



Mérignac

septembre 22

Version modifiée par rapport à la version de Mai 2022
Annexée au rapport passé en Conseil Municipal du 22 juin 2022

Ville de Mérignac



Maison de la Nature - rapport sur le choix du mode de gestion



	Préambule	3
1.	Caractéristiques principales du projet	4
2.	Présentation des modes de gestion envisageables	5
2.1.	Les modes de gestions à l'étude au regard des objectifs de la commune	5
2.2.	Présentation des modes de gestion	5
3.	JUSTIFICATION DU CHOIX de recourir à la concession	12
4.	Caractéristiques essentielles des prestations du futur concessionnaire	13
5.	Procédure	16
6.	Conclusion	17



► CONTEXTE

La création de la Maison de la Nature constitue l'un des projets structurants du mandat pour la stratégie de transition écologique de la ville.

Il s'agit pour la commune de créer un lieu « à vivre », rassemblant des acteurs différents (entreprises, associations, citoyens...) pour « faire ensemble ». Ce site a vocation à devenir un lieu d'échanges et de mise en commun des savoirs et savoir-faire, attractif et vecteur de changements dans les modes de vie. L'aspect concret des activités qui seront proposées constitue la pierre angulaire du projet.

Afin de donner naissance à ce projet, la Ville de Mérignac a acquis un bâtiment de 2000 m² dans un boisement naturel en cœur de ville de 24 ha, le Parc du Château.

Suite à une réflexion sur la préfiguration du projet, un scénario ambitieux structuré a été défini avec de nombreuses activités dont un parcours dans les arbres, des espaces de pédagogie, d'ateliers. Ce projet accorde une place prépondérante à la pédagogie (sensibilisation du grand public, mais également des scolaires).

Ce projet a également pour objectif de faire de la Maison de la Nature un espace prisé des entreprises et entrepreneurs, avec la possibilité d'organiser des séminaires, et avoir des usages professionnels via du coworking orienté « incubateur environnemental » et un café-restaurant pour compléter l'offre.

Ainsi, la future Maison de la Nature hébergerait des activités et services variés mais qui ont tous un point commun accompagner les citoyens, entreprises, associations dans leurs démarches de transition écologique en créant du lien entre ses parties prenantes.

Ces activités généreront des recettes ou non, dont la cohabitation, source de complexité, induit des risques pour la qualité de service.

Les réflexions sur la préfiguration ont mis également en avant l'enjeu clef du projet qui est celui du mode de gestion, ainsi qu'une durée de mise en œuvre nécessairement longue, compte tenu du temps estimé de contractualisation et de réalisation des travaux.

La commune a demandé à Espelia d'étudier les différentes de modes de gestion possibles pour l'exploitation de ce nouvel équipement public mérignacais afin de compléter sa réflexion sur le programme.

► OBJET DU PRESENT RAPPORT

Dans cette optique, et conformément aux dispositions de l'article L. 141 1-4 du code général des collectivités territoriales, la Commission consultative des services publics locaux (ci-après « CCSP ») est sollicitée pour avis préalablement à la décision de l'assemblée délibérante sur le projet de délégation de service public relatif à l'exploitation de la maison de la nature.

Le présent rapport a ainsi pour objet, d'une part, de recueillir l'avis de la CCSP, d'autre part, de permettre à l'assemblée délibérante de se prononcer, au vu notamment de l'avis consultatif précité, sur le principe du recours à la délégation de service public pour l'exploitation de la maison de la nature et sur les principales caractéristiques des prestations que devra assurer le futur délégataire.

1.

1. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Le **périmètre** prévisionnel des investissements délégués et des activités du service intégrées à la phase d'exploitation - et dont le mode de gestion opportun est étudié - est présenté ci-dessous.

