



Saint-Gilles, mars 2022



## Présentation du cadre des nouvelles AOT

Réunion de présentation et de discussion TCO – RPP / Amodiataires



# 01

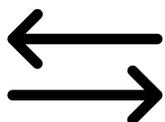
## Présentation de l'état du port à date

## Historique rapide - la reprise en main du port par le TCO



Une concession d'exploitation portuaire a été signée le 26 janvier 1972 pour 50 ans entre l'Etat (concedant) et la CCIR (concessionnaire)

1972



Suite au transfert de compétences, le TCO est devenu à compter du 1er janvier 2017 le nouveau délégant/concedant du port de Saint-Gilles

2017



Le TCO ayant décidé de résilier pour faute le contrat de concession, celui-ci a pris fin le 1er septembre 2019 puis d'exploiter en régie le Port de Saint-Gilles

2019



Une contestation des droits et devoirs de chacun à la suite de la résiliation a conduit à une phase contentieuse, qui a clôturé avec un accord de conciliation le 29 avril 2021

2021

**Le TCO est désormais le propriétaire et le gestionnaire du Port de Saint Gilles via la Régie des Ports de Plaisance (RPP)**

# La mise en concurrence des AOT par la TCO – une nécessité juridique

- Le TCO via la RPP, en tant que gestionnaire du domaine, est responsable des titres d'occupation sur le port (bateaux dans le port, bâtiments, camions, etc.)
- S'agissant du domaine public d'une collectivité publique, le domaine ne peut être géré librement par le TCO – **application de la loi sur l'occupation du domaine public**

## L2122-1 CGPPP

*Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique*

**LE TCO DOIT DELIVRER UN TITRE  
POUR CHAQUE OCCUPATION**

## L2122-1-1 CGPPP

*lorsque le titre permet à son titulaire d'occuper en vue d'une exploitation économique, l'autorité organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.*

**L'ATTRIBUTION D'UN TITRE POUR UNE  
ACTIVITE ECONOMIQUE DOIT FAIRE  
L'OBJET D'UNE MISE EN CONCURRENCE**

## Vision globale – Avant port

Lot	Titulaire	Theme du lot	Durée du contr
AP001	SARL DCP PECHE	Commerce de proximité	7
AP002	DLD STORE - ESCAPADE PLONGEE	Activité mer	12
AP003	reunion peche passion	Commerce spécialisé mer	7
AP004	BLEU MARINE REUNION	Activité mer	12
AP005	REUNION DIVING	Activité mer	7
AP006	JET SKI PEI/COCOBOAT/CFNR	Activité mer	12
AP007	LA VOILE BLANCHE REUNION	Bar, restaurant, boite de nuit	12
AP008	SNC REUNION PECHE	Commerce spécialisé mer	7
AP009	SARL LA MARINE	Bar, restaurant, boite de nuit	12
AP101	BRASSERIE DALONS	Bar, restaurant, boite de nuit	12
AP102	PIZZA PASTA PEI	Bar, restaurant, boite de nuit	12
AP103	ARTEL	Bar, restaurant, boite de nuit	7
AP104	SARL BLACK PEARL	Bar, restaurant, boite de nuit	12
AP105	SAS LA SCALA TITTY	Bar, restaurant, boite de nuit	12

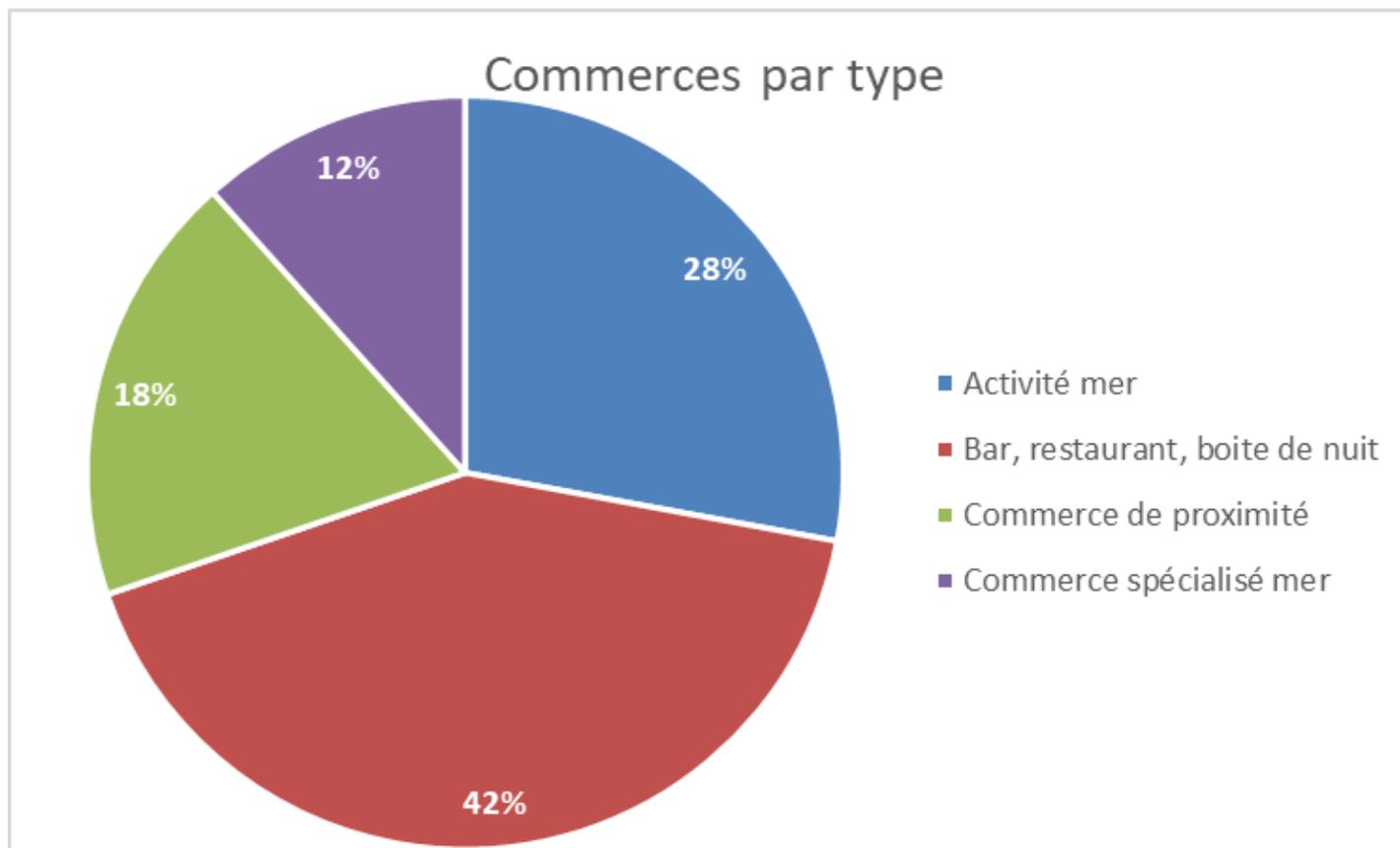
## Vision globale – Fond de port

Lot	Titulaire	Theme du lot	Durée du contr
FP001	SARL SUBARENT	Activité mer	12
FP002	BATEAU A LOUER groupement	Commerce spécialisé mer	12
FP003	SARL WOS DUOCEAN	Activité mer	12
FP005	SARL DIODON	Commerce de proximité	12
FP006	AU SOLEIL	Commerce de proximité	12
FP007	MAEVASION SARL	Commerce spécialisé mer	12
FP008	BBOWL	Bar, restaurant, boite de nuit	12
FP009	Ti Kabane	Bar, restaurant, boite de nuit	3
FP010	LA POISSONNERIE SARL	Bar, restaurant, boite de nuit	12
FP011	SARL CHEZ MARIE	Bar, restaurant, boite de nuit	12
FP012	Corail plongée, sarl L'Hippocampe	Activité mer	12
FP013	sarl albacore fishing club	Activité mer	12
FP014	SARL SOHALIA (bar à papa)	Bar, restaurant, boite de nuit	12
FP015 ; FP016	RALPH NAUTIC SERVICE	Commerce spécialisé mer	3
FP101	SARL H2L	Bar, restaurant, boite de nuit	12
FP102	Gentleman Lusitano ( caprice des temps)	Bar, restaurant, boite de nuit	12
FP103	salt and lemon	Commerce proximité	12
FP104	CAZAVAPE OUEST EURL	Commerce proximité	12
FP105	LA CASE A PAINS	Commerce proximité	12

