



**Convention de concession de services
Pour présence sur site, gestion de l'aire de bivouac et exploitation de
la maison de Saziley**

Sur le site des Pointes et plages de Saziley-Charifou
Communes de Bandrélé et Kani Kéli (**Mayotte**)

Procédure allégée passée en application de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016
relative aux contrats de concession et du décret n°2016-86 du 1er février 2016 relatif aux
contrats de concession, notamment son article 10

ENTRE

Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, établissement public à caractère
administratif, SIRET N° 180 005 019 00047, dont le siège est établi à La Corderie Royale CS
10137 – 17300 Rochefort, et représenté par Odile GAUTHIER, sa directrice

Ci-après dénommé « le Conservatoire » ou le « concédant »

d'une part,

ET

Raison sociale :

Adresse :

.....

.....

Code postal :

Bureau distributeur :

Ci-après dénommé le « concessionnaire »,

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

PREAMBULE

I. Contexte de la concession

Créé en 1975, le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres est un établissement public à caractère administratif de l'Etat qui a pour mission de mener une politique foncière de préservation de l'espace littoral, de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique, et de rendre ces sites accessibles au public.

Le Conservatoire du littoral est organisé en dix délégations de rivage (neuf en métropole et une en outre-mer), une délégation Europe et International et des services centraux répartis entre le siège à Rochefort (17) et une antenne parisienne.

La valorisation du patrimoine naturel, paysager et culturel de l'établissement s'opère grâce à un dispositif partenarial, puisque les sites sont ensuite gérés par les acteurs locaux (collectivités, associations, établissements publics) sur la base d'un plan de gestion et d'une convention de gestion.

Dans le cadre de sa mission foncière, le Conservatoire est amené à devenir propriétaire d'un certain nombre de bâtiments présents sur les terrains acquis. Afin de valoriser son patrimoine bâti, il souhaite implanter notamment des activités de gîte, d'hébergement ou de restauration dans le cadre de la politique d'accueil du public sur ses sites.

Ainsi, ces activités permettent de sensibiliser les visiteurs aux enjeux environnementaux présents sur les lieux, et participent à la découverte du caractère remarquable du site, aussi bien son patrimoine naturel que bâti.

Le Conservatoire du littoral souhaite confier l'exploitation de l'une de ces activités à un opérateur économique par le biais d'une convention de concession de services.

L'activité s'effectuera conformément aux objectifs poursuivis par le Conservatoire, exposés à l'article L. 322-1 du code de l'environnement, à savoir la sauvegarde de l'espace littoral, le respect des sites naturels et de l'équilibre écologique. Elle devra aussi être compatible avec le plan de gestion du site en cours de renouvellement dont les grands principes sont d'ores et déjà connus et ont été pris en compte lors de la rédaction de la présente convention.

II. Descriptif, atouts et enjeux du site

➤ Cartographie (cf annexes 1 et 2)

Le site des pointes et plages de Saziley-Charifou, situé sur les communes de Bandré et Kani-Keli à Mayotte, couvre une superficie totale de 484 ha. Il est protégé par le Conservatoire du littoral grâce à :

- deux acquisitions réalisées en 1997 pour une surface de 230,63 ha ;
- une affectation de 81,25 ha de propriété domaniale titrée T1160-DO réalisée en 1999 (Arrêté N°08/SG du 1^{er} avril 1999) ;
- onze transferts de gestion portant sur le Domaine Public Maritime « sec » et « mouillé » effectués successivement en 1998, 2002, 2003, 2007, 2008, 2014 et 2015 pour une surface cumulée de 172,12 ha.

En application de l'art. L.322-9 du code de l'environnement, le domaine relevant du Conservatoire comprend les biens immobiliers acquis ainsi que ceux qui lui sont affectés, attribués, confiés ou remis en gestion par l'Etat. Ce domaine est du domaine **public**.

➤ Biodiversité

Le site des pointes et plages de Saziley-Charifou se caractérise par une richesse naturelle remarquable, qui s'incarne à la fois dans ses paysages et sa biodiversité.

Saziley est un site primordial de reproduction des tortues vertes, l'espèce la plus commune à Mayotte, qui viennent pondre très régulièrement sur la Grande plage de Saziley Bé. Les tortues cohabitent avec de nombreuses autres espèces endémiques dans ces lieux, le tout constituant une faune riche et variée.

La végétation présente sur le site est également caractéristique, puisque les pointes de Saziley et Charifou accueillent des reliques de forêt sèche à leurs extrémités. Des baobabs africains et des baobabs malgaches participent également à la beauté des lieux.

➤ Usages

Le site est très fréquenté par des agriculteurs (cultures vivrières) ou éleveurs ; le Conservatoire du littoral, le Département de Mayotte et la mairie de Bandréle travaillent à les organiser tout en limitant leur impact sur les milieux naturels.

Sur le haut de plage de Saziley Bé, s'élevait autrefois un village d'habitants permanents. Aujourd'hui, des pratiques culturelles et religieuses sont encore vivaces sur le site (mosquée en arrière plage de Saziley Bé).

