



DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Délégation faite au Président

Réf. : P202_2022

Date : 27/05/2022

**OBJET : Comptoir culturel et touristique, place Belle Isle à Saint-Vaast-La-Hougue -
Convention d'occupation du domaine public avec mise à disposition et partage des
locaux**

Exposé

Le Conseil Départemental a acquis, place Belle Isle à Saint-Vaast-La-Hougue, des bâtiments qui permettront de disposer, après travaux, d'espaces permettant de répondre aux besoins de mutualisation de l'accueil-billetterie de l'île de Tatihou et du bureau d'information touristique de Saint-Vaast-La-Hougue.

Le Conseil communautaire, par délibération en date du 7 décembre 2021, a autorisé la signature de la convention de financement du projet avec le Département de la Manche qui prévoit une répartition à part égale de l'ensemble des dépenses.

Cette disposition financière permet à l'Agglomération du Cotentin de bénéficier d'une mise à disposition gracieuse des locaux afin d'y exercer sa mission d'Office de Tourisme qu'elle pourra déléguer à sa SPL de Développement touristique.

Il convient donc de formaliser cette mise à disposition et ce partage des locaux à travers la signature d'une convention qui en fixe les modalités, notamment la répartition des coûts liés au fonctionnement du bâtiment.

Par ces motifs, le Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

Vu la délibération n°DEL2022_050 du 5 avril 2022 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°4,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Décide

- **De signer** la convention d'occupation du domaine public avec mise à disposition et partage des locaux avec le Département de la Manche,
- **D'autoriser** son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision,
- **De dire** que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 CAEN ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Le Président,

David MARGUERITTE



Comptoir culturel et touristique Place Belle Isle SAINT- VAAST-LA-HOUGUE

Convention d'occupation du domaine public avec mise à disposition et partage des locaux

Entre

Le Département de la Manche dont le siège est
Conseil Départemental de la Manche
50050 SAINT-LÔ CEDEX
Représenté par son Président, Marc Lefèvre dûment habilité

Et

La Communauté d'agglomération Le Cotentin dont le siège est
Hôtel de l'Atlantique
Boulevard Félix Amiot
50102 CHERBOURG-EN-COTENTIN
Représentée par son Président, David Margueritte dûment habilité

Sommaire

Références	2
Préambule	2
Articles de la convention	4
Article 1 : Objet	4
Article 2 : Désignation et destination des locaux aménagés	4
Article 3 : Durée	4
Article 4 : Dispositions financières	4

Article 5 : Travaux de gros entretien et de renouvellement et de maintenance.....	5
Article 6 : Assurances	6
Article 7 : Dispositions relatives à la sécurité	6
Article 8 : Éventuel avenant	6
Article 9 : Dénonciation de la convention	7
Article 10 : Règlement des litiges.....	8
Article 11 : Liste des annexes	8
Signataires	8

Références

Vu la loi N° 83-664 du 22 juillet 1983, complétant la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'état ;

Vu le procès-verbal de mise à disposition par l'Etat au Département du 4 juillet 1985 constatant la liste des ports transférés de plein droit aux collectivités locales en application du décret n°83-1068 du 8 décembre 1983 ;

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales ;

Vu les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu les dispositions du code des ports maritimes ;

Vu la délibération du conseil départemental de la Manche CD.2020-12-14.1-12 en date du 14 décembre 2020 concernant la création d'un comptoir culturel et touristique sur le port de Saint- Vaast-La-Hougue par la mutualisation de l'accueil/billetterie et de l'office de tourisme ;

Vu l'acte de transfert de propriété de la SCI Le Pont au Département de la Manche signé le 25 mars 2021 ;

Vu l'acte de transfert de propriété de la SCI Lupaumard au Département de la Manche signé le 17 mars 2021 ;

Vu l'arrêté relatif à la délégation de signature n°6/2021-01 DGA ATE à la Direction générale adjointe « aménagement territorial et environnement » en date du 30 décembre 2020 ;

Préambule

Après en avoir préalablement exposé :

La création d'un comptoir culturel et touristique dédié à la mer en parallèle du projet de restauration et d'hébergement de l'île Tatihou, avait vocation à valoriser l'ensemble du port de Saint Vaast la Hougue, de sa baie, du Val de Saire et du Cotentin par le regroupement de certains espaces dévolus aux activités maritimes ; et ce, en concertation avec la ville de Saint Vaast la Hougue, la communauté d'agglomération le Cotentin et la société publique locale des ports de la Manche.