## Vision globale – Ilot central

Lot	Titulaire	Theme du lot	Durée du contr
C002;IC102;IC202;AP01	sas Aquarium de La Réunion	Activité mer	20
IC003	SARL VISIOBUL REUNION	Activité mer	7
IC004	SARL LE PLEIN REUNION	Activité mer	18
IC005 / IC103	CROISIERES ET DECOUVERTE	Activité mer	12
IC101 IC001	Thalotropic	Commerce de proximité	7
IC104;IC204	FABAS DEVELOPPEMENT	Bar, restaurant, boite de nuit	12
IC105/205	FABAS DEVELOPPEMENT	Bar, restaurant, boite de nuit	12
IC107;IC208	SARL GLACIER GOURMAND	Bar, restaurant, boite de nuit	7
IC203	SAVEURS DU MONDE	Bar, restaurant, boite de nuit	7
IC207	SARL LIBRAIRIE DE L'HERMITAGE	Commerce de proximité	12

# Commerces par type d'activité



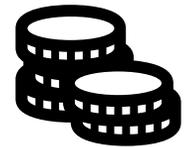
# Rôle et prérogative du gestionnaire du domaine

- Le TCO est gestionnaire du domaine public, à ce titre, il doit remplir les missions suivantes :



**Attribution des titres d'occupation**

**Suivi des titres et perception des redevances**



**Travaux et entretien du domaine public**

**Conservation du domaine**



**Police du domaine public**

**Changement d'affectation / déclassement**



## Les autres missions de la régie des ports

- Exploitation et gestion des ports de plaisance de la Communauté d'Agglomération du TCO :
  - **Pointe des galets** (darse Titan et ancienne darse)
  - Port de **Saint-Leu**
  - Port de **Saint-Gilles-les-Bains**
  
- Gestion des plans d'eaux, des ouvrages et constructions, des réseaux des équipement et appareillages, des aires de carénages, des espaces publics se trouvant sur les domaines publics portuaires.

## 02

Les AOT signées – Quel contenu, quels enjeux ?



# Les AOT : les fondamentaux juridiques



# Un droit hors du champ classique des baux commerciaux

- Domaine public des collectivités = des règles particulières d'occupation
- Droit des propriétés des collectivités locales qui dérogent au droit commun et notamment au régime des **baux commerciaux qui ne sont pas du tout applicable sur le domaine public**
- Des obligations issue d'une logique simple : le domaine public des collectivités n'appartient pas aux représentants de la collectivité ni à des particuliers mais à tous ou doit être géré dans un sens d'intérêt général

## Exemple

J'occupe la plage publique sans autorisation et j'y construis une pailote pour mon usage personnel



## Réponse

Interdit – y compris si l'occupation dure depuis des années. Je suis occupant sans titre car je m'arrogé un domaine qui appartient à tous

# Les fondamentaux du domaine public

- En tant qu'amodiateur vous êtes occupant d'une parcelle de domaine public.
- Le domaine public est :
  - Inaliénable – il ne peut être vendu par la collectivité propriétaire
  - Insaisissable – aucun juge ne peut exiger de saisir un bien du domaine public
  - Imprescriptible – même si j'occupe le domaine pendant 40 ans, cela ne me donne aucun droit de propriété sur le bien
- L'utilisation privative de tout élément du domaine public doit :
  - donner lieu à une autorisation écrite,
  - accordée à titre onéreux et à titre précaire et révocable,
  - être obligatoirement être compatible avec l'affectation domaniale.



## Exemple

Je réalise des travaux sur ma maison qui bloquent la route pendant plusieurs semaines sans autorisation



## Réponse

Je ne dispose ni d'un titre d'occupation écrit, mon occupation n'est pas compatible avec l'affectation de la route : libre circulation

# L'attribution des AOT : l'offre engageante des candidats

- L'AOT pour occupation économique est obligatoirement attribuée après une procédure de sélection **équitable** et **transparence**
- L'attribution doit se faire sur la base critères objectifs **sur des éléments et engagements concrets**
- **Les candidats ont fait des propositions qui ont été annexées à l'offre et sont donc obligatoires pour les nouveaux exploitants**



## *Exemple*

J'ai proposé des travaux chiffrés importants qui m'ont permis d'avoir une très bonne évaluation sur le critère 4

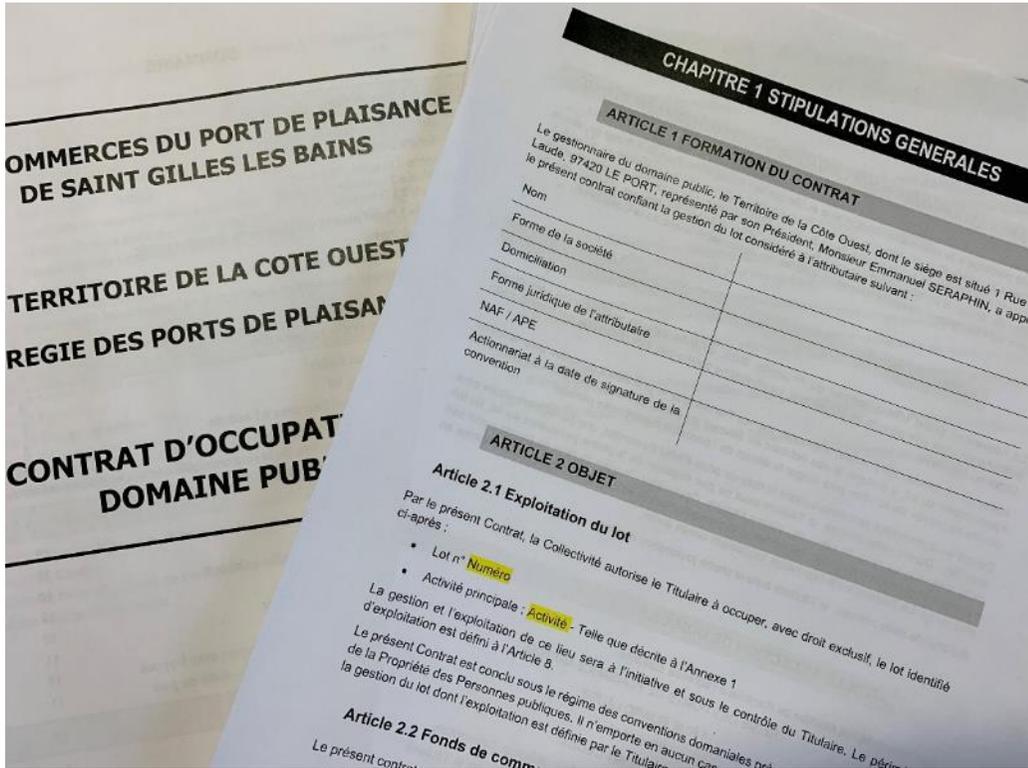


## *Réponse*

La réalisation de ces travaux et le montant a été annexé à mon AOT – si je ne le fait pas je m'expose à des pénalités importantes

# Le contrat d'AOT pas à pas

## Stipulations générales



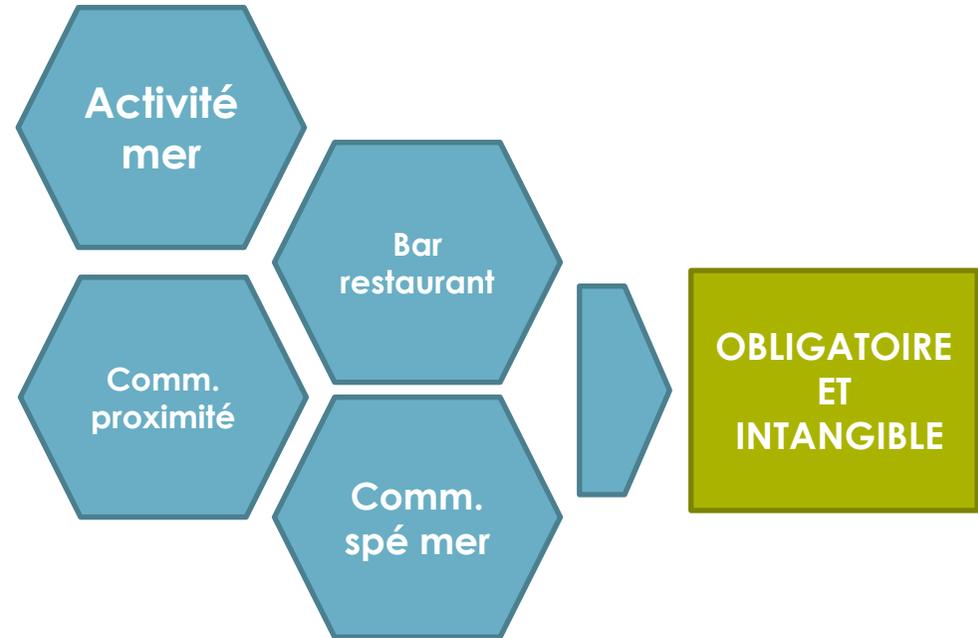
# Respect de l'objet et de la destination du bâtiment

- Le lot est affecté à une activité précise parmi :  
 Activité mer / bar restaurant boite de nuit /  
 commerce de proximité / commerce spécialisé  
 mer :

- Cette activité est obligatoire et intangible
- Elle ne peut pas changer, y compris en cas de  
 cession du contrat ou des parts à un tiers !

