

COPIE

CONVENTION DE GESTION

Entre :

LE PREFET D'AQUITAINE, PREFET DE LA GIRONDE ;

d'une part,

et

Le Maire de la commune de LEGE-CAP FERRET, agissant en ladite qualité et dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 9 mars 2005, d'autre part,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment son article L 2123-2 ;

Vu le code du domaine de l'État et notamment l'article R 128-1 ;

Vu le schéma de mise en valeur de la mer, approuvé par décret du 23 décembre 2004 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 mars 1965 ;

Vu la convention du 11 juillet 2001, modifiée par l'avenant n° 1 du 21 février 2008 confiant à la commune de Lège Cap-Ferret la gestion d'ensembles immobiliers dépendant du domaine public maritime ;

Vu l'avis du Directeur Régional des Finances Publiques d'Aquitaine et du Département de la Gironde, en date du 30 mai 2011 ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 20 juillet 2011,

Vu l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites du 28 juillet 2011,

CONSIDERANT que les villages ostréicoles (Les Jacquets – Petit Piquey – Grand Piquey – le Phare – la Douane – le Canon – Piraillan – l'Herbe) ont fait l'objet d'une inscription à l'inventaire supplémentaire des sites par arrêté ministériel du 18 juin 1981 (article L 341-1 du code de l'environnement), et qu'il importe donc de conserver ces villages dans le respect de leurs qualités paysagères et architecturales,

CONSIDÉRANT que le village du Four présente des caractéristiques paysagères et architecturales similaires et qu'il est situé dans le périmètre du site de la Bordure Nord ouest du bassin inscrit à l'inventaire des sites par arrêté du 01 juin 1943,

CONSIDERANT que, depuis les premières installations d'habitation en 1892, les villages ostréicoles ont été gérés par l'Etat en tenant compte de l'usage, des besoins et du mode de vie des occupants ce qui a permis de conserver à ces espaces leur aspect typique et authentique,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de mettre en place une gestion adaptée aux impératifs de protection et de conservation sur l'ensemble de ces neuf sites, notamment pour poursuivre le programme d'amélioration des équipements sanitaires et de sécurité dans ces villages dont le projet de réhabilitation des quais de Piraillan est un exemple,

CONSIDERANT qu'il convient également de tenir compte, pour leur gestion, de l'histoire des villages, de leur mode de vie et de l'implication historique des familles qui en sont à l'origine, et dont les services de l'Etat détiennent la liste à la date du 1er janvier 1964 ;

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er – OBJET DE LA CONVENTION

Par la présente convention, régie par les articles L 2123-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et R *128-1 à R *128-7 du Code du Domaine de l'État, l'Etat confie à la commune de Lège-Cap Ferret, une partie du domaine public maritime correspondant aux villages ostréicoles inclus dans les périmètres figurant, pour chacun d'eux dans les annexes cartographiques particulières et désignés à l'article 2.

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU PERIMETRE DES IMMEUBLES REMIS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Les villages visés à l'article 1er sont les suivants : Le Four, Les Jacquets, Petit Piquey, Grand Piquey, Pirailian, Le Canon, L'Herbe, Le Phare, La Douane.

2.1) -Les ensembles immobiliers suivants, dépendant du domaine public maritime de l'État, sis à Lège Cap-Ferret, sont remis en gestion à la commune de Lège- Cap Ferret :

Habitations				Chais	
Villages	Quais ml(1)	ostréicoles	autres	Cultures Marines(2)	autres
1- Le Four	0	9	1	5	10
2- Les Jacquets	0	5	3	3	1
3- Petit Piquey	0	8	1	1	6
4- Grand Piquey	180	14	17	4	4
5- Pirailian	1275	27	7	28	16
6- Le Canon	15	37	35	26	17
7- L'Herbe	55	32	45	10	29
8- Le Phare	80	20	11	10	7
9 - La Douane	0	3	1	11	5
Total	1605	155	121	98	95

(1) linéaire de quais publics remis en gestion

(2) pour mémoire : l'attribution de ces chais relève de la procédure spécifique du décret du 22 mars 1983 modifié

Ces ensembles dépendent du domaine public maritime en vertu du décret du 14 juin 1859.