Les activités identifiées pour y être regroupées, étaient dans un premier temps, le point d'accueil de l'île Tatihou (billetterie - services administratifs - fonds documentaire situé jusqu'alors sur l'île), le point d'information touristique (agents du pôle touristique territorial du Val de Saire), ainsi que l'école de voile.

Afin d'optimiser le plan de financement et la conduite du projet, une co-maitrise d'ouvrage avait été décidée et transférée au Département.

Le permis de construire ayant fait l'objet d'un refus en septembre 2020, un projet alternatif basé sur un comptoir culturel et touristique dédié à la mer, mais sans l'école de voile, a été mené, en prenant appui sur le bâtiment accueil/billetterie de l'île Tatihou.

Le Département a alors saisi l'opportunité d'acquérir trois locaux commerciaux, situés à proximité immédiate place Belle Isle, permettant ainsi de disposer après travaux d'une surface en rez-de-chaussée de 220 m², répondant aux besoins de mutualisation de l'accueil-billetterie de l'île et de l'office de tourisme de Saint-Vaast-la-Hougue.

A la suite de l'acquisition de ces bâtiments financés par le Département, il est convenu entre les parties que le Département de la Manche assurera la maitrise d'ouvrage des travaux de rénovation et d'adaptation des locaux et que la communauté d'agglomération Le Cotentin prenne la maitrise d'ouvrage de l'aménagement intérieur des espaces situés dans le front office et les vitrines situées en façade dans le back office. L'intervention de la Communauté d'Agglomération permettra de faire bénéficier au projet du concept d'aménagement intérieur déjà expérimenté dans les bureaux d'information touristique du Cotentin.

A ce stade d'avancement, le coût du projet peut être estimé à :

- 600 000 € TTC pour les travaux sous maitrise d'ouvrage du Département de la Manche ;
- 250 000 € TTC pour les aménagements sous maitrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération Le Cotentin.

En ce qui concerne le plan de financement, Il est prévu que chaque collectivité participe à hauteur de 50 % sur l'ensemble des dépenses.

La présente convention permet de formaliser les conditions de mise à disposition et de partage des locaux entre les cooccupants du comptoir culturel et touristique.

La participation de la communauté d'agglomération, notamment aux actions d'accueil, d'information et de billetterie pour les publics, s'appuie sur sa compétence « Promotion du tourisme, dont l'office de tourisme ». En conséquence, cette dernière pourra, au regard du contrat de concession avec sa SPL de Touristique du Cotentin, mettre à disposition ses espaces à la structure pour la réalisation de la mission d'office de tourisme communautaire.

En conséquence de ce qui précède, les parties s'accordent sur les conditions de la présente convention.

Articles de la convention

Les parties ont décidé

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition et de partage des bâtiments du Département entre le Département de la Manche et la communauté d'agglomération Le Cotentin concernant le comptoir culturel et touristique ainsi que la répartition des coûts liés au fonctionnement du bâtiment.

Article 2 : Désignation et destination des locaux aménagés

Les locaux du comptoir culturel et touristique visés par la présente convention et dont le plan d'aménagement est joint en annexe 1, sis place Belle Isle à Saint-Vaast-la-Hougue sur les parcelles AC 512 et 515 représentent une surface utile de 248,45 m² :

- 122,20 m² pour les locaux affectés au front office ;
- 128,25 m² pour les locaux affectés au back office.

La participation de la communauté d'agglomération, notamment aux actions d'accueil, d'information et de billetterie pour les publics, s'appuie sur sa compétence « Promotion du tourisme, dont l'office de tourisme ».

Article 3 : Sous-occupation

La participation de la communauté d'agglomération, notamment aux actions d'accueil, d'information et de billetterie pour les publics, s'appuie sur sa compétence « Promotion du tourisme, dont l'office de tourisme ».