- Les caractéristiques de l'offre proposée par  
 l'amodiatrice lors de la mise en concurrence font  
 l'objet d'une **annexe au contrat (Annexe 2)** :

- Ces caractéristiques sont obligatoires
- En cas de cession de contrat ou de cession de  
 parts, le preneur devra respecter les engagements  
 initiaux
- Seul un avenant au contrat (accord écrit TCO /  
 Amodiatrice) peut modifier l'annexe : en cas de  
 vente le nouveau preneur devra proposer une  
 nouvelle Annexe 2 s'il souhaite modifier  
 l'exploitation



## Projet d'activité

Restaurant et plage familial orienté pizzeria / italien et accessible au plus grand nombre disposant d'une zone de restauration et d'un service de bains de mer.  
 démarche d'excellence et de qualité environnementale : engagement labellisation Qualité Tourisme  
 L'ambiance harmonieuse et accessible reflète les valeurs développées : qualité prix et qualité de service - entrée + plat pour 15 € le midi et 20 € le soir.  
 codes de l'identité provençale sont respectés : matériaux nobles, terre cuite, l'émail, le bois, des couleurs chaudes végétaux endémiques y compris mobilier : tradition de la période estivale des plages dans les années 50-60 (meubles et des ombrières en bois, la présence de tentures aux couleurs délavées, des clins d'oeil aux ateliers d'artistes ayant une histoire avec la méditerranée)  
 Ouverture 6/7] midi et soir toute l'année  
 Qualité des produits, approvisionnement auprès de fournisseurs locaux circuits courts et du terroir : mise en valeur de la région (pas de surgelés)

## La durée des AOT

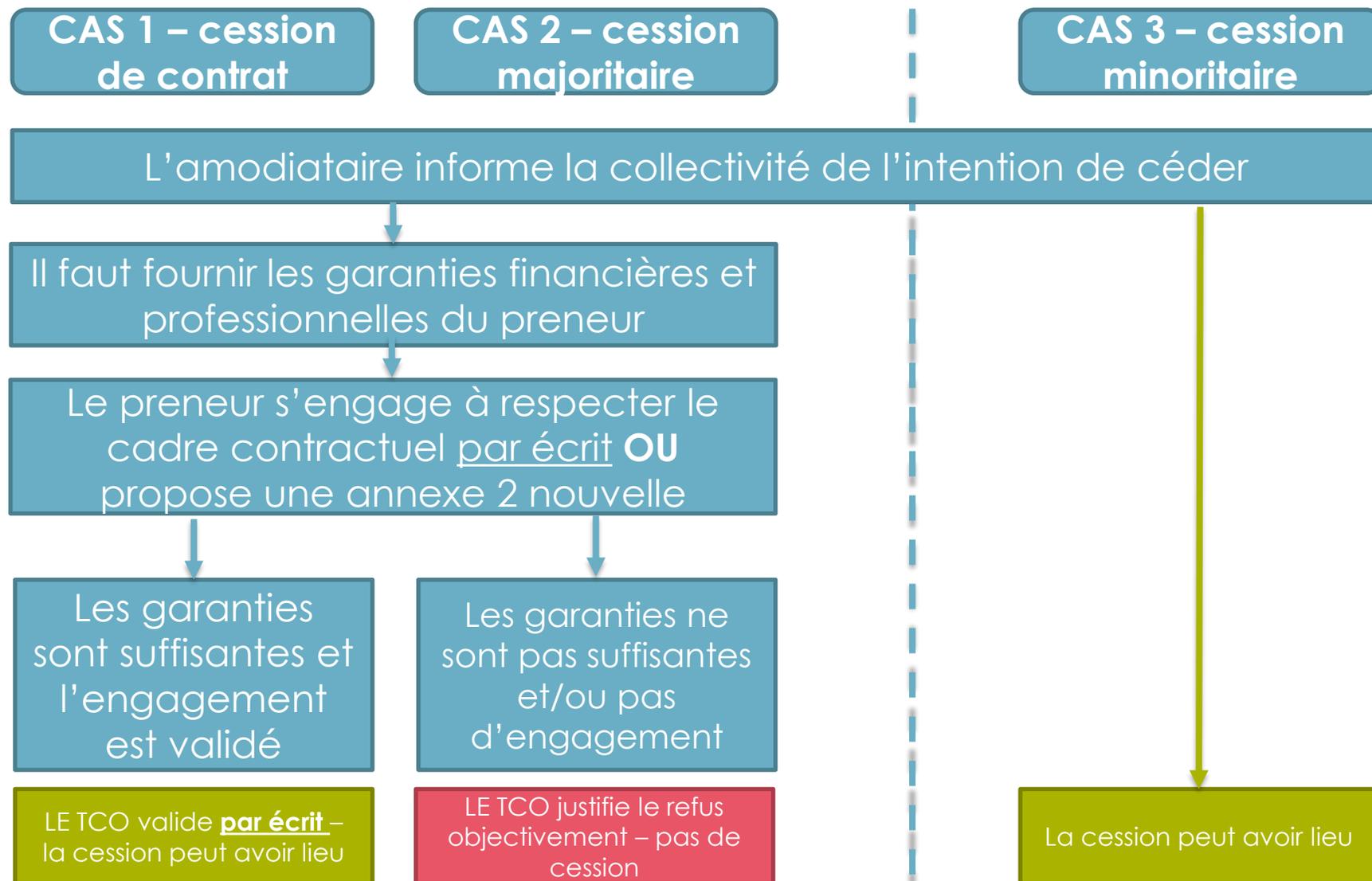
- La durée des AOT n'est pas fixée librement par le TCO, mais déterminée par la loi :
  - « la durée est fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis »
- Au regard des différents investissements à prévoir, plusieurs durées ont été fixées :
  - 7 ans / 12 ans hors cas exceptionnels
- La durée commence à la date de prise d'effet :
  - Soit le 1<sup>er</sup> janvier 2022
  - Soit la date de mise à disposition effective qui sera complétée dès mise à disposition
- **A la fin de l'AOT, aucune reconduction automatique n'est possible**, une mise en concurrence devra être menée à nouveau



## FOCUS – la cession de part sociales

- L'amodiateur peut :
  - CAS 1 - Céder l'AOT à un tiers
  - CAS 2 – Céder des parts sociales à un tiers qui prend le contrôle de l'entreprise
  - CAS 3 - Céder des parts sociales de son entreprise à un tiers mais qui reste minoritaire
- **La cession est tout à fait possible car le TCO l'a prévue au contrat**
- Cependant, elle est soumise à conditions et **validation préalable du TCO**, **notamment si la cession conduit à un changement d'actionnaire majoritaire**
- **Si la cession n'est pas validée par écrit par le TCO, le contrat pourra être résilié pour faute sans indemnisation**

# FOCUS – la cession de part sociales



## FOCUS – la cession de parts sociales

- Rappel des pièces de candidatures (garanties professionnelles et financières) :
  - **Pièce C1** : lettre de candidature datée et signée permettant d'identifier le candidat (dénomination, adresse, forme juridique, adresse mail de contact) – modèle fourni
  - **Pièce C2** : attestation sur l'honneur prouvant que le candidat ou les membres du groupement ne sont pas frappés d'une exclusion des procédures de passation des contrats de la commande publique. Modèle fourni
  - **Pièce C3** : justificatif de moins de 3 mois à date de remise des candidatures de l'inscription du candidat au RCS (extrait KBis ou équivalent) ; ou autre registre professionnel ; ou récépissé de dépôt de déclaration auprès d'un CFE pour les candidats ayant commencé leur activité depuis moins d'un an. Pour les sociétés en cours de constitution ou d'ayant pas de Kbis : statuts, projet de statuts et identité des actionnaires ou pièce d'identité ;
  - **Pièce C4** : bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices ou pièces financières personnelles (déclaration de banque, IR sur les 3 dernières années) ;
  - **Pièce C5** : un tableau précisant des références du candidat en matière d'exploitation et de gestion d'activité en lien avec l'activité projetée sur le lot ;
  - **Pièce C6** : Le fichier Excel « candidature » complété

