



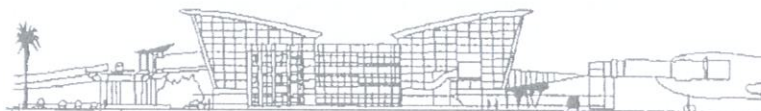
CAP EXCELLENCE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Marché de partenariat

**Portant sur la réalisation d'un nouveau bâtiment pour
le Pôle technique de CAP Excellence**

ANNEXE 25 – CONVENTION D'OCCUPATION
TEMPORAIRE CONCLUE ENTRE CAP EXCELLENCE ET LA
SAGPC



Client : CAP EXCELLENCE
Activité : Pôle technique
N° de convention : CAPEXCEL1506_1S

Zone : Sud
Terrain : lot F

SOCIETE AEROPORTUAIRE GUADELOUPE POLE CARAIBES

++

AEROPORT POINTE A PITRE / LE RAIZET
ZONE SUD – AEROPOLE

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

(Productible de droits réels)

ENTRE :

La SOCIETE AEROPORTUAIRE GUADELOUPE PÔLE CARAIBE Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 148 000,00 faisant élection de domicile, Morne Mamiel - 97139 ABYMES, représentée par le Président du Directoire.

Ci-après désignée la SOCIETE AEROPORTUAIRE GUADELOUPE PÔLE CARAIBE ou la SAGPC ou le Concessionnaire,

ET

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CAP EXCELLENCE

Dont le siège social est sis : **18 boulevard Légitimus**
97110 POINTE A PITRE

Immatriculée sous le numéro de SIREN : **200 018 653 000 10**

Représentée par : **Eric JALTON**

En sa qualité de : **Président**

Et faisant élection de domicile à : **18 boulevard Légitimus 97110 POINTE A PITRE**

Ci-après désigné le **Bénéficiaire**.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Table des matières

TITRE I : OBJET DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC	3
1. Article (1) : Déclaration préalable	3
2. article (2) : Objet de l'autorisation	3
3. article (3) : Destinations de locaux, installation ou terrains	3
3.1. Consistance du projet.....	3
4. article (4) : Mise a disposition du site.....	4
5. Article (5) : Dispositions financières.....	5
5.1. Redevance.....	5
5.2. Charges générales, impôts, taxes, redevances diverses et frais.	6
6. article (6) : Charges et conditions	6
TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE	7
7. article (7) : Droits réels	7
8. article (8) : Exécution de travaux	7
8.1. Travaux du Bénéficiaire.....	7
8.2. Travaux du Concessionnaire.....	9
9. article (9) : Exploitation et entretien des ouvrage	9
9.1. Mise en service.	9
9.2. Sous-traitance / Sous-Location.....	9
9.3. Obligation d'entretien	10
10. article (10) : Contrôle	10
10.1. Phase travaux.....	10
10.2. Phase exploitation.	11
11. article (11) : Développement durable et sécurité aéroportuaire	11
11.1. Généralités	11
11.2. Obligations du titulaire	11
11.3. Accidents sur site.....	11
11.4. Sécurité aéroportuaire	12
11.5. Protection de la ressource eau	12
11.6. Utilisation de produits dangereux.....	12
11.7. Traitement des déchets banals	13
TITRE III : RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES.....	14
12. article (11) : Responsabilités en cas de dommages	14
13. article (13) : responsabilité en cas de disparition ou de détérioration de matériels	14
14. article (14) : Assurances	14
TITRE IV : EXPIRATION DE LA CONVENTION.....	15
15. article (15) : Durée de l'autorisation	15
16. Article (16) : Révocation de l'autorisation pour inexécution des conditions.....	15
17. article (17) : Retrait de l'autorisation pour motif d'intérêt général.....	15
18. article (18) : Renonciation a la convention par le bénéficiaire.....	16
19. article (19) : Sort des installations a l'expiration de la convention.....	16
TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES	17
20. article (20) : Conditions suspensives.....	17
21. article (21) : Frais.....	17
22. article (22) : Publication	17
22.1. Origine de propriété	17
22.2. Publicité.....	17
22.3. Régime fiscal	18
22.4. Salaires	18
22.5. Publication	18
23. article (23) : Annexes.....	18

TITRE 1 : OBJET DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

1. ARTICLE (1) : DECLARATION PREALABLE

La présente convention, constitutive de droits réels, est passée conformément au Cahier des Charges de la convention de concession approuvé par le Décret n° 2007-244 du 23 février 2007, selon les termes de l'article 1er de l'Avenant n° 2 à la convention de concession de l'Aérodrome de POINTE-A-PITRE / LE RAZET signé le 02 avril 2015 (publié au Journal Officiel le 07 juillet 2015 par le biais de l'Arrêté du 23 juin 2015 modifiant la concession de l'aérodrome) et ce, suivant l'Arrêté du 11 août 2014 autorisant le transfert de la concession à la Société Aéroportuaire Guadeloupe Pôle Caraïbes, Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, au capital de 148 000 €, et a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles le Concessionnaire accorde l'autorisation d'occuper à titre temporaire, les locaux visés à l'ARTICLE (2) ci-dessous, mis à la disposition du Bénéficiaire, suite à sa désignation à l'issue de l'appel à Manifestation d'Intérêt initié par la SAGPC pour la délivrance d'une autorisation d'occupation temporaire pour la construction et l'exploitation d'un projet immobilier et commercial en zone Sud de la concession aéroportuaire

La présente convention, est soumise aux prescriptions et obligations résultant du Cahier des Clauses et Conditions Générales (C.C.C.G.), qui s'applique donc dans tous les cas, sauf stipulation contraire incluse dans la présente convention.

Le Bénéficiaire déclare en avoir pris connaissance.

Les clauses de la présente convention prévalent sur celles du C.C.C.G. en cas de divergence.

2. ARTICLE (2) : OBJET DE L'AUTORISATION

Le Bénéficiaire, est autorisé à occuper un terrain dépendant du domaine public situé en Zone Sud de la concession aéroportuaire, tel qu'il est délimité sur le plan joint à la présente convention et décrit ci-après :

Désignation : **lot F**
Superficie : **6 013 m²**

Ces parcelles feront l'objet d'une division parcellaire et d'un enregistrement cadastral spécifique, dont les références seront annexées à la présente.

3. ARTICLE (3) : DESTINATIONS DE LOCAUX, INSTALLATION OU TERRAINS

3.1. Consistance du projet

- a) La présente autorisation est consentie en vue de la conception, du financement, de la construction, de l'entretien et de l'exploitation d'un ensemble immobilier, d'une surface totale de **2 646 m² SHON**, dont la consistance fait l'objet de l'annexe 2 de la présente convention, Il est destiné à des activités tertiaires à l'exception de toutes autres dont en particulier les commerces et services à caractère commercial.
- b) Le Bénéficiaire devra fournir au concessionnaire, pour approbation, un dossier technique niveau A.P.S (Avant-Projet Sommaire), établi conformément à l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 1993, définissant les modalités d'exécution des éléments de mission de maîtrise d'œuvre confiés par des maîtres d'ouvrage publics à des prestataires de droit privé.

Il devra, notamment, comporter les informations suivantes :

- Plan de masse d'aménagement de la parcelle de terrain avec mention précise

d'implantation des ouvrages par rapport aux limites de propriété et aux ouvrages existants,

- Plans architecturaux des bâtiments avec une perspective en rendu réaliste,
- Programme des immeubles et plans des différents niveaux,
- Notice descriptive sur le type de construction, les matériaux, les réseaux, les équipements (notamment de confort climatique, de télécommunications, de pré câblage, d'électricité de secours), les dispositions prévues dans le cadre de la « loi sur l'eau ».

L'approbation du Concessionnaire devra être préalable à tout commencement d'exécution des travaux.

Le Concessionnaire disposera d'un délai de deux (2) mois pour se prononcer sur le projet. En cas de silence gardé pendant ce délai, il sera présumé avoir validé celui-ci.