En conséquence, cette dernière pourra, par convention, mettre à disposition ses espaces à la structure en charge de la réalisation de la mission d'office de tourisme communautaire.

Le département autorisera la sous-occupation des locaux mis à disposition de l'agglomération par sa SPL de Développement Touristique.

Article 4 : Durée

La présente convention est conclue pour une période de 10 ans à compter de sa signature, elle pourra être dénoncée à tout moment selon les conditions et modalités définies à l'article 11 de la présente convention.

Article 5 : Dispositions financières

a) Occupation à titre gratuit :

Une occupation à titre gratuit est consentie par le Département, au regard des motifs suivants :

- Le Département a assuré le règlement des dépenses liées aux travaux sur le bâti ;
- La communauté d'agglomération Le Cotentin a assuré le règlement des dépenses liées aux aménagements intérieurs du front office et des vitrines situées en façade du back office.
- Et qu'à l'issue des travaux, chaque collectivité a établi un mémoire récapitulatif des dépenses qu'elle aura engagées. Les dépenses du Département de la Manche étant supérieures, la communauté d'agglomération Le Cotentin remboursera 50 % des dépenses réalisées par le département de la Manche déduction faite des 50 % des dépenses qu'elle aura elle-même réalisées. Un titre de recettes sera établi à cet effet.

Aussi, conformément aux dispositions de l'article L2125-1 alinéa 2 paragraphe 1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, d'un commun accord entre les parties et au regard du plan de financement des travaux d'aménagement précisé dans le préambule, la présente occupation est consentie à titre gratuit.

b) Charges de fonctionnement annuelles:

Le Département de la Manche assurera le suivi et la prise en charge de l'ensemble des charges de fonctionnement du site liées :

- à l'exploitation (contrats d'entretien, contrôles périodique, nettoyage des locaux ...) ;
- à la viabilisation (électricité, AEP, téléphonie, informatique) ;
- aux impôts et taxes ;
- et autres dépenses relatives au bâtiment.

La communauté d'agglomération Le Cotentin participera à ces charges de fonctionnement au prorata de la répartition des surfaces utiles détaillé en annexe 2 soit à hauteur de 46,5 %.

Les modalités de règlement sont les suivantes :

Le Département paie l'ensemble des factures concernées par le présent article et refacture à la communauté d'agglomération Le Cotentin la part qui lui incombe, sur présentation d'un état détaillé des justificatifs de factures.

La communauté d'agglomération Le Cotentin verse une provision en mars année N correspondant à 50 % du montant des charges de l'année précédente, le solde étant versé après émission de l'avis de sommes à payer accompagné des justificatifs, au 31 mars N+1. La participation de la communauté d'agglomération, notamment aux actions d'accueil, d'information et de billetterie pour les publics, s'appuie sur sa compétence « Promotion du tourisme, dont l'office de tourisme ». Conformément à l'article 3, la SPL de Développement Touristique en charge de la réalisation de la mission d'office de tourisme communautaire, pourra se substituer à l'agglomération pour effectuer ces paiements.

Article 6 : Travaux de gros entretien et de renouvellement (GER) et de maintenance

Le Département de la Manche assurera le suivi et la prise en charge des travaux de GER. La programmation de ces travaux sera établie en concertation avec la communauté d'agglomération Le Cotentin.

La Communauté d'agglomération Le Cotentin participera au prorata de la répartition des surfaces soit à hauteur de 46,5 % (annexe 2). Il en sera de même pour les provisions de travaux prévues dans le cadre de la gestion de la partie des locaux partagés.

Le Département refacturera annuellement à terme échu à la communauté d'agglomération Le Cotentin la part qui lui incombe, sur présentation d'un état détaillé des justificatifs de factures. Toutes modifications, adaptations ou maintenances des espaces partagés réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'agglomération feront l'objet d'un accord entre les parties et seront financés à parité.

Article 7 : Etat des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement entre les parties, lors de l'entrée en jouissance des locaux.

Un état des lieux de sortie sera établi dans les mêmes conditions lors de l'expiration de la présente convention.

