



Contrat de concession sous la forme d'une délégation de service public pour la gestion et l'exploitation de l'hébergement et de la restauration sur l'île Tatihou

Département de la Manche

CONCESSION SOUS FORME D'UNE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE L'HÉBERGEMENT ET DE LA RESTAURATION SUR L'ÎLE TATIHO

Contrat de concession

Version modifiée par avenant n°1 du 22 janvier 2020

SOMMAIRE

Chapitre 1 - Économie générale du contrat	8
Article 1 - Objet de la concession.....	8
Article 2 - Nature du contrat	8
Article 3 - Entrée en vigueur et durée de la concession	9
Article 4 - Période transitoire.....	9
Article 5 – Données environnementales.....	9
Article 6 - Contrats et engagements conclus pendant la durée de la concession	10
Article 7 - Cession de droits	10
7.1 - Cession du contrat	10
7.2 - Subdélégation	11
7.3 - Sous-traitance.....	11
Chapitre 2 - Moyens matériels du service.....	11
Article 8 - Biens mis à disposition du concessionnaire par le concédant	11
8.1 - Nature des biens mis à disposition	11
8.2 - Modalités de la mise à disposition	13
8.3 - Connaissance des biens	13
Chapitre 3 - Exploitation du service	13
Article 9 - Principes généraux de l'exploitation	13
Article 10 - Contraintes liées au site.....	13
Article 11 - Positionnement pour l'exploitation de l'hébergement et de la restauration	14
Article 12 - Ouverture au public.....	15
Article 13 - Opérations de communication et de promotion	15
Article 14 - Classement administratif et labels.....	16
14.1 - Classement	16
14.2 - Adhésion à des labels	16
14.3 - Adhésion à une marque – Ventes indirectes	16
14.4 - Agréments pour l'accueil de groupes scolaires et des mineurs.....	16
Article 15 - Dénomination commerciale.....	16
Article 16 - Accueil de la clientèle.....	16
16.1 - Accueil d'une clientèle individuelle	17
16.2 - Accueil d'une clientèle de groupes	17
16.3 - Accueil de scolaires et périscolaires	17
Article 17 - Manifestations organisées par le Département sur l'île	18
17.1 - Le festival « Les traversées Tatihou »	18
17.2 - L'opération « C'est mon patrimoine »	19
17.3 - L'opération « <i>Vole Éole</i> »	19
17.4 - Prestations offertes par le Département	20
17.5 - Évolution des manifestations pendant la vie du contrat	20
Article 18 - Personnel.....	20
18.1 - Conditions générales.....	20

18.2 - Reprise du personnel départemental affecté au site.....	20
Article 19 - Autorisations administratives.....	20
Article 20 - Consignes de sécurité et respect de la réglementation	20
20.1 Dispositions générales	20
20.2 Organisation de la sécurité de l'île Tatihou	21
Chapitre 4 - Opérations d'investissement	21
Article 21 - Opérations d'investissement à la charge du concédant.....	21
Article 22 - Opérations d'investissement à la charge du concessionnaire	22
22.1 - Investissements liés aux travaux de requalification des équipements.....	22
22.2 - Renouvellement du mobilier et du matériel d'exploitation en cours de contrat	22
Chapitre 5 - Obligations d'entretien	23
Article 23 - Dispositions particulières pendant la période transitoire.....	23
23.1 - Conditions générales.....	23
23.2 - Équipements de sécurité	23
23.3 - Équipements de cuisine	24
23.4 - Dératisation	24
23.5 - Entretien des espaces verts	24
23.6 - Chauffage/ventilation/production eau chaude sanitaire.....	24
23.7 - Installations électriques	25
23.8 - Raccordements électriques au réseau public	25
23.9 - Plomberie - sanitaire	25
23.10 - Raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable	25
23.11 - Vérifications périodiques	26
23.12 – Refacturation fluides et frais d'entretien pour la partie du musée mise à disposition :	26
Chapitre 6 - Dispositions financières	26
Article 24 - Définition de l'équilibre économique contractuel.....	26
24.1 - Équilibre financier du contrat	26
Article 25 - Agréments des tarifs par le Département	26
25.1 - Grilles tarifaires	27
25.2 - Modulations tarifaires	27
Article 26 – Subventions pour sujétions de service public	27
Article 27 - Versement d'une redevance annuelle	27
Article 28 - Impôts et taxes.....	27
Article 29 - Comptabilité.....	27
Chapitre 7 - Responsabilités et assurances.....	28
Article 30 - Responsabilité de l'autorité concédante	28
Article 31 - Responsabilité du concessionnaire	28
Article 32 - Risques divers et assurances	28
Chapitre 8 - Contrôle du concédant	29
Article 33 - Audits et contrôles	29
Article 34 - Rapport annuel	30

Article 35 - Suivi de la concession.....	30
35.1 - Mise en place d'un comité de pilotage.....	30
35.2 - Mise en place d'un comité de suivi Tatihou	31
35.3 - Enquête de satisfaction	31
35.4 - Suivi de la qualité de l'information	32
35.5 - Suivi de la qualité de l'entretien et propreté des lieux	32
35.6 - Suivi de la qualité de l'accueil de la clientèle	32
Article 36 - Mise en place d'indicateurs de suivi de l'activité.....	32
36.1 - Indicateurs pour la partie hébergement	32
36.2 - Indicateurs pour la partie restauration	32
Chapitre 9 - Biens de la concession	33
Article 37 - Définitions des biens de la concession.....	33
37.1 - Les biens de retour.....	33
37.2 - Les biens de reprise	33
37.3 - Les biens propres.....	33
Article 38 - Régime des biens en fin de convention.....	33
38.1 - Les biens de retours	33
38.2 - Les biens de reprise	34
38.3 - Enlèvement des biens non-repris	34
Chapitre 10 - Sanctions	34
Article 39 - Sanctions pécuniaires	34
39.1 - Modalités de mise en œuvre des pénalités.....	34
39.2 - Montant des pénalités pour non réalisation du service d'hébergement.....	35
39.3 Montant des pénalités pour non réalisation du service de restauration	35
39.4 - Montant des pénalités pour non-respect de la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité.....	35
39.5 - Montant des pénalités pour remise en retard de documents	35
39.6 - Autres pénalités.....	35
39.7 - Modalités de paiement des pénalités.....	35
Article 40 - Sanctions coercitives	36
Article 41 - Mesures d'urgence	36
Chapitre 11 - Modification du contrat	36
Chapitre 12 - Résiliation anticipée	37
Article 42 - Bouleversement de l'économie du contrat.....	37
Article 43 - Force majeure.....	37
Article 44 - Déchéance du concessionnaire	37
Article 45 - Résiliation pour motif d'intérêt général	38
Article 46 - Résiliation pour cause de liquidation judiciaire	38
Article 47 - Résiliation bilatérale	39
Chapitre 13 - Fin du contrat.....	39
Article 48 - État des lieux	39
Article 49 - Reprise des engagements juridiques du concessionnaire.....	39