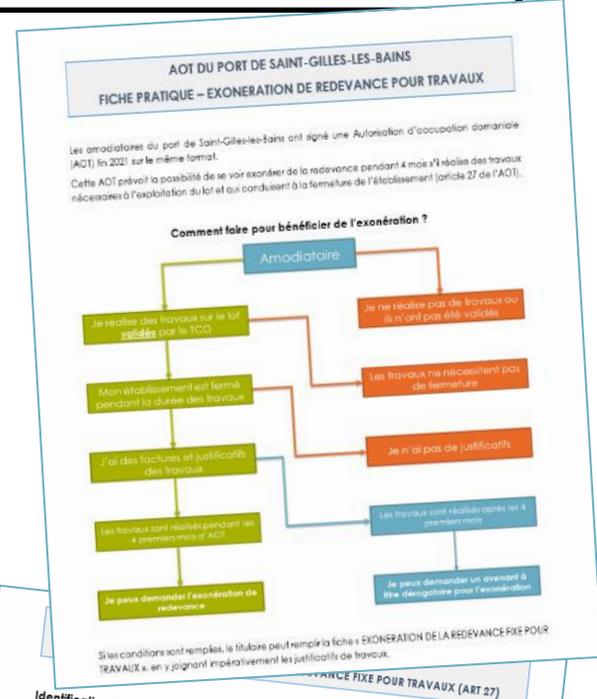


# Les amodiataires souhaitent-ils des documents types ?

Note de cadrage pour les procédures à suivre ?

Courriers type de sollicitation du TCO ?

Trames de pièces à fournir ?



**EXONERATION DE LA REDEVANCE FIXE POUR TRAVAUX (ART 27)**

**Identification de la demande**  
 Demande d'exonération de la redevance fixe pour réalisation de travaux au sens de l'article 27 de l'AOT

**Lot concerné par la demande**

Numéro du Lot : .....  
 Société exploitante : .....  
 Mail de contact : .....

**Réalisation de travaux**

Je certifie (cocher les cases) :

- Réaliser des travaux sur mon lot
- Les travaux ont été validés par le TCO

Les travaux ont été validés en date du .....

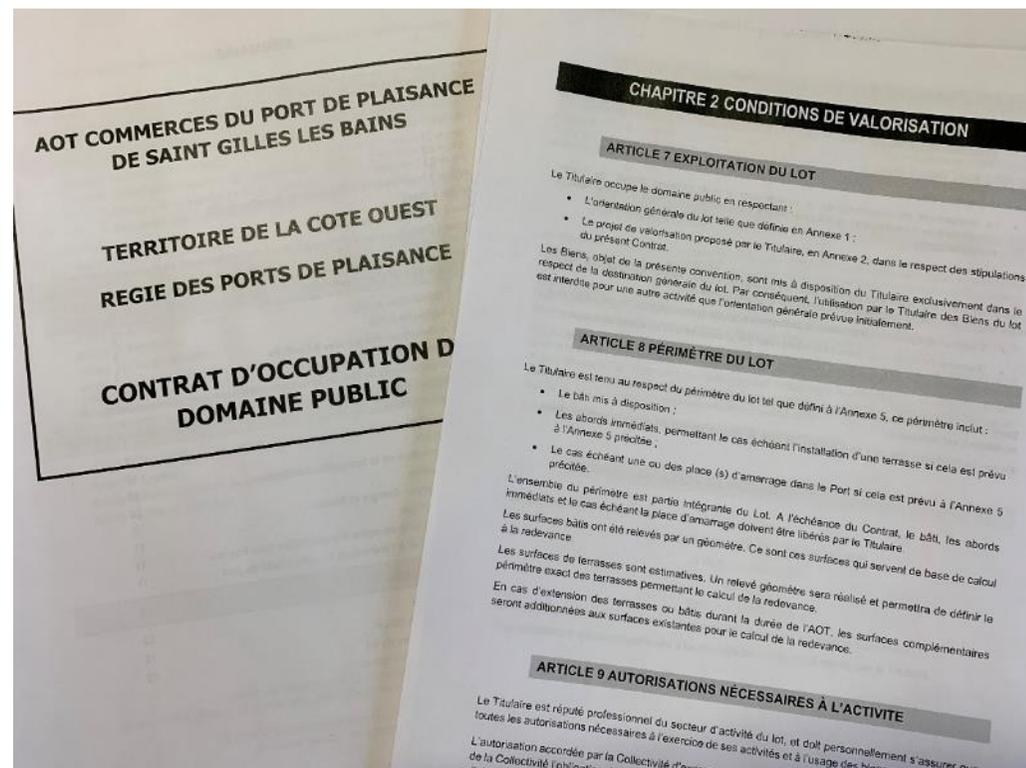
Par la personne représentant le TCO .....

J'ai pris connaissance des dispositions du cahier des précisions architecturales et mon projet respecte l'ensemble de ces dispositions

**Durée et date de réalisation des travaux**

Durée de fermeture de l'établissement (en jours) : .....

# Le contrat d'AOT pas à pas Conditions de valorisation



## La mise en œuvre du projet proposé

- Les caractéristiques de l'offre proposée par l'amodiateur lors de la mise en concurrence font l'objet d'une annexe au contrat (Annexe 2 de 3 pages) :

### Projet de valorisation

*Projet d'activité  
Moyens humains et matériels  
Tarifs / clientèle visée  
etc.*

### Projet dans son environnement

*Participation à l'attractivité  
Participation à l'animation  
Etc.*

### RSE

*Protection de l'environnement  
Politique sociale*

- Les orientations principales de cette annexe sont parties intégrantes de l'offre et qui ont permis de remporter le lot : il convient donc de les appliquer
- Objectif TCO** : tendre vers la mise en œuvre des orientations de l'annexe 2 sans mise en place d'un contrôle strict à date

## FOCUS : périmètre de l'AOT

Le périmètre de l'AOT comprend :

- Le bâtiment d'exploitation mis à disposition ainsi que le foncier (le foncier et le bâtiment sont et restent propriété du TCO)
- Le cas échéant, un espace de terrasse si prévu à l'AOT
- Le cas échéant, une place de bateau si prévu à l'AOT

Mon AOT ne prévoit pas de terrasse mais j'en souhaite une ?

*Demande écrite à faire au TCO – dépend des contraintes du site*

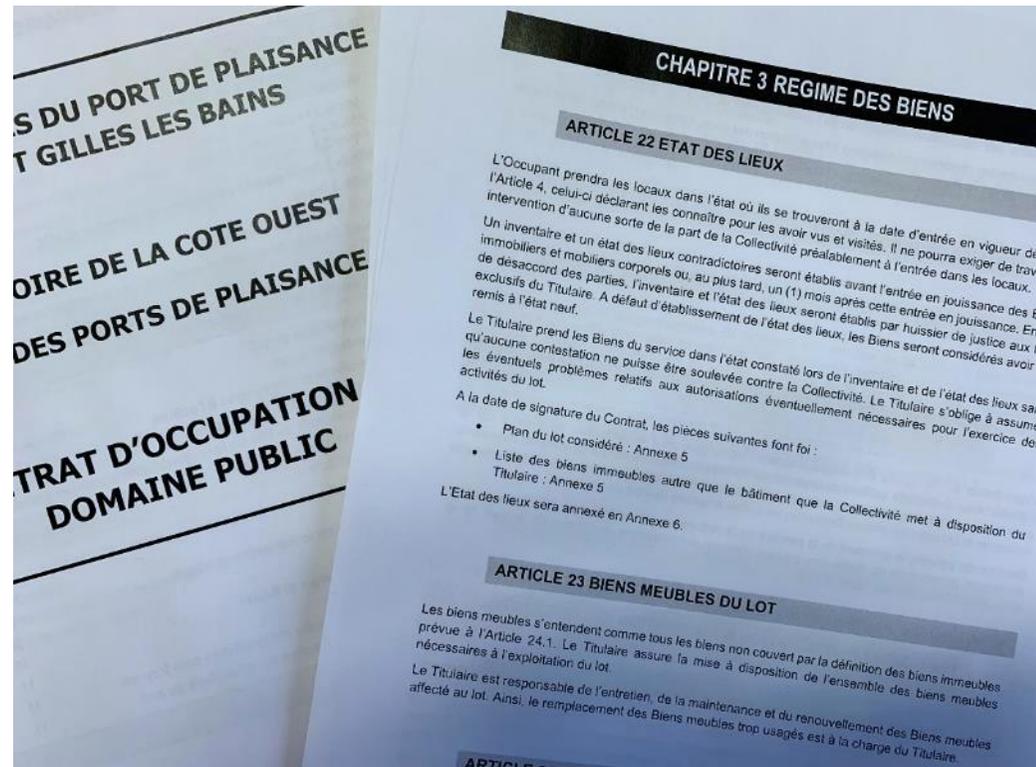
J'ai une place de bateau mais non liée à mon AOT ?