Article 8 : Assurances

Le Département de la Manche a souscrit un contrat d'assurance multirisque pour ses biens.

L'ensemble des bâtiments sis place Belle Isle à Saint-Vaast-la-Hougue se trouve donc intégré dans ce contrat.

La communauté d'agglomération Le Cotentin, ou sa SPL de Développement Touristique en cas d'occupation, devra souscrire, pour les surfaces utiles qu'elle occupe, les garanties d'assurance couvrant toutes ses responsabilités ainsi que les dommages subis par le contenu.

Article 9 : Dispositions relatives à la sécurité

Préalablement à l'utilisation des locaux, l'occupant reconnaît :

- avoir pris connaissance des consignes générales de sécurité ainsi que des consignes particulières et s'engage à les appliquer.
- avoir constaté l'emplacement des dispositifs d'alarme, des moyens d'extinction (extincteurs) et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.
- participer à la fermeture des portes des locaux.

- faire respecter les règles de sécurité par ses préposés, agents ou usagers.

Article 10 : Eventuel avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux fixés dans la convention.

La présente convention ne peut être modifiée que par un avenant écrit et signé par les parties.

Article 11 : Dénonciation de la convention

La présente convention pourra être dénoncée à tout moment moyennant un préavis de 6 mois :

- **Par le Département de la Manche propriétaire des locaux**, par lettre recommandée avec accusé réception adressée à l'occupant :

- * pour cas de force majeure,
- * si les locaux sont utilisés à des fins non conformes aux dispositions prévues par ladite convention,
- * pour motif d'intérêt général.

En cas de résiliation anticipée à l'initiative du Département pour tout motif, l'agglomération pourra prétendre à une indemnité de préjudice direct, matériel et certain né de la résiliation anticipée en tenant compte des éléments suivants, déduction faite des éventuelles subventions perçues.

Dans l'hypothèse où l'occupation aurait donné lieu à redevance, celle-ci aurait été calculée sur la base d'un amortissement sur une durée de 10 ans, d'un taux de 1,27 % et d'un montant d'opération de 850 000 € TTC et pourrait être estimée à 45 525 € TTC.

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 convention.

- **Par la Communauté d'agglomération Le Cotentin** par lettre recommandée avec accusé réception adressée au Département :

- * pour cas de force majeure,
- * si les locaux sont utilisés à des fins non conformes aux dispositions prévues par ladite convention
- * pour motif d'intérêt général.

En cas de résiliation anticipée par l'occupant, celui-ci restera redevable d'une indemnité annuelle de 45 525 € TTC calculée selon le prorata temporis de la durée restante de la présente convention.

Article 12 : Règlement des litiges

Les parties à la présente convention s'efforceront de régler à l'amiable tous différends ou litiges qui pourraient naître de l'interprétation, de l'exécution ou de la résiliation du présent contrat.

A défaut d'accord à l'amiable, intervenu sous 30 jours de sa signification par l'une ou l'autre des parties, tout litige pouvant naître de l'interprétation, de l'exécution ou de la résiliation de la présente convention sera soumis à la juridiction compétente suivant la nature du différend.

Article 13 : Liste des annexes

Sont annexées à la présente convention dont elles feront partie intégrante :

- Annexe 1 : plan des locaux mis à disposition
- Annexe 2 : répartition des surfaces utiles

Signataires

Fait en deux exemplaires, à Saint-Lô, le

Le Département de la Manche

Pour le Président,

La Communauté d'Agglomération Le Cotentin,

Le Président,

David MARGUERITTE

Données personnelles :

Le(s) soussigné(s) autorise(nt) expressément LE DEPARTEMENT, en sa qualité de responsable de traitement, à utiliser toutes les informations contenues dans le présent contrat pour son exécution. En outre, celles-ci font l'objet d'un traitement informatique opéré par la Direction du patrimoine départemental. Les destinataires des données sont les agents du service de la gestion foncière en charge de l'exécution du présent contrat. Au terme du contrat et dans les délais prévus par la législation (code du patrimoine), le contrat et les données personnelles contenues sont archivés.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données ou encore de limitation du traitement.