemnité, les ouvrages, constructions et installations édifiés sur le domaine public.

A défaut, l'Etat/Défense (Marine) peut procéder d'office et aux frais du bénéficiaire aux opérations de remise en état.

L'Etat/Défense (Marine) peut toutefois, si elle y trouve avantage, donner son accord exprès au maintien de tout ou partie des ouvrages, constructions et installations édifiés par le bénéficiaire, en vue de les incorporer au domaine public. La propriété des ouvrages, constructions et installations concernés est, dans cette hypothèse, transférée gratuitement à l'Etat/Défense (Marine).

Cette disposition ne fait pas obstacle au versement au bénéficiaire évincé pour un motif d'intérêt général de l'indemnité prévue à l'article 10.2.1.

Article 11 - Surveillance

Le bénéficiaire s'engage à prendre les mesures nécessaires pour mettre en sécurité les lieux faisant l'objet de la présente convention.

TD KF 7

Article 12 - Litiges

A défaut de règlement amiable intervenu dans les soixante jours à compter de la notification du litige par l'une ou l'autre des parties par courrier simple, le juge administratif est saisi.

Article 13 - Publicité foncière

La présente convention sera publiée au bureau des hypothèques de Toulon (1^{er} bureau) à la diligence du service du Domaine, mais aux frais du bénéficiaire, dans les formes et conditions prévues par les articles 28-1-c et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié.

Conformément aux dispositions de l'article 287 de l'annexe III au code général des impôts (15^{ème}), complété par le décret n° 95-855 du 21 juillet 1995, le bénéficiaire devra s'acquitter du salaire du conservateur pour la publication.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent mandat au directeur des services fiscaux du Var.

Article 14 - Annexes

A la présente convention sont annexés les documents suivants :

- le document d'arpentage n° 1238L (annexe 1);
- la délibération n° DC 06/451 de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée en date du 12 juin 2006 (annexe 2);
- le descriptif des travaux et des modalités de financement envisagés par la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (annexes n°3.1 et 3.2);
- le plan des réseaux (annexe 4);
- l'avis de la direction des services fiscaux du Var en date du 5 octobre 2006 (annexe5).

Les documents annexés font partie intégrante de la présente convention. En cas de contradiction, la convention prévaut sur les documents annexés.

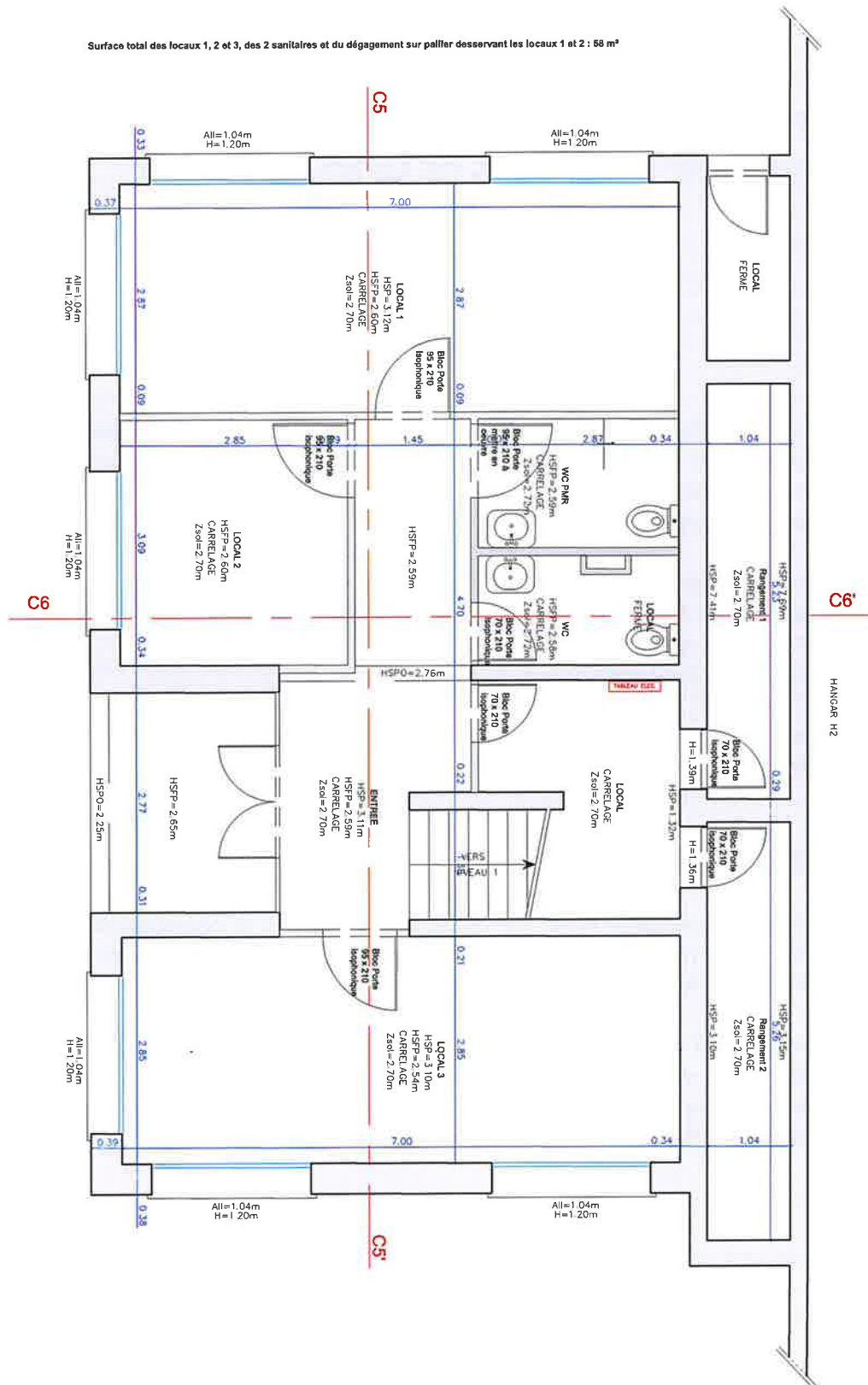
Le présent acte est établi en quatre exemplaires dont un exemplaire original remis au bénéficiaire; un exemplaire déposé aux archives de la préfecture du Var, un exemplaire conservé par la direction des travaux maritimes et un exemplaire transmis à la direction des services fiscaux du Var.

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

*Le président de la communauté
d'agglomération Toulon Provence*

*Pour le ministre de la défense
et par délégation
le directeur des travaux maritimes
de Toulon*

le Préfet du Var





REGLEMENT D'UTILISATION DE LA PLATEFORME MULTI-SERVICES DU PARC D'ACTIVITES DE SAINT-MANDRIER

ARTICLE 1 – OBJECTIFS

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la plateforme multi-services du PAM de Saint-Mandrier, sous responsabilité de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, est mise à disposition des entreprises du Parc, de manière prioritaire pour celles qui ne bénéficient pas de terre-plein associé à leurs locaux. Sont désignés dans le présent règlement par :

- « usagers » : toute personne physique ou morale, titulaire d'un titre d'occupation en vigueur sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier, faisant usage des installations présentes sur ledit parc,
- « gestionnaire du PAM » : agent de TPM,
- « AGEPAM » : association des entreprises du PAM

L'utilisation de la plate-forme entraîne l'adhésion pure et simple au présent règlement, aux tarifs en vigueur et aux consignes d'exploitation établies par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES DE LA PLATEFORME

La plateforme est une zone de travail extérieure répondant prioritairement et ponctuellement aux besoins des entreprises du parc ne bénéficiant pas de terre-pleins privés, dans le cadre de leur activité professionnelle telle que déclarée dans leur titre d'occupation.