Article 50 - Dispositions relatives au renouvellement du contrat de concession	40
Article 51 - Règlement des comptes de la concession	40
Article 52 - Nomination d'un administrateur liquidateur.....	40
Chapitre 14 - Litiges	41
Chapitre 15 - Élection de domicile	41
- Liste des annexes	42

Entre les soussignés,

Le Département de la Manche, représenté par son président, Monsieur Marc LEFÈVRE, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil départemental en date du 22 janvier 2021

Ci-après dénommé « *l'autorité concédante* » ou « *le concédant* » ou « *le Département* ».

D'une part,

Et

La société publique locale « Patrimoine en Saire », représentée par sa présidente directrice générale, Madame Catherine BRUNAUD-RHYN, dûment habilitée à cet effet par décision du conseil d'administration du ...janvier 2021

ayant son siège à la maison du département, 50000 SAINT-LO

Ci-après dénommé « *le concessionnaire* » ou « la SPL « Patrimoine en Saire » »

D'autre part,

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit.

Préambule

L'île Tatihou (commune de Saint-Vaast-la-Hougue) est ouverte au public depuis 1992, avec plus de 70 000 visiteurs par an. Classée Monument historique et inscrite parmi les sites du réseau Vauban au patrimoine mondial de l'Unesco, l'île est le fer de lance de la politique culturelle et touristique du Département puisqu'elle réunit un ensemble paysager et patrimonial exceptionnel.

Depuis l'ouverture, les scolaires bénéficient des différents espaces muséographiques, des jardins, du laboratoire de biologie marine et des espaces naturels. Ces contenus pédagogiques peuvent être complétés par une offre d'hébergement et de restauration. Au fil des années, celle-ci a été étendue aux adultes.

Il est aujourd'hui nécessaire, sans renoncer à la vocation culturelle, éducative, patrimoniale et environnementale de l'île, de faire évoluer cette activité d'hébergement et de restauration.

Depuis 2016, les orientations stratégiques du Département mettent en avant l'affirmation de son identité territoriale et le renforcement de son attractivité « *dans une stratégie redéfinie, appuyée sur l'ensemble [des] actions menées en faveur du développement [du] territoire. La Manche doit être identifiée comme une destination qui compte en Normandie... parce qu'elle offre une dimension maritime quasi unique, parce qu'elle sait surprendre le visiteur, par l'engagement et l'attachement de ses habitants, comme par la variété et la beauté de ses espaces* », Tatihou étant au centre de cette ambition.

C'est pourquoi, lors de la session du 18 janvier 2018, le Département a approuvé, dans le cadre de ses orientations stratégiques, un nouveau modèle économique pour la gestion de la restauration et de l'hébergement de l'île Tatihou. Ce nouveau modèle économique repose sur différents points :

- le renforcement de la vocation éducative et culturelle, missions dévolues au Département, à travers un équipement, le musée maritime, bénéficiant de l'appellation musée de France et de projets scientifiques menés sur l'île ;
- un programme de travaux de réfection et d'amélioration de la qualité des équipements afin de monter en gamme l'hébergement et la restauration.

Ces éléments ont été réaffirmés lors de la commission permanente du 26 septembre 2019 par la création de la SPL Patrimoine en Saire, par le Département de la Manche et la commune de Saint-Vaast-la-Hougue, dont l'objet est la valorisation du patrimoine défensif, maritime, culturel et naturel du périmètre UNESCO « Réseau Vauban » et du Val de Saire par l'exploitation d'hébergements, de points de restauration et de toutes autres prestations annexes enrichissant l'offre de découverte et de séjour à vocation culturelle, éducative, environnementale et patrimoniale.

Ce projet s'inscrit dans un projet territorial global à l'échelle du Cotentin et du département, tant la notoriété de l'île Tatihou et les activités qui s'y attachent permettront d'inscrire encore davantage l'île et Saint-Vaast-la-Hougue parmi les moteurs du développement et de l'attractivité du territoire.

CHAPITRE 1- ÉCONOMIE GENERALE DU CONTRAT

Article 1 - Objet de la concession

La présente convention a pour objet de confier à titre exclusif et principal au concessionnaire la gestion et l'exploitation de l'hébergement et de la restauration sur l'île Tatihou.

Le concessionnaire assure cette mission dans les conditions fixées par la présente convention et conformément aux dispositions de droit commun relatives à tout exploitant d'hôtel et de restaurant.

Dans le cadre de sa mission, il est notamment attendu du concessionnaire qu'il :

- développe l'activité d'hébergement en :
 - proposant une offre hôtelière qualitative adaptée aux demandes de la clientèle dans le cadre d'une démarche affirmée de découverte du territoire insulaire et de ses ressources naturelles,
 - développant son attractivité pour toutes les clientèles
- développe l'offre de restauration en :
 - renforçant son attractivité, par une proposition de menus de nature à séduire l'ensemble de la clientèle,
 - optimisant le taux de remplissage de l'espace restauration notamment avec une clientèle d'excursionnistes mais aussi locale,
 - répondant aux attentes des scolaires et des groupes d'adultes ;
 - valorisant les produits de saison et du terroir ;
- assure la logistique liée à l'hébergement et à la restauration de groupes scolaires ;
- développe l'offre commerciale au travers de « *package* » hébergement, restauration, séminaires, loisirs, activités culturelles.

Par avenant n°1, la présente convention a fait l'objet de modifications induites par l'évolution du projet, impactant l'hébergement et la restauration sur l'île.