Le refus du Concessionnaire devra être écrit et motivé.

- c) Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire voudrait modifier son activité et la destination, même partielle de l'ensemble immobilier, il devra au préalable obtenir l'accord exprès et écrit du concessionnaire.
- d) Le montant total prévisionnel de l'investissement de l'opération s'élève à **14 710 000,00 € H.T.**, environ, répartis comme suit :
- Infrastructures : 942 000,00 € H.T.
 - Bâtiments : 8 578 000,00 € H.T.
 - Autres : 5 190 000,00 € H.T.

Le détail de ces montants est fourni en annexe 3 de la présente convention.

- e) Le Bénéficiaire s'engage à informer le Concessionnaire du coût final et du mode de financement définitif retenu et à lui fournir les justificatifs et attestations correspondantes qui seront joints en annexe à la présente convention.

La signature de la présente convention par les parties vaut engagement synallagmatique d'exécution.

4. ARTICLE (4) : MISE A DISPOSITION DU SITE

Un procès-verbal constatant l'état des lieux sera établi contradictoirement entre le Concessionnaire et le Bénéficiaire lors de la mise à disposition du terrain.

Le Bénéficiaire, qui prend les installations louées dans leur état au jour de la mise à disposition, reconnaît par la signature du procès-verbal avoir une complète connaissance de ce terrain, des conditions du sol et du sous-sol ainsi que des installations et ouvrages existants.

En conséquence, il ne peut exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le Concessionnaire, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de redevance pour quelque cause que ce soit, même pour vice caché.

Il en est ainsi, en particulier, des réseaux ou ouvrages abandonnés, connus ou inconnus de la part du Concessionnaire. La dépose ou la remise en état de tous les réseaux abandonnés, connus et inconnus de la part du Concessionnaire, est à la charge du Bénéficiaire, la déconnexion ou mise hors service restant à la charge du Concessionnaire. Le Concessionnaire s'engage à acheminer les réseaux jusqu'à la limite de la parcelle mise à disposition du Bénéficiaire. Les travaux de raccordement et de création de réseaux à l'intérieure des limites de la parcelle, restent à la charge du Bénéficiaire.

La parcelle mise à disposition n'est parcourue par aucun réseau en service.

Le Concessionnaire remettra au Bénéficiaire, à sa demande, les études de sol dont il dispose sans garantie du caractère exhaustif de celles-ci. Il appartiendra en conséquence au Bénéficiaire de lever toutes études complémentaires nécessitées par la consistance du projet sous son entière et exclusive responsabilité.

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article L. 514-20 du code de l'environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement qui stipule :

Le Concessionnaire déclare, qu'à sa connaissance, aucune installation de production, traitement, stockage, soumise à autorisation n'a été exploitée sur les terrains, objet des présentes ni par lui-même ni par les occupants antérieurs.

5. ARTICLE (5) : DISPOSITIONS FINANCIERES

5.1. Redevance.

5.1.1. Montant

La présente convention est consentie et acceptée moyennant le versement d'une redevance fixe annuelle payable d'avance, par termes trimestriels au Concessionnaire.

Elle est basée sur la superficie du terrain occupé.

La superficie mise à disposition, à la date de la signature de la présente convention, est de **6 013 m²**.

Le prix du mètre carré est fixé à **10,41 € HT/m²/an**.

Il conduit à une redevance prévisionnelle annuelle de **62 595,33 € HT**.

La redevance sera due à compter de l'occupation qui interviendra lors de la mise à disposition de l'emprise au Bénéficiaire.

Pour la première année, la redevance sera versée en une seule fois, au prorata du temps restant à courir jusqu'à la fin de l'année civile.

5.1.2. Dépôt de garantie et caution

En garantie de ses obligations, le Bénéficiaire est tenu de fournir un dépôt de garantie ou une garantie bancaire, équivalant à un semestre de loyer T.T.C. soit à la somme de :

33 957,96 €

Dans le cas d'un dépôt, ce dernier ne portera pas intérêts, restera intact jusqu'à la parfaite exécution des obligations du Bénéficiaire pendant toute la durée de l'autorisation d'occupation.

A l'expiration de la convention, pour quelle que cause que ce soit, ce dépôt ou cette garantie ne serait libéré de leurs engagements que sur mainlevée qu'en donnerait la SAGPC SA, après parfaite exécution des obligations du Bénéficiaire.

5.1.3. Révision

Le prix du m², visé à l'article 5.1 ci-dessus, sera révisé le 1er janvier de chaque année par l'application de l'indice INSEE du coût de la construction et selon la variation positive de l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année N-1.

Pour la première année la révision se fera sur la base de la variation de l'indice ICC, fixé à la dernière valeur connue au moment de la signature de la convention.

Cet indice est publié au bulletin mensuel des statistiques de l'I.N.S.E.E.

5.1.4. Retards de paiement

En cas de retard dans les paiements, supérieur à 20 jours après l'échéance trimestrielle, des redevances visées à l'article 5.1 ci-dessus, les sommes échues porteront intérêt de plein droit au profit du Concessionnaire, au taux de 1,5 % par mois de retard, toute fraction de mois étant comptée en entier.

Cette pénalité sera exigible par la seule échéance du terme de 20 jours prévu ci-dessus, quelle que soit la cause du retard et sans qu'il soit nécessaire de procéder à une quelconque mise en demeure.

5.2. Charges générales, impôts, taxes, redevances diverses et frais.

Les frais de fourniture d'eau, d'électricité, téléphonie et autres réseaux, sont à la charge du Bénéficiaire qui s'adressera, pour les raccordements nécessaires, les installations à créer à l'intérieur des locaux ou surfaces occupés, les dépenses d'entretien et de location, les branchements des compteurs divisionnaires et autres prestations, directement aux fournisseurs de services concernés.

La SAGPC peut être amenée à assurer le nettoyage et l'entretien de certaines zones utilisées, même partiellement, par le Bénéficiaire (enlèvement des ordures ménagères, tri sélectif, etc.) de même que le gardiennage de la zone.

Le montant de ces interventions sera récupéré par la SAGPC en remboursement des frais, éventuellement proportionnellement au 1/1000 des surfaces occupées par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire supportera tous les frais inhérents à la présente convention, ainsi que tous les impôts, taxes et redevances auxquels sont assujettis les terrains constructions et installations quelles qu'en soient l'importance et la nature et qui sont exploités au titre de la présente convention.

En particulier, le Bénéficiaire a, notamment, la charge des taxes foncières et de la redevance de pollution.

6. ARTICLE (6) : CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est acceptée sous les clauses, charges et conditions énumérées ci-après, que le Bénéficiaire s'oblige à exécuter, accomplir et observer, indépendamment de celles qui pourraient résulter, soit du Cahier des Clauses et Conditions Générales figurant en annexe 4, soit de la loi et de l'usage, et qui ne seraient pas modifiées par les présentes conditions.

Le Bénéficiaire sera soumis à l'ensemble des obligations s'imposant au Concessionnaire au titre de sa concession.

Les clauses de la présente convention prévalent sur celles du Cahier des Clauses et Conditions Générales en cas de divergence sur les points communs traités par l'une ou l'autre.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

7. ARTICLE (7) : DROITS REELS

La présente convention confère des droits réels à son Bénéficiaire sur la totalité du site mis à sa disposition ainsi que sur les ouvrages, constructions et installations qu'il réalise.

Ces droits réels confèrent à l'occupant, pour la durée et dans les conditions et les limites précisées par la présente convention, les prérogatives et obligations du propriétaire dans les conditions et selon les modalités définies à l'article L.2122-6 et suivant du CGPPP.

Les droits, ouvrages, constructions, et installations de caractère immobilier précités peuvent être cédés à une personne agréée par l'autorité compétente dans les conditions prévues par les articles L.2122-7 du code général de la propriété des personnes publiques, R. 57-7, R.57-7- 1 et R. 57-8 du code du domaine de l'Etat.