Cette plateforme ne peut pas être utilisée comme une zone de carénage car elle n'en a pas la vocation et ne dispose donc pas d'équipements de récupération et de traitement des effluents inhérents à cette activité, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, toute activité dite de « port à sec » y est totalement interdite.

La plateforme est équipée de :

- 6 bornes de distribution des énergies et fluides,
- un éclairage par lampadaires périphériques permettant le travail de nuit,
- un séparateur d'hydrocarbures.

Elle dispose d'une performance de sol de 80 MPa/m².

Elle est divisée en douze zones de travail distinctes de 250 m² chacune.

Chaque zone de travail est :

- matérialisée par un marquage au sol,

- accessible, directement ou indirectement, par la voirie principale au Nord de la plateforme et la voirie périphérique à l'Ouest,
- équipée d'ancrage au sol.

Le nombre et le positionnement des bornes de distribution des énergies (eau et électricité) permettent l'utilisation simultanée de toutes les zones de travail.

Sont donc automatiquement affectés par zone réservée :

- 1 prise électrique monophasée en 220v
- 1 prise électrique triphasée en 380v
- 1 robinet d'alimentation en EP

ARTICLE 3 – MODALITES D'UTILISATION DE LA PLATEFORME

L'utilisation de la plateforme et la consommation des énergies feront l'objet d'une facturation par les services de MTPM en charge de la gestion locative du Parc, conformément à l'article 4 du présent règlement.

L'accès à la plateforme est strictement réservé aux occupants du Parc bénéficiant d'un titre d'occupation, et le public y est interdit.

3.1 Procédure de réservation et durée

Les réservations des zones et des équipements souhaités se font exclusivement à partir d'une application accessible uniquement aux usagers et à MTPM. Les droits d'accès à cette application sont communiqués à chaque usager individuellement.

Devront être impérativement renseignés pour chaque réservation :

- le nom de l'utilisateur (dans le cas d'un travail mutualisé entre plusieurs entreprises, l'entreprise responsable de la réservation qui sera facturée),
- la plage de réservation (1 journée au minimum, sur la base de 365j)
- le nombre de zones réservées (2 maximum par réservation)
- les moyens nécessaires (accès aux énergies)
- la nature des travaux
- les contraintes particulières liées aux travaux (accessibilité à la zone de travail, nuisances occasionnées, ...) pour permettre à l'administrateur d'orienter ou pas un choix de zone.

MPTM valide les réservations dans un délai de 2 jours ouvrés. L'utilisateur est informé via l'application.

Pour permettre au plus grand nombre de bénéficier de la plateforme, il est convenu de fixer à 30 jours consécutifs, la durée maximale de réservation de chaque zone. La prorogation de cette durée d'occupation pourra être étudiée suivant le besoin et les disponibilités.

Toute demande de modification ou d'annulation totale ou partielle de la plage de réservation devra être signalée immédiatement via l'application.

Aucune demande de modification ou d'annulation ne sera acceptée **moins d'un jour** avant le début de la plage de réservation. Ainsi toute journée réservée et commencée sera due.

Les modifications de réservation donneront lieu à une nouvelle validation.

Ce planning unique servant de base à la facturation des prestations, le gestionnaire du site vérifie son exactitude en se rendant régulièrement sur la plateforme.

Toute utilisation par un usager, non mentionnée dans le planning, fera l'objet d'une régularisation et d'une facturation correspondante.

Toute utilisation par un tiers non autorisé, ou toute utilisation différente de celle déclarée au moment de la réservation feront l'objet de poursuite conformément à l'article 6.1 du présent règlement.

La responsabilité de MTPM ne peut pas être recherchée en cas de modifications irrégulières des plages de réservation (par irrégulière, il est entendu non validée via l'application).

MTPM ne pourra être tenue pour responsable pour tout dépassement de période venant empiéter sur la réservation suivante. De la même manière MTPM ne pourra être tenue responsable de tout empiètement d'un usager sur une autre zone de travail que celle qu'il a réservée, occupée par un autre usager.

Seule une constatation pourra être faite sur demande auprès du gestionnaire du site qui en informera les agents en charge de la gestion locative du site pour identification des contrevenants en vue de leur limiter un futur accès à la plateforme.

Ces conditions d'utilisation pourront être revues à l'usage en concertation avec les utilisateurs et l'AGEPAM.

3.2 Utilisation des bornes de distribution des énergies (eau et électricité)

Chacune des 6 bornes est installée entre deux zones de la plateforme et permet la distribution des énergies pour 1 à 2 postes de travail simultanément.

Pour l'électricité, les bornes sont équipées de :

- 2 prises 16A monophasé (2P+T), 30 mA, IP 67
- 2 prises 32 A tétra (3P+N+T), 30 mA, IP67
- arrivée sur bornier inter-sectionneur 4 P Répartiteur modulaire
- disjoncteur Ph+N 6A Courbe C (Protection balisage + présence U générale)
- voyant de présence tension GENERAL IP66. Balisage par applique lumineuse sur porte
- disjoncteur différentiel PH+N10 A Δ 30mA Courbe C (Protection PC + automate)

Pour l'eau, elles sont équipées de 2 vannes d'arrêt munies d'un clapet anti-retour et d'un filtre inox intégré assurant l'alimentation de 2 robinets $\frac{1}{4}$ de tour (20/27) équipés de raccords rapides en laiton.

Toutes les sorties sont contrôlées par l'automate interne à la borne.

Lorsque les droits sont activés, les organes de sortie sont validés (contacteurs et électrovannes). A l'expiration, les organes sont fermés.

L'automate assure la gestion des électrovannes des voies de distribution dans la borne. Ces voies sont sélectionnées par des boutons au droit de chacune des sorties afin d'en valider le fonctionnement préalablement badgé.

Les bornes de distribution délivrent des énergies sur le mode réel (avec consommation effective). Elles intègrent des compteurs qui délivrent les impulsions qui seront décomptées par l'automate.

Afin d'obtenir l'accès aux ressources, l'usager porteur de ses droits d'accès utilise un badge personnel remis gratuitement par le gestionnaire du Parc. L'usager disposera de ce badge de manière permanente. La perte ou la détérioration de ce badge est facturée à l'usager conformément à l'article 4 du présent règlement.

Le gestionnaire du site vérifie le bon fonctionnement des bornes et leur état général avant et après chaque période d'utilisation. Tout dommage survenu pendant la période d'utilisation de la borne sera de la responsabilité de l'usager ayant réservé la zone de travail et la plage horaire concernées. Il prendra donc à sa charge les frais de réparation et/ou de remise en état.

Les droits sont fournis à chaque usager au travers du système de gestion par l'intermédiaire du logiciel d'exploitation. Les données relatives à la consommation des énergies sont enregistrées et exportées et ne sauraient dès lors faire l'objet d'aucune contestation. Elles constituent les éléments de facturation. Les tarifs des énergies sont indiqués à l'article 4 du présent règlement.