Article 2 - Nature du contrat

Il s'agit d'un contrat de concession sous forme de concession de service public établi conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, de son décret d'application n°2016-86 du 1^{er} février 2016 et à l'article L1411-1 et suivants et R1411-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Ce contrat de droit public :

- échappe entièrement à la législation sur les baux commerciaux ;
- vaut autorisation d'occupation du domaine public pour toute sa durée. En revanche, aucun droit réel ou personnel n'est conféré au concessionnaire sur les ouvrages et les équipements réalisés. Toute cession ou sous-location d'une partie du domaine public est conditionnée au consentement écrit et préalable de l'autorité concédante.

Dans le cadre de ce contrat, le concessionnaire assurera l'exploitation du service délégué à ses risques et périls.

Le présent contrat et ses annexes forment un ensemble contractuel unique. Ceci étant, en cas de contradiction entre les stipulations du contrat et celles d'une de ses annexes, les stipulations du corps du contrat prévaudront.

Les annexes sont listées en fin de contrat.

Article 3 - Entrée en vigueur et durée de la concession

Le contrat entre en vigueur à compter de sa signature, après avoir été rendu exécutoire par sa transmission au contrôle de légalité et sa notification.

Le contrat démarrera à compter de sa date de notification et s'achèvera au 31 décembre 2029. Il est précisé que le démarrage effectif de l'exploitation est fixé au 1^{er} février 2020.

Cette durée est justifiée par :

- l'existence d'une période transitoire induite par le programme de travaux qui va s'étaler jusqu'au printemps 2022, sans rupture d'exploitation ;
- la durée des amortissements comptables des investissements du concessionnaire ;
- la période de montée en puissance commerciale de l'établissement.

À l'expiration de la durée du présent contrat, l'autorité concédante décide librement des modalités futures de gestion du site. Le concessionnaire ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou droit au renouvellement.

Article 4 - Période transitoire

La période transitoire désigne l'intervalle entre la prise en mains et la fin des travaux de requalification des bâtiments.

Le Département financera et réalisera à partir de 2019 un programme de travaux, selon un phasage mentionné en annexe 2, auquel le concessionnaire sera associé.

L'objectif est d'aboutir à un produit en partie requalifié pour le 1^{er} juillet 2020, totalement au pour fin avril 2022.

Aussi, le concessionnaire devra, durant cette période, assurer la gestion de l'hébergement et de la restauration avec les équipements existants. Les équipements rénovés lui seront livrés nus au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

Le Département de la Manche continuera à gérer l'ensemble des contrats liés aux fluides et à l'exploitation des installations techniques.

La gestion des déchets sera opérée par les agents départementaux de l'île Tatihou jusqu'à la fin des travaux.

Le gardiennage du site est assuré par le Département jusqu'au 31/12/2020.

Article 5 – Données environnementales

Le concessionnaire intégrera les contraintes environnementales décrites ci-après à son exploitation.

L'île, comme l'anse Cul de Loup, l'estran devant la Hougue, ainsi que l'anse de Réville, a été inventoriée en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Elle bénéficie désormais de la procédure Natura 2000.

De plus le territoire de la commune est soumis à la loi Littoral avec notamment une inconstructibilité de la bande des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés et l'obligation de définir des espaces remarquables.

Un plan de gestion a été rédigé par le conservatoire du littoral en 1999, en partenariat avec le SyMEL, le GONm (groupement normand ornithologique) et le service île Tatihou. Un nouveau plan de gestion est mis en œuvre pour la période 2011-2021 avec les mêmes partenaires, sous le contrôle de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et l'Office National de la Chasse et de la faune sauvage (ONCFS) - (cf. annexe 5).

Ce plan de gestion maintient les deux enjeux majeurs que sont :

- le développement culturel et touristique, basée sur la conservation et la valorisation du patrimoine historique de l'île ;
- la préservation écologique et naturaliste, basée sur la conservation et la valorisation du patrimoine naturel.

Il prend particulièrement en compte la gestion par le GONm de la réserve naturelle, pour ce qui concerne les enjeux ornithologiques. En effet, 150 espèces d'oiseaux nidifiant et/ou migrantes sont présentes sur le site. L'île Tatihou héberge une colonie de trois espèces de goélands qui bénéficient d'une protection nationale : le Goéland argenté, le Goéland brun et le Goéland marin.

Le réseau Natura 2000 repose sur une directive européenne dite « *Directive Habitats naturels – Faune – Flore sauvage* ». Dans un esprit de développement durable, elle a pour objectif de préserver les milieux naturels en prenant en compte la présence et la légitimité des activités humaines.

La charte Natura 2000 est régie par le document d'objectifs « *Tatihou-Saint-Vaast-la-Hougue* » (site n°FR2500085) de 2008 (annexe 3). Elle est actualisée par la directive « *Habitats* » - Site d'Importance Communautaire, en date de 2011 (annexe 4).

Article 6 - Contrats et engagements conclus pendant la durée de la concession

Tous les contrats passés entre le concessionnaire et des tiers et qui sont nécessaires à l'exploitation du service devront comporter une clause réservant expressément à l'autorité concédante la faculté de se substituer au concessionnaire, à la fin du contrat.

Le concessionnaire prendra toutes précautions utiles dans la conclusion de ses contrats de travaux, de fournitures et de services pour garantir la continuité de l'exploitation et bénéficier du meilleur rapport qualité/prix pour les prestations.

Le concessionnaire informera l'autorité concédante, dans le cadre du rapport d'activité annuel, de l'ensemble des contrats de prestations conclus avec des tiers pour l'exécution du service.

Le concessionnaire reste entièrement responsable, vis-à-vis du Département, des tiers et des usagers, de l'exécution de toute prestation confiée à des tiers, de quelle que façon que ce soit.

Les entreprises retenues par le concessionnaire exécutent les prestations qui leur sont confiées sous la maîtrise d'ouvrage ou la direction de ce dernier et ne pourront se retourner contre le Département pour quelque motif que ce soit.

Article 7 - Cession de droits

7.1 - Cession du contrat

Par, ailleurs, toute cession totale ou partielle du contrat doit être soumise à l'autorisation expresse de l'autorité concédante. À défaut, la cession lui sera inopposable.