Ils peuvent être hypothéqués pour garantir les emprunts contractés par le Bénéficiaire en vue de financer la réalisation des ouvrages visés à l'article 2 de la présente convention dans les conditions prévues par l'article L. 2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

Les ouvrages, constructions, et installations de caractère immobilier précités mentionnés à l'article 2 de la présente convention peuvent être financés par crédit-bail dans les conditions prévues par les articles R. 57-7 et R. 57-9 du code du domaine de L'Etat.

La présente autorisation ne confère au Bénéficiaire qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole.

La présente autorisation n'est pas soumise aux dispositions du code de commerce et ne pourra conférer la propriété commerciale au Bénéficiaire.

Les droits réels attachés à la présente convention ne pourront être opposés pour porter entrave à l'exécution du service public.

8. ARTICLE (8) : EXECUTION DE TRAVAUX

8.1. Travaux du Bénéficiaire

- a) Le Bénéficiaire assure, à ses frais et risques, en sa qualité de maître d'ouvrage, la conception et l'exécution de l'ensemble des études et des travaux nécessaires à la réalisation des ouvrages prévus à l'article 2 de la présente convention. Il s'oblige à poursuivre leur édification jusqu'à leur complet achèvement.
- b) Pour l'exécution des travaux, le Bénéficiaire déclare avoir tenu compte des contraintes liées au fait qu'ils sont exécutés sur le domaine aéroportuaire, notamment en ce qui concerne son fonctionnement, la sécurité et la gestion des accès.

En particulier, le Bénéficiaire déclare avoir tenu compte des contraintes liées aux lois, règlements, consignes particulières et mesures de police, et issues notamment :

- Des lois et règlements d'ordre général et aux mesures de police générale et spéciales applicables sur l'aéroport International de Pointe-à-Pitre le Raizet
- Des lois et règlements relatifs aux établissements recevant du public,
- Des lois et règlements sur le dépôt de matières dangereuses, la lutte contre la pollution, la prévention et la défense contre l'incendie,

- Des lois et règlements concernant la sécurité des installations et notamment des installations électriques.

c) Les constructions et aménagements devront être réalisés conformément aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires.

d) Préalablement à la réalisation des travaux, le Bénéficiaire fait son affaire d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à leur exécution, le Bénéficiaire s'engageant à réaliser tous les travaux éventuellement imposés par ces autorisations administratives.

En outre, les travaux qui feront l'objet d'une demande de permis de construire devront être compatibles avec :

- Les documents de planification aéroportuaire (plan de masse et principales caractéristiques, plan de localisation des principales installations de l'aérodrome),
- Les servitudes aéronautiques et radioélectriques,
- Les surfaces libres d'obstacles ou les surfaces d'évaluation d'obstacles relatives aux approches de précision,
- Le fonctionnement des équipements radioélectriques de la navigation aérienne.
- Le cahier des charges fonctionnel, technique et urbanistique remise au Bénéficiaire lors de l'appel à Manifestation d'Intérêt et jointes à la présente convention en annexe 6, en particulier en ce qui concerne :
 - Le respect des voies d'accès aux parcelles, telles qu'indiquées sur le plan de situation (annexe 1)
 - La conception des bâtiments et toitures permettant d'accueillir, sur une part significative de leur surface, des installations de production d'énergie photovoltaïque.

e) Lors de l'exécution des travaux, le Bénéficiaire ne peut élever contre le Concessionnaire aucune réclamation à l'occasion de l'exécution de travaux afférents à des découvertes, des imprévus géologiques ou autres ainsi qu'à toutes sujétions de quelle que nature que ce soit, et notamment liés à l'environnement.

Pendant la durée de réalisation des constructions et installations, le Bénéficiaire ou ses entrepreneurs ne peuvent, en aucun cas, déposer des matériaux en dehors des limites des terrains mis à la disposition du Bénéficiaire.

f) Les ouvrages édifiés en violation des dispositions du présent article devront être démolis par les soins du Bénéficiaire à ses frais, risques et périls, après mise en demeure adressée par le Concessionnaire.

g) Lors de l'achèvement des ouvrages incombant au Bénéficiaire, préalablement à la réception des travaux, il est procédé, contradictoirement entre le Concessionnaire et le Bénéficiaire à un récolement des travaux qui a pour objet de vérifier leur conformité avec les plans annexés à la présente convention.

h) Afin de garantir la bonne fin des travaux, le Bénéficiaire s'engage à fournir, à la signature de la présente convention, une caution correspondant à 20 % du montant T.T.C. de l'investissement, stipulé à l'article 3.1 ci-dessus, et dont le montant figure en annexe 5 à la présente convention.

Cette garantie expirera lors de la mise en exploitation, pour autant que le Bénéficiaire ait remis au Concessionnaire la garantie prévue à l'article 9.3 de la présente convention.

Elle ne sera libérée que sur mainlevée donnée par le Concessionnaire après parfaite exécution des obligations du Bénéficiaire, couvertes par cette garantie.

8.2. Travaux du Concessionnaire

Au cas où le Concessionnaire aurait à exécuter des travaux conduisant le Bénéficiaire à l'impossibilité d'exploiter, les parties conviennent de se rencontrer pour étudier conjointement les solutions de remplacement possibles pour assurer la continuité de son exploitation et, le cas échéant, lorsque la situation qui en résulterait compromettrait, de manière durable et significative, l'équilibre financier de la convention, pour étudier toute mesure susceptible de permettre au Bénéficiaire de faire face aux difficultés rencontrées.

9. ARTICLE (9) : EXPLOITATION ET ENTRETIEN DES OUVRAGE

9.1. Mise en service.

L'ensemble des ouvrages, objet de la présente convention, dont le Bénéficiaire assure la maîtrise d'ouvrage, devra être achevé pour être mis en service le 28 juillet 2027.

Toutefois, ces délais seront automatiquement prolongés en cas de survenance d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Sont des causes légitimes de suspension des délais, la force majeure telle que définie par la jurisprudence administrative, les intempéries, telles qu'elles sont définies par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment.

S'il survenait une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus prévus, les parties se concerteront pour en déterminer, d'un commun accord, les conséquences sur les délais d'achèvement des ouvrages. A défaut, elles s'en rapporteront à l'appréciation d'un tiers expert désigné d'un commun accord.

Sous réserve de l'intervention d'une cause légitime de suspension dans les termes et conditions visés ci-dessus, en cas de retard dans la mise en service des bâtiments visés à l'article 2, le Bénéficiaire sera redevable d'une pénalité de 1 000 € H.T. par jour de retard plafonné à 5% du montant HT des travaux et sans mise en demeure préalable.

Au-delà d'une année de retard sans cause légitime, le Concessionnaire se réserve le droit de procéder à la résiliation de la présente convention pour non réalisation du projet.

9.2. Sous-traitance / Sous-Location.

Le Bénéficiaire pourra, dans la limite de la durée prévue à l'article 14 ci-après, sous-traiter l'exploitation commerciale d'un ou des ouvrages qu'il aura réalisés.

Préalablement, il devra en informer le Concessionnaire par écrit, et obtenir son accord exprès. Le Concessionnaire pourra exiger une copie du contrat afin de vérifier sa conformité aux dispositions de la présente convention ainsi qu'aux règles de la domanialité publique.

Cette sous-traitance n'aura pas pour effet de décharger le Bénéficiaire de l'ensemble des obligations découlant pour lui des dispositions de la présente convention vis à vis du Concessionnaire

Le Bénéficiaire devra, notamment, prévoir dans ses contrats, une clause de résiliation de plein droit en cas de cessation anticipée de la présente convention telle qu'elle est prévue par les articles 15 à 18 ci-après.

Il est, par ailleurs, expressément convenu entre les parties que le Bénéficiaire ne pourra pas procéder à la mise à disposition des terrains, inclus dans le périmètre de la présente convention, au profit des tiers.

9.3. Obligation d'entretien

Le Bénéficiaire devra, pendant toute la durée de la présente convention, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées ainsi que tous les aménagements et installations qu'il a réalisés, de manière à garantir la permanence de leur exploitation et la qualité de leur aspect.

