

SYNDICAT MIXTE des PORTS du BASSIN d'ARCACHON
Conseil Syndical du 3 octobre 2018

- **Délibération n° : 37 -2018**
- **Objet : AOT de droit réel sur le périmètre des Prés Salés ouest à La Teste de Buch.**

En juillet 2017, le Syndicat Mixte des Ports du Bassin d'Arcachon initiait la démarche visant à proposer à des partenaires industriels le développement et la gestion d'une emprise de 40000 m² à proximité du port de La Teste-de-Buch sur le site dit, des prés salés ouest. Dans ce cadre, une procédure d'appel à projet était lancée avec l'identification de deux lots : un emplacement dédié aux entreprises nautiques et un site voué à voir naître un port à sec. Le Syndicat Mixte gardait pour sa part la gestion des voiries publiques, des infrastructures communes, l'exploitation du plan d'eau ainsi qu'une surface dédiée à ses propres besoins techniques.

La période de septembre à décembre 2017 a permis, après une sélection sur dossiers puis des entretiens des candidats par une commission d'attribution composée des services, des élus et du Président de l'Union des Professionnels du Nautisme du Bassin d'Arcachon, de rédiger une lettre d'intention d'attribution d'AOT au groupement Off Shore Services et Holding Perez, lauréat de l'appel à projet sur les lots A et B.

Le premier trimestre 2018 ayant été mis à profit pour finaliser le montage technique, administratif et financier du projet avec ce groupement et en lien avec la mairie, la Convention d'Occupation Temporaire du site arrive à sa concrétisation avant que ne soient lancées les études de conception et les démarches administratives afférentes (dossier d'autorisation environnementale, permis de construire...).

Dans l'attente de l'avis réglementaire du Préfet sur l'attribution de cette COT, cette délibération consiste à donner délégation de signature au Président du SMPBA pour à terme, signer l'autorisation d'occupation temporaire à ce groupement d'entreprise représenté par la SAS Arguin Aménagement dont les modalités sont présentées en annexe.


Décision :

Le conseil syndical du Syndicat Mixte des Ports du Bassin d'Arcachon réuni le 3 octobre 2018 décide :

- D'autoriser le Président à signer la convention d'occupation temporaire pour les deux lots situés sur la zone des prés salés ouest à La Teste de Buch;
- De donner mandat au Président pour la mise en œuvre de cette délibération.

Fait et délibéré à Arès, le 3 octobre 2018,

Le Président du Syndicat Mixte
des Ports du Bassin d'Arcachon


Jean TOUZEAU

Monsieur Cyril CLÉMENT
Directeur du SMPBA

47 Avenue de Cortes
33980 AUDENGE

Monsieur le Directeur,

Après 9 mois de réunions de travail mensuelles sur le projet des prés salés, vous trouverez ci-joint le nouveau plan de masse quasi définitif qui tient compte des demandes de chacun (SMPBA, Mairie de la Teste, professionnels du nautisme) : voiries publiques déplacées, servitude EL9 dévoyée, prise en charge financière par notre société de la démolition et du désamiantage des bâtiments existants initialement prévus à votre charge, etc.....

Concernant la zone 1 :

Elle va accueillir :

- 2 380 m² de commerces
- 7 500 m² d'entrepôts

La taille et le découpage de ces lots se feront en fonction de la demande des professionnels du nautisme. L'hypothèse de départ est d'environ 200 m² par cellule pour les commerces et de 1 200 à 3 000 m² pour les entrepôts.

Un parking de 67 places sera réalisé en façade sur le boulevard du Général Leclerc pour accueillir la clientèle des commerces.

Cette zone sera réalisée en deux tranches :

Année N	Tranche 1	7500 m ² d'entrepôt + 1520 m ² de commerces (cellule B) pour un montant d'environ 5 790 000 € HT
Année N+ 2	Tranche 2	860 m ² (cellule A) pour un montant de 938 000 € HT

Concernant la zone 2 :

Sa superficie utile est de 10 400 m², à terme plus de 500 racks seront installés.

Une capitainerie sera réalisée et la cale de mise à l'eau sera triplée.

Un parking de 180 places sera réalisé sur la zone 1 (parking vert) pour la clientèle du P.A.S.

Et enfin à la demande de certains professionnels, une aire de stockage de quillards et grosses unités sera implantée.

L'investissement total de ces ouvrages représente un montant d'environ 3 400 000 € HT.

Cet investissement sera réalisé en 5 tranches d'environ 100 à 120 racks.

A partir de la troisième tranche 100 % des investissements VRD seront réalisés ; les deux dernières tranches ne concerneront que l'achat des racks et de matériel supplémentaire.