L'observation des tortues marines, les activités nautiques et la randonnée sont les principales activités de loisirs pratiquées sur le site, des activités qu'il convient de maintenir et de valoriser. La randonnée est d'ailleurs permise par un réseau de 21km de sentiers aménagés sur la pointe de Saziley, et un sentier de grande randonnée traversant le site au niveau du littoral, du village de M'tsamoudou à Dapani. L'arrière plage de la Grande Saziley est facilement accessible par la voie maritime ; elle peut également être atteinte par voie terrestre après des marches de durée comprise entre 2 et 3 heures (départ du village de Moutsamoudou ou du col de Saziley) Deux zones de bivouac existent de part et d'autre de la maison, et sont fréquentées régulièrement par des visiteurs venus du village de M'tsamoudou notamment.

➤ Enjeux

Cette richesse naturelle présente sur le site de Saziley s'accompagne nécessairement d'une certaine fragilité de l'ensemble. Compte tenu de l'éloignement du site, l'objectif de la présente concession est d'assurer une présence continue sur les lieux, notamment dans la maison située au bord de la plage de Saziley. La maison fera l'objet d'une valorisation dans le cadre d'un projet d'éco-tourisme, et sera un élément essentiel de l'accueil du public.

Cependant, la fréquentation doit être encadrée afin notamment de garantir la tranquillité des tortues qui viennent sur le site à la nuit tombée.

Par ailleurs, la gestion du site des pointes et plages de Saziley et de Charifou a été confiée au Conseil Départemental de Mayotte, en vertu d'une convention de gestion en date du 17 juillet 2006, actuellement en cours de révision.

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONCESSION

1.1. Description de la concession

Dans les conditions définies par la présente convention et ses annexes, le Conservatoire du littoral concède au concessionnaire, qui accepte, la restauration partielle, la mise aux normes, l'entretien, l'exploitation et la maintenance de la maison de Saziley, en ce compris son financement. La concession de services a pour objet l'accueil du public, la gestion de l'occupation sur la zone de bivouac et l'organisation de visites guidées, avec une présence permanente sur site.

Le concessionnaire exploite l'ouvrage à ses risques et périls.

1.2. Désignation des biens (cf annexes 3, 4 et 5)

La présente concession porte sur la parcelle suivante :

A Saziley-Charifou (commune de Bandrélé et Kani Kéli, Mayotte) :

Section	N°	Surface	Surface occupée
BI	001	30 ha	2 300 m ²

La présente concession porte également sur les biens suivants, dont les plans sont reportés en annexes 1 et 2 :

- Une maison d'une surface totale de 90m², sur une parcelle de 30 ha de la zone des 50 pas géométriques du domaine public maritime.
- Description du bâtiment et des équipements :
 - Rez-de-chaussée : environ 50 m²
 - 1 varangue accueil/accès principal
 - Bureau/rangement : 16,20 m²
 - Local de stockage : 3,70 m²
 - Sanitaires (douche, toilettes, lavabo) : 7,41 m²
 - Cuisine : 9 m²
 - L'ensemble ceinturé par une varangue de service portant la surface de plancher totale à environ 90m².
 - A l'étage : environ 50 m² avec l'escalier d'accès
 - 2 pièces de 13 m² chacune
 - Mezzanine + palier : 11 m²
 - Equipements extérieurs :
 - Gouttières + 2 réservoirs pour collecte d'eaux pluviales
 - 2 réservoirs en polyester + puits avec système de pompe immergée alimentée par énergie photovoltaïque issue de panneaux solaires (non existants en l'état et à prévoir)
 - 3 kiosques en bois dont 2 équipés d'une table-banc.

Le rez-de-chaussée du bâtiment comprend 2 pièces dont le local de stockage sera réservé au futur gestionnaire du site et aux autres acteurs de la police de l'environnement susceptibles d'y intervenir ponctuellement et qui auront besoin d'y entreposer du matériel (plan en annexe 3). Cette pièce sera fermée avec une clé dont le concessionnaire conservera un double.

Deux aires de bivouac, de part et d'autre de la maison, sont également mises à disposition.

Un système d'adduction d'eau existe depuis un puits situé à 150m en amont du bâtiment, mais il n'est pas en très bon état.

La présente concession n'est pas constitutive de droits réels mais vaut autorisation d'occupation du domaine public au sens des articles L. 2122-6 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

ARTICLE 2. DUREE

La concession de services est conclue pour une durée de 10 ans à compter de sa date de signature. La durée de la concession pourra être modifiée par voie d'avenant à la présente convention. La concession n'est pas renouvelable tacitement.

ARTICLE 3. REALISATION DE TRAVAUX DE VALORISATION DE LA MAISON DE SAZILEY

3.1. Dispositions générales

Afin de valoriser la maison, des travaux préalables de remise en état sont nécessaires.

➤ Travaux à la charge du concédant :

Sous réserve des accords à venir avec le concessionnaire, le Conservatoire du littoral engagera sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux de clôt et couvert du bâtiment ; ainsi que la réalisation du système de toilettes sèches.

Clôt et couvert :

- Réfection partielle de la toiture ;
- Réfection du système d'adduction énergétique (solaire), soit fourniture et pose de panneaux solaires et batteries ; réseau électrique de distribution intérieure ;
- Réfection du système complet de pompage et adduction d'eau du bâtiment.

Sanitaires :

De plus, le Conservatoire du littoral souhaite que l'aire de bivouac soit équipée d'un système de toilettes sèches.

Ces travaux sont estimés à un coût de 200 000 € HT.