Il effectuera à ses frais les grosses réparations et le renouvellement de tous les éléments des constructions, aménagements et installations, au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

Le Bénéficiaire s'engage à prévoir et à réaliser tous les ouvrages nécessaires à la conformité de ses installations, notamment en ce qui concerne le traitement des eaux usées, dans le cadre de la loi sur l'Eau, et le traitement des déchets.

Le Bénéficiaire devra veiller au bon entretien des espaces verts dont il aura la responsabilité sur la parcelle qu'il occupe et qu'il devra planter conformément au règlement d'aménagement de zone.

Le Bénéficiaire s'engage à fournir, au plus tard deux mois avant l'achèvement des travaux de la tranche ferme, objet de la présente convention, une caution correspondant à un semestre de la redevance prévue à l'article 5.1, et dont le montant figure en annexe 5 à la présente convention.

A défaut, le montant de cette garantie pourra être prélevé sur la garantie délivrée en application de l'article 8.1 h), tant que la garantie, due au titre du présent article, ne sera pas fournie.

10. ARTICLE (10) : CONTROLE

Le Bénéficiaire s'engage à faciliter toutes inspections, tous contrôles, toute surveillance, que le Concessionnaire jugerait utile d'exercer.

10.1. Phase travaux

Pendant toute la durée de travaux relevant de la maîtrise d'ouvrage du Bénéficiaire, le Concessionnaire peut en contrôler en permanence l'exécution. A cette fin, ses représentants ont librement accès au chantier. Ils sont convoqués par le Bénéficiaire aux réunions de chantier et ils peuvent y assister.

Ils doivent adresser dans les plus brefs délais et au plus tard dans les huit jours, leurs observations éventuelles au Bénéficiaire et non directement aux entreprises. Le Bénéficiaire fait connaître la suite qu'il entend donner à ces observations dans un délai de huit jours.

La présence aux réunions de chantier, les observations sur l'absence d'observations du Concessionnaire ne pourra en aucun cas dégager le Bénéficiaire de ses responsabilités en qualité de maître d'ouvrage et au titre des engagements contractuels souscrits en application de la présente convention.

La réception des travaux incombant au Bénéficiaire est effectuée par ses soins. Les représentants du Concessionnaire sont invités à y assister.

Ils peuvent formuler des observations, exclusivement au Concessionnaire, sur la réception avec ou sans réserves des travaux ainsi que sur les éventuelles levées de réserves.

10.2. Phase exploitation.

Le Bénéficiaire devra se soumettre à toutes les vérifications et expertises jugées nécessaires pour assurer la régularité des comptes et il sera tenu de fournir, dans les six mois suivant la fin de chaque exercice social, les documents suivants : bilans et comptes de résultats.

En outre, il devra mettre à disposition du concessionnaire tout justificatif permettant d'apprécier la sincérité des comptes : factures payées, factures émises, documents comptables, analytiques, financiers, juridiques, avertissements fiscaux, notamment.

Le Concessionnaire aura le droit de visiter les bâtiments pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien de réparation ou de renouvellement.

En cas de sous-traitance ou de sous-location de l'exploitation commerciale de tout ou partie des ouvrages et installations, le Bénéficiaire s'engage à imposer, aux sociétés gestionnaires, les obligations du présent article, de sorte que le Concessionnaire puisse exercer son contrôle comme si l'exploitation était assurée par le Bénéficiaire lui-même.

D'autre part, tous les 10 ans et 5 ans avant le terme de la présente convention une commission mixte composée de représentants du Bénéficiaire, du Concessionnaire et d'organismes agréés procédera à un audit des installations afin de vérifier le bon entretien et l'état des bâtiments. Le Bénéficiaire aura obligation de réaliser les travaux lui incombant qui auront été recensés.

11. ARTICLE (11) : DEVELOPPEMENT DURABLE ET SECURITE AEROPORTUAIRE

11.1. Généralités

Pour accompagner sa démarche de développement durable, la SAGPC dispose d'un Système de Management Intégré qui comprend notamment les certifications ISO 9001, ISO 50 001, OHSAS 18001.

De plus, le cahier des charges de la concession impose à la SAGPC de prendre en compte l'impact de l'activité du titulaire sur l'aéroport en matière de développement durable.

11.2. Obligations du titulaire

Dans ce cadre, le titulaire s'engage en particulier à :

- Veiller à la conformité de ses activités par rapport à l'application des réglementations et lois en vigueur en matière de développement durable ;
- Faire respecter les procédures locales, les prescriptions de la convention ainsi que la réglementation générale en vigueur ;
- Mettre en place des pratiques et des moyens permettant d'éviter tout risque de manipulation et de stockage des matières dangereuses en termes d'hygiène, de santé, de sécurité ou d'environnement ;

11.3. Accidents sur site

Conformément aux dispositions de la loi n° 2008-757 du 1er août 2008 relative à la responsabilité

environnementale, en cas de menace imminente de dommage, le titulaire doit prendre sans délai et à ses frais des mesures de prévention afin d'en empêcher l'occurrence ou d'en limiter les effets. Si la menace persiste, il informe, sans délai, la SA GPC de sa nature, des mesures de prévention qu'il a prises et de leurs résultats.

Par ailleurs, en cas d'accident (exemple : débordement, renversement de produits, pollution accidentelle), le titulaire devra alerter le PCT de l'aéroport (0 590 211 498) de manière à permettre la mise en œuvre, dans les plus brefs délais, de toutes les mesures conservatoires.

Le titulaire pourra se voir imputer la responsabilité et les coûts inhérents induits.

De même, dans le cas où cet accident entraînerait des analyses complémentaires, la SAGPC se réserve le droit de les facturer au titulaire.

11.4. Sécurité aéroportuaire

Le Bénéficiaire s'engage à respecter et faire respecter par son personnel ou ses sous-traitants les consignes ou règlements en vigueur en matière de Sécurité Aéroportuaire (Cf. AESA).

Il désignera à cet effet un correspondant SGS. Il s'assurera en particulier que son personnel intervenant sur l'aire de trafic dispose bien de toutes les autorisations et formations ad'hoc et qu'un suivi de compétences est mis en place. Il devra tenir à disposition du Gestionnaire, ou toute personne mandatée par lui dans le cadre des audits de conformité SGS les justificatifs correspondants.

Il veillera également au respect des prescriptions en matière de prévention des risques liées à la consommation d'alcool, de médicaments ou substances psychotropes ainsi qu'à l'application strict des consignes en matière de prévention des risques d'incendie, notamment l'obligation de déclaration préalable aux services compétents du gestionnaire de tous les travaux pouvant nécessiter un permis feux. Enfin, il s'assurera que son personnel est bien sensibilisé à la notification des événements de sécurité et à la culture juste.

11.5. Protection de la ressource eau

Afin d'assurer la protection de l'eau, la SAGPC peut être amenée à définir des dispositions techniques et adapter des consignes permettant de respecter les conditions, définies par la préfecture, de rejets dans le bassin d'infiltration (cf. caractéristiques de conditions de rejet des eaux pluviales de l'Arrêté Préfectoral 2013- disponible sur demande au service compétent du gestionnaire).

Le titulaire ne doit en aucun cas jeter, déverser ou laisser s'écouler dans les réseaux d'eaux pluviales, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques, dont l'action ou les réactions entraînent, même provisoirement, des effets nuisibles sur la santé ou des dommages à la flore ou à la faune. Il est formellement interdit d'utiliser les caniveaux pour éliminer un produit.

Le titulaire s'engage à signaler tout déversement ou fuite de produit accidentel pouvant atteindre les réseaux d'eaux pluviales.

Il est interdit de déverser des produits dangereux, corps ou matière solide, déchets, hydrocarbures, acides, graisses, eaux de pompes à chaleur, eaux industrielles dans les réseaux d'eaux usées (toilettes, éviers...).

Les intervenants en zone réservée doivent appliquer les consignes délivrées lors des sessions de sensibilisation notamment celles relatives au lavage des avions et de vidange des tinettes.