*Gestion de la place selon le règlement de port classique*

Puis-je sous-louer mon bâtiment d'exploitation

*Sous conditions de l'article 13 – accord préalable obligatoire*

# Le contrat d'AOT pas à pas Régime des biens



# Les états des lieux et leur importance

- Des états des lieux ont été effectués pour les AOT ayant pris effet, ils sont annexés à la convention d'AOT (Annexe 6)
- Pourquoi un état des lieux ?

Pour définir l'état initial du bâti et valider le périmètre

Pour avoir une idée claire de ce qui est apporté par le TCO et l'amodiatrice

Pour partager le même niveau d'information TCO / Amodiatrice

Pour éviter les contestations en fin de contrat

Pour faciliter le suivi des travaux à réaliser

# Biens meubles et procédures

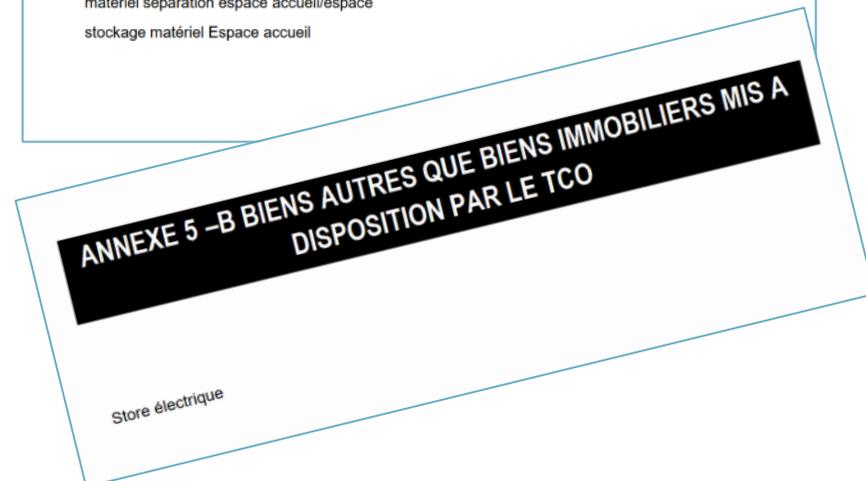
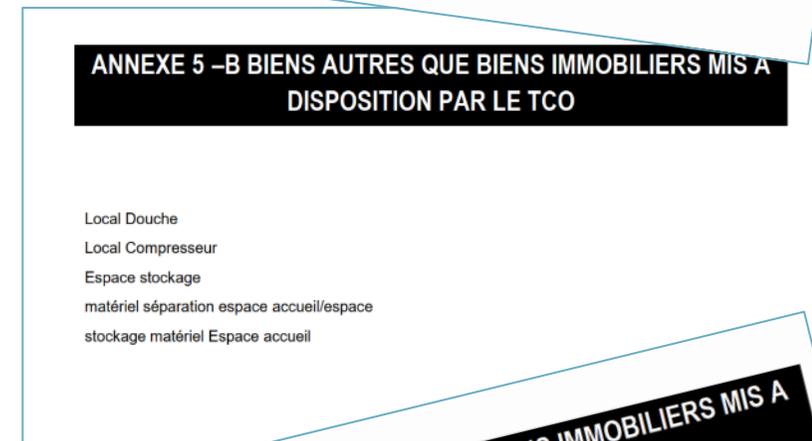
## ● Biens meubles ?

- Les appareils de cuisine
- Les tables, chaises, armoires, bureaux
- Le matériel d'exploitation
- Les stocks

## ● Les biens meubles sont propriété de l'amodiateur et sont sous sa gestion :

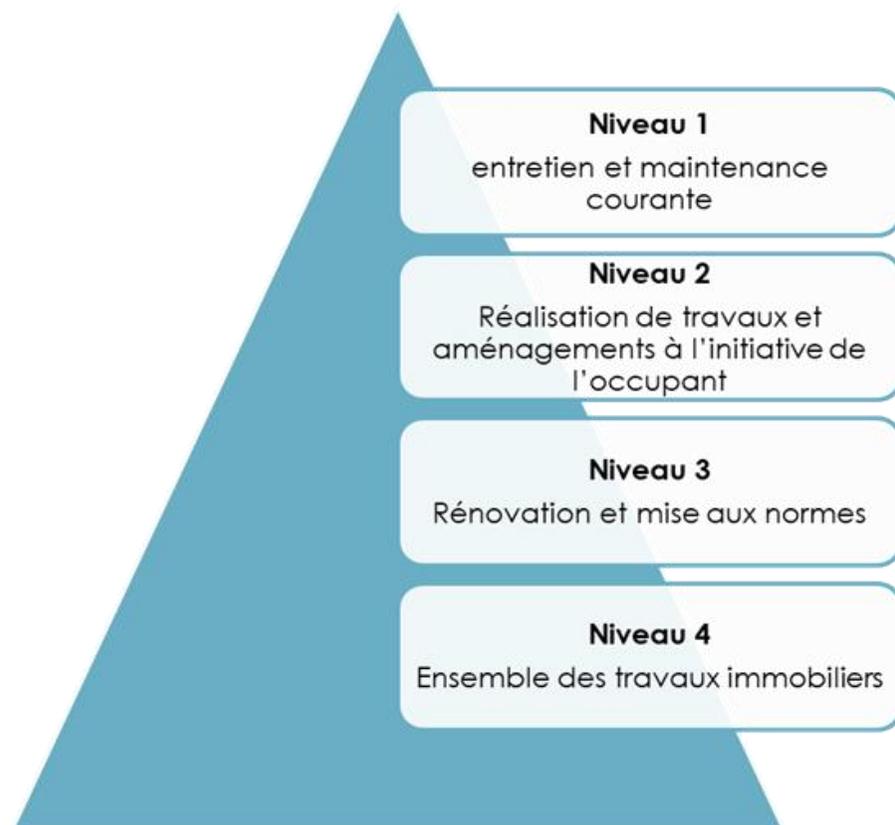
- Il les achète, les renouvelle, les change à sa convenance et sous sa responsabilité
- En fin de contrat 2 choix :
  - Il part avec
  - Il les abandonne gratuitement au TCO

## ● Certains lots ont des biens meubles mis à disposition par le TCO (Annexe 5-B complétée). Dans ce cas il doit renouveler les biens mis à disposition et les laisser en fin de contrat, sauf accord écrit du TCO.



# Biens immeubles – règles d'entretien maintenance

- Les niveaux 1 et 2 relèvent de l'amodiatore (règle de droit)
  
- Pour les niveaux 3 et 4 :
  - travaux qui relèvent par principe de l'occupant
  - Règles spécifiques pour les menuiseries extérieures de quelques lots
  - Le titulaire s'engage sur des travaux prévus au plan d'investissement (annexe 4)
  
- Sur les bâtiments partagés, les occupants doivent se mettre d'accord sur les modalités d'intervention. A défaut, le TCO réalisera les travaux aux frais des occupants



## Politique du TCO sur les travaux

### 📍 Gros marchés de travaux du TCO – en cours de préparation :

- Bardeaux – Bardages
- Volets roulants
- Gros travaux structurels de reprise

### 📍 Mise en accessibilité pour les personnes handicapées :

- en limite de domaine souvent (travaux à faire sur le domaine TCO et le domaine concédé à l'amodiatiaire)
- Au cas par cas