Il est strictement interdit d'amener les énergies sur les zones de travail autrement qu'au moyen des bornes de distribution. Toute rallonge électrique et/ou tuyau d'eau raccordé à un atelier à proximité de la plateforme sera immédiatement enlevé.

3.3 Prévention de la pollution

Tout rejet de déchets ou d'effluents sur la zone de travail est strictement interdit.

Avant et après chaque mise à disposition, le gestionnaire du site vérifie la propreté de la zone de travail avec l'utilisateur, étant attendu que chaque usager fait son affaire personnelle de l'enlèvement et du traitement de tous les résidus et déchets liés à son activité. Ainsi, l'utilisateur veille au balayage et à la récupération des salissures restantes sur la zone à chaque fin de journée pour éviter toute dispersion sur le site par le vent omniprésent. Toutes les traces d'huile et autres lubrifiants doivent être également traitées par l'utilisateur.

L'utilisateur doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas gêner l'activité d'un autre usager de la plateforme par le rejet de particules ou résidus. Ainsi lors d'opération de sablage ou de peinture au pistolet, il sera installé, dans la mesure du possible, un système de bâches pouvant retenir une partie des aérosols et des poussières.

Le gestionnaire du site pourra interdire l'exécution de ces travaux si les mesures de protection appropriées n'ont pas été mises en place.

Enfin, lorsque le gestionnaire du site ou des agents de MTPM jugeront qu'il y a un risque de pollution accidentelle à continuer le travail sur la plateforme multi-services, le ou les usagers concernés devront immédiatement suspendre les opérations jusqu'à ce que tout soit remis en bon ordre.

ARTICLE 4 – TARIFICATIONS

L'utilisation de la plateforme fait l'objet d'une facturation de services auprès des usagers du parc.

Sauf mention contraire, les tarifs forfaitaires s'entendent HORS TAXES. Le taux de TVA applicable est de 20 %. Les prestations se trouveront automatiquement assujetties à la T.V.A. aux taux en vigueur lors de leur facturation.

- Location d'une zone de 250 m² du 01/05/2023 au 31/12/2023
Prix forfaitaire par zone pour une journée : 10,00 euros HT
Ce tarif tient compte du défaut de mise à disposition des équipements de la plateforme sur la période concernée (automates de distribution des énergies et des fluides non opérationnels).
- Location d'une zone de 250 m² à compter du 1^{er} janvier 2024
Prix forfaitaire par zone pour une journée : 15,00 euros HT
Ce tarif restera en vigueur jusqu'à ce qu'il soit décidé de le modifier. La modification sera actée en année « n » et applicable à compter du 1^{er} janvier de l'année « n+1 ». Les usagers en seront informés par la notification d'une nouvelle version du présent règlement d'utilisation portant modification de l'article 4.

Frais annexes facturables :

- Refacturation des énergies (le montant refacturé des énergies est calculé sur la base des consommations relevées sur l'automate de distribution, par application d'un tarif majoré prenant en compte les coûts d'entretien et de maintenance liés à l'utilisation des équipements mis à disposition) :
Prix du m³ relevé au compteur : tarif fournisseur eau, majoré de 20 % (vingt pour cent)
Prix du Kwh relevé au compteur : tarif fournisseur électricité, majoré de 30 % (trente pour cent)
- Frais de base de remise en état de la zone de travail et/ou de ses équipements :
Heure de prestation hors taxes : 83 euros
- Création d'un nouveau badge d'accès à la distribution des énergies en cas de perte ou de dégradation :
Tarif forfaitaire de 40 € le badge

ARTICLE 5 – RESPONSABILITE ET ASSURANCES

5.1 Responsabilités pour dommage de toutes natures

Sauf cas de faute de MTPM dont il apporterait la preuve, l'utilisateur supporte seul les conséquences des dommages de toute nature qui peuvent survenir, à lui-même, à ses personnels, à ses biens et à ceux qui lui sont confiés (équipements de la plateforme).

L'utilisateur demeure responsable de tous les dommages causés par son activité sur la plateforme, ses biens ou ceux qui lui sont confiés, ses personnels et par toute autre personne dont il est civilement responsable, quelles qu'en soient les victimes, y compris MTPM.

En outre, l'utilisateur garantit MTPM et ses assureurs contre toute action de quelque nature que ce soit qui serait engagée contre ces derniers pour lesdits dommages.

5.2 Assurances

En conséquence des obligations résultant du droit commun, l'utilisateur doit souscrire les assurances garantissant toutes les responsabilités lui incombant en raison des travaux qu'il envisage de réaliser sur la plateforme et de celles qu'il peut encourir de son propre fait ou de celui de toute personne intervenant à quelque titre que ce soit pour son propre compte.

Dans le cadre de manutentions de bateaux sur les zones de travail, les usagers devront impérativement fournir leur attestation d'assurance envers le bateau manutentionné.

ARTICLE 6 – INTERDICTION ET LIMITATION D'ACCES A LA PLATEFORME

6.1 En cas d'absence de titre d'occupation en vigueur ou d'utilisation non conforme

La plateforme est strictement réservée aux usagers du Parc, i.e toute personne physique ou morale détentrice d'un titre d'occupation en vigueur sur le site.

En cas de constatation de la présence d'un tiers non autorisé sur une zone de travail ou d'une utilisation de la zone différente de celle mentionnée lors de sa réservation, MTPM se réserve le droit de demander l'évacuation des lieux ou l'expulsion sous astreinte ainsi que le **versement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre qui correspond au tarif de location d'une zone de 250 m² en vigueur majoré de 20 %**, pour chaque zone utilisée et pour la durée d'occupation irrégulière.

L'indemnité due pour occupation sans droit ni titre ne régularise en aucune façon la situation du tiers ou de l'utilisateur. L'indemnité est applicable dès le premier jour de la constatation de l'occupation et ce, jusqu'à la libération et la remise en l'état de la zone de travail occupée.

6.2 En cas de non-respect des dispositions du règlement d'utilisation

Tout usager qui ne respecterait pas les présentes dispositions lors de l'utilisation de la plateforme, de manière répétitive, constaté par le gestionnaire de site, s'en verra refuser l'accès pour une durée de 30 jours.

6.3 En cas de non-paiement des prestations

Tout usager qui ne serait pas à jour du paiement de toutes les prestations dues au titre d'une précédente utilisation de la plateforme, dès lors que les prestations lui auront été facturées, se verra refuser la possibilité de procéder à une nouvelle réservation d'une zone de travail jusqu'à régularisation complète de l'arriéré.

6.4 En cas de dégradations

Tout usager qui aurait causé des dégâts sur une zone de travail à l'occasion d'une précédente utilisation (terre-plein et/ou équipements de la zone), et qui n'aurait pas procédé à sa remise en état, se verra définitivement refuser un nouvel accès à la plateforme.

Les coûts de remise en état supportés par MTPM seront remboursés par l'utilisateur mis en cause sur la base du tarif forfaitaire mentionné dans la grille tarifaire de la plateforme (article 4).