La commune ne peut délivrer d'autorisation en dehors des cabanes du tableau ci dessus sans l'accord explicite du service gestionnaire.

2.2) -La commune prend les lieux remis dans l'état où ils se trouvent lors de la prise d'effet de la présente convention. Un état des lieux est établi, en triple exemplaire, contradictoirement par la DDTM et la commune, au plus tard dans les deux mois de la prise de possession de la commune. Un exemplaire de cet état des lieux est remis à France Domaines.

Un plan des immeubles, remis à la commune, établi par la DDTM, est joint en annexe 4 à la convention.

2.3) -Les chais, terre-pleins, dégorgeoirs, rails, pontons et canalisations nécessaires à l'exploitation des cultures marines demeurent autorisés par l'État selon les procédures du décret n° 83.228 du 22 mars 1983 modifié. Les emprises de ces ouvrages actuels et futurs sont donc exclues de la présente convention de

gestion et relèvent de la seule gestion de l'État.

2.4) -Sont également exclus de la présente convention les espaces non affectés situés dans l'emprise des villages qui restent gérés par les services de l'État pour répondre aux enjeux suivants :

- 1- extensions ou remembrement des occupations de cultures marines,
- 2- implantation de bassin de stockage des huîtres en circuit fermé,
- 3- équipements publics liés à l'environnement marin.

2.5) - Un schéma des vocations est établi pour chaque village, dans un délai de douze mois après la signature de la convention, par l'État et la commune, en concertation avec les organisations professionnelles (CRCAA, CDPMEM Gironde) et la commission de gestion des cabanes. Ce schéma intègre les chais et autres aménagements énumérés au paragraphe 2.3. Il est réactualisé tous les trois ans pour prendre en compte l'évolution des besoins des professionnels.

ARTICLE 3 – NATURE DES INTERVENTIONS DEMANDEES A LA COMMUNE

3.1) La commune gère le domaine public qui lui est confié dans les conditions fixées par les lois et règlements en vigueur. Elle garantit la bonne conservation dudit domaine, contribue à son aménagement et sa mise en valeur et améliore la qualité du service offert au public. En particulier, elle soutient les actions de l'État aux fins de garantir le libre accès du public au plus près du rivage de la mer et de contribuer au rétablissement d'un chemin continu le long de la mer.

3.2) La commune a la charge de tous les travaux réalisés sur les espaces communs, dans le périmètre de la convention. A cet effet, un programme d'investissements est arrêté annuellement en accord avec la DDTM. Un programme prévisionnel détaillé et chiffré est transmis à cet effet avant le 31 décembre de l'année précédente.

Les espaces situés en dehors de l'implantation des cabanes doivent rester libre d'accès. Les aménagements et dépôts provisoires extérieurs doivent être limités à ce qui est compatible avec la vocation du domaine public maritime. L'aménagement des espaces extérieurs est soumis à déclaration au titre de la législation sur les sites (code de l'environnement, art. L.341-1 et suivants).

ARTICLE 4 – REGLES DE CONSTRUCTION

4.1) L'usage d'habitation ou d'annexes à l'habitation (garages, abris,...) dans d'autres cabanes que celles identifiées comme habitations est interdite.

Les possibilités de construction, d'installations ou d'aménagements sont limitées aux cas suivants, sans préjudice du respect des lois et règlements en vigueur, en particulier de la loi littoral et des impératifs de protection des sites :

- extension ou construction des bâtiments, installations ou aménagements nécessaires à la pêche ou aux cultures marines,
- extension ou construction de bâtiments, installations ou aménagements pour des activités nécessitant la proximité immédiate de la mer.

4.2) Au titre de la législation sur les sites, tout projet susceptible de modifier l'état ou l'aspect du site est soumis à déclaration quatre mois avant réalisation auprès de la préfecture de la Gironde, et à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (art L 341 1 du code de l'environnement).