### 📍 Respect du principe de l'équilibre économique du titulaire :

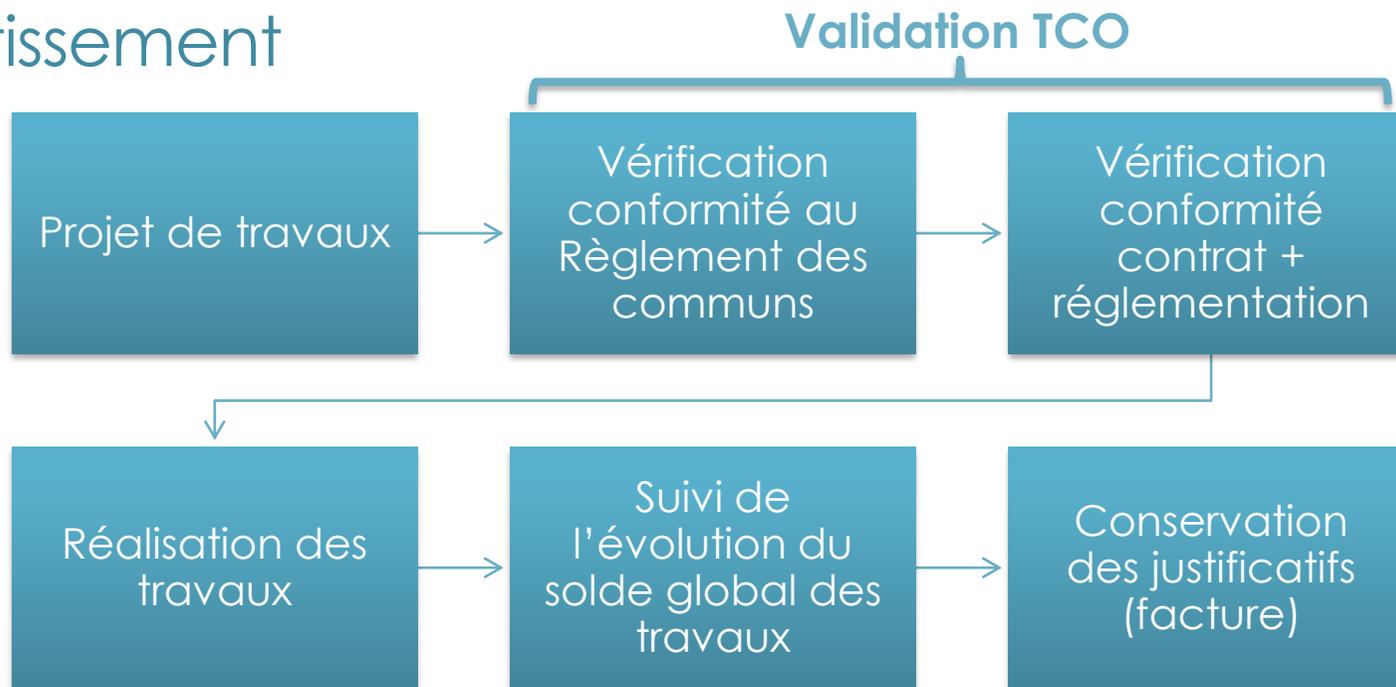
- Si des travaux non prévus sur le bâti doivent être réalisés et que leur coût est excessif par rapport à l'économie du lot, le titulaire informe le TCO qui pourra prendre en charge ces travaux à son compte

### 📍 Le principe de base reste :

- **A l'intérieur du périmètre des AOT** – de base amodiataires sauf exception justifiée
- **A l'extérieur du périmètre des AOT** –TCO



# FOCUS – mener des travaux conformément au plan d'investissement



## Quel suivi du solde des travaux ?

**Au fur à mesure**  
Dès réalisation des travaux ?

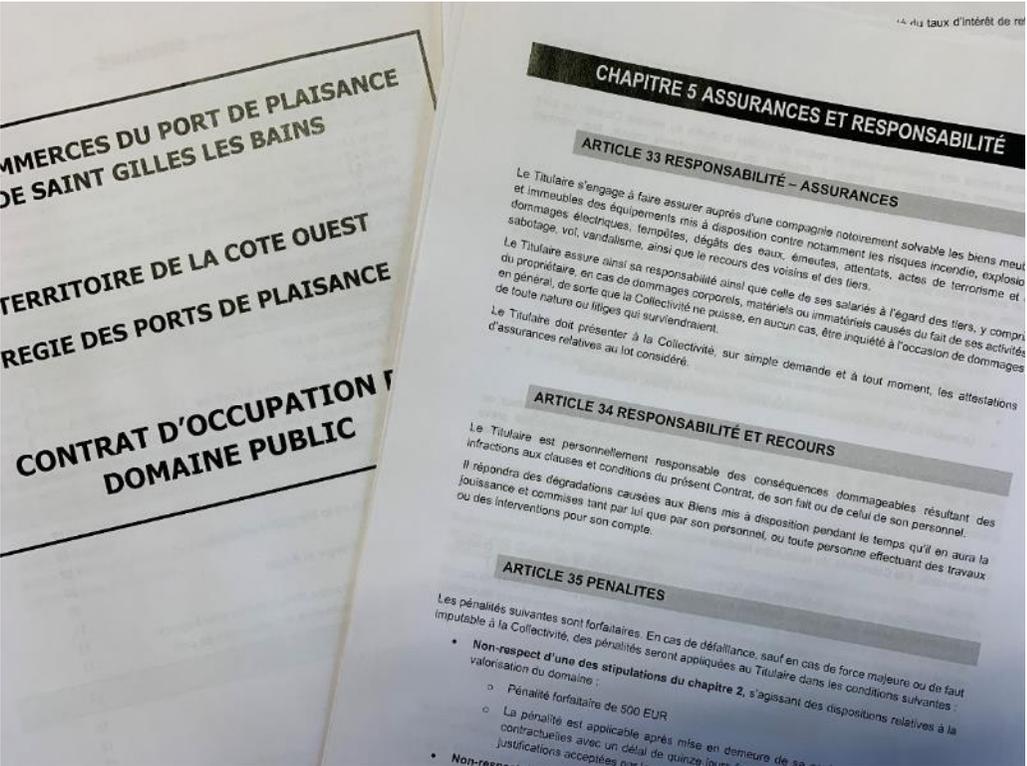
**Annuellement**  
Transmission des pièces tous les ans ?

**Ponctuellement**  
A la demande du TCO sur la durée du contrat

## Point d'attention : autres autorisations

- Attention ! La consultation du TCO et sa validation préalable **ne vaut que pour la conformité au contrat et au règlement des communs.**
  
- Les amodiataires doivent ensuite faire les démarches nécessaires pour la réalisation des travaux auprès des autorités compétentes :
  - Demande de permis de construire / Déclaration de travaux auprès de la Mairie de Saint-Paul
  - Le cas échéant, s'assurer de la conformité des travaux aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France (Etat)
  - Toutes les autres autorisations nécessaires

# Le contrat d'AOT pas à pas Assurances, contrôle et suivi



# Les obligations d'assurance des titulaires

- Les titulaires sont responsables des assurances sur leur activité et sur les biens mis à disposition :

## **Assurance Multirisque**

### **Professionnelle ou commerce**

*Couvre les biens présents en cas de sinistre : mobilier, immobilier, matériel informatique, matériel d'exploitation, marchandises, etc. Elle prend en charge vos propres biens ainsi que ceux mis à disposition par le TCO au moment du sinistre*

## **Assurance responsabilité civile**

*Couvre certains dommages causés à un tiers ou à l'immeuble et résultant de l'occupation des locaux*

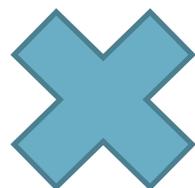
**Pensez à vérifier vos assurances en présentant le contrat d'AOT à votre assureur**

*Articles 33 et 34 de l'AOT*

# La caution

- Les titulaires d'AOT doivent constituer une caution égale à 20% de la part fixe annuelle (article 38). Le TCO informera bientôt des modalités et du calendrier de paiement de la caution.
- Rappel – part fixe annuelle prévue à l'Annexe 3 du contrat

REDEVANCE D'OCCUPATION	
PART FIXE ANNUELLE HT et HC (en euro en chiffres - pour la surface totale du lot)	10 505 €
PART VARIABLE (en pourcentage du Chiffre d'affaires annuel) - 2022 (payable en 2023) et 2023 (payable en 2024) - MINIMUM 0,75% DU C.A. annuel réalisé sur le lot	0,80%
<small>En 2022 et 2023, la part variable payée sur le lot est fixée à 0,75% minimum. A partir de 2024, la part variable payée sur le lot est fixée à 2% minimum. Le pourcentage s'applique sur le C.A. réalisé sur le lot uniquement, et non pas le C.A. de la structure.</small>	
PART VARIABLE (en pourcentage du Chiffre d'affaires annuel) - à partir de 2024 - MINIMUM 2% DU C.A. annuel réalisé sur le lot	2,00%
<small>Les chiffres proposés ne peuvent être inférieurs aux minimums prévus pour le lot. Part fixe minimum : montant prévu au tableau des lots (colonne loyer minimum annuel HT et HC)</small>	



20%



2 101 €

- La caution doit être versée sur le compte du TCO (coordonnées bancaires Annexe 7) avec pour objet **AOT RPP CAUTION LOT XXX**
- Les cautions versées à la CCIR sur les anciennes AOT peuvent être réclamées auprès du TCO avec les pièces justificatives du paiement.**

# Les pénalités

- Le contrat prévoit des sanctions pour le non respect du contrat (article 35)
- **Objectif** : s'assurer du bon respect par tous des engagements pris et souscrits – pas un objectif de sanctionner mais de partenariat – et de s'assurer que tous soient traités équitablement
- **Forme** : pénalité financière forfaitaire dont le montant est défini au contrat
- Beaucoup de sanctions sont applicables **uniquement après mise en demeure** de se conformer aux obligations du contrat :
  - Les pénalités pour manquement aux objectifs d'exploitation
  - Les pénalités pour manquement sur les biens et travaux
- Cependant, **les pénalités de retard sont applicables dès constat** (retard dans un document à fournir, retard dans le paiement de la redevance)

## Le suivi du contrat par le TCO

- Pour assurer le bon suivi des AOT, il est prévu un suivi annuel avec la remise d'un document par les amodiataires au TCO comprenant :
  - Les éléments financiers (pour le calcul de la part variable de la redevance)
  - Les interventions / évènement sur le patrimoine ayant eu lieu
  - Un point sur le plan d'investissement le cas échéant



### Quelle orientation pour le suivi annuel ?

Réunion  
annuelle  
d'information  
TCO /  
amodiataire ?