➤ Travaux à la charge du concessionnaire

Le concessionnaire sera autorisé à réaliser préalablement à l'exploitation de l'activité les travaux de restauration, de mise aux normes et d'aménagement intérieur du bâtiment, selon la liste suivante :

Aménagements intérieurs :

- Au rez de chaussée : remplacement du plancher d'une des pièces, remplacement des naccos cassés dans la cuisine, sécurisation des fenêtres avec des grilles métalliques (facultatif), remplacement de 2 serrures, remplacement des deux portes des toilettes ; réfection des appareils sanitaires et remise en fonctionnement des toilettes intérieures ; réfection ou changement des appareils (cuisinière, congélateur, réfrigérateur) et remise en fonctionnement de la cuisine ; remplacement d'ampoules ; peintures.

- A l'étage : substitution des portes en bois des chambres par des portes métalliques en conservant les grilles métalliques déjà existantes (facultatif) ; sécurisation des fenêtres avec des grilles métalliques (facultatif) ; fourniture de mobilier de chambre (litterie, placards...) ; remplacement d'ampoules ; peintures.

Ces travaux sont estimés à un coût de 50 000 € HT.

L'ensemble de ces travaux sera conduit par le concessionnaire ou confié à des entreprises intervenant sous sa maîtrise d'ouvrage. Le concessionnaire prend en charge l'intégralité du coût de la réalisation des travaux d'aménagements intérieurs.

Le cahier des charges des travaux d'aménagement intérieur doit recevoir l'approbation préalable du Conservatoire.

Les travaux autorisés doivent avoir un caractère exemplaire quant à leur qualité architecturale et leur insertion paysagère, et doivent respecter l'esprit des lieux. Le choix des matériaux utilisés respecte l'existant et prend en compte les objectifs de développement durable.

Tous les travaux devront être conformes à la programmation établie et devront respecter les autorisations administratives nécessaires (déclaration préalable aux travaux, permis de construire, etc.).

3.2. Nature des travaux

Le programme général de travaux comprend les opérations listées à l'article 3.1.

Il est estimé à un coût plafond de 250 000 € HT (250 000 € TTC) se répartissant entre 200 000 € à la charge du Conservatoire du littoral pour le clôt-couvert + toilettes sèches et 50 000 € à la charge du concessionnaire pour les aménagements intérieurs.

Le concédant fera réaliser un système de toilettes sèches dans un endroit en retrait et selon un procédé choisi en commun accord avec le concessionnaire. Ces toilettes seront ouvertes aux visiteurs de la maison et aux personnes venant faire du bivouac et seront entretenues par le concessionnaire.

Dans le cas où, au cours de l'exécution des travaux, le Conservatoire ou le concessionnaire estimerait nécessaire d'apporter des modifications au programme général de travaux ou à l'enveloppe financière, un avenant à la convention devra être conclu avant la mise en œuvre de ces modifications.

La totalité des travaux devra être finalisée au plus tard dix huit mois après la signature du présent contrat.

A compter de la date de réception des travaux sous maîtrise d'ouvrage Conservatoire, la responsabilité de ces biens sera transférée au concessionnaire selon les modalités prévues au présent contrat.

Dans le cas où le concessionnaire souhaiterait réaliser à ses frais d'autres travaux, améliorations, modifications, transformations ou embellissements, autres que ceux définis ci-avant, il devra obtenir l'accord exprès préalable du Conservatoire, qui fera l'objet d'un avenant. Les travaux ainsi autorisés devront respecter les mêmes exigences que celles exposées ci-dessus.

3.3. Bilan des travaux

Une fois les travaux réalisés, le concessionnaire fournira au Conservatoire du littoral un bilan final des travaux. Une visite sur place est organisée afin de procéder à la réception sans réserve des travaux.

ARTICLE 4. CONDITIONS D'EXPLOITATION DU SERVICE D'ACCUEIL DU PUBLIC

4.1. Modalités générales d'exécution du service

4.1.1. Conditions générales

Le concessionnaire doit contribuer à faire de la maison de Saziley un lieu d'accueil et de sensibilisation du public, participant au caractère remarquable du site. Son activité s'exerce conformément aux missions poursuivies par le Conservatoire du littoral, mais aussi aux obligations contenues dans la présente convention.

Il devra également prendre en compte les orientations précises de gestion qui ont été adoptées par le Conservatoire et ses partenaires pour le site dans le plan de gestion qui est en cours de renouvellement.

4.1.2. Coordination des actions

Le concessionnaire s'engage à coordonner son activité avec le futur gestionnaire du site et à respecter les prescriptions du plan de gestion en cours de renouvellement.

Les principes d'exploitation et d'aménagement de la maison doivent être conformes aux prescriptions du plan de gestion et respecter les règles d'urbanisme applicables.

4.1.3. Service et personnel

Le concessionnaire emploie son propre personnel pour l'exploitation de l'ouvrage. Il devra vérifier que tout intervenant pour son compte possède les qualifications professionnelles et assurances requises et à en justifier à la première demande écrite du Conservatoire. Le personnel employé devra être en situation régulière au regard de la loi et notamment du code du travail. Il applique le cas échéant, la convention collective de la profession. Le non-respect de l'une de ces clauses constaté par le Conservatoire entraînera la nullité immédiate du présent contrat et ce sans indemnisation.