L'annexe 5 à la présente convention définit les règles architecturales auxquelles sont assujettis les constructions et aménagements des cabanes ainsi que les travaux et aménagements extérieurs.

ARTICLE 5 – COORDINATION ET CONTROLE

5.1) L'exécution de la présente convention est placée sous le contrôle conjoint du directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde, du directeur régional des finances publiques d'Aquitaine et de la Gironde, et de l'architecte des bâtiments de France, chacun en ce qui le concerne.

5.2) Les services de l'État devront disposer chaque année au 31 janvier, d'un état des lieux récapitulatif des occupations du DPM pour chacun des villages (liste des occupants, nature et caractéristiques principales des occupations, liste des demandes non satisfaites).

ARTICLE 6 – ETENDUE DES POUVOIRS DE LA COMMUNE

6.1) – La convention est strictement personnelle

La commune ne peut procéder à aucune cession partielle ou totale de ses droits.

6.2) – Autorisations d'occupations

Le domaine public maritime est affecté à titre principal à un usage d'intérêt public. En conséquence, les vocations professionnelles publiques ou privées (activités économiques en lien avec la mer) sont privilégiées. Dans les secteurs à vocation professionnelle visés à l'article 2.5 supra, l'attribution est accordée prioritairement à la création d'établissements de cultures marines en application du décret n° 83-228 modifié.

A défaut, les cabanes peuvent recevoir une occupation à fin d'habitation conforme à la nature et à la qualité des sites, par voie d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) délivrée par le maire.

Ces autorisations sont précaires et révocables. Elle sont délivrées pour une durée de dix-huit ans au plus, n'excédant pas, en toute hypothèse, le temps restant à courir jusqu'au terme de la présente convention.

Ces autorisations comportent une clause formelle indiquant :

- qu'elles ne sont pas constitutives de droits réels,
- qu'elles sont personnelles, non cessibles et non transmissibles.

La procédure d'attribution des AOT fait l'objet d'un règlement municipal qui doit être adopté dès la signature de la présente convention, et respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

ARTICLE 7 : PROCEDURE D'ATTRIBUTION DES AOT

Les AOT sont soumises à l'avis préalable d'une commission de gestion des cabanes et à une délibération du conseil municipal. Elles font l'objet d'un arrêté du maire.

7.1) - Procédure d'attribution des AOT

1) La commission de gestion des cabanes est composée d'élus, de professionnels de la mer (pêches et cultures marines, navigation maritime), et d'occupants de cabanes constitués en associations locales.

La DDTM est invitée à chaque réunion de cette commission avec un préavis de quinze jours au moins, comprenant un ordre du jour suffisamment détaillé. Lorsqu'elle est représentée, la DDTM siège avec une voix consultative.

Les AOT prennent effet quinze jours après affichage en mairie et mairies annexes de l'arrêté du maire.

2) Les cabanes qui viennent à être vacantes font l'objet, un mois avant la réunion de la commission de gestion des cabanes, d'un affichage en mairie et mairies annexes. La liste est transmise à la DDTM au moment de l'affichage.

3) Une copie de chaque AOT est transmise à la DDTM à Arcachon.

7.2) - Critères d'attribution des AOT

Une cabane est déclarée vacante, sur proposition de la commission de gestion des cabanes, lorsque l'AOT la concernant en dernier lieu est échue, quelle qu'en soit la cause, et qu'elle ne fait pas l'objet d'une attribution au titre des §§ 2 et 3 ci-dessous.

1) Les ostréiculteurs et pêcheurs professionnels locaux affiliés au régime social correspondant, et qui ne sont pas déjà occupants d'une cabane d'habitation sont prioritaires pour l'attribution des cabanes vacantes dès lors qu'ils justifient d'un lien économique avec la commune.

Une liste des demandeurs respectant ces conditions est établie par la commune et mise à disposition de la DDTM.