11.6. Utilisation de produits dangereux

P

En cas d'utilisation de produits dangereux, le titulaire devra :

- Tenir à disposition de SAGPC les fiches de données sécurité :

- Organiser le stockage dans les meilleures conditions avec des bacs rétentions et suivi de l'état des stocks notamment pour les liquides inflammables (arrêté préfectoral relatif au stockage des produits dangereux dans les ICPE) ;

- Déclarer toute nouvelle installation de réservoir de produit dangereux au responsable ICPE de la SAGPC.

11.7. Traitement des déchets banals

Le titulaire est responsable de ses déchets qu'il doit trier dans le respect de la réglementation, la législation et de la démarche environnementale de la SAGPC en vigueur pendant la durée de la présente convention.

Le titulaire est responsable de la collecte et de l'élimination de ses déchets

Aussi, le titulaire devra utiliser des bennes pour la collecte de ses déchets et les services d'un prestataire agréé pour leur élimination. En cas de manquement, sa responsabilité pourra être engagée par la SAGPC.

TITRE III : RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

12. ARTICLE (11) : RESPONSABILITES EN CAS DE DOMMAGES

Le Bénéficiaire est responsable de tout dommage causé par la réalisation, l'exploitation ou l'enlèvement des constructions et installations. Il a la charge des réparations des dégâts causés par lui-même ou ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, aux réseaux divers et d'aménagement général de la zone où se trouvent les terrains mis à sa disposition.

Sauf la preuve d'une faute lourde ou d'un acte de malveillance du Concessionnaire, le Bénéficiaire est seul responsable des dommages de toute nature, survenus à l'occasion de la construction, de l'entretien et de l'exploitation des ouvrages, aménagements, équipements et installations réalisés sur le domaine public aéroportuaire concédé, et causés soit à lui-même, soit à ses préposés à quelque titre que ce soit, soit à ses cocontractants, soit aux usagers du service public dont elle la responsabilité, soit à ses biens, soit aux tiers, soit au Concessionnaire.

Par voie de conséquence, le Bénéficiaire renonce, dans tous les cas, à tout recours contre le Concessionnaire et ses assureurs, ainsi que contre l'Etat, au titre de ces dommages dont elle supporte seule les conséquences pécuniaires, quel que soit le fondement juridique de son recours ou la juridiction compétente.

Le Bénéficiaire garantit le Concessionnaire et ses assureurs contre tout recours de quelque nature que ce soit, qui serait engagé contre ces derniers pour lesdits dommages. Cette garantie inclut les frais que le Concessionnaire pourrait être conduit à exposer pour assurer sa défense.

13. ARTICLE (13) : RESPONSABILITE EN CAS DE DISPARITION OU DE DETERIORATION DE MATERIELS

Le Concessionnaire est dégagé de toute responsabilité pour toute disparition ou toute détérioration du matériel entreposé sur les terrains ou construction donnés en occupation.

14. ARTICLE (14) : ASSURANCES

Le Bénéficiaire devra contracter toutes assurances de dommages aux biens et de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable.

Ces contrats d'assurances devront notamment garantir la responsabilité civile, les risques d'incendie, de voisinage, les dégâts des eaux, d'explosion et électriques et autres dommages pouvant survenir au domaine mis à disposition.

Les polices souscrites devront garantir le Concessionnaire contre le recours des tiers pour quel que motif que ce soit, tiré de l'utilisation du domaine.

Une clause d'assurance de pertes d'exploitation devra être proposée par le Bénéficiaire de telle manière qu'en cas de sinistre, les redevances dues au concessionnaire soient couvertes.

Le Bénéficiaire prendra toutes les dispositions pour résilier en temps utile les polices souscrites de sorte que le Concessionnaire ne soit pas recherché pour la continuation de ces contrats après l'expiration de la présente convention.

Le Bénéficiaire communiquera au Concessionnaire la copie des contrats d'assurance et de leurs avenants éventuels dans le mois de leur signature, et à première demande en cours d'exécution de la convention. Ces contrats devront être faits et maintenus pour un capital au moins égal au prix des constructions et régulièrement revalorisés en fonction de l'indice du coût de la construction, publié par l'I.N.S.E.E.

TITRE IV : EXPIRATION DE LA CONVENTION

15. ARTICLE (15) : DUREE DE L'AUTORISATION

L'autorisation est accordée, à compter de la date de signature de la présente convention, jusqu'au **31/12/2052**.

Elle prendra donc fin, de plein droit à l'expiration de ce délai, sans que le Concessionnaire ait à le signifier.

En conséquence, le Bénéficiaire s'engage à quitter les lieux occupés à l'expiration de la présente convention sans chercher à s'y maintenir, sous quelque prétexte que ce soit, ni à obtenir une quelconque indemnité pour quelque raison que ce soit.

Si le Bénéficiaire désire obtenir une prolongation ou le renouvellement de l'autorisation, ils devront en formuler la demande au moins 12 mois à l'avance.

Le Concessionnaire aura la faculté de consentir cette prorogation ou ce renouvellement aux conditions qui seront déterminées d'un commun accord entre les parties ou de la refuser sans avoir à justifier son refus et sans que le Bénéficiaire puisse prétendre de ce chef à une quelconque indemnité.

En cas de renouvellement la nouvelle autorisation ne sera plus constitutive de droits réels.

16. ARTICLE (16) : REVOCATION DE L'AUTORISATION POUR INEXECUTION DES CONDITIONS

Outre les cas prévus à l'article 26 du Cahier des Clauses et Conditions Générales figurant en annexe 4, et faute, par le Bénéficiaire, de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières de la présente convention, l'autorisation peut être révoquée, six mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans effet.

Dans ce cas, la révocation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité au profit du Bénéficiaire, et les redevances qu'il aura payées d'avance resteront acquises au Concessionnaire, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Le Concessionnaire informe, dans un délai de deux mois minimum au moins avant la notification de la révocation du titre, les créanciers régulièrement inscrits, du projet de décision de révocation de l'autorisation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à l'article R.57-6-II du code du domaine de l'Etat.

L'effet de cette révocation est suspendu, si dans le délai de trois mois après la réception de la lettre recommandée, l'un au moins des créanciers inscrits justifie avoir introduit une procédure de saisie immobilière à l'encontre du Bénéficiaire et acquitte au lieu et place, les redevances ou toutes autres sommes restant dues au Trésor.

17. ARTICLE (17) : RETRAIT DE L'AUTORISATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

Nonobstant la durée prévue à l'Article 14 ci-dessus, l'autorisation peut toujours être retirée si l'intérêt général l'exige.

Le retrait devra être précédé d'un préavis de 12 mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-9 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques, le Bénéficiaire aura droit à l'indemnisation du préjudice direct, matériel et certain née de l'éviction anticipée, sous réserve néanmoins qu'il fournisse, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la résiliation du retrait, un dossier détaillant de manière précise les sommes réclamées

avec tous les justificatifs et sur lesquelles le Concessionnaire sera en mesure de se positionner.

À défaut de réception du dossier susmentionné dans ce délai ou en cas de transmission d'éléments justificatifs imprécis ou incomplets, aucune indemnité ne sera versée.

A ce titre, il recevra une indemnité égale à la valeur non amortie des ouvrages pour la période restant à courir.

Le calcul de l'indemnité correspondant à la valeur non amortie des ouvrages ne pourra, toutefois, en aucun cas, excéder celui de l'évaluation fixée à l'article 3.1.d.

Les durées d'amortissement, par annuités égales, des installations immobilières autorisées sont fixées forfaitairement à compter de la date, soit du certificat de conformité, soit de l'achèvement des réalisations si le Bénéficiaire n'est pas tenu d'obtenir de certificat à 30 ans pour les ouvrages immobiliers.

En aucun cas les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte, pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait, ne dépasseront le terme de la présente autorisation.