Le Conservatoire sera particulièrement attentif à la qualité du service fourni par le concessionnaire. Cette qualité du service sera définie par la disponibilité, l'amabilité, la tenue et la qualification du personnel.

En cas de résiliation de la présente convention, le concessionnaire fait son affaire personnelle de la situation des employés. Le Conservatoire du littoral ne saurait être tenu en aucune manière que ce soit à la reprise du personnel sous contrat.

4.1.4. Etat des lieux, entretien du bâtiment et des abords

Le concessionnaire prend le bâtiment et les équipements dans leur état au jour de son entrée en jouissance, et ne peut exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le Conservatoire, ni réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Le Conservatoire procédera contradictoirement avec le concessionnaire à un constat écrit d'entrée,

un constat après travaux et un autre de sortie établis en double exemplaire au début et à la fin de la période d'occupation.

Le concessionnaire s'engage à exécuter les réparations de toute nature, à maintenir en bon état d'entretien et d'usage les locaux et à remplacer si besoin le mobilier et les fournitures. Il conclut tous les contrats de prestation, d'entretien ou de maintenance nécessaires à cet effet. Il supporte les charges courantes relatives aux équipements et aux assurances.

Le concessionnaire se charge lui-même d'apporter un stock suffisant d'eau, ainsi que des bouteilles de gaz dans la maison.

Le Conservatoire ne supporte aucune charge afférente à la viabilité, aucune charge d'entretien ou de réparation qui serait nécessaire à l'exploitation normale des ouvrages, constructions et installations réalisés par le concessionnaire.

Le concessionnaire veille à l'extraction régulière des déchets du site (aire de bivouac + point d'accueil) afin d'éviter toute prolifération de rats. Cette extraction se fait vers une décharge contrôlée aussi souvent que nécessaire.

4.1.5. Utilisation du bâtiment

Le concessionnaire utilise le bâtiment et les éléments d'équipement mis à disposition pour un usage d'accueil et d'hébergement.

Le bâtiment et ses abords doivent présenter en tout temps un aspect soigné. L'aménagement et l'ameublement de la maison doivent être harmonieux et en cohérence avec le bâtiment et le site naturel dans lequel s'inscrit l'activité.

Les deux pièces à l'étage pourront être réservées à la vente de nuitées. Les installations alors prévues pour l'hébergement devront revêtir un caractère sobre et offrir un confort conforme à l'esprit du site.

4.1.6. Ouverture au public

Une présence continue sur les lieux est indispensable afin d'assurer le gardiennage du site. La maison doit être ouverte 7 jours sur 7, de 15h de l'après-midi à 9h le lendemain matin.

Le concessionnaire assure plus particulièrement une présence de nuit.

4.1.7. Prise en compte de l'environnement

L'activité doit se faire dans le respect du paysage et de la biodiversité présente sur le site ; ainsi le concessionnaire veille au respect de la nature aux abords du bâtiment.

L'accès à la maison et à la plage se fera par la voie maritime, depuis le village de M'tsamoudou, ou par les crêtes. Aucun véhicule motorisé n'est admis sur les lieux. Plus particulièrement, les zones de ponte des tortues devront faire l'objet d'une interdiction absolue de circulation motorisée et d'une surveillance spécifique.

Le concessionnaire veille à ce que le rideau végétal situé entre le haut de plage et la zone de bivouac soit toujours maintenu, de manière à créer un écran visuel et une zone de tranquillité entre l'espace de ponte des tortues et les campeurs (cf plan annexe 2). En dehors de ce rideau végétal, le concessionnaire peut maintenir la végétation à un niveau plus bas, permettant ainsi la pratique du bivouac.

Le concessionnaire s'engage à prendre en compte l'enjeu du développement durable dans le fonctionnement du bâtiment. Il recourt à des sources d'énergies renouvelables et des méthodes de fonctionnement sobres et respectueuses de l'environnement. Il utilise des produits d'entretien écoresponsables.

En outre, la consommation énergétique du bâtiment s'inscrit dans l'esprit des prescriptions du label Haute Qualité Environnementale (HQE) ou d'autres démarches de développement durable.

4.1.8. Accueil, information et sensibilisation du public

Le concessionnaire participe à la mission d'accueil du public sur les sites. Il met notamment à disposition, sur les lieux, une documentation informative sur les caractéristiques naturelles, culturelles, historiques du site de Saziley-Charifou et sur les enjeux environnementaux. En particulier, il met en garde les visiteurs du site sur la nécessité de protéger les plages où viennent pondre les tortues vertes. Il informe les visiteurs des actions menées par le Conservatoire du littoral, l'Observatoire des Tortues Marines et le Parc Naturel Marin.

Dans cette optique, le concessionnaire organise des visites qui peuvent être payantes de découverte ou de sensibilisation à la faune et la flore du site. S'agissant des visites dédiées à la ponte des tortues, celles-ci nécessiteront que le concessionnaire détienne un certificat de capacité sous l'autorité de la DEAL. Ces visites devront respecter les prescriptions émises par l'Observatoire des Tortues Marines et notamment ne provoquer aucun dérangement des tortues venant pondre. Les effectifs de visiteurs pris en charge par le concessionnaire ne dépasseront pas 8 personnes par visite guidée et par tortue.