La Holding PERES et la société OFF SHORE seront représentées par la SAS ARGUIN AMÉNAGEMENTS (filiale de la Holding PERES) qui en plus d'être attributaire de la COT assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Elle dispose des compétences techniques et financières pour mener cette opération. Sa dernière réalisation, un immeuble en 1^{ère} ligne sur le Bassin avec création d'un sous-sol avec rabattement de nappe et pieux. Coût de revient du chantier : 6 800 000 € HT. A ce jour, le programme est livré et les encours bancaires soldés.

Sa mission sera de :

- déposer les permis de construire et d'aménager,
- d'assurer la gestion du chantier en étroite collaboration avec la maîtrise d'œuvre,
- d'obtenir les financements des différentes tranches,
- de proposer au SMPBA les différentes candidatures.

Nos partenaires :

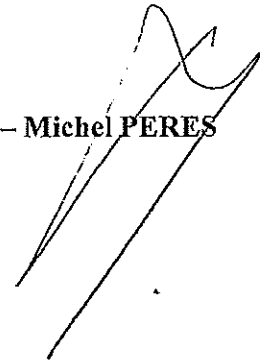
- ✓ La société AUIGE pour la maîtrise d'œuvre VRD
- ✓ La société CSPS pour la maîtrise d'œuvre bâtiment
- ✓ TROUILLOT et HERMEL Architecte paysagiste
- ✓ La société NAUTIPARK pour la fourniture et la pose des racks du P.A.S.
- ✓ La société KIPOPLUIE pour tout ce qui est récupération d'eau de pluie.
- ✓ Le Crédit Agricole d'Aquitaine et la Banque Courtois pour nos partenaires financiers
- ✓ La Société APAVE en tant qu'organisme de contrôle.

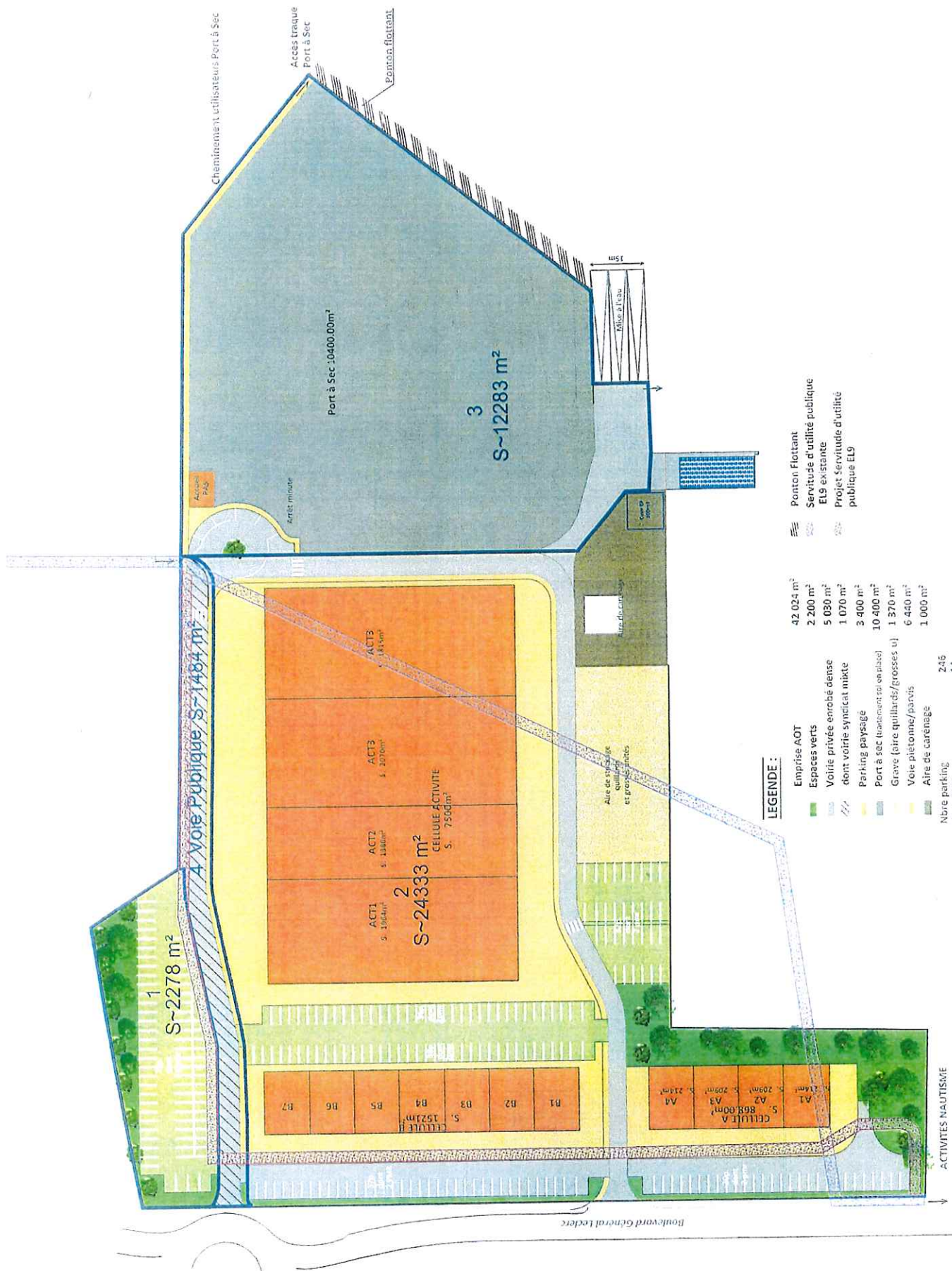
Vous trouverez en pièces jointes :