2) Nonobstant les dispositions du paragraphe 1, à échéance d'une AOT, le titulaire de celle-ci, quelque soit son statut, est prioritaire pour la délivrance d'une nouvelle AOT portant sur la même cabane, dès lors qu'il satisfait aux conditions requises.

3) De même, en cas d'échéance d'AOT suite au décès de son titulaire, une priorité d'attribution peut être reconnue :

- à la veuve, au veuf ou au conjoint lié par un PACS depuis au moins trois ans,
- à un descendant en ligne directe justifiant tout particulièrement son intérêt pour habiter une cabane dans laquelle il a effectivement vécu et dans laquelle sa famille s'est impliquée historiquement. En cas d'avis défavorable de la commission, la cabane est déclarée vacante et attribuée prioritairement pour satisfaire au besoin d'un professionnel dans les conditions indiquées au §1 ci-dessus.

4) Les occupations à caractère commercial sont interdites ; il ne peut être accordé aucun titre à cette fin.

5) L'autorisation d'occuper une cabane peut être résiliée lorsque les conditions d'attribution ne sont plus satisfaites.

7.3) – Barème des redevances

Un barème annuel des redevances d'occupation du domaine remis est établi par la commune et adressé au directeur régional des finances publiques d'Aquitaine et du département de la Gironde (DRFIP) pour approbation des conditions financières qui doivent être indexées et faire l'objet d'une révision tous les trois ans au moins. L'absence de réponse dans le délai de deux mois vaut avis favorable.

Le DRFIP est tenu informé de chaque révision des conditions financières. En particulier, une copie des actes définitifs lui est adressée dans le mois de leur signature. En cas d'inaction de la commune, le DRFIP peut procéder lui-même aux révisions prévues aux contrats.

7.4) – Sort des contrats en cas de résiliation anticipée de la convention

En cas de résiliation pour quelque cause que ce soit de la convention avant le terme prévu, l'État se réserve la faculté, soit de poursuivre l'exécution des contrats en cours, soit d'en prononcer la résiliation sans pouvoir être recherché de ce chef en paiement d'une quelconque indemnité.

7.5) – Stipulations à insérer dans tous les actes passés avec les tiers

Dans tous les actes passés avec les tiers, la commune insère une clause excluant la responsabilité de l'État au titre desdits actes.

Elle définit les aménagements à réaliser ou les ouvrages à entretenir par les titulaires d'AOT pour améliorer l'aspect architectural des villages et cabanes.

Les titulaires d'AOT doivent en outre déclarer avoir pris connaissance de la présente convention et en accepter les clauses et conditions notamment les possibilités de substitution de l'État à la commune pour la révision des conditions financières.

7.6) - Responsabilité de la commune

Sont à la charge de la commune, sauf recours qui de droit, toutes les indemnités qui peuvent être dues à des tiers du fait de la gestion, de façon que l'État ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

La commune assure en particulier le paiement des indemnités de toute nature qui peuvent être dues, en vertu de législations spéciales, aux occupants des cabanes en raison de la résiliation de leur AOT pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 8 – CONDITIONS FINANCIERES

8.1) - Comptes annuels

8.1.1) - Pour permettre au DRFIP d'assurer le contrôle financier de la gestion, la commune lui remet avant le 1er mai de chaque année (n+1), au titre de l'année précédente (n) :

- le programme des travaux d'investissements,
- un compte rendu annuel de la gestion (du 1er janvier au 31 décembre) présenté sous la forme d'un bilan dont le modèle est joint en annexe 1. Ce compte rendu établi d'après son compte administratif M14 (budget: village ostréicole) doit permettre de suivre l'emploi des produits de la gestion ,
- un état des investissements réalisés en application du programme susvisé, leur coût, leur mode de financement, les imputations auxquels ils ont donné lieu sur les produits des années antérieures, l'imputation à effectuer au titre de l'exercice et le solde. Les documents précités sont soumis au visa préalable du comptable public assignataire des opérations des villages ostréicoles, puis du service gestionnaire (DDTM).

8.1.2) – la commune est tenue de présenter à toute réquisition les pièces comptables, registres, correspondances et autres documents que l'administration juge nécessaires au contrôle de gestion.