Plus généralement, le contenu et les thèmes des visites mises en œuvre par le concessionnaire feront l'objet d'un document d'orientation qui sera complété annuellement par le Conservatoire et ses partenaires.

4.1.9. Gestion de l'occupation de la zone de bivouac

La zone de bivouac organisée à Saziley Bé, délimitée sur le plan annexé 2, est la seule zone de bivouac autorisée sur tout le site de Saziley-Charifou. Elle comprend deux emplacements de part et d'autre de la maison, d'environ 600 m² et 800 m², permettant aux usagers de poser leur tente. Elle comprend aussi 3 tables-bancs en bois permettant de pique-niquer.

Sa limite de capacité de couchage est fixée à 30 personnes en simultané, afin de respecter la tranquillité des tortues venant pondre sur la plage de Saziley Bé. Parmi les 30 places, 3 devront être laissées libres d'accès gratuitement chaque nuit au bénéfice des agents du futur gestionnaire, aux agents du Parc Naturel Marin de Mayotte, ainsi qu'aux agents de la Brigade Nature de Mayotte et du REMMAT dans le cadre des missions de surveillance et de protection des tortues qu'ils conduisent contre le braconnage sur le site de Saziley-Charifou.

Dans ce cadre, l'occupation est subordonnée à une pré-réservation effectuée en bonne et due forme auprès du concessionnaire selon des modalités qu'il peut proposer. Il pourra s'inspirer pour ce faire des modalités mises en œuvre par l'Observatoire des Tortues Marines jusqu'en 2007.

Le bivouac hors-zone étant interdit, le concessionnaire doit s'assurer que la capacité d'accueil de l'aire de bivouac ne soit pas dépassée. Il devra être attentif à ce que les fréquentations du public qu'il accueille ne causent pas de dommages à l'environnement, notamment en respectant les sentiers, en ramassant systématiquement les déchets.

Le nombre de visiteurs pourra être revu annuellement en fonction de l'évolution des données scientifiques récoltées sur l'état des tortues vertes.

4.1.10. Activités annexes

Parallèlement à son activité de gardiennage, de gestion de la zone de bivouac et d'organisation de visites guidées, le concessionnaire peut mettre en place d'autres types d'activités annexes, à titre ponctuel. Parmi ces activités figurent notamment :

- La vente de repas et boissons ; le concessionnaire opte pour des produits locaux représentatifs du patrimoine du site de Saziley-Charifou, issus de l'agriculture durable, afin de faire découvrir la gastronomie locale aux visiteurs ; autant que faire se peut, il privilégie les circuits courts et s'approvisionne auprès des cultivateurs de la zone.
- La vente de nuitées dans le bâtiment ;
- Des activités en lien avec le lagon : latitude est laissée au concessionnaire de développer, voire de privilégier le développement d'activités nautiques, à bord d'un bateau ; dès lors que les prescriptions relatives à l'utilisation du bâtiment (4.1.5), l'ouverture au public (4.1.6), la prise en compte de l'environnement (4.1.7), l'accueil, l'information et la sensibilisation du public (4.1.8) et la gestion de l'aire de bivouac (4.1.9) restent correctement satisfaites.

Dans tous les cas, l'exercice de ces activités annexes est subordonné à l'accord exprès préalable du concédant et fera l'objet d'un avenant. Elles doivent s'inscrire en cohérence avec les missions du Conservatoire du littoral et conformément aux enjeux du site. Elles doivent également respecter la réglementation en vigueur, dont celle mise en œuvre par le Parc Naturel Marin de Mayotte s'agissant d'activité lagonaire et veiller à s'exercer harmonieusement avec les acteurs économiques déjà en place, notamment à M'tsamoudou.

4.2. Modalités particulières d'exécution du service

4.2.1. Tarifs et rémunération du concessionnaire

La rémunération du concessionnaire est substantiellement assurée par l'exploitation de l'ouvrage. A cet effet, le Concessionnaire se rémunère directement auprès des usagers du service.

Le concessionnaire doit assurer l'équilibre des comptes de la concession. Il doit rechercher la couverture de ses charges, prioritairement à l'aide des produits perçus sur les usagers, par une tarification appropriée des services rendus.

Les services proposés doivent être financièrement accessibles au plus grand nombre. Les tarifs proposés par le concessionnaire sont les suivants (**lignes supplémentaires à compléter si besoin**) :

	Tarif usager basse-saison	Tarif usager haute-saison (vacances scolaires et WE)
Nuitée bivouac		
Petit déjeuner		
Nuitée maison		
Visite guidée		

Si le concessionnaire met en place des activités annexes, celles-ci doivent également être financièrement accessibles au plus grand nombre. Les tarifs pratiqués dans le cadre de ces activités sont insérés dans le tableau ci-dessus

Tous nouveaux tarifs de base ou nouveaux produits proposés par le concessionnaire devront donner lieu à la passation d'un avenant.

4.2.2. Qualité et contrôle du niveau de prestations proposées

Le concessionnaire devra détailler les critères d'évaluation choisis et les procédures qu'il mettra en place afin d'assurer un niveau de qualité constant. Il s'engage à assurer en permanence la réalisation intégrale de l'offre proposée.

Il évitera toute rupture de stock aux horaires et aux périodes de forte affluence afin de répondre au mieux aux attentes des visiteurs.