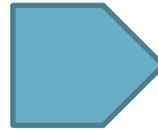
Trame / modèle  
de rapport de  
suivi simple ?

Rappel des  
principales  
échéances des  
amodiataires ?

Site Internet  
dédié avec tous  
les documents  
types ?

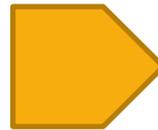
## Exemple de situations délicates

« A moi vous me demandez une autorisation mais à lui vous lui avez laissé faire comme il voulait »



De l'intérêt de la neutralité avec les occupants – tout le monde a le même contrat donc les mêmes conditions

« On se connaît pas de souci je ferait les choses bien mais toute cette paperasse c'est pas pour moi »



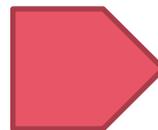
La procédure est là pour protéger l'occupant et le TCO : on garde une trace de tout – évite des problèmes pour plus tard !

« Je me suis mis d'accord avec votre chef »



Tout accord doit faire l'objet d'un avenant ou d'un écrit

« De toute façon vous êtes la juste pour nous mettre des bâtons dans les roues »



Certains objectifs divergents mais intérêt commun = développer le port et le rendre attractif

# 03

## Aspects financiers des AOT



# La part fixe de la redevance

- La part fixe de la redevance a été proposée par chaque amodiateurs sur la base d'un prix minimum au m2 indiqué dans le dossier de la consultation
- La part fixe figure en Annexe 3 de l'AOT** et c'est le montant figurant ici qui a valeur juridique (montant Hors Taxe et Hors Charges)
- Il s'agit d'un **montant annuel payable trimestriellement** par tranche de 25% selon l'échéancier ci-contre
- Montant revu chaque année** en fonction de l'évolution de l'Indice les Loyers Commerciaux – comme un bail commercial
- Exonération possible pour 4 mois si travaux (**article 27**) – pensez à faire la demande !

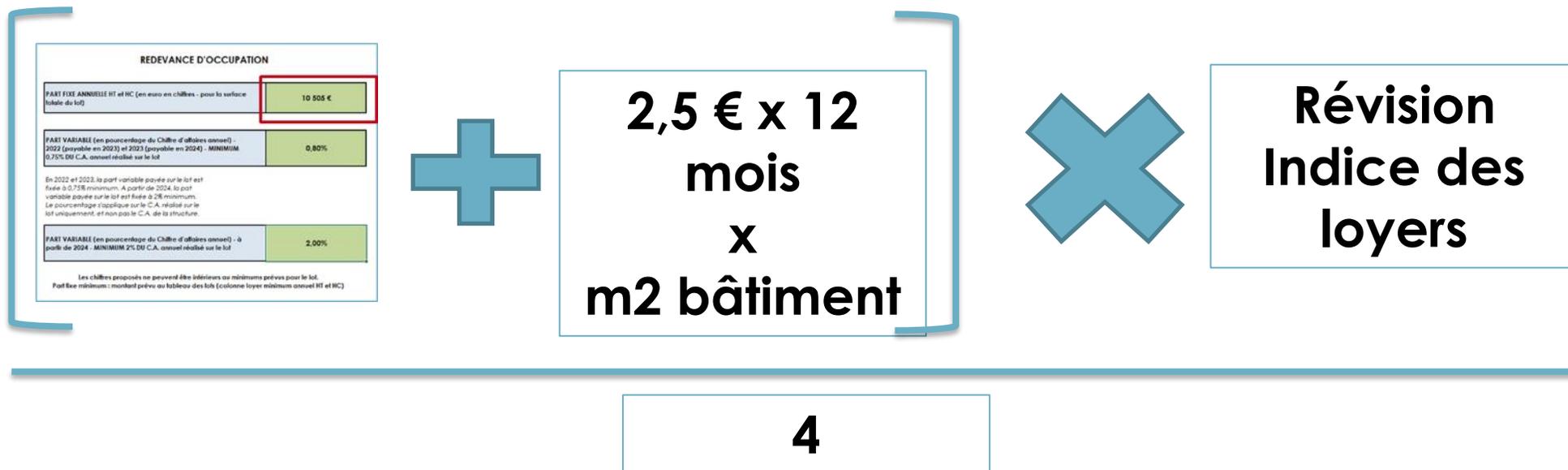
REDEVANCE D'OCCUPATION	
PART FIXE ANNUELLE HT et HC (en euro en chiffres - pour la surface totale du lot)	10 505 €
PART VARIABLE (en pourcentage du Chiffre d'affaires annuel) - 2022 (payable en 2023) et 2023 (payable en 2024) - MINIMUM 0.75% DU C.A. annuel réalisé sur le lot	0,80%
<p>En 2022 et 2023, la part variable payée sur le lot est fixée à 0,75% minimum. A partir de 2024, la part variable payée sur le lot est fixée à 2% minimum. Le pourcentage s'applique sur le C.A. réalisé sur le lot uniquement, et non pas le C.A. de la structure.</p>	
PART VARIABLE (en pourcentage du Chiffre d'affaires annuel) - à partir de 2024 - MINIMUM 2% DU C.A. annuel réalisé sur le lot	2,00%
<p>Les chiffres proposés ne peuvent être inférieurs aux minimums prévus pour le lot. Part fixe minimum : montant prévu au tableau des lots (colonne loyer minimum annuel HT et HC)</p>	



# Les charges fixes

- En complément de la redevance fixe, les amodiataires doivent payer annuellement des charges d'entretien / maintenance et d'animation du site calculée comme suit :
  - Bâtiment : 2,50 HT / m2 par mois**
- Les charges fixes sont perçues selon les mêmes modalités que la part fixe

## Synthèse des prélèvements trimestriels de la part fixe



# La part variable de la redevance

- Une part variable de la redevance est assise sur le chiffre d'affaires sur le lot considéré, **payé en 1 fois au 15 avril de l'année N+1 – date à revoir en accord avec les amodiateurs**
- La part fixe figure en Annexe 3 de l'AOT en % :
  - pour les 2 premières années (0,75% minimum)
  - pour les années suivantes (2% minimum)



*Recettes totales sur le lot  
(uniquement le lot – les recettes de la société sur  
d'autres implantations ne sont pas prises en  
compte)*

REDEVANCE D'OCCUPATION	
PART FIXE ANNUELLE HT et HC (en euro en chiffres - pour la surface totale du lot)	10 505 €
PART VARIABLE (en pourcentage du Chiffre d'affaires annuel) - 2022 (payable en 2023) et 2023 (payable en 2024) - MINIMUM 0,75% DU C.A. annuel réalisé sur le lot	0,80%
En 2022 et 2023, la part variable payée sur le lot est fixée à 0,75% minimum. A partir de 2024, la part variable payée sur le lot est fixée à 2% minimum. Le pourcentage s'applique sur le C.A. réalisé sur le lot uniquement, et non pas le C.A. de la structure.	
PART VARIABLE (en pourcentage du Chiffre d'affaires annuel) - à partir de 2024 - MINIMUM 2% DU C.A. annuel réalisé sur le lot	2,00%
Les chiffres proposés ne peuvent être inférieurs aux minimums prévus pour le lot. Part fixe minimum : montant prévu au tableau des lots (colonne loyer minimum annuel HT et HC)	

An 1 & 2

An 3 & +

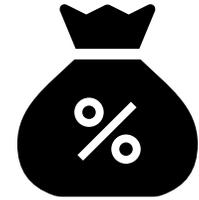
## Synthèse du calendrier de paiement de la redevance

Janvier	<i>Révision de la part fixe (ILC)</i>
février	1 <sup>er</sup> – 25% de la part fixe + 25% charges
mars	Date à fixer en accord avec les amodiataires 100% part variable sur la base CA N-1
avril	
mai	1 <sup>er</sup> – 25% de la part fixe + 25% charges
juin	
juillet	
août	1 <sup>er</sup> – 25% de la part fixe + 25% charges
septembre	
octobre	
novembre	1 <sup>er</sup> – 25% de la part fixe + 25% charges
décembre	