8.2) – Produits

8.2.1) – La commune perçoit directement toutes les redevances d'occupation ainsi que les produits de toute nature provenant du domaine remis en gestion.

8.2.2)-Emploi des produits : les produits que la commune est autorisée à percevoir sont employés par ordre de priorité à :

- A -acquitter les dépenses de gestion afférentes au domaine remis.
- B -payer les dépenses ou rembourser les emprunts relatifs aux investissements réalisés en application des programmes approuvés par le service gestionnaire.
- C -constituer des provisions en vue des dépenses énumérées aux A et B ci-dessus et un fonds de réserve qui ne peut être supérieur à la moyenne des recettes des trois dernières années. Ce montant peut être révisé en cours de gestion par le DRFIP de sa propre initiative ou à la demande de la commune.

8.2.3) -Les subventions de toute nature, perçues par la commune au titre de la gestion, sont considérées comme des produits du domaine remis.

8.3) – redevance due par la commune à l'État

8.3.1) -Au titre de la présente convention, la commune est redevable d'une redevance annuelle de 10 000 euros. Elle est versée spontanément par la commune au plus tard le 1er mai de l'année suivante (n + 1) à la caisse du receveur principal des impôts d'Arcachon. Cette redevance est révisée tous les cinq ans sur la base de l'indice TP 02.

8.3.2) -En cas de retard dans le paiement et quelle qu'en soit la cause, les sommes dues à l'État portent intérêt au taux prévu en matière domaniale sans nécessité de mise en demeure. Les intérêts dus à chaque échéance portent eux-mêmes intérêt à partir du jour de cette échéance jusqu'à celui du paiement pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus pour une année entière.

8.4) – Impôts et taxes

La commune acquitte ou fait acquitter par les tiers occupants et sous sa seule responsabilité pendant toute la durée de la convention, les impôts et charges assimilées de toute nature exigibles du fait de l'existence des biens qu'il gère ou de l'utilisation qui leur est donnée et notamment toutes les taxes foncières, professionnelles, licences et tous autres impôts ou contributions actuels ou futurs perçus ou à percevoir soit par l'État, soit par les autres collectivités publiques.

La commune est en outre tenue, le cas échéant, de souscrire elle-même la déclaration de construction

nouvelle et de changement de consistance ou d'affectation prévue à l'article 1406 du Code Général des Impôts pour bénéficier s'il y a lieu des exonérations temporaires d'impôts fonciers.

8.5) – Assurances

La commune souscrit une assurance qui garantit le domaine remis et toutes ses dépendances contre les dommages de toute nature et notamment contre le risque d'incendie et de dégâts des eaux. La police souscrite garantit en outre l'État contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit. Le DRFIP peut exiger à tout moment la communication des polices d'assurance de la commune. Si la ou les compagnies ne lui paraissent pas suffisamment solvables ou si les garanties données à la commune ne lui semblent pas suffisantes, il peut exiger le changement d'assureur ou le complément de garantie qu'il estime nécessaire.

La commune supporte la charge des primes d'assurance y compris celles qui peuvent arriver à échéance après résiliation par l'État de la convention de gestion. Le DRFIP peut demander à tout moment à la commune de justifier le paiement des primes. L'année en cours de laquelle expire la convention de gestion, la commune prend ses dispositions pour résilier les polices souscrites de sorte que l'État ne soit jamais recherché pour la continuation desdites polices.

Toutes les polices souscrites doivent stipuler que les assureurs ont pris connaissance de la présente convention et en acceptent les clauses et conditions.

ARTICLE 9 : FIN DE GESTION

9.1) - Fin normale de gestion La présente convention prend fin de plein droit dix huit ans jour pour jour à compter de sa prise d'effet, sans pouvoir se poursuivre par tacite reconduction. Un an avant l'expiration, la commune peut solliciter le renouvellement auprès de l'État.