Le Conservatoire pourra s'assurer du respect de cette qualité par des visites inopinées.

4.2.3. Contrôle sanitaire

Le concessionnaire devra porter une attention particulière à la qualité et à la sécurité alimentaire de ses produits. Il garantira la sécurité des aliments, dans le respect de la réglementation applicable en ce domaine.

Il devra indiquer les modalités de contrôle sanitaire qu'il entend effectuer.

4.2.4. Redevance d'occupation du domaine public

La concession de services est autorisée moyennant une redevance annuelle composée de deux parts :

- une part fixe forfaitaire égale à 1 200 € net par an,
- une part variable en fonction du chiffre d'affaire réalisé par le concessionnaire au titre de l'année N-1 :
 - o Partie inférieure à 76 225 € : 2,5 % du chiffre d'affaire.
 - o Partie supérieure à 76 225 € : 5% du chiffre d'affaire.

La redevance sera due à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant la date d'achèvement des travaux.

Pour le calcul de la part variable, le pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé sera fixé entre les parties à la présente au plus tard le 31 Juillet N. A cet effet et sous peine des pénalités prévues à l'article 7.2.2, le concessionnaire devra avant le 1^{er} Juin de chaque année, fournir au Conservatoire le compte de résultats N-1 élaboré par un expert comptable mentionnant le chiffre d'affaires de l'exercice précédent, qui servira de base de calcul de la part variable de la redevance.

Les redevances seront payées dans les 30 jours suivant la réception d'un titre de recettes à l'ordre de l'agent comptable du Conservatoire du littoral par chèque ou par virement bancaire sur le compte suivant ouvert au Trésor Public :

Code banque : 10071

Code guichet : 17000

Compte n° 00001005407-65

IBAN : FR76 1007 1170 0000 0010 0540 765

BIC : TRPUFRP1

4.2.5. Amortissements et provisions

Pendant toute la durée de la concession et en application de la législation en vigueur, le concessionnaire constitue chaque année les amortissements et les provisions nécessaires pour mener à bien, et en temps utile, les travaux de gros entretien, de remise en état indispensables ainsi que de renouvellement de l'ouvrage et de tous les équipements et installations dépendant de la concession.

Les amortissements et les provisions doivent lui permettre d'assurer dans des conditions normales l'entretien des ouvrages, équipements et installations de telle sorte qu'à l'expiration de la durée normale de la convention, ces ouvrages soient remis au Conservatoire du littoral en bon état de fonctionnement et d'aspect.

ARTICLE 5. DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCESSIONNAIRE

5.1. Activités autorisées

Les activités autorisées consistent en :

- la gestion courante du domaine concédé ;
- l'accueil et l'animation du bâtiment, la réalisation de visites de sensibilisation à l'environnement dans le respect des missions du Conservatoire du littoral et de l'esprit des lieux ;
- la gestion de l'aire de bivouac ;
- l'exercice d'activités commerciales annexes agréées par le Conservatoire du littoral ;

En cas de dégradation, d'atteinte aux biens, de dépôts illicites de matériaux, de toute infraction, le concessionnaire devra alerter le Conservatoire.

5.2. Activités interdites

Le concessionnaire devra s'interdire et interdire sur les biens visés à l'article 1.2. :

- tous travaux non-prévus par la présente convention ;
- toute activité incompatible avec l'affectation des biens objet de la présente convention et des missions du Conservatoire du littoral, notamment :
 - la circulation et le stationnement des véhicules motorisés hors des lieux prévus à cet effet, à l'exception des véhicules de service et de santé ;
 - les compétitions sportives ;
 - les activités de campement et de caravanage en dehors de la zone dédiée, y compris dans un véhicule ;
 - l'affichage de toute nature sans autorisation écrite du Conservatoire du littoral en dehors de l'information directement liée à la gestion du site et à l'activité de gîte/hébergement/restaurant
- un usage privatif des abords du bâtiment.

Des dérogations à ces interdictions pourront être accordées au cas par cas par le Conservatoire du littoral pour l'exercice de certaines activités.

5.3. Respect des lois et règlements

Les lois et règlements en vigueur doivent être strictement respectés par le concessionnaire, notamment ceux relatifs à l'urbanisme, à l'environnement, à la police, aux monuments historiques classés, aux établissements recevant du public, à l'hygiène et à la sécurité du travail.

Dans le cadre de la lutte contre le travail dissimulé et conformément à l'article L.312-2 du code du travail applicable à Mayotte, le concessionnaire s'engage à produire dans un délai de 10 jours à compter de la signature de la convention ainsi que tous les 6 mois les documents suivants :

- Les pièces prévues à l'article R. 311-5 du code du travail applicable à Mayotte ;
- Les attestations et certificats délivrés par les administrations et organismes compétents prouvant que le concessionnaire a satisfait à ses obligations fiscales et sociales.

Il est rappelé qu'en application de l'article L.312-10 du code du travail applicable à Mayotte, le non respect des obligations susmentionnées peut entraîner la rupture anticipée du contrat sans indemnité.

ARTICLE 6. DROITS ET OBLIGATIONS DU CONCEDANT

Le Conservatoire du littoral garantit l'exclusivité de l'activité au concessionnaire. Il met à disposition les biens mentionnés à l'article 1.2.