ARTICLE 7 – POLITIQUE DE CONFIDENTIALITE

Le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), règlement européen n° 2016/679, promulgué le 27 avril 2016 et entré en application le 25 mai 2018, établit un nouveau cadre juridique sur la protection des données personnelles. Le texte reprend et renforce les droits dits « Informatique et libertés » tels qu'issus de la loi sur l'informatique et les libertés, loi n° 78-17 du 6 janvier 1978. Ce site a fait l'objet d'une déclaration auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL) sous le numéro 1113378.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée est soucieuse de protéger vos données à caractère personnel et de vous apporter toute l'information nécessaire à l'exercice de vos droits.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage à respecter le règlement général sur la protection des données personnelles, venant renforcer la protection des données identifiant directement ou indirectement des personnes physiques.

Des données relatives à votre identité ainsi qu'à l'identification de vos salariés et sous-traitants seront collectées dans le cadre de la réservation de zones de travail sur la plateforme multiservice du PAM de Saint Mandrier. Ces données seront conservées 18 mois ans et seront réservées à l'usage exclusif de la Direction du développement économique

En vertu du Chapitre III du RGPD, « Droits de la personne concernée », pour toute donnée personnelle collectée sur ce site, la Métropole Toulon Provence Méditerranée vous informe que vous disposez de différents droits :

- Un droit d'accès à vos données à caractère personnel,
- Un droit d'opposition,
- Un droit de rectification,
- Un droit à l'effacement (ou droit à l'oubli),
- Un droit à la limitation du traitement,
- Un droit à la portabilité des données,
- Un droit d'introduire une réclamation auprès l'autorité de contrôle (CNIL),
- Un droit de retirer à tout moment votre consentement.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage à ne collecter que les données personnelles strictement utiles au traitement, se conformant ainsi à l'objectif de minimisation des données tel qu'édicte par le RGPD.

Vous seul pouvez exercer ces droits sur vos propres données et celles des enfants mineurs dont vous êtes responsable légal en écrivant par courrier postal au Délégué à la Protection des Données (DPO) :

Délégué à la Protection des Données

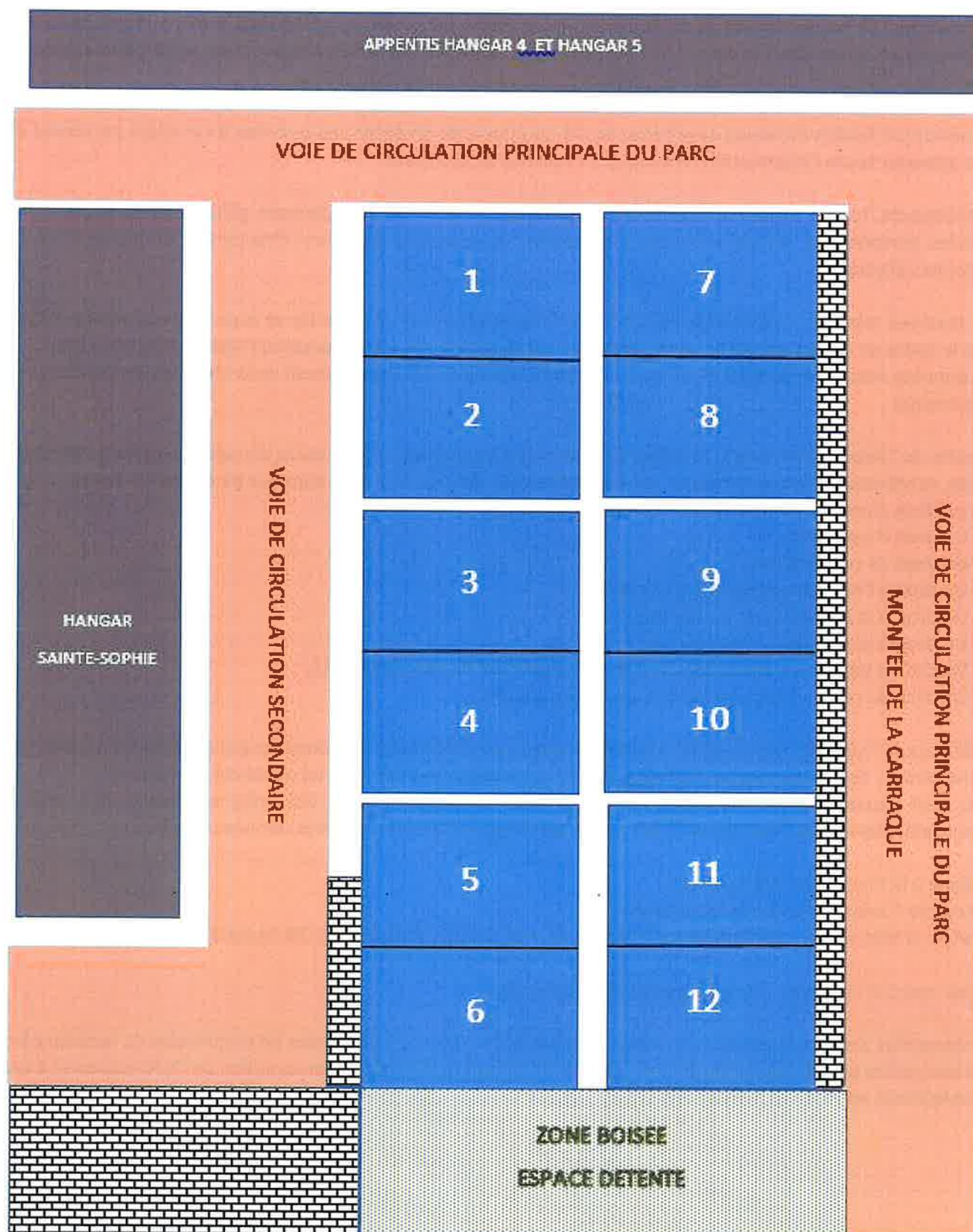
Métropole Toulon Provence Méditerranée

Hôtel de la Métropole – 107 Boulevard Henri Fabre – CS 30526 – 83041 TOULON Cedex 9

Ou par courriel : donnees_personnelles@metropoletpm.fr

Les demandes seront traitées dans un délai raisonnable. Toutefois, les demandes de suppression de renseignements sont assujetties aux politiques internes en matière de communication et de conservation de l'information et à toutes les obligations applicables prévues par la loi.

PARC D'ACTIVITES MARINES DE SAINT-MANDRIER PLATEFORME MULTI-SERVICES





PARC D'ACTIVITES MARINES DE SAINT MANDRIER (PAM)

REGLEMENT INTERIEUR

PREAMBULE

Le Parc d'Activités Marines (PAM) de Saint Mandrier est une zone d'activités économiques créée par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée sur le site de l'ancienne base d'aéronautique navale de Saint Mandrier, qui lui a été cédée par l'Etat à cette fin.

Le présent règlement intérieur est dressé dans le but de :

SECTION 1 - Désigner la composition du PAM et des lots (lots avec terrains / lots sans terrains)

SECTION 2 - Déterminer les éléments qui seront affectés à usage exclusif de chaque occupants (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des occupants (parties communes).

SECTION 3 - Déterminer et fixer les droits et obligations des occupants ou en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

SECTION 4 – Déterminer les charges communes et les charges privatives des lots.

SECTION 5 - Organiser l'administration du PAM en vue de sa bonne tenue, de sa sécurité, de son entretien, et de la gestion des parties communes.

Le présent règlement complète les conventions de sous occupation, baux et conventions d'occupation précaire conclus avec chaque occupant où sont déjà prescrits de façon générale les droits et obligations des occupants, notamment en terme d'exploitation, de maintenance et d'entretien. Il en constitue une annexe.