- Plan de masse
- Plan cadastral
- Planning prévisionnel
- Kbis et CR SAS Arguin Aménagements

Nous vous souhaitons bonne réception des présentes et vous prions d'agréer, Monsieur Le Directeur, nos salutations distinguées.

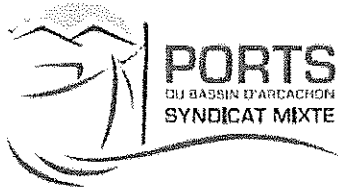
FAIT A LA TESTE-DE-BUCH – LE 12 SEPTEMBRE 2018 – Michel PERES



[illegible]

PLANNING PREVISIONNEL

Janvier à Juillet 2018	Réunions mensuelles avec : SMPBA / PERES / PLASSOT / AUIGE / Géomètre / DUCROS (Maire de La Teste)
Juillet 2018	Étude de sol
Septembre 2018	Signature contrat maîtrise d'œuvre VRD
Octobre 2018	Attribution COT
Octobre à Décembre 2018	Réalisation PC et PA
Décembre 2018	Dépôt PC et PA
Janvier à Avril 2019	Instruction PC et PA Loi sur l'eau Étude Hydro
Mai 2019	Obtention autorisations
Mai à Juillet 2019	Recours des tiers et Tribunal Administratif Lancement appels d'offre
Septembre 2019	Démolition + signature des marchés + démarrage des travaux
Mai 2020	Livraison T1 1 500 m ² de commerces (cellule B) Livraison T1 PAS
Septembre 2020	Livraison solde T1 7 500 m ² d'entrepôt
Septembre 2021	Lancement T2 860 m ² de commerces (cellule A)
Avril 2022	Livraison T2 Livraison T2 PAS
Avril 2024	Livraison T3 PAS
Avril 2026	Livraison T4 PAS
Avril 2028	Livraison T5 PAS



AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

PORT DE LA TESTE

Vu le Code général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L.2122-1, L.2122-6 à L.2122-9 et R.2122-17 à R.2122-27 ;

Vu le Code du Domaine de l'Etat et notamment les articles R57-2 à R57-5 et R57-10 à R57-13 ;

Vu le Code des Transports ;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2017 portant création du SMPBA des Ports du Bassin d'Arcachon ;

Vu le règlement particulier de police du SMPBA des Ports du Bassin d'Arcachon du 8 décembre 2017 ;

Vu le règlement de gestion du SMPBA des Ports du Bassin d'Arcachon ;

Vu l'appel à projet du XXXXXX pour l'aménagement de la zone portuaire dites des Prés Salés Ouest ;

Vu le dossier de réponse à l'appel à projet de l'intéressé ;

Vu la demande de l'intéressé en date du XXXXXXXX ;

Vu l'avis favorable du Préfet de la Gironde en date du XXXXXXXX ;

Vu la délibération du Conseil Syndical du SMPBA des Ports du Bassin d'Arcachon en date du XX ;

Considérant que le demandeur a été retenu suite à l'appel à projet du XXXX pour l'aménagement de la zone portuaire dites des Prés Salés Ouest

Une convention d'Occupation Temporaire (COT) constitutive de droits réels est établie entre :

Le Syndicat Mixte des Ports du Bassin d'Arcachon (SMPBA), représenté par son Président, Monsieur Jean TOUZEAU, agissant conformément à la délibération du Conseil Syndical du XXXXXXXX 2018.

D'une part,

Le groupement d'entreprises OFF SHORE SERVICES et HOLDING PEREZ, représenté par la société filiale SAS ARGUIN AMENAGEMENTS 32 rue Victor Hugo 33260 LA TESTE DEBUCH, SIRET N° 433 203 403 00012 (dont le représentant est Monsieur Michel PERES).

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1^{er} – OBJET DE LA CONVENTION