Les dispositions du présent article ne pourront s'appliquer aux travaux et installations autres que ceux visés aux articles 1 et 2 ci-dessus, que si un avenant à la présente convention les autorise expressément, en précisant la durée fixée pour leur amortissement et son point de départ.

L'indemnité devra être soldée dans les six mois suivant le retrait de l'autorisation.

18. ARTICLE (18) : RENONCIATION A LA CONVENTION PAR LE BENEFICIAIRE

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant l'expiration de la présente convention, le Bénéficiaire pourra renoncer à celle-ci en notifiant, moyennant un préavis de 6 mois, sa décision par lettre recommandée adressée au Concessionnaire.

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

19. ARTICLE (19) : SORT DES INSTALLATIONS A L'EXPIRATION DE LA CONVENTION

A l'expiration de la convention, qu'elle intervienne à l'issue de la période prévue à l'article 14 ci-dessus, ou en cas d'application des articles 15, 16 ou 17 ci-dessus, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés au titre de la présente convention, feront retour de plein droit au patrimoine de l'Etat et seront incorporés à la concession aéroportuaire, quittes de tous privilèges et hypothèques.

Sauf en cas d'application de l'article 16 ci-dessus, cette incorporation s'effectue, sans indemnité au profit du Bénéficiaire.

Ils seront remis au Concessionnaire en bon état d'entretien, compte tenu de leur vétusté.

TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES

20. ARTICLE (20) : CONDITIONS SUSPENSIVES

L'autorisation d'occupation objet des présentes est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

- Délivrance d'un permis de construire,
- Délivrance par la Commission Départementale d'Équipement Commercial de l'autorisation dans les conditions des articles L. 720-1 et suivants du Code de Commerce,
- Purge des recours des tiers sur le permis de construire et l'autorisation, sus visée au titre du Code de Commerce, délivrés pour la construction et la réalisation des travaux.

Cette condition sera réputée remplie à la date de réception de l'attestation de non recours établie par le Tribunal Administratif de Basse Terre, à la demande du Bénéficiaire.

- Purge des délais de recours réservé au Préfet au titre de ses pouvoirs de déferé préfectoral à l'encontre du permis de construire.

Cette condition sera remplie à réception d'une attestation de non déferé établie par le Préfet compétent à la demande du Bénéficiaire.

En cas de non réalisation d'une des dites conditions, la caducité de la présente autorisation sera constatée par lettre recommandée du Bénéficiaire dans un délai maximum de trois mois après la date à laquelle la condition défaillie aurait dû être réalisée.

Il est précisé, qu'en cas de recours contentieux dirigé contre le permis de construire ou l'autorisation prévue par le Code de Commerce, les parties se rapprocheront dans un délai de 15 jours de l'introduction de la requête afin de se concerter sur les dispositions de toute nature à prendre pour permettre l'exécution du présent contrat, sans préjudice du droit, pour le Bénéficiaire de se prévaloir des conséquences de la non réalisation d'une condition suspensive, prévues ci-dessus.

21. ARTICLE (21) : FRAIS

Le Bénéficiaire supporte tous les frais inhérents à la présente convention.

Il fait, en outre, s'il y a lieu, et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles prévue par le code général des impôts.

22. ARTICLE (22) : PUBLICATION

22.1. Origine de propriété

Les parcelles faisant l'objet de la présente autorisation d'occupation temporaire appartiennent à l'Etat.

22.2. Publicité

L'article 3 du décret n°95-595 du 6 mai 1995 précise que le paragraphe 1 de l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 est complétée par un c (« alinéa ») prévoyant la publicité obligatoire des titres d'occupation du domaine public de l'Etat ou d'un de ses établissements publics, constitutifs d'un droit réel, délivrés en application des articles L. 2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

En conséquence, le Concessionnaire fera procéder à cette formalité, le Bénéficiaire s'engage à supporter le coût de la publicité et celui de la délivrance des pièces ou documents dont le dépôt doit être effectué auprès du bureau de la conservation des hypothèques des Abymes.

22.3. Régime fiscal

La présente autorisation donnera lieu à la perception du droit fixe prévu à l'article 680 du Code Général des Impôts.

22.4. Salaires

Le décret n°95-855 du 21 juillet 1995 complète l'article 287 de l'annexe III du code général des impôts d'un 15e, qui prévoit la perception du salaire du conservateur au taux fixe de 15 euros.

22.5. Publication

La présente convention sera publiée au livre foncier à l'initiative du Concessionnaire et aux frais du Bénéficiaire, conformément à l'article 28 (1°-c) du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955. Pour les besoins de cette publication, les références cadastrales et les origines de propriété des parcelles concernées sont indiquées en annexe 1.

23. ARTICLE (23) : ANNEXES

- 1 Plan de situation de la parcelle
- 2 Consistance de l'ensemble immobilier
- 3 Estimation financière de l'ensemble immobilier
- 4 Cahier des Clauses et Conditions Générales des autorisations d'occupation
- 5 Fiche Financière
- 6 Cahier des charges fonctionnel, technique et urbanistique

Fait à Abymes le 6 DEC. 2023

En 3 exemplaires

Le Bénéficiaire
(Cachet + signature)

Le Président

ERIC JALTE



Le Président de la S A G P C.
(Cachet + signature)

SOCIÉTÉ AÉROPORTUAIRE GUADELOUPE PÔLE CARAIBES
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 148 000€
Siège social : Morne Mamiel - 97139 LES ABYMES - FM
Tél : 0590 21 71 71 - Fax : 0590 21 14 25

AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE AB 377 (EX-PARKING ET AÉROGARE)
PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE
AVRIL 2022