Dans le présent règlement intérieur, le terme Propriétaire désigne la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, dont le siège est situé 107 bd Henri Fabre à Toulon, de façon générique car il vaut à la fois pour TPM propriétaire de la partie Sud du site et TPM concessionnaire de sa partie Nord.

oooooooooooo

REGLEMENT INTERIEUR

Les dispositions du présent règlement sont obligatoires pour tous les occupants d'une partie quelconque du PAM.

Le présent règlement intérieur pourra être modifié par TPM, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Une telle modification sera notifiée par écrit aux locataires.

Le présent règlement intérieur et ses modifications, le cas échéant, constituent la loi commune à laquelle tous les occupants doivent se conformer.

Les occupants s'engagent à observer le présent règlement intérieur dont ils ont reçu un exemplaire, celui-ci est joint au bail ou à la convention d'occupation qui leur a été consenti.

L'inobservation de ces conditions donnera lieu à un avertissement.

S'il n'en était pas tenu compte, un deuxième avertissement serait donné par huissier, et s'il n'était suivi d'aucun effet, le bail ou la convention d'occupation pourra être résilié pour faute.

oooooooooooo

REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 1 – Désignation du PAM et des lots.

1.1 - Situation des lieux

Le présent règlement intérieur concerne le site du Parc d'Activités Marines (PAM) à usage de technopôle orienté vers différents axes de développement économique et notamment vers les technologies marines et sous-marines, les biotechnologies, la construction et l'entretien de bateaux de grande plaisance et ses activités annexes à haute valeur ajoutée.

Ce parc d'activités est édifié sur les terrains situés :

- Parc d'Activités Marines – 83 430 SAINT MANDRIER

Les lots sont édifiés sur :

- Un terrain cadastré et arpenté n°1238L et aménagé selon le plan : SCHEMA D'AMENAGEMENT F2 de février 2013

L'entrée du Parc sera signalée par un Totem.

Pour faciliter l'accès aux différents lots il sera également mis en place à l'entrée du PAM, un panneau d'information signalisant sur le plan du site, l'implantation et l'accès des différents occupants, aux visiteurs. La mise à jour de ce panneau sera assurée par TPM.

1.2 - Composition des lieux

Les lots sont soit avec parcelle de terrains, soit sans terrain. Les lots qui sont bâtis sont constitués de hangars et/ou d'ateliers et/ou de bureaux.

A / Les hangars sont des espaces dits à portes monumentales (hauteur supérieure à 4m), et ont un accès vers la fosse de halage et le plan d'eau. Ce sont :

- hangar H1 à hangar H5
- hangar Sainte Sophie : nef centrale

Des surfaces de bureaux ou d'ateliers peuvent se situer à l'intérieur ou en bordure de ces hangars.

B/ Les ateliers sont des espaces à hauteur de portes inférieures à 3m et ont un accès pour livraison. Ce sont :

- Hangar « Gymnase »
- hangar «Pompiers »
- Hangar Sainte Sophie : ateliers en rez-de-chaussée
- Bâtiment Moteur

Des surfaces de bureaux peuvent se situer à l'intérieur de ces ateliers

C/ Les bureaux sont modulables à la demande et se situent :

- Appentis arrières aux H4 et H5
- Bâtiment des douanes (à l'arrière du H2)
- Tour de Commandement
- Hangar Sainte Sophie : étage
- Bâtiment Moteur : étage

- Bâtiment « infirmerie » (aile ouest)
- bâtiment « villa »

D/ D'autres bâtiments existant ou à construire, pourront abriter des activités de service.

E/ Le plan d'eau de la Petite rade d'une superficie de 51.000 m²

F/ Enfin une voie principale traverse l'ensemble du Parc et départage le site en une partie Nord et une partie Sud. Cette voirie dessert l'ensemble des lots.

G/ Du fait de sa configuration en enclave dans un secteur militaire en entrée de rade, l'ensemble du site est entièrement clôturé et bénéficie de portails d'accès. Le portail desservant la partie Sud est à fermeture automatique par télécommande. Les télécommandes sont mises à disposition des entreprises auprès de TPM en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie restituable et sont sous la responsabilité des occupants pour leurs employés ou visiteurs. L'ensemble du site est une zone d'activité économique à accès réglementé.

REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 2 - Distinction entre parties privatives et parties communes

2.1 - Définition des parties communes.

Constituent des parties communes, les parties du Parc affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les occupants ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les occupants, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des occupants ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des « parties communes générales » dont l'usage indivis est réparti entre tous les lots du Parc, et des « parties communes spéciales » dont l'usage indivis est réparti entre certains lots seulement.

2.2 - Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les occupants comprennent :

- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de TPM,
- Les passages et voies de circulation pour piétons et véhicules,
- Les canalisations, gaines, conduits, et réseaux de toutes natures,
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les occupants, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- Les compteurs généraux d'eau, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les occupants, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

2.3 - Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs occupants, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative, pour les bâtiments partagés entre plusieurs occupants, des :

- Entrées, rampes d'accès, et s'il y a lieu leurs systèmes de fermeture, appareillages et accessoires,
- Eléments qui assurent le clos, le couvert, les murs porteurs ou non,
- Halls d'entrée, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant,
- Fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs, et autres parties communes même spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment, les portes d'entrée donnant accès aux dégagements,

2.4 - Définition des parties privatives.

Les parties privatives sont constituées de l'assiette du terrain mis à disposition de chaque occupant et des immeubles qui y sont implantés, ou s'il n'y a pas de terrain, des immeubles ou portions d'immeubles mis à disposition.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sol,
- Les plafonds,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les parois composites en plaques de plâtre et plinthes,
- Les portes palières, les fenêtres, les volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient,
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- Les installations individuelles de climatisation à l'intérieur d'un local privatif,
- Les installations techniques propres aux occupants,
- Les installations et obligations réglementaires (notamment environnementales) liées aux activités des occupants
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, glaces, peintures, boiserie, et tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure.

2.5 Définition des règles du plan d'eau :

Les activités du plan d'eau sont soumises aux prescriptions édictées par le commandant de la région maritime Méditerranée et à la concession d'utilisation du Domaine Public Maritime en dehors des ports du 28 janvier 2014 . Les installations du plan d'eau (pontons, fosse de halage, brise clapots) sont construites et gérées par la société bénéficiaire du sous-traité d'exploitation du plan d'eau de la Petite Rade.

2.6 Plan incliné

A titre exceptionnel, pour les bateaux dont le gabarit ne permettrait pas l'utilisation des fosses de halage, le plan incliné situé à la frontière entre les lots 2 et 3a pourra être utilisé en respectant certaines conditions. Cette utilisation est aujourd'hui limitée par la Marine Nationale à 6 manœuvres par an. C'est pourquoi l'entreprise qui souhaite en bénéficier doit obligatoirement en informer la Croix des Signaux par téléphone au 04.94.63.97.22, 48 heures avant la manœuvre. L'entreprise demandera également à l'occupant des lots 2 et 3a, quinze jours à l'avance, de libérer pour le jour de la manœuvre l'accès au plan incliné. Il est également rappelé que le mouillage est strictement interdit dans cette zone.

REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 3 - Droits et obligations des occupants

Le locataire utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières de son bail commercial ou convention ou autorisation d'occupation. La destination du lot ne doit faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du propriétaire.