Toute modification de la répartition du capital social du concessionnaire entraînant un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) vaut cession du contrat et est en conséquence soumise à l'accord préalable de l'autorité concédante (par délibération).

Dans l'hypothèse de la création d'une société d'exploitation par le concessionnaire et en cas de cession du contrat due à la scission de la société concessionnaire, à son changement de contrôle ou en cas de restructuration de ladite société, la présente convention sera automatiquement transférée, sans obligation de respecter la procédure de mise en concurrence prévue par l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et son décret d'application n°2016-86 du 1^{er} février 2016, à la société nouvelle issue de la scission, de la restructuration ou du changement de contrôle de la société concessionnaire, sous réserve que trois conditions soient cumulativement remplies :

- la société bénéficiaire du transfert devra présenter au concédant des garanties professionnelles et financières propres à lui permettre d'assurer la bonne fin du contrat et la continuité du service ;
- la convention et ses éventuels avenants, antérieurs au transfert, devront être repris et exécutés dans les conditions définies à l'origine, sans aucune modification des dispositions (hormis celles relatives à la dénomination des parties) ;
- le concédant devra donner, par délibération, son accord au transfert.

Un avenant de transfert signé conjointement par le concédant, le nouveau et l'ancien, concessionnaire viendra matérialiser les conditions de cet accord.

En cas de refus du Département d'agréer le nouveau concessionnaire, il pourra mettre le concessionnaire en demeure de lui proposer un autre remplaçant dans un délai de 30 jours calendaires. Passé ce délai ou en cas de nouveau refus motivé du Département, la convention sera poursuivie aux conditions antérieures. Si le concessionnaire devient défaillant, la résiliation du contrat pourra être prononcée à ses torts et risques.

Le concessionnaire devra informer sans délai le Département de toute modification affectant son capital social, sa vie sociale ou l'identité de ses actionnaires (par exemple leur mise en redressement judiciaire) et n'emportant pas cession du contrat.

7.2 - Subdélégation

Le concessionnaire n'est pas autorisé à subdéléguer tout ou partie des missions qui lui incombent en vertu du présent contrat sans l'accord préalable exprès de l'autorité concédante.

Pour l'application du présent article, la notion de subdélégation désigne le fait pour le concessionnaire de confier à un tiers l'exécution d'une partie du service dont il a la charge.

En cas de subdélégation, le concessionnaire demeure personnellement responsable envers l'autorité concédante et les tiers de la bonne exécution des obligations lui incombant du fait de la présente.

7.3 - Sous-traitance

Le concessionnaire peut, sous son entière responsabilité, faire appel à des entreprises sous-traitantes spécialisées. Il en informera le concédant par courrier.

Le sous-traitant devra respecter les conditions de recevabilité des candidatures fixées initialement par l'autorité concédante.

En aucun cas la sous-traitance ne déchargera le concessionnaire de ses obligations à l'égard du concédant ou de tout autre organisme ou personne tiers à la présente convention.

Le concessionnaire fera son affaire des éventuels problèmes ou litiges nés avec son sous-traitant. En outre, le Département ne pourra être appelé, à quelque titre que ce soit, en compensation financière des litiges nés avec un sous-traitant.

CHAPITRE 2- MOYENS MATERIELS DU SERVICE

Article 8 - Biens mis à disposition du concessionnaire par le concédant

8.1 - Nature des biens mis à disposition

8.1.1 - Bâtiments mis à disposition

Le plan de masse des bâtiments mis à disposition figure en annexe 1 modifiée. Les bâtiments concernés, tels qu'ils résultent du programme de requalification du site (annexe 1), sont les suivants :

- les bâtiments au sein du Lazaret :
 - Chambres des parfums,

- Chambres du château d'eau,
- Chambres du musée,
- Chambres des apprentis et chambres des gardiens,
- Espace de restauration,
- Salle des équipages : chambres clients (après travaux)
- Foyer : espace de restauration,
- Ateliers de serrurerie et de ferronnerie : salles pédagogiques (ces salles sont, jusqu'à réalisation des travaux de création de la salle de séminaire au sein du musée, destinées prioritairement aux publics scolaires et peuvent être utilisées librement par le concessionnaire hors période d'activité scolaire. Après création de la salle de séminaire au sein du musée, ces salles pédagogiques ne seront plus destinées prioritairement aux publics scolaires) ;
- Chambres des celliers,
- Chapelle :
 - au rez-de-chaussée : accueil de la clientèle, bureau ainsi qu'un local informatique,
 - à l'étage : chambres de services
- locaux techniques
- une partie du musée (détaillée en annexe 1 modifiée) : création de 5 chambres et d'une salle de séminaire destinée prioritairement aux publics scolaires et peut être utilisée librement par le concessionnaire hors période d'activité. L'acquisition du mobilier pour l'aménagement de la salle de séminaire sera à la charge du concessionnaire.

Par ailleurs, un espace de stockage à Saint-Vaast-la-Hougue sera mis à disposition du concessionnaire pour la gestion des approvisionnements.

À l'issue de la période transitoire, l'offre d'hébergement sera la suivante :

Affectation	Chambres	Lits
Hôtel	26	74
Scolaires/groupes	18	56
Total	44	130

Le nombre d'hébergement indiqué dans le présent contrat est susceptible de varier afin d'intégrer les demandes du délégataire sans pouvoir varier à la hausse ou à la baisse de plus de 5 %. Cette variation sera actée par la validation des travaux par l'assemblée délibérante du Département.

Un plan de masse et d'affectation des bâtiments mis à disposition dans le cadre du contrat figure en annexe 1.

8.1.2 - Mobiliers mis à disposition

Les éléments mobiliers existants utilisés par le Département dans le cadre de la gestion de l'hébergement et de la restauration de l'île Tatihou seront mis à disposition du concessionnaire à compter du **1^{er} février 2020** en l'état pour qu'il puisse assurer l'exploitation des services pendant la période transitoire.

Ces biens feront l'objet d'un inventaire à la signature du contrat (annexe 8).

Au fur et à mesure de la réalisation des travaux, les éléments mobiliers seront repris par le concédant.