Périmètre	Inclus	Non-inclus
Périmètre des investissements délégués	<ul style="list-style-type: none">• Conception et réalisation des travaux de réhabilitation sur l'enveloppe et les installations du bâtiment• Etudes et travaux préparatoires à l'installation de la plateforme de départ du parcours dans les arbres.• Aménagement des espaces intérieurs et scénographie (agora et espace d'animation, d'éducation)• Equipements de l'activité restauration et mobiliers divers (accueil, ateliers, organisation)• Aménagements et mobiliers extérieurs au bâtiment y compris le parcours dans les arbres	
Périmètre du service	<ul style="list-style-type: none">• Accueil général• Gestion et exploitation globale de l'établissement recevant du public et des abords (parcelles cadastrée BC438 et BC439 sises 4 avenue Jean Veyri)• Agora centrale (rdc : accueil/exposition/information)• Café – Restauration (rdc)• Salles de Séminaire/conférences(rdc)• Ateliers « espace bricole » (rdc)• Parcours découverte extérieur dans les arbres• Incubateur/coworking (étage)• Espace pédagogique (étage)• Espace gestion (étage)	<ul style="list-style-type: none">• Atelier vélo (géré par l'association léon à vélo – occupation via AOT)

La durée envisagée du contrat est de 10 ans à compter d'une date fixée à titre prévisionnel à juin 2023. Ce dernier aura une phase d'étude et travaux d'installation estimée à 18 mois avant une ouverture fin 2024 - début 2025.

La durée du contrat tient compte de la nature et de l'étendue des prestations confiées au cocontractant, ainsi que des investissements demandés.

2.

2. PRESENTATION DES MODES DE GESTION ENVISAGEABLES

2.1. Les modes de gestion à l'étude au regard des objectifs de la commune

Les principaux objectifs mis en évidence par la commune sont les suivants :

- Mettre en œuvre un mode de gestion sur le périmètre défini qui garantisse la qualité de l'offre de service pour tous les publics cibles, sans jamais s'éloigner de la mission première pédagogique d'intérêt général en matière d'accompagnement à la transition écologique ;
- Limiter autant que possible son implication financière dans la gestion du service en termes de dépense de fonctionnement et sécuriser cette implication dans le temps pour éviter les dérives ;
- Dissocier contractuellement les phases de travaux lourds de réhabilitation par la ville puis celles d'aménagement, de scénographie et d'exploitation par le concessionnaire.

Dans ce cadre, les modes de gestion étudiés sont les suivants :

- Gestion en régie et quasi-régie (création d'une SPL ou d'une Association)
- Création d'une SEM / SEMOP spécifique
- Gestion déléguée à un tiers privé existant préalablement par une concession / Marché

2.2. Présentation des modes de gestion

2.2.1.1. La gestion en régie

La régie est un mode de gestion des services publics par lequel la Personne Publique prend en charge une activité dans le cadre de ses propres services.

Il s'agit pour la Personne Publique d'assurer par ses propres moyens (sans Titulaire, ni sous-traitant) la **gestion complète de l'équipement**. Lorsqu'elle gère directement un service public, elle est totalement responsable du service, et en particulier :

- Elle est responsable de l'organisation et du fonctionnement du service,
- Elle utilise exclusivement son personnel (titulaire ou contractuel),
- Elle supporte toutes les dépenses,
- Elle encaisse toutes les recettes liées au service.

► LA REGIE DOTE DE LA SEULE AUTONOMIE FINANCIERE

La régie dotée de la seule autonomie financière ne dispose pas de la personnalité morale. Elle constitue un service déconcentré, intégré dans la personnalité juridique de la personne publique qui l'a créée. La régie

2.

dispose néanmoins d'un budget distinct de celui de la personne publique de rattachement et d'un organe de direction.

La régie serait créée par l'assemblée délibérante qui en fixerait les modalités de fonctionnement, désignerait les administrateurs (conseil d'exploitation) et le directeur. L'essentiel des pouvoirs serait conservé par l'Assemblée délibérante, l'exécutif de la Commune demeurant l'ordonnateur des dépenses.