ANNEXE 2 : Consistance de l'ensemble immobilier

ANNEXE 3 Estimation financière de l'ensemble immobilier

■ Estimation financière détaillée

VALEUR 01/2023

DESIGNATION	COÛTS UNITAIRES	QUANTITE	COÛTS
TRAVAUX PREPARATOIRES	4%	9 154 200 €	366 200 €HT
INSTALLATION DE CHANTIER / DESINSTALLATION	4%	9 154 200 €	366 200 €HT
DEPOLLUTION DE SOL	-	-	non chiffré
SURCOUT DE SITE & MESURE COMPENSATOIRE	591 €HT/m ² SDP	2 562 m ² SDP	1 515 000 €HT
FONDACTIONS SPECIALES	260 €HT/m ² emp.	1 500 m ² emp.	390 000 €
TRANSPARENCE HYDRAULIQUE	350 €HT/m ² emp.	1 500 m ² emp.	525 000 €
MESURE SISMIQUE & CYCLONIQUE	400 €HT/m ² emp.	1 500 m ² emp.	600 000 €
OUVRAGE CONSTRUIT	2 614 €HT/m ² SDP	2 562 m ² SDP	6 696 900 €HT
STRUCTURE - HORS EAU HORS AIR - FINITIONS FACADES	1 244 €HT/m ² SDP	2 562 m ² SDP	3 186 900 €HT
TERRASSEMENT	55 €HT/m ³	1 950 m ³	107 300 €
RESEAUX ENTERRES	-	-	cps ds aménagt ext.
INFRASTRUCTURE	350 €HT/m ²	1 500 m ²	525 000 €
SUPERSTRUCTURE	510 €HT/m ²	2 562 m ²	1 306 600 €
ESCALIER	25 000 €HT/U	3 U	75 000 €
HORS EAU HORS AIR PLEIN	255 €HT/m ²	1 264 m ²	322 200 €
HORS EAU HORS AIR VITRE	710 €HT/m ²	842 m ²	598 100 €
PROTECTION SOLAIRE	300 €HT/m ²	842 m ²	252 700 €
AMENAGEMENTS INTERIEURS - PARACHEVEMENTS	460 €HT/m ² SDP	2 562 m ² SDP	1 178 400 €HT
CLOISONNEMENT	170 €HT/m ²	2 562 m ²	435 500 €
PLAFONDS	55 €HT/m ²	2 562 m ²	140 900 €
MENUISERIES INTERIEURES	65 €HT/m ²	2 562 m ²	166 500 €
RETEVEMENTS DE SOLS	100 €HT/m ²	2 562 m ²	256 200 €
PEINTURE / SIGNALÉTIQUE	70 €HT/m ²	2 562 m ²	179 300 €
FAUX PLANCHER TECHNIQUE	-	-	non chiffré
RESEAUX ORGANIQUES	560 €HT/m ² SDP	2 562 m ² SDP	1 434 700 €HT
PLOMBERIE	95 €HT/m ²	2 562 m ²	243 400 €
CVC	295 €HT/m ²	2 562 m ²	755 800 €
CFO - CFA	170 €HT/m ²	2 562 m ²	435 500 €
EQUIPEMENTS TECHNIQUES	18 €HT/m ² SDP	2 562 m ² SDP	45 000 €HT
SSI	-	-	cps ds CFO-CFA
CONTRÔLE D'ACCES, VIDEOSURVEILLANCE	-	-	cps ds CFO-CFA
APPAREIL ELEVATEUR	45 000 €HT/U	1 U	45 000 €
TRANSFORMATEUR	-	-	non chiffré
EMC2B - ENERGIE MATIERE CARBONE CLIMAT BIODIV.	15%	5 845 000 €	851 900 €HT
PLUS-VALUE BÉTON INFRASTRUCTURE EN BAS CARBONE	35 €HT/m ²	1 500 m ²	52 500 €
PLUS-VALUE OSSATURE EN BOIS	180 €HT/m ²	2 562 m ²	461 200 €
PLUS-VALUE MATERIAUX BIOSOURCES	1,0%	4 365 300 €	43 700 €
PLUS-VALUE REEMPLI	-	-	pm - coût assimilé à neuf
PLUS-VALUE PANNEAUX ENR PHOTOVOLTAIQUES	1,7 €HT/Wc	170 024 Wc	289 000 €
PLUS-VALUE RECUPERATION / REUTILISATION EP	5 500 €HT/U	1 U	5 500 €
AMENAGEMENT EXTERIEUR	247 €HT/m ²	3 820 m ²	942 300 €HT
RESEAUX ENTERRES & DIVERS	4%	6 696 900 €	267 900 €HT
RACCORDEMENTS CONCESSIONNAIRES	ensemble	-	39 000 €HT
ESPACE ABRITE	450 €HT/m ²	80 m ²	36 000 €HT
ESPACE NON ABRITE	129 €HT/m ²	3 740 m ²	480 600 €HT
BORNES RECHARGE ELECTRIQUES	8 000 €HT/U	6 U	48 000 €
VOIRIE / STATIONNEMENT	160 €HT/m ²	1 900 m ²	304 000 €
ENGAZONNEMENT, PLANTATIONS	60 €HT/m ²	1 700 m ²	102 000 €
PARVIS	190 €HT/m ²	140 m ²	26 600 €
CLOTURE, CONTRÔLE ACCES	396 €HT/ml	300 ml	118 800 €HT
CLOTURE	330 €HT/ml	300 ml	99 000 €
BARRIERE VL MOTORISE CONTRÔLEE	7 500 €HT/U	2 U	15 000 €
PORTILLON CONTRÔLE	2 400 €HT/U	2 U	4 800 €
ELEMENTS NON RETENUS DANS LE CHIFFRAGE	-	-	cf. hypothèses de calcul
TOTAL TRAVAUX HT	3 720 €HT/m² SDP	2 562 m² SDP	9 520 000 €HT
TOTAL TRAVAUX TTC	-	-	10 329 000 €TTC

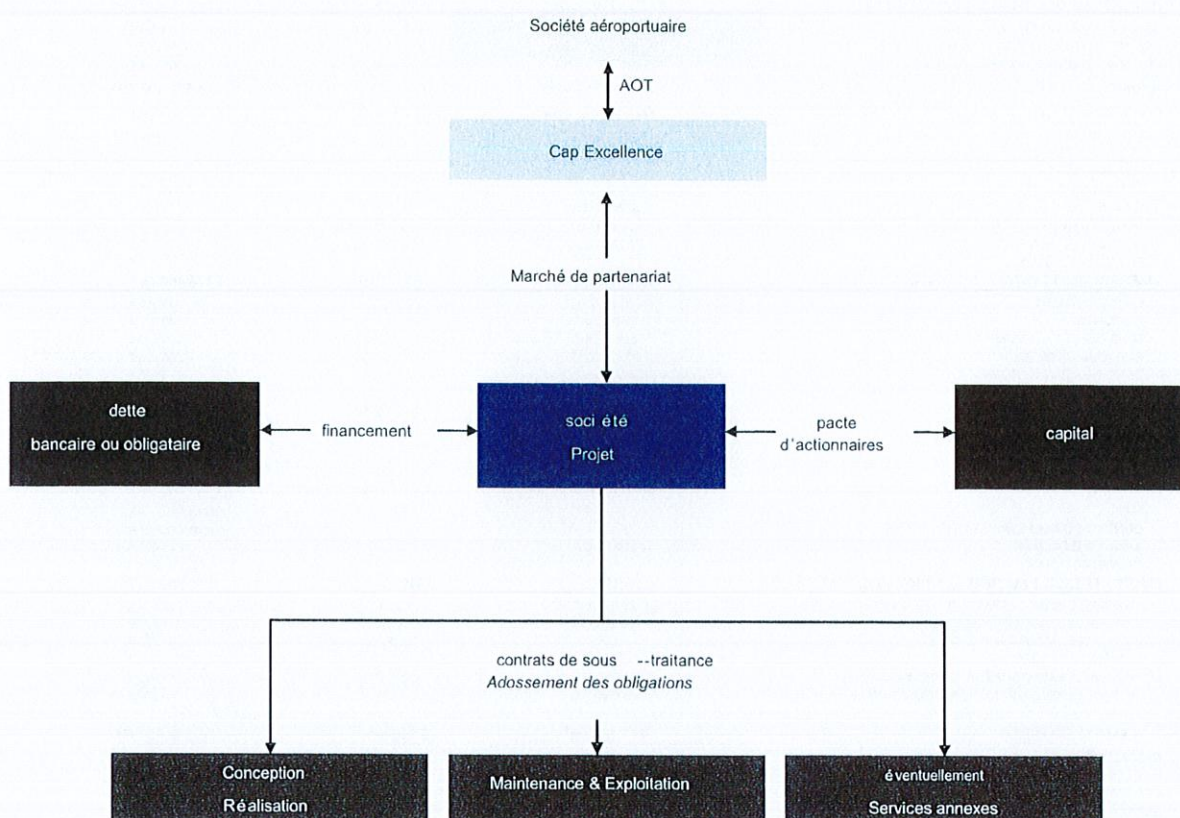
PROVISION POUR INCERTITUDES & RISQUES DE PHASE (PRI)	15%	9 520 000 €	1 428 000 €HT
TOTAL TRAVAUX HT y/c PRI	4 270 €HT/m² SDP	2 562 m² SDP	10 948 000 €HT
TOTAL TRAVAUX TTC y/c PRI	-	-	11 879 000 €TTC

Provision d'incertitude de phase (PRI)

La provision pour risques est destinée à couvrir un risque éventuel que pourrait générer une charge financière du projet, au moins équivalente et dont la réalisation est rendue probable suivant les investigations complémentaires qui surviendront dans l'avancement de l'étude en cours. Le taux pris en compte au stade programmation est de +15% du coût travaux.

■ Montage financier

Le montage financier envisagé dans le cadre du projet est un marché de partenariat (article L. 2200-1 et suivants du code de la commande publique). Le schéma suivant montre la structuration envisagée :



Ainsi, il est caractérisé par :

- la signature d'un contrat de PPP avec une personne publique (en l'occurrence Cap Excellence) qui sollicite a minima dans une approche globale pour un prix ferme dès l'origine du contrat :
 - la construction d'un ouvrage ;
 - son financement et,
 - le cas échéant, son entretien courant et son GER (Gros Entretien Renouvellement) sur une durée correspondant à la durée d'amortissement du bien ou des financements. En effet, les prestations d'entretien-maintenance-GER pourront soit être externalisées auprès du titulaire du marché de partenariat soit être internalisée par Cap Excellence (et/ou assuré par des contrats ad'hoc).
- la création d'un consortium qui regroupe en son sein l'ensemble des compétences requises :
 - constructeur / promoteur,
 - le cas échéant (cf. point ci-dessus) : mainteneur pour l'entretien et le GER des équipements,
 - D'autres intervenants opérationnels le cas échéant,
 - Des investisseurs en fonds propres.