Le Conservatoire du littoral s'engage à assurer information, conseil et assistance de façon continue au concessionnaire au cours de son activité, dans un but commun d'amélioration du service proposé au public.

ARTICLE 7. CONTROLE DU SERVICE

7.1. Exercice du contrôle

Le Conservatoire du littoral dispose d'un droit de contrôle permanent sur l'exécution technique et financière de la présente convention par le concessionnaire, ainsi que sur la qualité du service rendu aux usagers.

Il peut notamment se rendre directement sur les lieux pour contrôler la réalisation des travaux, le respect de la bonne affectation du domaine public et le bon fonctionnement du service. Toute visite sera précédée d'une information faite par le Conservatoire par courriel dans un délai minimum d'une semaine avant ladite visite.

Le concessionnaire facilite l'accomplissement de ce contrôle. Il doit notamment :

- autoriser à tout moment l'accès au bâtiment aux personnes mandatées par le Conservatoire du littoral;
- fournir le rapport annuel et répondre à toute demande d'information consécutive à une réclamation d'utilisateur, d'utilisateur, d'abonné ou de tiers ;
- justifier des informations qu'il aura fournies, notamment dans le cadre du rapport annuel, par la production de tout document technique ou comptable utile ;
- désigner un ou plusieurs représentants compétents pour répondre aux questions posées ;
- conserver, pendant toute la durée de la convention et pendant une durée de cinq années après son expiration, les documents nécessaires au contrôle et présentant un intérêt significatif pour l'exploitation de l'activité.

Les représentants désignés par le concessionnaire ne peuvent pas opposer le secret professionnel aux demandes d'information se rapportant au contrat présentées par les personnes mandatées par le Conservatoire du littoral.

7.2. Rapport annuel

Le concessionnaire doit produire chaque année avant le 1^{er} juin N+1 au Conservatoire du littoral un rapport annuel comportant, notamment, un compte-rendu financier d'exploitation (chiffre d'affaires détaillé par mois et nombre de clients mensuel), un compte-rendu technique d'exploitation, des données statistiques de fréquentation et une analyse de la qualité du service. Il permet de comparer les résultats de l'année en cours et ceux de l'année précédente.

7.2.1. Contenu du rapport

Conformément aux dispositions de l'article 33 du décret n° 2016-86 du 1er février 2016, ce rapport comprend, notamment :

1° Les données comptables suivantes :

- a) Le compte annuel de résultat de l'exploitation de la concession rappelant les données présentées l'année précédente au titre du contrat en cours. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes, notamment les charges de structure ;
- b) Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation, les méthodes étant identiques d'une année sur l'autre sauf modification exceptionnelle et dûment motivée ;
- c) Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du contrat ;
- d) Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles ;

2° Une analyse de la qualité des ouvrages ou des services demandés au concessionnaire, comportant tout élément qui permette d'apprécier la qualité des ouvrages ou des services exploités et les mesures proposées par le concessionnaire pour une meilleure satisfaction des usagers. La qualité des ouvrages ou des services est notamment appréciée à partir d'indicateurs, proposés par le concessionnaire ou demandés par l'autorité concédante et définis par voie contractuelle.

7.2.2. Pénalités

En cas de remise tardive du rapport annuel, le concessionnaire se verra imposer la pénalité suivante : 1% du montant de la part fixe de la redevance annuelle de la concession par jour de retard. En cas de non-remise au 31/07, cette pénalité sera majorée de 100%.

En cas de remise d'un rapport annuel manifestement et substantiellement incomplet ou manifestement et substantiellement non-conforme aux dispositions ci-dessus, le concessionnaire devra fournir un nouveau rapport conforme avant le 31/07.

L'application des pénalités dépend d'une décision expresse de la personne publique à défaut de laquelle le concessionnaire en sera exonéré.

7.3. Compte-rendu trimestriel

En complément du rapport annuel, le concessionnaire tient à jour et fournit un compte-rendu trimestriel au Conservatoire sur l'état de fréquentation du bivouac (nombre de couchage

quotidiens). Il fournit également tout document attestant du retrait et dépôt en décharge contrôlée des déchets du site.

ARTICLE 8. RESPONSABILITES ET ASSURANCES

8.1. Responsabilités

Le concessionnaire est seul responsable de tout dommage causé par la réalisation des ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier.

Pour les ouvrages dont les travaux sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage directe du Conservatoire, le transfert de responsabilité au concessionnaire s'effectue à compter de la réception des travaux. Le concessionnaire est aussi responsable de tout dégât ou dommage pouvant résulter de ses activités y compris par son personnel.

Il est seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit.

Il fait son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de la réalisation des travaux et de l'exploitation du service. La responsabilité du Conservatoire du littoral ne pourra être recherchée à l'occasion d'un litige provenant de l'exploitation du concessionnaire.

Pour tout dommage ou sinistre imputable à la responsabilité du concessionnaire, les travaux de réparation nécessaires seront effectués par un prestataire choisi par le Conservatoire, la facture de réparation sera transmise au concessionnaire qui sera tenu de la régler dans un délai de 30 jours à compter de sa réception.