8.2 - Modalités de la mise à disposition

Les bâtiments, : les ateliers de serrurerie et de ferronnerie, les chambres des gardiens, les chambres des apprentis et les chambres de services créées au sein du musée seront pris en gestion par le concessionnaire au fur et à mesure de l'achèvement des travaux par l'intermédiaire d'un procès-verbal de mise à disposition qui sera annexé au contrat (annexe 12 modifiée).

Les chambres du château d'eau, les chambres des parfums, les chambres du musée, les chambres des celliers, la salle des équipages et les espaces de restauration sont pris en gestion en l'état par le concessionnaire dès le **1^{er} février 2020**. Pendant les travaux de requalification de ces bâtiments, ils seront sortis du périmètre du contrat et seront réintégrés par un procès-verbal de mise à disposition qui prendra effet à compter de la date indiquée dans ce document.

8.3 - Connaissance des biens

Le concessionnaire prend les biens dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans aucune garantie de la part du Département et sans pouvoir élever aucune réclamation et/ou former aucun recours contre le Département pour quelque cause que ce soit.

Le concessionnaire déclare avoir eu la possibilité de procéder, avant la date d'entrée en vigueur du contrat, à des visites du site qui lui confèrent une bonne connaissance des biens.

CHAPITRE 3- EXPLOITATION DU SERVICE

Article 9 - Principes généraux de l'exploitation

Le concessionnaire exploite le service et assure les missions qui lui sont confiées dans le respect des principes de continuité et de mutabilité (c'est-à-dire d'adaptation constante) du service public, de sécurité et d'égalité de traitement des usagers, en assurant par ailleurs, et en toutes circonstances, une parfaite qualité et un bon fonctionnement du service.

Le concessionnaire est seul responsable de toute contravention ou autre action qui pourrait être constatée par quelque autorité que ce soit à l'occasion de l'exploitation du service qui lui est confié. Il fait son affaire de l'ensemble des risques et litiges directement ou indirectement liés à l'exploitation et de toutes leurs conséquences, tant à l'égard des tiers que des usagers.

Dans l'hypothèse où la gestion de la restauration et de l'hôtellerie de l'île Tatihou serait confiée à un opérateur économique via la conclusion d'un marché public (annexe n°15), l'ensemble des droits et obligations du Département de la Manche à l'égard du titulaire du marché serait transféré à la SPL dans le cadre d'un avenant de transfert. L'avenant définira les modalités du transfert.

Au terme des contrats, le concessionnaire devra faire évoluer son modèle d'exploitation au regard de la qualité des équipements sur site.

Article 10 - Contraintes liées au site

Le concessionnaire devra intégrer toutes les contraintes liées au caractère insulaire du site notamment les horaires des marées.

- en matière d'accès : l'île Tatihou n'est pas accessible en véhicule automobile. Les clientèles doivent donc utiliser les espaces de stationnement existant sur le port de Saint-Vaast-la-Hougue et les moyens usuels pour se rendre sur l'île.
Par ailleurs, le fonctionnement actuel de la navette amphibie ne permet pas de retour sur le continent en soirée. Le concessionnaire pourra toutefois étudier avec la structure de gestion des liaisons maritimes la faisabilité de rotations supplémentaires.
Les services de la navette sont interrompus pour maintenance entre deux mois et deux mois et demi généralement en décembre et janvier de chaque année ;

- en matière de gestion des approvisionnements : l'utilisation d'un camion frigorifique est obligatoire pour le transport de denrées alimentaires afin de respecter la chaîne du froid. À cet effet, un espace de stockage intermédiaire et ses équipements est mis à disposition du concessionnaire à Saint-Vaast-la-Hougue.
- en matière de gestion des déchets : il n'y a pas de collecte sur l'île Tatihou. Chaque visiteur repart avec ses déchets sur le continent. Le concessionnaire devra s'organiser pour rapporter l'ensemble des déchets dans l'espace prévu à cet effet sur le port de Saint-Vaast-la-Hougue. Il lui appartiendra d'entrer en relation avec le gestionnaire de la collecte des déchets sur la commune de Saint-Vaast-la-Hougue pour connaître les conditions exactes de dépôt.

Les frais afférents à la collecte des déchets sur l'île Tatihou seront pour 85 % à la charge du concessionnaire et 15 % à la charge du concédant. La taxe d'ordures ménagères sera réglée en totalité par le concédant qui procédera à la refacturation du prorata dû par le concessionnaire. Il devra veiller à la gestion du tri sélectif et respecter les filières spécifiques pour les déchets dans les restaurants (cf. Guide technique ADEME http://www.agrobat.fr/media/document/guide_gestion_dechets_ademe.pdf) ;
- en matière de présence d'animaux : tous les animaux domestiques, même tenus en laisse ou enfermés dans un panier, sont interdits sur l'île Tatihou.

Article 11 - Positionnement pour l'exploitation de l'hébergement et de la restauration

Le développement qualitatif des prestations offertes sur l'île doit être en corrélation avec le potentiel architectural et environnemental de l'île (classement Monuments Historiques, inscription à l'Unesco, réserve naturelle). Ce site est considéré comme majeur dans le département de la Manche et procède de son attractivité.

Le caractère insolite d'un établissement touristique implanté sur un espace insulaire et dans des bâtiments historiques est clairement l'élément qui retiendra l'attention des visiteurs.

Les prestations devront être à la hauteur de ces attentes et de l'image véhiculée, celle d'une expérience : nature préservée, site remarquable et insolite, impression de dépaysement total renforcée par l'insularité.

Toutefois, ces mêmes visiteurs resteront très sensibles à la qualité de la prestation achetée et ne laisseront pas passer le moindre défaut (insonorisation, propreté...).

Les prestations hôtelières et de restauration devront être d'une gamme de qualité supérieure, de nature à renforcer la notoriété de l'île Tatihou, qui doit rayonner bien au-delà des frontières départementales. La requalification progressive des différents bâtiments accompagnera naturellement une montée en gamme de ces prestations

Ces caractéristiques constituent le fil rouge du positionnement : un espace naturel exceptionnel, ouvert au public en journée, qui offre une dimension privilégiée aux clients hébergés.