La régie dotée de la seule autonomie financière laisse subsister un large contrôle de la collectivité de rattachement sur le service.

Les principales décisions d'organisation mais également de gestion du service restent du ressort de l'organe délibérant de la collectivité de rattachement : programmation des investissements, vote du budget et fixation des tarifs, gestion du personnel, etc. mais les administrateurs (conseil d'exploitation) peuvent disposer d'un pouvoir délibératif sur certaines questions liées au fonctionnement de la régie.

► LA REGIE DOTE DE LA PERSONNALITE MORALE ET DE L'AUTONOMIE FINANCIERE

La régie dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière présente la caractéristique d'individualiser d'une manière beaucoup plus affirmée le service et de doter la régie d'une autonomie accrue.

La régie personnalisée dotée de l'autonomie financière et de la personnalité morale, constitue une forme d'établissement public.

La régie serait créée par l'Assemblée délibérante de la Commune.

Son personnel est propre, même si elle peut passer des conventions avec d'autres organismes, y compris d'autres collectivités locales, pour des prestations externalisées.

Incidences du recours à la régie directe	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• Maîtrise totale du service et liberté de décision• Forte réactivité et responsabilisation• Procédure de mise en place plus simple qu'une mise en concurrence	<ul style="list-style-type: none">• La Personne Publique supporte pleinement la responsabilité juridique, technique et financière de la gestion du service.• La Personne Publique gère notamment les ressources humaines, avec les difficultés d'attractivité associée vis-à-vis de métiers spécifiques et assume directement le coût du personnel• Respect des règles de la comptabilité et commande publique entraînant des délais longs par rapport au privé et donc une réactivité plus faible.

2.2.1.2. La gestion en quasi régie : gestion déléguée à une association

Le recours à la convention d'objectifs sans mise en concurrence avec une association comme mode de gestion, est envisageable mais le contrôle exercé par la Collectivité doit être analogue à celui effectué sur ses services internes. La théorie juridique fondant cette notion est que la « gestion interne » ne donnant pas lieu à contrat et ne suppose pas de mise en concurrence, la gestion par une entité totalement affiliée et « sous contrôle » n'a pas davantage à faire l'objet d'une mise en concurrence.

2.

La notion de in house pose au regard du droit français des problèmes de transparence (avec les risques associés notamment liés à la gestion de fait) dès lors que la condition est que l'organisme soit contrôlé majoritairement par une personne publique. La jurisprudence a permis de limiter le risque ouvrant la possibilité d'un « pluri-contrôle public » (contrôle par plusieurs personnes publiques) et permettant ainsi de concilier le caractère in house (excluant la mise en concurrence) et l'absence de transparence compte-tenu du contrôle par plusieurs personnes publiques.

Si l'absence potentielle de mise en concurrence constitue l'intérêt majeur de ce mode de délégation, elle en constitue également un facteur de risque. Et dans tous les cas la notion de in-house ne fait que « déplacer » l'obligation de publicité et de mise en concurrence des contrats de la commande publique : si cette obligation disparaît dans la relation entre la personne publique et l'organisme in house, elle s'impose pour les contrats de la commande publique que ce dernier passera avec des tiers.

Par ailleurs la création d'une association spécifique avec a minima un partenaire public, avec comme seul outil la convention d'objectif ne permet pas de garantir l'absence de dérive financière lors de l'exploitation.

Il existe un risque que la convention soit requalifiée en marché public ou en concession de service public, et soit ainsi remise en cause car passée sans publicité ni mise en concurrence. La délibération autorisant la conclusion de cette convention et la convention elle-même encourent alors un risque d'annulation devant le juge administratif.