8.2. Assurances

Le concessionnaire se garantit contre tout dommage en souscrivant une police d'assurance garantissant sa responsabilité dans tous les cas où elle pourrait être recherchée. Il doit contracter à ce titre une assurance professionnelle couvrant les dommages aux tiers pour les préjudices corporels et immatériels (type responsabilité civile) et couvrant les dommages aux biens (type multirisques) pour les préjudices matériels.

Les attestations d'assurance sont transmises chaque année au Conservatoire du littoral.

ARTICLE 9. REGIME FISCAL

Les impôts et taxes liés à l'exploitation du service concédé sont à la charge exclusive du concessionnaire.

Le concessionnaire s'acquitte, en outre, de la taxe d'habitation. La taxe foncière reste à la charge du Conservatoire du littoral.

ARTICLE 10. SOUS-TRAITANCE

Conformément aux dispositions de l'article 54 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016, le concessionnaire pourra confier, à un ou plusieurs tiers une part des services ou travaux qui lui sont confiées dans le cadre de la présente convention. Il demeurera personnellement responsable de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat. Le ou les sous-traitants se rémunéreront sur les résultats de l'exploitation du service.

Le recours à des tiers est subordonné à l'accord exprès préalable du Conservatoire. Le concessionnaire sera tenu d'informer le Conservatoire de leurs noms, leurs coordonnées et leurs représentants légaux.

Le concessionnaire informe le Conservatoire de tout changement relatif à ces informations intervenant au cours de l'exécution du contrat de concession.

Les contrats de sous-traitance ne pourront être conclus pour une durée supérieure à celle de la présente convention.

ARTICLE 11. LITIGES

11.1. Mise en demeure préalable

En cas de non-respect de la présente convention, en cas de défaut de paiement total ou partiel de la redevance d'occupation, le concessionnaire fera l'objet d'une mise en demeure par le Conservatoire du littoral par lettre recommandée avec avis de réception.

Le concessionnaire disposera alors d'un délai minimum de trente jours pour se mettre en conformité avec ses obligations.

11.2. Procédure de conciliation

Si le litige persiste, avant toute action de résiliation par le Conservatoire du littoral ou toute action judiciaire, la partie la plus diligente saisit une commission de conciliation composée de deux représentants du Conservatoire, d'un représentant du gestionnaire et de trois personnes mandatées par le concessionnaire.

La commission de conciliation établit un procès-verbal à l'issue d'une réunion des parties, présentant :

- l'objet du litige
- la position de chacune des parties vis-à-vis du litige
- les modalités de règlement amiable du litige ou l'absence d'accord sur le règlement du litige.

Dans le cas où le concessionnaire refuserait, expressément ou par son abstention, la procédure de tentative de conciliation, en cas d'échec de la tentative de conciliation par devant ladite commission ou en cas de non respect des modalités de règlement adoptées devant celle-ci, le Conservatoire du littoral pourra résilier la convention dans les conditions de l'article 12.

La commission de conciliation peut de même être saisie par les parties en cas de désaccord sur les modalités d'un projet d'avenant au cahier des charges.

11.3. Compétence juridictionnelle

Conformément à l'article L. 2331-1 du code général de la propriété des personnes publiques, en cas de litiges entre les parties sur les modalités et exécution de la présente convention le tribunal administratif de Mayotte sera saisi.

ARTICLE 12. RESILIATION

12.1. Résiliation pour inexécution des clauses et conditions

En cas de manquement du concessionnaire à ses obligations découlant de la présente convention, et dans le cas où aucune procédure de conciliation mentionnée à l'article 11.2. n'a abouti, le

Conservatoire du littoral peut résilier de plein droit la présente convention, sans indemnité de quelque nature que ce soit, dans un délai de 2 mois après en avoir informé le concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

12.2. Résiliation pour motif d'intérêt général

La présente convention peut être résiliée à tout moment pour motif d'intérêt général.

Dans ce cas, le concessionnaire est indemnisé par le Conservatoire du littoral du préjudice direct, matériel et certain né de la résiliation de la convention. L'indemnisation couvre les pertes subies ainsi que le manque à gagner.

A défaut d'un accord amiable entre les parties sur le montant de l'indemnité, les parties saisissent le tribunal administratif de Mayotte.

12.3. Renonciation à la concession par le concessionnaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation du service avant le terme fixé, le concessionnaire en informe le Conservatoire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 2 mois avant le terme envisagé.

12.4. Sort des ouvrages

Au terme de la présente convention, le concessionnaire est tenu de remettre en retour au Conservatoire du littoral le bâtiment et les éléments d'équipement qui font partie intégrante du bâtiment, en bon état d'entretien et de fonctionnement. Il en va de même pour les équipements extérieurs. Ils intégreront la propriété du Conservatoire du littoral sans indemnisation du concessionnaire, sauf en cas de résiliation anticipée pour motif d'intérêt général.

Un état des lieux de sortie sera effectué avant la restitution des ouvrages.

A , le

Signature et cachet du concessionnaire :

Décision de l'autorité concédante

La présente offre est acceptée

A Rochefort, le

Le représentant de l'autorité concédante,
Odile GAUTHIER,
Directrice du Conservatoire du littoral

ANNEXES

- 1- plan du site
- 2- plan de localisation de la concession avec ses éléments remarquables
- 3- plan du bâtiment en dur figurant dans l’emprise de la concession
- 4- et 5- planches photographiques illustrant les éléments de la concession.