# Impôts et taxes

## Les impôts et taxes suivants restent à la charge du titulaire :

- Tous les impôts liés à son activité économique
- Les taxes professionnelles
- Les autres impôts et taxes

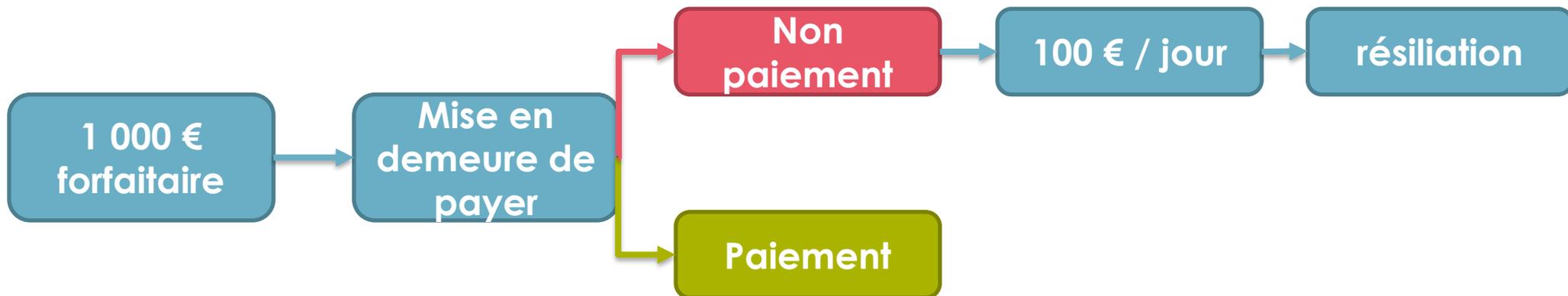


## Focus sur la **taxe foncière**

- La taxe foncière est payée par la Collectivité mais refacturée au réel au Titulaire
- L'occupant rembourse la Collectivité du montant correspondant à son Lot dans un délai de 30 jours après réception du titre de paiement
- Le titulaire payera au prorata des m2 de bâtis pour la partie bâtis et au prorata des m2 de terrasses pour la partie foncier nu

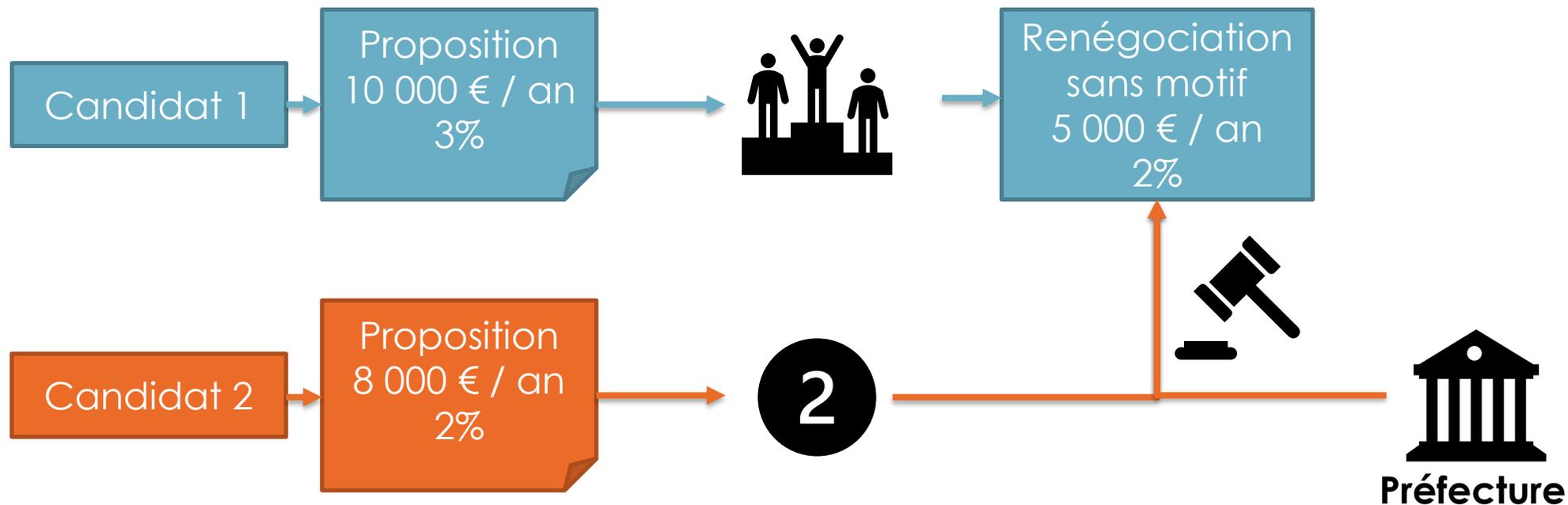
# FOCUS – retard de paiement / échec du prélèvement

- Souci d'égal traitement de tous et de favoriser la bonne application des clauses du contrat
- En cas de difficulté légitime pour assurer le paiement d'une échéance – **prévenir en avance le TCO** pour trouver des solutions et éviter l'application des pénalités !
- Sanction applicable en cas de non paiement non validé préalablement par le TCO :



# FOCUS – Renégocier sa redevance ?

- La redevance est un élément essentiel de l'offre du candidat ayant conduit à l'attribution de l'AOT (part fixe, part variable an 1 & 2 et part variable 3 +)
- Il n'est pas possible juridiquement de renégocier la redevance **sans motif légal valable** : fait extérieur, imprévisible et irrésistible (force majeure)
- En cas de force majeure, il faut impérativement saisir le TCO et obtenir son autorisation écrite avant toute modification des paiements (avenant au contrat)



# 04

## Le règlement des communs



## Un règlement des communs – pour quoi faire ?

- Règlement des communs : poser les règles pour la gestion des espaces et activités partagés, ainsi que les grands principes généraux qui s'appliquent à tous

**Règlement des communs ≈ Règlement de copropriété**

- La trame du règlement a été fournie dans le cadre de la consultation
- Le règlement des communs aura vocation à être applicable à tous sur le port : le non respect est sanctionné :

*article 36 de l'AOT → 500 € par constat + mise en demeure*

# règlement des communs – les thématiques abordés

Les conditions d'exploitation des espaces communs

Prescriptions architecturales

Publicité et enseignes

Gestion des déchets

Mobiliers extérieurs / terrasses

Stockage et livraison

Actions d'animation et d'attractivité

Animations organisés par des extérieurs

Animations organisés par le TCO

Animations organisés par les amodiataires

Suivi et concertation sur les animations

# Conditions d'exploitation des espaces communs



## Quel contenu pour les règles d'exploitation ?

### Prescriptions architecturales

Respect des dispositions du cahier architectural en vigueur

### Travaux du TCO

Quel information des amodiataires ?  
Quel fréquence quelle forme ?

### Terrasse et mobiliers

Règles communes, modalités de demande d'extension / de création ?

### Autres conditions d'exploitation

Quelles problématiques identifiés par les amodiataires ?

### Réclamations / remarques

Procédure à déterminer ?

# Animations portées par le TCO

- Festival du film scientifique – soirée de clôture organisée sur le port (29 avril le soir)
- Eclairage du port à Noël
- Marché artisanal Fait Main
- Journée mondiale des océans (8 juin)
- **Recrutement d'un agent en charge de l'animation**



## Exemple d'animations proposées par les amodiataires

Evenements	Fréquence	Durée
Journées de la Mer / Journée mondiale des océans	Annuelle	journee
Messe des pêcheurs	Annuelle	journee
Concours de pêche	Ponctuelle	journee
Fête de la musique	Annuelle	journee
Marché de Noël	Annuelle	mois
Braderie / brocante	Ponctuelle	journee
Soirées à Thème	Ponctuelle	journee
Concerts	Ponctuelle	journee
Evenements sportifs	Ponctuelle	journee
Exposition photos	Ponctuelle	mois
Dégustations / cours de cuisine	Ponctuelle	journee
Présentation artistes locaux	Ponctuelle	journee
Actions en faveur des scolaires	Ponctuelle	journee

# Conditions d'exploitation des espaces communs



**Quel contenu pour les actions d'animation ?**

Quelle concertation ?

Quelles règles pour les extérieurs ?

Quelle politique pour le TCO ?

Quelles animations des amodiataires ?

Quel suivi ?

Quelle articulation TCO / amodiataires ?



POINT DE CONTACT A PRIVILEGIER :

Régie des ports  
de plaisance

[courrier@tco.re](mailto:courrier@tco.re)

A l'attention de la  
régie des ports