2.2.1.3. La gestion déléguée à une structure privée

► CONCESSION A UNE STRUCTURE PRIVEE

Au terme de l'article L. 1121-1 du Code de la Commande Publique, **les contrats de Concession sont les contrats qui confient l'exécution de travaux ou la gestion d'un service (public ou non) à un tiers, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie du droit d'exploiter cet ouvrage ou ce service** (éventuellement assorti d'un prix). Ce tiers peut être une association loi 1901, une Société d'économie mixte, une société anonyme...

La part de risque transférée implique **une réelle exposition aux aléas du marché**, de sorte que toute perte potentielle supportée par le Concessionnaire ne soit pas purement théorique ou négligeable.

Le Concessionnaire assume le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions normales d'exploitation, il n'est pas assuré d'amortir les investissements ou les coûts qu'il a supportés, liés à la gestion de l'ouvrage ou du service.

En pratique, le Concessionnaire **assume le risque commercial lié à l'exploitation du service** (gestion aux risques et périls du délégataire) et tire sa rémunération en partie des recettes versées par les usagers.

Le Concessionnaire doit donc :

- Assurer la responsabilité de l'organisation et du fonctionnement du service ;
- Supporter l'intégralité des dépenses d'exploitation ;
- Percevoir les recettes d'exploitation du service ;
- Supporter le risque sur les produits et la fréquentation du service.

2.

Dans le cadre d'une Concession de service public, la Personne Publique conserve :

- La maîtrise d'ouvrage du service et la validation des principes de fonctionnement (projet pédagogique, règlement intérieur, gestion des admissions, tarification...);
- Le rôle de contrôle du service réalisé par le Concessionnaire.

Incidences du recours à la Concession

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• La Personne Publique est déchargée des tâches quotidiennes d'exploitation.• Risques et responsabilités limités pour la Personne Publique (Risque d'exploitation confié au partenaire)• Un contrat négocié avec des professionnels qui gère la cohérence d'ensemble de l'offre et sécurise les parties• Le coût d'acquisition / de réalisation des travaux n'est pas supporté par le concédant• Le contrat peut prévoir que la ville garde la main sur certains services ou espaces de manière permanente ou ponctuelle• Le délégataire peut regrouper les compétences nécessaires et valorise une offre globale• Les bénéfices des activités rentables financent partiellement les activités gratuites d'intérêt général	<ul style="list-style-type: none">• Durée un peu plus longue que pour un marché (en fonction de la durée d'amortissement des investissements).• Nécessite la mise en place d'un protocole de contrôle et de suivi de l'exécution du service (réunions, visites, tableaux de bord, etc.)• Risque d'absence de candidat• Contrat complexe à rédiger car devant cadrer les services tout en gardant un peu de souplesse en cas d'évolution nécessaire sur un objet innovant

► MARCHE PUBLIC AVEC UNE STRUCTURE PRIVEE

Conformément aux dispositions de l'article L. 1111-1 du code de la commande publique, un marché public est un contrat, à caractère onéreux, passé entre un acheteur (pouvoir adjudicateur ou entité adjudicatrice) et un ou plusieurs opérateurs économiques en vue de la satisfaction de besoins en travaux, fournitures ou services.

Le marché public vise donc à répondre aux besoins d'un ou plusieurs acheteurs en matière de travaux, de fournitures ou de services.

Il est cependant proposé d'exclure cette hypothèse car ce scénario n'est pas adapté à des activités générant des recettes d'activités très dépendantes de la qualité de service et d'exploitation.

La responsabilité de l'exploitation demeurerait à la charge de la Ville. Dans cette hypothèse, la Ville reste maître des tarifs facturés aux usagers et de leur évolution, mais elle supporte l'ensemble des risques associés à la maîtrise d'ouvrage et au financement des investissements.

La rémunération du prestataire est totalement ou essentiellement assurée par un prix versé par la Ville et non pas par les usagers, les recettes étant reversées à la ville. Elle n'est pas liée aux résultats de l'exploitation, car le prestataire bénéficie d'une rémunération qui lui est garantie. En l'espèce, la Ville devrait donc rémunérer le prestataire **et la qualité du service rendu serait très difficile à contrôler.**

2.