9.2) - Résiliation anticipée de la convention

9.2.1) - La convention peut être résiliée avant le terme prévu : soit pour inexécution par la commune de l'une quelconque de ses obligations, trente jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception non suivie d'effet, soit pour des motifs d'intérêt général.

9.2.2) - La résiliation est prononcée par le Préfet après visa du DRFIP et du DDTM en cas d'inexécution d'obligations financières ou en cas d'inexécution d'autres obligations, notamment en cas de non respect des prescriptions de l'architecte des bâtiments de France. La résiliation est notifiée à la commune par lettre recommandée avec accusé de réception.

9.3) – Effets

9.3.1) - A l'expiration de la convention pour quelque cause que ce soit, l'État se trouve subrogé aux droits de la commune. Sous réserve de ce qui est dit ci-après sous le titre « Indemnisation de la commune », il reprend immédiatement et gratuitement la libre disposition du domaine remis et de ses dépendances et notamment des constructions et installations réalisées par la commune et existantes à cette date. Tous les biens remis à l'État doivent être libres de toute charge. En ce qui concerne les matériels et outillages nécessaires à la poursuite de l'exploitation dudit domaine, l'État se réserve la faculté de les acquérir à leur valeur comptable résiduelle.

9.3.2) - Apurement des comptes – Versement à l'État du solde définitif

Dans les trois mois suivant la fin de la convention, la commune présente au DRFIP les comptes définitifs de la gestion. Avant l'expiration du mois suivant elle verse à la caisse du receveur principal des impôts d'Arcachon la totalité des produits¹ du domaine remis n'ayant pas été affectés au règlement des dépenses visées à l'article 8.2.2. supra. En revanche, si les frais engagés par la commune ou les indemnités à sa charge du fait de la gestion excèdent les revenus du domaine remis, il ne peut prétendre à aucune indemnité.

¹ il s'agit non seulement des produits de l'exercice mais aussi de ceux des exercices précédents ayant fait l'objet de provisions et de réserve

9.3.3) - Indemnisation de la commune

En cas de réalisation pour des motifs d'intérêt général et dans cette hypothèse seulement, la commune peut prétendre² à une indemnité représentative de la valeur non amortie au jour de la réalisation des constructions et installations existant à cette date et ayant été exécutées en application du programme prévu à l'article 3-2 supra.

Cette indemnité est déterminée à partir des éléments chiffrés figurant sur les documents annuels remis par la commune au DRFIP et est égale à la différence entre le coût de revient des dites constructions et installations et les imputations sur les produits auxquelles elles ont donné lieu conformément à l'article 8.2.2. supra.

ARTICLE 10 - DUREE DE LA CONVENTION

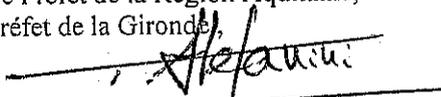
La durée de la présente convention est fixée à dix-huit années entières et consécutives.

ARTICLE 11 - DIVERS

La commune fait élection de domicile à la Mairie de Lège- Cap Ferret. Elle désigne Monsieur le Maire de Lège Cap-Ferret pour recevoir toutes les notifications administratives.

Fait à Bordeaux, le 13 juillet 2012

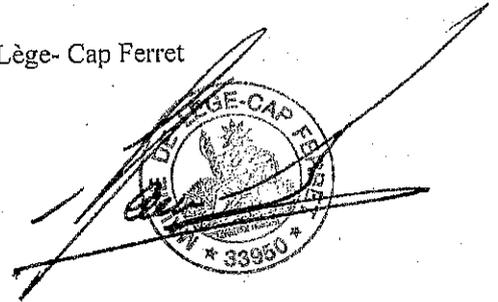
Le Préfet de la Région Aquitaine,
Préfet de la Gironde,



Documents annexés :

- 1 - plan de situation des villages ostréicoles concernés
- 2 - modèle de compte rendu annuel de gestion
- 3 - règles architecturales des constructions

Le Maire de Lège- Cap Ferret



² Toutes les indemnités versées au titulaire sont supportées par les crédits du service au profit duquel a été prononcée la résiliation