Le locataire fera son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments, conformité au code du travail, conformité aux règles environnementales...

3.1 - Usage des parties privatives

Chacun des occupants use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, sous la condition toutefois de ne porter atteinte ni aux droits des autres occupants ni à la destination du lot.

3.1.1 - Mode d'occupation

Les locaux et lieux devront être occupés à usage professionnel, à l'exclusion de toutes autres utilisations.

3.1.2 - Troubles de voisinage

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité des lieux ne subisse aucun trouble, soit par eux-mêmes, soit par des personnes introduites par eux dans les lieux.

En particulier, ils devront éviter les bruits, odeurs, vibrations de quelque sorte que ce soit.

Tous leurs visiteurs devront être pris en charge à partir de l'entrée du site et accompagnés, le cas échéant, jusqu'au lot concerné. Il en sera de même pour les sorties, sous la responsabilité de l'entreprise visitée.

3.1.3 - Harmonie des lieux

Tout aménagement et/ou décoration sur les parties extérieures des bâtiments est soumis à l'approbation des Architectes des Bâtiments de France et de TPM.

ils comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- le traitement de l'air (climatisation et ventilation),
- les modifications de façades (ouvertures, RAL),
- les équipements techniques.

Chaque occupant fait son affaire personnelle de la constitution et du dépôt du dossier de demande d'autorisation auprès de l'ABF. Il transmettra la réponse à TPM.

Dans un souci d'harmonie fonctionnelle et esthétique, la réalisation des clôtures de chaque lot, à charge du locataire, devra respecter des caractéristiques précises correspondant aux fiches techniques annexées au présent Règlement Intérieur et devront être préalablement visées par TPM.

Le stationnement des véhicules du personnel des différents occupants pour ceux ayant des lots avec terrains se fera à l'intérieur des lots. Pour ceux ne bénéficiant pas de terrains, des emplacements seront disponibles en pied de bâtiment ou à proximité.

3.2 - Usage des parties communes

3.2.1 - Limitations d'ordre général

Si chaque occupant peut user librement des parties communes, il ne doit pas faire obstacle aux droits des autres occupants. Nul ne pourra encombrer les parties communes et les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage ou de stockage.

3.2.2 – Livraisons

Le stationnement des véhicules de livraison se fera à l'intérieur des lots pour les occupants ayant des lots avec terrains.

Pour les occupants ne bénéficiant pas de terrain, il pourra être prévu des zones de stationnement réservées aux véhicules de livraison matérialisées au sol.

Chaque occupant veille au bon stationnement des véhicules en attente de livraison de manière à permettre une circulation fluide. Le stationnement avant et après la livraison est interdit sur les aires de parking réservées aux occupants.

3.2.3 – Produits dangereux

Il est interdit d'introduire dans les bâtiments à location multiple, notamment dans les locaux, des produits dangereux (explosifs par exemple), inflammables, insalubres ou malodorants.

3.2.4 – Antennes et paraboles

L'installation d'antennes et de paraboles extérieures est interdite.

3.2.5 - Enseignes et plaques indicatrices

La pose d'enseignes, réclames, lanternes ou écriteaux quelconques sur la façade des hangars ou bâtiments ou lots, est soumise à autorisation et approbation des Architectes des Bâtiments de France et de TPM. Chaque occupant fait son affaire personnelle de la constitution et du dépôt du dossier de demande d'autorisation auprès de l'ABF. Il transmettra la réponse à TPM.

3.2.6 – Boîtes aux lettres

La pose des boîtes aux lettres se fera par TPM à l'entrée du site sur un espace dédié et réservé à proximité du panneau d'informations générales.

3.2.7 - Réparations. Entretien des choses communes

Les occupants devront supporter, sans indemnité, les travaux de réparation ou d'entretien concernant les choses communes, quelle que soit la durée des travaux, si la dégradation est du fait du ou des occupants.

La maintenance des parties communes est assurée par TPM. Cette maintenance est facturée aux occupants au prorata des surfaces utiles occupées, au titre des charges communes.

3.2.8 - Visite des locaux privés

Sous réserve d'un préavis de 5 jours, les occupants devront laisser visiter leurs locaux privés.

Cette visite peut être le fait de TPM, d'un architecte, d'entrepreneurs, de techniciens ou d'ouvriers chargés de conduire ou faire des travaux.

Il peut également s'agir d'une visite demandée par l'assureur de TPM ou d'une simple visite pour s'assurer de l'état des lieux.

Sauf impossibilité dûment justifiée, l'accès aux toitures doit toujours être autorisé à TPM.

3.2.9 - Absence prolongée

En cas d'absence prolongée, l'occupant devra en informer TPM.

3.2.10 - Portail d'entrée du site

Des portails permettent de réguler les accès aux parties du site qui le nécessitent. Un portail à ouverture automatique par télécommande sécurise la partie Sud du site.

Les télécommandes sont mises à disposition des entreprises par TPM contre le versement d'un dépôt de 35 € TTC par unité restituable. La restitution du dépôt de garantie est soumise à la restitution des appareils de télécommande en état de fonctionnement, l'entretien courant de ces appareils restant à la charge du preneur (changement de piles, réparation, ...).

Pendant la période initiale d'aménagement du site (mise en œuvre des réseaux secs et humides, dévoiement de la route principale, pose des portails), un gardien est présent à l'entrée du site du lundi au vendredi de 7h00 à 19h00.

3.2.11 - Parkings et circulation

Des parkings sont disponibles dans la limite des possibilités du site pour les occupants n'ayant pas de lot de terrain et leurs visiteurs.

La vitesse sur les voies de circulation est limitée à 30 km/h pour tous les véhicules. Une signalisation routière a été mise en place sur le site (panneaux de limitation de vitesse, stop, etc...).

Chaque occupant doit faire respecter à son personnel ou à ses visiteurs, la vitesse sur les voies de circulation, et le stationnement des véhicules.

En aucun cas la responsabilité de TPM ne pourra être engagée pour tous dégâts matériels sur les véhicules stationnés sur le site.

3.2.12 - Chauffage et climatisation

Chaque locataire se charge des installations de chauffage et climatisation et de leur maintenance avec une préférence toutefois au gaz pour la production de chauffage et de climatisation. Aucun édicule en toiture et en façade ne sera autorisé sans accord préalable des Architectes des Bâtiments de France et de TPM.

3.2.13 – Responsabilités

Chaque locataire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de manière générale, des conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

3.2.14 - Assurance personnelle des locataires

Chaque locataire sera tenu d'assurer dans le cadre de son activité et en ce qui concerne son lot privatif, le mobilier et le recours des voisins contre l'incendie, les accidents ou explosions et le dégât des eaux.

Il devra aussi s'assurer contre les risques locatifs et leur responsabilité civile. Ces assurances devront être souscrites auprès de compagnies solvables et les occupants devront fournir chaque année à TPM, une attestation de leur compagnie d'assurance.

3.2.15 – Emplacement poubelles

Les services techniques de la Mairie de Saint-Mandrier mettent à la disposition des occupants qui en font la demande des containers situés à l'entrée du site.

Chaque occupant amène et reprend ses containers à l'entrée du site et est responsable du transfert des déchets de ses locaux jusqu'à cet emplacement.

Les services techniques de la Mairie de Saint-Mandrier assurent la gestion et la maintenance de ces dernières.