Ce positionnement se traduit selon deux volets :

- une gestion éco-touristique : le concessionnaire doit mettre en œuvre les principes du développement durable dans sa gestion au quotidien
 - prise en compte des objectifs de développement durable pour tous les achats nécessaires à l'exploitation du site,
 - gestion des fluides et des déchets : attention et respect des filières, permettant par ailleurs une gestion rigoureuse des coûts (outils de contrôle),
 - formation du personnel aux pratiques respectueuses de l'environnement et à l'emploi de produits et matériaux écologiques ;
 - présentation de produits du terroir et/ou issus de l'artisanat local ;

- une information nourrie sur le patrimoine au sens large et sur la culture : le concessionnaire doit s'appropriier l'ensemble des connaissances sur le patrimoine, l'histoire de l'île, ses caractéristiques environnementales. Il doit maîtriser plus largement les contenus des actions et des politiques conduites par le Conservatoire du littoral (propriétaire) et par le Département. Une collaboration étroite avec les personnels du Département en charge de l'île Tatihou sera de fait indispensable pour la réalisation de ces actions culturelles et de promotion.

Article 12 - Ouverture au public

Les services d'hébergement et de restauration sont ouverts au public des vacances de printemps aux vacances d'automne, toutes zones confondues.

Si le concessionnaire souhaite étendre les périodes d'ouverture, il devra en informer le concédant au minimum 6 mois avant la date d'ouverture et devra en démontrer l'intérêt économique et prendre en compte les périodes de présence des scolaires.

Les horaires d'ouverture sont établis par le concessionnaire en tenant compte des conditions d'accès à l'île. Le concessionnaire les porte à la connaissance de la clientèle par tous moyens appropriés.

Pendant la période d'ouverture des services d'hébergement et de restauration :

- l'ensemble des services proposé par le concessionnaire devra fonctionner ;
- un gardiennage de nuit devra être assuré au regard de l'obligation de présence, 24 heures sur 24, dès le printemps 2021.

Article 13 - Opérations de communication et de promotion

Une politique commerciale dynamique sera mise en place vers les clientèles individuelles et de groupes. Celle-ci pourra être mise en œuvre dès la date de notification du présent contrat permettant la commercialisation des produits à partir du 1^{er} semestre 2020.

Dans le cadre de cette politique, des démarches commerciales fortes seront développées et en particulier la mise en place de « packages » hébergement, restauration, séminaires, loisirs, activités culturelles. Les services culturels et touristiques du Département devront être des partenaires pour la construction de ces produits « packagés ».

La communication devra comprendre au moins une brochure et un site Internet dédié et permettre la réservation en ligne. Ce site devra au moins être lié à ceux des principaux organismes de tourisme publics. Les frais d'adhésion et les commissions éventuelles sont à la charge du concessionnaire.

Le concessionnaire devra effectuer toutes les démarches nécessaires afin de bénéficier d'un référencement dans les guides français et étrangers d'hôtellerie et de tourisme.

Le concessionnaire devra entretenir des liens étroits avec les services du tourisme locaux et les associations locales. Il s'engage à participer aux réunions qui pourraient être organisées quant à la coordination des activités touristiques locales.

Il devra, par ailleurs, mettre à disposition de la clientèle toutes les informations sur les ressources touristiques et culturelles du département et les manifestations locales.

Le concessionnaire s'engage à communiquer dans les délais usuels toutes les informations demandées par les instances départementales du tourisme, pour l'établissement de guides départementaux ou régionaux de l'hébergement touristique.

Article 14 - Classement administratif et labels

14.1 - Classement

L'établissement ne bénéficie pas actuellement d'un classement au titre du code du tourisme. À l'issue du programme de requalification, il est attendu que :

- la partie hôtelière soit classée au moins en catégorie 3 étoiles (4 étoiles souhaitées) ;
- la partie hébergement de groupes en villages de vacances.

Ces classements devront être maintenus tout au long du contrat.

Toutes les démarches administratives sont à la charge du concessionnaire.

Dans l'éventualité où l'évolution des normes exigerait la réalisation de nouveaux travaux, le concédant et le concessionnaire se réuniront pour évaluer la pertinence à engager les investissements nécessaires et définir l'éventuelle répartition financière.

14.2 - Adhésion à des labels

Le concessionnaire devra engager les démarches visant à bénéficier :

- d'un label reconnaissant les caractéristiques éco-touristiques de l'établissement. La recherche d'obtention de l'écolabel européen est souhaitée ;
- la marque Qualité tourisme™ ;
- le label tourisme et handicap.

14.3 - Adhésion à une marque – Ventes indirectes

Le concessionnaire peut adhérer à une marque, à un groupement ou une chaîne volontaire, ou encore nouer des relations commerciales avec des tour-opérateurs ou des agences de voyages en lignes (OTA).

14.4 - Agréments pour l'accueil de groupes scolaires et des mineurs

Les agréments nécessaires pour l'accueil des groupes scolaires et des mineurs en général sont du ressort du Département. L'accueil des groupes scolaires et des mineurs est autorisé à partir de l'accord n°509203 du ministère de l'Éducation nationale pour l'accueil des classes en sortie scolaire avec nuitées du 14 février 2014 et de l'autorisation de la direction départementale de la jeunesse et sport pour l'accueil des mineurs du 25 septembre 1997.

Article 15 - Dénomination commerciale

Le concessionnaire aura la possibilité de créer une ou plusieurs dénominations commerciales pour les services à développer (hôtel, restaurants, village de vacances). Les propositions devront être validées par le Département et déposées auprès de l'institut national de la propriété intellectuelle (INPI).

Ces dénominations commerciales et leurs déclinaisons visuelles, leurs logos, le site internet et le(s) numéro(s) téléphonique(s) de réservation sont considérés comme biens de retour.

Article 16 - Accueil de la clientèle

Les prestations hôtelières et de restauration devront être d'une gamme de qualité supérieure, de nature à renforcer la notoriété de l'île Tatihou, qui doit rayonner bien au-delà des frontières départementales. Elles devront être adaptées à la diversité des clientèles. L'offre de restauration devra ainsi proposer des menus de nature à séduire une large clientèle en valorisant les produits de saison et du terroir.

Aussi, le concessionnaire devra apporter une attention particulière à l'accueil du public ainsi qu'à la propreté des locaux et plus particulièrement des sanitaires publics sur l'île.