■ Coût d'exploitation

• Estimation financière des dépenses de Consommation

VALEUR 01/2023

DEFINITION USAGE	ENERGIE	RATIO	CONSOMMATION ANNUELLE	COÛTS
Refroidissement	Electricité	0,40 €/HT/kWh	132 507 kWh	53 095 €HT
ECS	Electricité	0,40 €/HT/kWh	14 322 kWh	5 739 €HT
Eclairage	Electricité	0,40 €/HT/kWh	5 226 kWh	2 094 €HT
Auxiliaires de ventilation	Electricité	0,40 €/HT/kWh	10 171 kWh	4 076 €HT
Auxiliaires de distribution	Electricité	0,40 €/HT/kWh	436 kWh	175 €HT
Ascenseur	Electricité	0,40 €/HT/kWh	2 767 kWh	1 109 €HT
Outils informatiques	Electricité	0,40 €/HT/kWh	37 389 kWh	14 982 €HT
Eau potable	Eau	3,88 €/HT/m ³	1 768 m ³	6 859 €HT
Abonnements	Electricité, eau	ensemble	-	4 750 €HT
TOTAL CONSOMMATION*			à 1 an	92 900 €HT
			à 10 ans	929 000 €HT
			à 20 ans	1 858 000 €HT

* évolution des tarifs marché non pris en compte.

• Estimation financière des dépenses d'Entretien propreté hygiène

VALEUR 01/2023

DESIGNATION	RATIO	COÛTS
Entretien & hygiène	11,00 €/HT/m ² SDP	28 182 €HT
TOTAL ENTRETIEN*	à 1 an	28 200 €HT
	à 10 ans	282 000 €HT
	à 20 ans	564 000 €HT

* évolution des tarifs marché non pris en compte.

• Estimation financière des dépenses de Maintenance courante

VALEUR 01/2023

DESIGNATION	DOMAINE D'INTERVENTION	RATIO	COÛTS
Maintenance technique courante	Base niveau 3 - norme FD X 60-000	6,48 €/HT/m ² SDP	16 602 €HT
Maintenance technique spécialisée	Refroidissement, VMC, TGBT, SSI,...	5,96 €/HT/m ² SDP	15 270 €HT
TOTAL MAINTENANCE*	à 1 an	31 900 €HT	
	à 10 ans	319 000 €HT	
	à 20 ans	638 000 €HT	

* évolution des tarifs marché non pris en compte.

• Récapitulatif de l'estimation financière d'Exploitation

VALEUR 01/2023

DESIGNATION	Ratios	COÛTS ANNUELS EN VALEUR CONSTANTE	COÛTS SUR 10 ANS	COÛTS SUR 20 ANS
EXPLOITATION	59,7 €/HT/m²SDP/an	153 000 €HT	1 530 000 €HT	3 060 000 €HT
Consommation	36,26 €/HT/m ² SDP/an	92 900 €HT	929 000 €HT	1 858 000 €HT
Entretien propreté hygiène	11,01 €/HT/m ² SDP/an	28 200 €HT	282 000 €HT	564 000 €HT
Maintenance courante	12,45 €/HT/m ² SDP/an	31 900 €HT	319 000 €HT	638 000 €HT
TOTAL*	60 €/HT/m²SDP/an	158 000 €HT	1 530 000 €HT	3 060 000 €HT

* évolution des tarifs marché non pris en compte.

■ Coût de Gros Entretien et Renouvellement

• Estimation financière de Gros Entretien

VALEUR 01/2023

DESIGNATION	Intervalle Gros Entretien / Durée Vie	Taux de Renouvellement	COÛTS
GROS ENTRETIEN			sur 20 ans
VRD	5 ans	2%	53 117 €HT
GO	-	-	-
Façades	10 ans	5%	11 526 €HT
Couverture / étanchéité	10 ans	5%	35 627 €HT
Menuiseries extérieures / intérieures / serrurerie	10 ans	10%	218 526 €HT
Cloisons / faux-plafond	10 ans	5%	35 437 €HT
Revêtements sols souples	-	-	-
Revêtements sols durs	-	-	-
Revêtement muraux	-	-	-
Production refroidissement	10 ans	5%	19 719 €HT
Plomberie / sanitaires	10 ans	5%	10 955 €HT
Système ventilation	10 ans	5%	2 191 €HT
Cfo	10 ans	5%	1 334 €HT
Cfa	10 ans	5%	2 667 €HT
Alarme incendie	10 ans	5%	14 480 €HT
Alarme intrusion	10 ans	5%	14 098 €HT
Ascenseur	20 ans	10%	26 197 €HT
Panneaux ENR PV	20 ans	25%	72 500 €HT
TOTAL GROS ENTRETIEN*	à 20 ans		518 400 €HT
	à 10 ans		259 200 €HT
	à 1 an en linéaire constant		25 920 €HT

* évolution des tarifs marché non pris en compte.

• Estimation financière de Renouvellement programmé

VALEUR 01/2023

DESIGNATION	Intervalle Renouv. / Durée Vie	Taux de Renouvellement	COÛTS
RENOUVELLEMENT PROGRAMME			sur 20 ans
VRD	40 ans	2%	6 640 €HT
GO	50 ans	-	-
Façades	20 ans	46%	53 022 €HT
Couverture / étanchéité	15 ans	46%	218 514 €HT
Menuiseries extérieures / intérieures / serrurerie	25 ans	-	-
Cloisons / faux-plafond	20 ans	46%	163 009 €HT
Revêtements sols souples	15 ans	92%	387 950 €HT
Revêtements sols durs	30 ans	-	-
Revêtement muraux	12 ans	69%	238 817 €HT
Production refroidissement	25 ans	8%	12 620 €HT
Plomberie / sanitaires	30 ans	4%	2 921 €HT
Système ventilation	20 ans	46%	10 079 €HT
Cfo	20 ans	8%	1 067 €HT
Cfa	15 ans	46%	16 359 €HT
Alarme incendie	20 ans	4%	5 792 €HT
Alarme intrusion	20 ans	4%	5 639 €HT
Ascenseur	40 ans	8%	10 479 €HT
Panneaux ENR PV	20 ans	75%	217 500 €HT
TOTAL RENOUVELLEMENT*	à 20 ans		1 360 400 €HT
	à 10 ans		675 200 €HT
	à 1 an en linéaire constant		67 520 €HT

* évolution des tarifs marché non pris en compte.

ANNEXE 4 Cahier des Clauses et Conditions Générales des autorisations d'occupation

ANNEXE 5 : FICHE FINANCIERE

REDEVANCE DOMANIALE :

Loyer annuel : **62 595,33 € H.T** **67 915,93 € T.T.C** (T.V.A à 8.5%)

Loyer trimestriel : **15 648,83 € H.T** **16 978,98 € T.T.C** (T.V.A à 8.5%)

GARANTIE

20 % du montant TTC de l'investissement **3 190 070,00 € T.T.C** (T.V.A à 8.5%)

CAUTION DOMANIALE (GARANTIE A PREMIERE DEMANDE) :

(1 semestre de loyers T.T.C) : **33 957,96 € T.T.C** (T.V.A à 8.5%)

CAUTION COMMERCIALE : Sans objet

DATE DE PREMIERE FACTURATION : Date de mise à disposition du terrain

DATE DEBUT D'EXPLOITATION : (au plus tard) 28/07/2027

ANNEXE 6 CAHIER DES CHARGES FONCTIONNEL TECHNIQUE ET URBANISTIQUE