Le ramassage des cartons et plastiques est organisé par les services de la Mairie de Saint Mandrier. Chaque occupant devra prendre connaissance du calendrier de passage et s'y conformer.

Un ramassage des objets encombrants est organisé par la Mairie de Saint Mandrier sur rendez-vous.

3.2.16 – Branchement électrique

Pour les lots occupés par des entreprises dont l'activité demande une puissance supérieure à 250 kVA, TPM installe le poste transformateur privé et le compteur (tarif vert) de chaque lot, le locataire choisissant librement son prestataire.

Pour les lots ou espaces occupés par des locataires demandant une puissance inférieure à 250 kVA (tarif jaune), ils seront raccordés à un poste transformateur public installé par ErDF. Le prestataire choisi par le locataire prendra en charge l'installation du compteur individuel.

3.2.17 – Branchement gaz

Le propriétaire installe le compteur de chaque lot, le locataire choisissant librement son prestataire. Toute demande de raccordement supplémentaire, intervenant après les travaux de mise en œuvre du réseau principal, devra se faire auprès de GrDF par le locataire à ses frais.

3.2.18 – Branchement Eau

Un coffret d'alimentation en eau avec compteur individuel est installé par le propriétaire et mis à disposition de chaque locataire.

REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 4 - Charges

L'entretien et le nettoyage des extérieurs, des voiries communes intérieures, de la clôture générale périphérique et des portails d'accès sont sous la responsabilité du propriétaire, et à la charge de TPM. La maintenance de l'ensemble des réseaux eau, électricité, incendie, jusqu'à l'arrivée sur chacun des lots est à la charge de TPM. Les réseaux des lots et leur maintenance sont à la charge des occupants.

4.1 Charges communes

Il s'agit principalement des charges suivantes (énumération non limitative) :

- Honoraires et frais du gestionnaire
- Rémunération du personnel de service
- Contrats d'assurances souscrits par TPM
- Contrats d'entretien et de maintenance souscrits par TPM
- Contrats de gardiennage (prestation assurée pendant la période initiale d'aménagement du parc)
- Éclairage, nettoyage, entretien des extérieurs communs
- Entretien et réparation des locaux à usage communs
- Entretien et réparation ou remplacement de l'installation électrique à usage commun
- Entretien et réparation des portails d'entrée
- Entretien et réparation de la voirie et de la signalisation
- Entretien des espaces verts communs
- - Entretien extérieur des clos couverts à l'exclusion du bâtiment de commandement et des hangars H1 à H5
- Mise en place et entretien de la signalétique du panneau d'information à l'entrée du site et du totem

4.2 Charges spécifiques

4.2.1 - Consommation d'électricité

Dès la mise en œuvre des nouveaux réseaux secs réalisés par TPM, l'abonnement et la consommation seront directement facturés à chaque l'occupant par son fournisseur d'énergie.

Toutes les consommations relevées avant le raccordement des locaux au réseau public d'électricité feront l'objet d'une facturation de TPM à chaque occupant.

4.2.2 - Consommation d'eau

Les charges d'eau relevées au compteur du lot prévu au § 3.2.18, seront affectées à l'occupant du lot. Pour le compteur d'eau du réseau incendie, la consommation sera répartie entre les occupants au prorata des m² de bâti et de non bâti.

Chaque occupant supportera les dépenses indiquées par son compteur individuel ainsi que la redevance pour l'entretien, la location et les réparations éventuelles du compteur. La différence existant entre la totalité des consommations individuelles et celles relevées au compteur général sera répartie en fonction des m² de chaque lot.

L'ensemble fera l'objet d'une facturation de TPM à chaque occupant jusqu'à la mise en place du nouveau réseau pour lequel il devra contracter avec le fermier de la commune.

4.2.3 - Sécurité et protection incendie

Le contrôle technique annuel des installations électriques et du matériel de lutte contre l'incendie, des parties communes et privatives, sera prévu par TPM conformément à la législation en vigueur.

Les occupants seront seuls responsables de la sécurité intérieure de leurs lots et devront assurer leur propre contrôle technique des installations. Ils veilleront à mettre en œuvre un système de sécurité incendie en conformité avec la législation spécifique à leur activité, étant entendu que la centrale d'alarme devra intégrer la possibilité d'être reliée aux autres centrales situées dans les autres parties du bâtiment. Le choix de la centrale devra être soumis à l'approbation de TPM.

Le contrôle technique annuel de TPM et celui du locataire comprendra :

- La vérification des installations électriques
- La vérification des trappes de désenfumage
- La vérification des extincteurs et des lances incendie
- La vérification des bornes incendie
- La vérification des systèmes d'alarme incendie
- La vérification de la réglementation en matière de lutte contre l'incendie

4.2.4 – Chauffage et climatisation

Les contrats de maintenance relatifs au chauffage et à la climatisation seront souscrits par les occupants.

4.2.5 – Ascenseur

Le contrat de maintenance relatif à l'entretien des ascenseurs, lorsqu'ils existent, sera réparti à la charge des occupants qui sont desservis.

4.2.6 – Terre-pleins

Les occupants bénéficiant de parcelles de terrain prennent en charge au mieux de leurs besoins et de leurs activités, les aménagements et le traitement des sols des terre-pleins et la récupération des eaux pluviales et industrielle, avec le système de traitement des eaux adéquat de ces terre-pleins, ainsi que leur maintenance.

4.3 – Répartition et règlement

Sous réserve de la production des justificatifs correspondants, les occupants sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement

commun au prorata des surfaces utiles de chaque lot. Ils participent aux charges relatives à la conservation, à l'entretien des parties communes.
Ces charges sont réglées en fin d'exercice sur la base des dépenses réellement engagées par TPM.

REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 5 – Administration du site

TPM se charge de la gestion du site.
Elle se réserve le droit d'attribuer cette gestion à un mandataire ou prestataire.