Par ailleurs, les informations relatives aux tarifs et aux horaires devront être accessibles sur internet. En cas de changements ou de modifications de ces informations, le public en sera tenu informé dans les plus brefs délais (site internet, téléphone, envoi de SMS ou tout autre moyen adapté).

Des registres de réclamation seront tenus à la disposition de la clientèle à l'accueil de l'hôtel et au restaurant.

16.1 - Accueil d'une clientèle individuelle

Il s'agit :

- d'une clientèle touristique d'agrément ;
- d'une clientèle pour des événements à caractère familial ou amical, recherchant un lieu, un cadre et des prestations originales et de qualité.

L'accueil de cette clientèle se fera soit :

- dans le cadre d'une offre hôtelière traditionnelle au sein des bâtiments centraux du lazaret,
- dans les studios ou appartements requalifiés de la caserne 7.

16.2 - Accueil d'une clientèle de groupes

Il s'agit :

- d'une clientèle d'affaires pour des rencontres professionnelles, des réunions de cadres ou de comités de direction recherchant un espace insolite, les comités d'entreprises ;
- d'une clientèle de découverte et active (ex : groupes de randonneurs, de naturalistes, pratiquants d'activités de bien être, conférences, événementiels, etc.) ;
- d'une clientèle d'étudiants et de chercheurs (colloques, séminaires, formations, chantiers jeunes, etc.).

Cette clientèle pourra être accueillie dans les bâtiments destinés à l'accueil des classes qui ne sont pas utilisés toute l'année. Il subsiste en effet de nombreuses plages d'inoccupation sur les périodes des vacances scolaires, dont l'été (hors festival « *Les Traversées Tatihou* ») et les week-ends.

Le concessionnaire prendra en charge la commercialisation de ces plages vacantes vers des clientèles intéressées par les conditions d'hébergement, par exemple :

- des colonies de vacances ;
- des groupes constitués de jeunes adultes ;
- etc.

16.3 - Accueil de scolaires et périscolaires

Il s'agit :

- d'une clientèle d'enfants sur le temps scolaire pour une découverte de l'île : histoire, culture, environnement marin (travail en classes, au sein du laboratoire et des espaces muséographiques, en extérieur, etc.) ;
- d'une clientèle hors temps scolaires ou sur périodes de vacances : en colonies, en centre de loisirs sans hébergement, bénéficiant de dispositifs sociaux et culturels

Le Département se charge de la commercialisation, de la gestion et de l'encadrement des groupes. Il fournit à l'exploitant les confirmations d'achat des séjours, au plus tard, huit semaines avant la date d'arrivée.

La prestation du concessionnaire commence à l'arrivée du bateau sur l'île. Il devra notamment assurer :

- la logistique d'hébergement des groupes dans les locaux dédiés (préparation des chambres, fournitures des draps et linge de toilette, nettoyage après départ des groupes) ;
- les repas tels qu'ils sont prévus avec le responsable du groupe dans le respect des régimes et restrictions alimentaires communiqués. Dans ce cadre, il est précisé que le concessionnaire doit obligatoirement servir un repas complet (entrée, plat et dessert) en

respectant les préconisations du programme national nutrition santé (PNNS) ainsi que celles du groupe d'étude de marché en restauration collective et nutrition (GEMRCN). Les denrées utilisées devront autant que possible respecter la saisonnalité et mettre en avant les produits du terroir ;

- la prise en charge des bagages pour les scolaires.

La facturation de ces prestations aux établissements scolaires sera double, une facture par le concessionnaire au titre de l'hébergement et de la restauration et une facture par le service de l'île de Tatihou pour la partie animation et le transport.

Article 17 - Manifestations organisées par le Département sur l'île

Les services d'hébergement et de restauration proposés par le concessionnaire coexistent avec des activités scientifiques et culturelles et diverses manifestations organisées par le Département. Cette coexistence, qui doit s'exercer de manière harmonieuse et dans un respect mutuel, peut être génératrice de potentiel d'activités commerciales avec quelques contraintes pour le concessionnaire. Pour chaque opération, le concédant indiquera en amont au concessionnaire l'organisation mise en place, la nature exacte des contraintes qui pèseront sur son activité ainsi que les prestations qui lui seront demandées dans ce cadre.

17.1 - Le festival « Les traversées Tatihou »

Il s'agit d'un évènement culturel annuel conçu et organisé par le Département depuis 24 ans qui propose une dizaine de jours de concerts, d'animations, de stages de pratiques artistiques, des conférences, des projections cinématographiques, sur l'île, à quai et dans le Val de Saire. Un village éphémère est implanté sur le port de Saint-Vaast-la-Hougue.

Inscrit dans le paysage culturel, cet évènement se déroule pendant les grandes marées du mois d'août. Son organisation originale permet à près de 5 000 festivaliers de traverser à marée basse pour rejoindre l'île et profiter des concerts donnés sous un grand chapiteau.

Cette manifestation attire plus largement autour de 20 000 passionnés de musiques traditionnelles et du monde.

L'ensemble des services de l'île Tatihou est utilisé pendant au moins six jours.

Des équipements spécifiques sont implantés sur l'île : notamment, un chapiteau de 1 250 places et stand buvette, deux tentes loges, deux groupes électrogènes, un camion régie-radio.

Huit jours avant le lancement des concerts de l'île, des travaux préparatoires sont nécessaires, pour le montage des équipements. Après le festival, trois jours sont nécessaires pour le démontage. Une partie de l'équipe est présente sur les lieux et utilise les prestations d'hébergement et de restauration. Cependant, au cours de ces deux périodes, l'accueil d'une clientèle touristique est toujours possible.

Pendant les six jours pleins du festival (concerts sur l'île), le concédant réserve l'intégralité des hébergements hors chambre des parfums.

Le concessionnaire sera donc sollicité dans le cadre de cette opération pour assurer l'hébergement et la restauration des personnes suivantes :

Période	Nb de jours estimatifs	Personnes accueillies
Phase de préparation	8 jours	équipe technique prestataires du Département
Festival	6 jours	équipe technique prestataires du Département artistes média
Phase de démontage	3 jours	équipe technique prestataires du Département

Par ailleurs, le foyer et la salle des équipages et/ou les salles de ferronnerie et de serrurerie devront être laissés à l'usage exclusif du concédant pendant la période du festival.