2.2.1.4. La gestion déléguée à une société publique locale

La société publique locale (ci-après « SPL ») est régie par les dispositions de l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales.

Il s'agit de sociétés anonymes uniquement constituées de collectivités territoriales ou de groupements de collectivités territoriales, en charge d'opérations d'aménagement, d'opérations de construction ou d'exploitation de services publics à caractère industriel et commercial ou toute autre activité d'intérêt général.

Le délégataire exerce ses activités exclusivement pour le compte de ses membres et dans ce cadre, n'est pas soumis aux règles de la concurrence : Le délégataire constituant le prolongement de ses actionnaires, les contrats passés entre eux ne sont pas soumis aux règles de la commande publique et sont conclus de gré à gré.

Ce principe résulte de la théorie des prestations intégrées, dites « *in house* » ou « *quasi-régie* », dégagée par le juge européen¹, et reprise dans le code de la commande publique.

Elle consacre le principe selon lequel sont exclus du champ d'application des règles de la commande publique les contrats conclus par un pouvoir adjudicateur, y compris lorsqu'il agit en qualité d'entité adjudicatrice, avec une personne morale de droit public ou de droit privé lorsque les conditions suivantes sont réunies.

De même, plusieurs pouvoirs adjudicateurs sont réputés exercer un contrôle conjoint sur une personne morale lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- les organes décisionnels de la personne morale contrôlée sont composés de représentants de tous les pouvoirs adjudicateurs participants, une même personne pouvant représenter plusieurs pouvoirs adjudicateurs participants ou l'ensemble d'entre eux ;
- ces pouvoirs adjudicateurs sont en mesure d'exercer conjointement une influence décisive sur les objectifs stratégiques et les décisions importantes de la personne morale contrôlée ;
- la personne morale contrôlée ne poursuit pas d'intérêts contraires à ceux des pouvoirs adjudicateurs qui la contrôlent².

Les sociétés publiques locales, instituées par la loi 2010-559 du 28 mai 2010 pour le développement des sociétés publiques locales **ont été créées spécialement pour satisfaire ces conditions de prestations intégrées et permettre aux collectivités publiques de conclure avec leurs opérateurs des contrats de gré à gré sans publicité ni mise en concurrence.**

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• La Personne Publique est déchargée des tâches quotidiennes d'exploitation.• Risques et responsabilités limités pour la Personne Publique (Risque d'exploitation confié au partenaire)	<ul style="list-style-type: none">• Complexité et temps long lié à la création de la structure avec des partenaires collectivités et à sa capitalisation

¹ Cour de justice des Communautés européennes, 11 janvier 2005, Aff. C-26/03. Voir également Cours de justice des Communautés européennes, 13 novembre 2008, *Coditel Brabant SA*, affaire C-324/07 ; Cours de justice des Communautés européennes, 17 juillet 2008, *Commission c/ Italie*, affaire C-371/05 et, au niveau national, Conseil d'État, 6 avril 2007, req. n°284736, *Commune d'Aix-en-Provence*

² Article L. 2511-3 du code de la commande publique pour les marchés publics et Article L. 3211-3 du même code pour les concessions de travaux et/ou de services.

2.

- Capacité de négociation
- Le coût d'acquisition / de réalisation des travaux n'est pas supporté par le concédant

- **Durée un peu plus longue que pour un marché** (en fonction de la durée d'amortissement des investissements).
- Nécessite la mise en place d'un **protocole de contrôle et de suivi** de l'exécution du service (réunions, visites, tableaux de bord, etc.)
- Surcoût possible si manque de concurrence

2.2.1.5. La gestion déléguée à une Société d'Economie Mixte/ Société d'Economie Mixte à opération unique créées pour le projet

► SEM

La société d'économie mixte est une personne morale de droit privé, constituée sous la forme d'une société anonyme de droit commercial, et présentant la particularité d'avoir un capital social partagé entre un actionariat public et un autre privé. La participation majoritaire publique ne peut dépasser 85% de l'actionariat.