5.1 - Administration et gestion du site

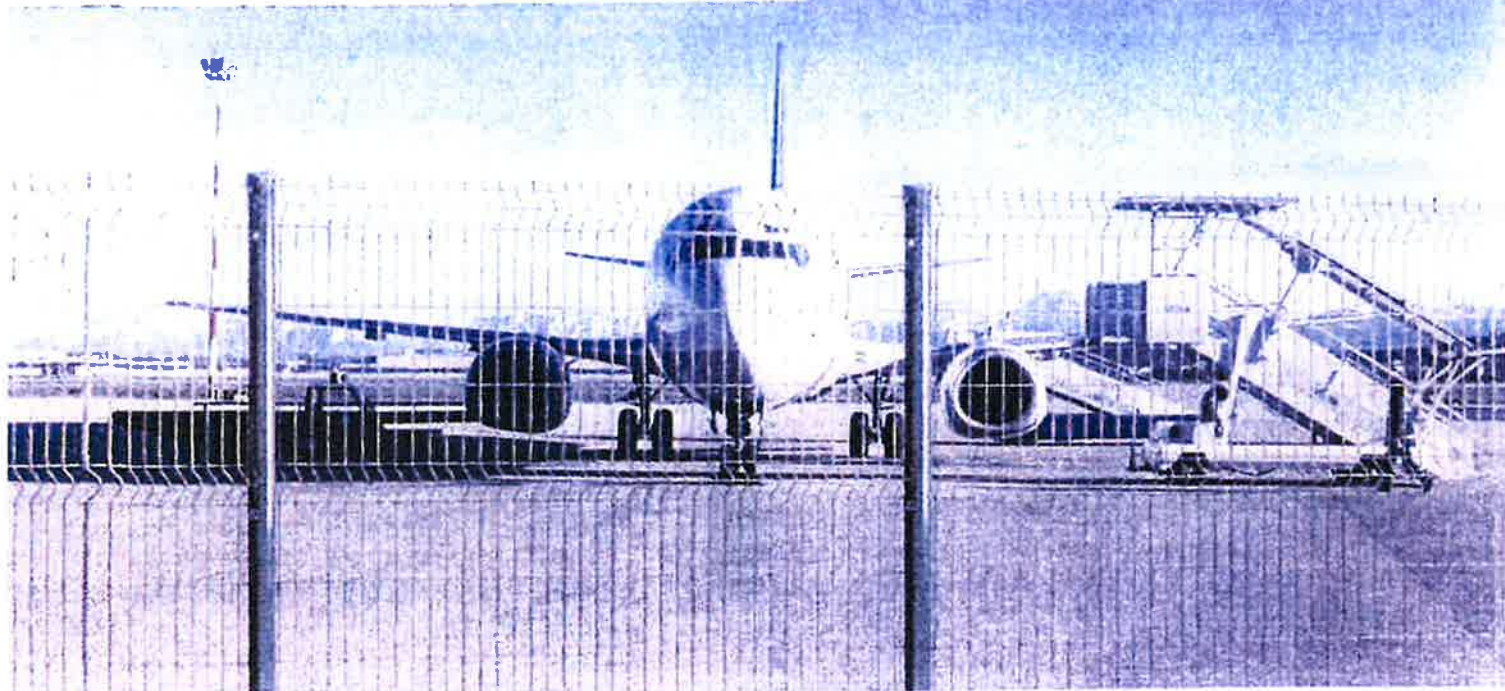
TPM veillera à la tranquillité et à la propreté du site et au fonctionnement de ses services.
Elle procédera à tous encaissements et elle effectuera tous règlements afférents au site.
Elle établira et tiendra à jour une liste des occupants.
Elle préparera un budget prévisionnel annuel.
Elle établira les appels de loyers, de charges locatives et de taxe foncière. Elle procédera également à la refacturation des consommations d'eau et d'électricité des occupants jusqu'à la neutralisation des réseaux marines.

Sur la base des principes contenus dans le règlement intérieur, TPM pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer le bon fonctionnement des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, qui s'imposeront à tous les occupants au même titre que le présent règlement intérieur.

5.2 - Pouvoirs d'exécution et représentation.

TPM désigne, au sein de la Direction du Développement économique, un correspondant qui sera son représentant officiel vis-à-vis des occupants et des tiers. Celui-ci sera assisté d'un gestionnaire de site qui sera l'interlocuteur au quotidien des occupants.
Le correspondant et le gestionnaire du site veilleront au respect des dispositions du règlement intérieur.
Notamment, ils feront, en lien avec les services compétents de TPM, le cas échéant, toutes diligences, prendront toutes garanties et exerceront toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des occupants aux charges communes.

Fiche technique clôture



ATOUTS

Rigidité

Les panneaux, en treillis soudé à mailles rectangulaires, sont pourvus de renforts horizontaux sous forme de plis qui garantissent une rigidité maximale.

Longue durée de vie

La technologie de revêtement Betafence appliquée au panneau procure une longue durée de vie. Une couche d'adhérence est appliquée après la galvanisation pour assurer une totale adhésion de la couche de PVC.

Excellent rapport qualité/prix

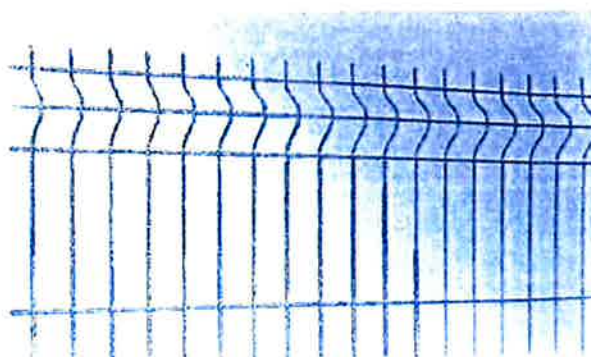
Le système [REDACTED] allie une qualité optimale à un prix compétitif.

Système complet

Le système se compose de panneaux de différentes hauteurs à poser sur poteaux carrés [REDACTED] poteaux [REDACTED] avec système de fixation spécifique, ou sur poteaux [REDACTED] sans accessoire. La gamme est complétée par un grand choix de portails pivotants et coulissants.

Applications

Usines
Entrepôts
Domaines militaires
Chemins de fer
Routes
Autoroutes
Aéroports



Panneaux

Les panneaux ont une largeur de 2500 mm et existent en plusieurs hauteurs de 1030 à 2430 mm. Les panneaux sont pourvus de picots de 30 mm d'un seul côté. La pose peut s'effectuer avec les picots en partie haute ou en partie basse. Les plis confèrent au panneau une rigidité supplémentaire.
Dimension des mailles : 200 x 50 mm avec plis de 100 x 50 mm
Diamètre du fil : 5 mm

Portails

Le système est complété par des portails de haute technologie des portails pivotants à simple ou double vantaux, coulissants sur rail et coulissants autoportants.

Revêtement

Nos panneaux sont fabriqués à partir de fils galvanisés. Un procédé de prétraitement garantit une adhésion parfaite du revêtement PVC en surface. Les poteaux sont faits de tubes soudés, galvanisés à l'intérieur et à l'extérieur (épaisseur de couche minimale 275 g/m², 2 faces combinées) selon la norme européenne 10326. On applique ensuite une couche d'adhésion et enfin une couche de polyester (épaisseur min. 60 microns).

Couleurs

Vert

Autres coloris impossibles.

Poteaux



Les panneaux sont fixés dans les feuillures verticales du poteau grâce à des clips en polyamide ou des clips métalliques plastifiés. La sécurité des pièces de fixation métalliques peut être renforcée par un système de boulons. Les poteaux en tube soudé en forme 'H', (70 x 44 mm) sont munis d'un capuchon en matière synthétique.



Fixation latérale des panneaux sur les poteaux Bekalast sans accessoire. Les plis des panneaux sont parfaitement tenus dans le profil du poteau. Les poteaux Bekafast (60 x 53 mm) sont munis d'un capuchon en matière synthétique.



Les panneaux se fixent sur la partie frontale des poteaux à l'aide de pièces de fixation et de boulons de sécurité. Les poteaux tubulaires soudés, de forme carrée (60 x 60 x 1,50 mm), sont dotés d'inserts pour la fixation des panneaux et sont munis d'un capuchon en plastique.

ASSORTIMENT

Hauteur de l'édicule
en mm

Dimensions des poteaux (x x H)
en mm

Nombre de plis par panneau

Longueur (en cm) entre des poteaux
en mm

1030
1230
1530
1730
1930
2030
2430

2500 x 1030
2500 x 1230
2500 x 1530
2500 x 1730
2500 x 1930
2500 x 2030
2500 x 2430

2
2
3
3
3
4
4

1500
1700
2000
2200
2400
2600
3200