Le recours à la SEML implique, pour assurer la mise en œuvre de son projet, que la SEML soit mise en concurrence avec d'autres opérateurs économiques.

Avant la mise en concurrence, le montage de ce type de structure nécessite également de mettre une procédure assez longue et lourde (constitution d'une société, identification de partenaire(s), élaboration du pacte d'actionnaire,), ce qui apparaît disproportionné au regard d'un projet certes ambitieux mais modeste en terme d'enjeux financiers.

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• La Personne Publique est déchargée des tâches quotidiennes d'exploitation.• Risques et responsabilités limités pour la Personne Publique car partagé avec le partenaire• Capacité de négociation• Le coût d'acquisition / de réalisation des travaux n'est pas supporté par le concédant	<ul style="list-style-type: none">• Complexité et temps long lié à la création de la structure, à sa capitalisation puis sa mise en concurrence.• Durée du contrat un peu plus longue que pour un marché (en fonction de la durée d'amortissement des investissements).• Nécessite la mise en place d'un protocole de contrôle et de suivi de l'exécution du service (réunions, visites, tableaux de bord, etc.)

► SEMOP

La société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) est régie par les dispositions de l'article L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales.

2.

Elle permet d'associer au capital d'une même société en charge de l'exécution d'un contrat public une collectivité qui devra détenir entre 34 et 85 % du capital social et un ou plusieurs opérateurs privés préalablement mis en concurrence.

La SEMOP est constituée pour la durée du contrat et doit être dissoute à l'issue du contrat pour laquelle elle a été constituée.

Si la SEMOP dispose d'avantages comparables à ceux de la SEM, elle n'apparaît pas adaptée au projet envisagé car elle présente plusieurs contraintes et inconvénients :

- Complexification du déroulement (et donc de la durée) de la procédure : négociation sur le contrat et sur la société ;
- Fort degré d'ingénierie contractuelle dans la définition du montage (projet de statuts et de pacte d'actionnaires, nature et objet des sous-contrats) ;
- Nécessité de procéder à la liquidation de la SEMOP en fin de contrat avec les conséquences attachées en termes de biens, personnels, comptabilité, etc ;
- Coûts attachés à la mise en place d'une société spécifiquement dédiée à l'exécution du contrat (lesquels sont supportés par le seul opérateur économique dans le cadre de la passation d'une concession et partagés entre les actionnaires de la SEMOP, et donc indirectement pris en charge par Mérignac si une SEMOP est constituée) ;
- Intensité concurrentielle susceptible d'être plus faible (en fonction de l'intérêt notamment économique que le montage défini et notamment les sous-contrats susceptibles d'être conclu peut présenter pour les opérateurs économiques) ;
- Difficultés à établir une répartition pertinente et équilibrée entre les prestations devant être exercées directement par la SEMOP (dans l'intérêt de l'acheteur public) et les prestations pouvant donner lieu à sous-contrat (dans l'intérêt des opérateurs privés) ;

3.

3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE RECOURIR A LA CONCESSION

La comparaison réalisée dans le paragraphe précédent a démontré que certains modes de gestion (marché public global, quasi-régie, création d'une société dédiée (sem ; semop)) n'étaient pas adaptés aux objectifs et au programme ou comportaient des inconvénients importants.

Il convient donc d'analyser d'un point de vue du modèle économique les deux modes de gestion restant : la gestion en régie intégrale et la gestion en délégation par voie de concession.

Le Chiffre d'affaires est difficile à estimer car il n'y a pas d'exemple comparable de service public à notre connaissance. Néanmoins selon les hypothèses de fréquentation des services payants, ce dernier pourrait être compris entre 527 à 788 K€.

Les dépenses en gestion privée et en régie sont équivalentes au regard des incertitudes sur les hypothèses de dépenses et sont estimées à 833 K€ en gestion privée et 841 K€ en gestion en régie.

Un déficit d'exploitation est donc fortement probable et de niveau comparable entre les deux modes d'exploitation à l'étude.

Néanmoins dans le cas de la gestion en régie la ville aurait à déboursier l'ensemble des dépenses d'exploitation alors que pour la gestion déléguée la ville n'aurait qu'à compenser une partie du déficit d'exploitation de la structure ce qui serait un avantage certain au regard d'un retour probable de la contractualisation avec l'Etat.

Par ailleurs la concession est le mode de gestion qui répond le mieux aux objectifs de la Commune en termes de qualité de service (facilité de recrutement, réactivité...), de maîtrise du risque de dérive financière grâce au contrat. Il permet de décharger la personne publique des fonctions d'exploitation, ce qui, au regard la complexité de gestion de ce type de service, avec une cohabitation d'activité très différentes et une nécessaire cohérence d'organisation (technique, sécurité, logistique....) et de communication plaide en faveur du mode de gestion précité.

Il ressort de l'analyse que la concession sous forme de délégation de service public est le mode de gestion le plus approprié au service et aux enjeux de la future Maison de la Nature en termes de maîtrise des risques d'aléas techniques, financiers, humains.

4.

4. CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES PRESTATIONS DU FUTUR CONCESSIONNAIRE

Les principales caractéristiques des prestations demandées au délégataire, dans le cadre du contrat sont présentées ci-dessous.

OBJET DU CONTRAT	Conception et réalisation des travaux puis exploitation de la maison de la nature de la commune de Mérignac et gestion des activités qui lui sont déléguées
DURÉE DU CONTRAT	10 ans
PÉRIMÈTRE DU CONTRAT	<p>Le contrat a pour objet d'une part la conception et la réalisation des travaux de réhabilitation et d'aménagement sur le site, ainsi que la réalisation, notamment, des activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Ateliers pédagogiques et sensibilisation de tous les publics à la transition écologique• Restauration• Séminaire/Réunions• Parcours découverte à l'extérieur du bâtiment• Professionnel : Incubateur/coworking
FINANCEMENT	<p>Le délégataire assurera le financement de tout ou partie des dépenses liées à la création et à l'exploitation du service délégué.</p> <p>Il sera mis à sa charge un risque d'exploitation en contrepartie du droit d'exploiter le service.</p> <p>Une partie des activités sera gratuite pour un certain type de public (scolaires....) ou à tarif réduit. Certains créneaux de certains locaux pourront être réservés pour une occupation communale. Ces conditions et leur mise en œuvre seront précisées dans le cahier des charges.</p> <p>Une subvention d'équipement/d'investissement sera allouée pour financer les investissements nécessaires à la réhabilitation et à l'aménagement du site.</p> <p>Une subvention d'exploitation pourra être versées au concessionnaire pour assurer l'équilibre économique du service au regard des contraintes de services publics imposées par la ville.</p>
CONDITIONS D'EXPLOITATION	<p>Le concessionnaire aura la charge des missions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• La conception et réalisation des travaux de réhabilitation sur l'enveloppe et les installations principales du bâtiment, ce compris les études préalables

	<ul style="list-style-type: none"> • l'exploitation du service et la réalisation des activités sur le périmètre défini ; • La réalisation des investissements nécessaires au fonctionnement des activités ; • La perception des recettes et le paiement de toutes les charges afférentes à l'exploitation du service ; • L'entretien et maintenance ; • La gestion du personnel et du matériel d'exploitation ; • La mise en place d'une organisation interne adaptée à la consistance du service (fonctions supports, exploitation, maintenance, direction, etc.) ; • La garantie d'un niveau optimal de qualité de service pour les usagers tout au long du contrat et assurer le suivi de la qualité ; • La production pour le compte de de la Ville de l'ensemble des informations de suivi de l'activité permettant le contrôle de cette dernière via la production d'un rapport annuel et de toute information prévue au contrat.
RÉMUNÉRATION	<p>Le délégataire se rémunérera par les recettes qu'il percevra auprès des usagers ou qui pourront lui être reversées.</p> <p>Il pourra percevoir une subvention forfaitaire d'exploitation en cas de déficit d'exploitation liée aux contraintes de service public.</p> <p>Au titre des investissements mis à sa charge, il pourra percevoir une subvention d'équipement.</p>
CONTRÔLE DE LA COMMUNE	<p>Le concessionnaire informera mensuellement la Commune sur la qualité du service et ponctuellement et immédiatement en cas de problème rencontré sur les ouvrages ou dans le service.</p> <p>La Commune conservera le contrôle du service et devra obtenir du délégataire tous les renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations, et ce, dans tous les domaines : technique, comptable, environnemental, etc.</p> <p>Le délégataire sera ainsi soumis à diverses mesures de contrôle relevant à la fois des obligations contractuelles et des obligations réglementaires.</p> <p>Le délégataire produira chaque année un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession et une analyse de la qualité des ouvrages ou des services (Article L. 3131-5 du code de la commande publique). Ce rapport permet à la Commune d'apprécier les conditions d'exécution du service public.</p> <p>Dans le cadre de la convention, la Commune disposera d'un panel de sanctions en cas de manquements de Le délégataire à ses obligations contractuelles. Ces sanctions pourront aller, selon les cas, de sanctions pécuniaires à la sanction résolutoire.</p>
SANCTIONS	<p>La Commune conservera le contrôle du service et devra obtenir du délégataire tous les renseignements nécessaires. Elle pourra à ce titre mettre en œuvre un mécanisme de pénalités et une grille de suivi de la qualité de services.</p>

4.

EXCLUSIVITÉ	La Commune confiera au délégataire l'exclusivité de l'exploitation du service pendant toute la durée du contrat. Certaines fonctions d'exploitation pourront être sous-déleguées. Certaines actions ponctuelles d'information ou à visée pédagogique pourront être organisées par la ville
ASSURANCE	Le concessionnaire sera tenu de souscrire les assurances liées, le cas échéant, à sa responsabilité de constructeur et d'exploitant. Les obligations du délégataire en matière d'assurance seront précisées dans le dossier de consultation.
FIN DU CONTRAT	La convention à conclure ne pourra être tacitement reconduite. Au terme de la convention et ce, pour quelque raison que ce soit, l'ensemble des biens, équipements et installations nécessaires à l'exploitation des services seront remis par Le délégataire à la Commune en bon état d'entretien, compte tenu de leur âge, selon les modalités et aux conditions à définir dans la convention.

5.

5. PROCEDURE

La procédure à mettre en place dans ces conditions est celles prévue aux articles L. 1411-1 et suivants du CGCT, et par les dispositions de la troisième partie du code de la commande publique.

Cette procédure se déroulera selon les principales étapes suivantes :

- Délibération du conseil municipal sur le principe de la délégation de service public et le lancement de la procédure ;
- Publication d'un avis de concession ;
- Réception, analyse et sélection des candidats par la Commission de délégation de service public ;
- Réception, analyse et avis de la Commission de délégation de service public sur les offres initiales ;
- Décision du Maire sur les candidats invités à négocier ;
- Négociations avec le(s) candidat(s) ;
- Réception, analyse et choix du Maire sur les offres finales ;
- Délibération du conseil municipal en fin de procédure, sur le choix du Maire.

6.

6. CONCLUSION

Compte tenu des objectifs de la commune et des contraintes afférentes à l'exploitation de service, la solution d'un contrat délégation de service public semble la mieux adaptée.

Pour l'ensemble des raisons énumérées ci-avant, il vous est proposé d'adopter le présent rapport sur le principe de la délégation de service public.