Les modalités de fonctionnement seront les suivantes :

- d'un festival à l'autre, le Département effectuera une pré-réservation des chambres correspondant au prévisionnel de ses besoins ;
- deux mois au plus tard avant le début du festival, il confirmera ses besoins définitifs en hébergement.

Les prestations seront facturées au Département conformément à l'annexe 11.

En tout état de cause, le concessionnaire devra accepter les contraintes liées au festival sans pouvoir prétendre à une indemnité.

17.2 - L'opération « C'est mon patrimoine »

Il s'agit d'un dispositif particulier proposant à des enfants, des adolescents et à des familles issues des zones prioritaires, un accès facilité à la culture et aux sites patrimoniaux. Chaque année, au mois de juillet, sur une quinzaine de jours d'animation, 1 000 enfants et 100 accompagnateurs sont accueillis sur l'île, à la journée. Une compagnie de théâtre anime cette opération. Elle est composée de cinq à six personnes, qui sont reçues en pension complète sur le site.

Le Département réservera l'étage du bâtiment « chambres des gardiens » pour la durée de l'opération. Les réservations seront communiquées au prestataire au plus tard deux mois avant l'opération.

Les prestations seront facturées au Département sur la base des tarifs de l'annexe 11.

17.3 - L'opération « Vole Éole »

Elle se déroule sur un week-end au printemps : l'île sert de lieu de vol à voile et accueille les passionnés de cerfs-volants. Des ateliers de fabrication et de manipulations, des démonstrations, sont proposées aux visiteurs. Cette manifestation touche un public familial.

Une vingtaine d'animateurs sont accueillis par le Département en pension complète sur le site. Le Département réservera les chambres dans la partie « hébergement groupe » (chambres des gardiens) pour la durée de l'opération. Les dates seront communiquées au prestataire au plus tard deux mois avant l'opération.

Les prestations seront facturées au Département sur la base des tarifs de l'annexe 11.

17.4 - Prestations offertes par le Département

Tout au long de l'année, le Département est amené à offrir, à titre exceptionnel :

- des collations, cocktails, accueils-cafés, dans le cadre des vernissages d'expositions au musée ou de réunions professionnelles ;
- des repas aux partenaires.

Ces prestations seront négociées au cas par cas et seront facturées au Département au regard d'un bon de commande préalable.

17.5 - Évolution des manifestations pendant la vie du contrat

Une concertation pourra s'engager entre les parties et donner lieu à la passation d'un avenant.

Certains événements peuvent être amenés à évoluer, d'autres sont susceptibles de voir le jour. Une concertation pourra s'engager entre les parties et donner lieu à la passation d'un avenant.

Article 18 - Personnel

18.1 - Conditions générales

Le concessionnaire recrute et affecte au fonctionnement du service le personnel, en nombre et en qualification, nécessaire pour remplir sa mission, conformément aux lois, règlements et conventions, notamment la convention collective en vigueur.

Il fixera la rémunération et les avantages du personnel en conformité avec les textes en vigueur et les usages de la profession.

En toute hypothèse, le concessionnaire devra se conformer à la législation sur le travail et la Sécurité sociale.

Le concessionnaire veille au respect permanent de l'ensemble des qualifications, agréments et habilitations requises du personnel.

Le concessionnaire communique à l'autorité concédante la liste du personnel employé pour l'exploitation du service et le régime de ce personnel.

Dans les douze mois précédant la fin de la concession, il ne peut souscrire de contrat à durée indéterminée qu'après accord écrit de l'autorité concédante qui se prononce expressément dans le mois qui suit la demande. À défaut de respecter cette clause, il s'engage à procéder au versement au profit du concédant, des indemnités dues aux salariés qui se trouveraient en position de licenciement à l'issue de la concession.

Le concessionnaire est seul responsable des conditions de travail du personnel, notamment de l'application des règles d'hygiène et de sécurité.

18.2 - Reprise du personnel départemental affecté au site

Le concessionnaire devra proposer un contrat à durée déterminée jusqu'au 30 avril 2020 à l'agent du département en charge de la commercialisation, conformément au contrat dont cet agent dispose à ce jour.

Article 19 - Autorisations administratives

Le concessionnaire fait son affaire de l'obtention des autorisations administratives pouvant être nécessaires à l'exploitation des activités déléguées.

Article 20 - Consignes de sécurité et respect de la réglementation

20.1 Dispositions générales

Le concessionnaire déclare connaître et exploiter le service conformément aux textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur.

Il s'engage à respecter et faire respecter les règles d'hygiène et de sécurité ainsi qu'à assurer l'ordre et la sécurité du site confié au regard des textes en vigueur pour chaque activité développée.

20.2 Organisation de la sécurité de l'île Tatihou

20.2.1 Prise en charge de la sécurité de l'île

Le concessionnaire sera responsable de la sécurité de l'ensemble du site. À ce titre, il coordonnera avec le concédant l'ensemble des activités de sécurité incendie sur l'île dans le respect des prescriptions émises par la commission sécurité.

20.2.2 Obligation de garde – Logement de fonction

Toutes mesures de gardiennage devront être prises sur le site, afin de satisfaire aux obligations réglementaires et à la surveillance des personnes et des biens mis à disposition. Il est attendu qu'une personne ayant la responsabilité d'une telle activité se conforme aux normes d'un établissement recevant du public, en particulier pour ce qui concerne l'hébergement, et loge sur place pendant la période d'ouverture du site.

Il est prévu dans le cadre du contrat :

- la mise à disposition d'un local au rez-de-chaussée de la chapelle, lieu où sont centralisées les alarmes incendie ;
- La mise à disposition d'un espace à l'étage de la chapelle du lazaret
- La mise à disposition de 5 chambres de services, dont la localisation sera définie par accord entre le concédant et le concessionnaire. La ou les personnes qui habiteront sur place ne pourront prétendre à un droit d'occupation du logement à l'expiration du contrat.

CHAPITRE 4 - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT

Les investissements seront répartis entre le concédant et le concessionnaire, avec pour principe :

- la prise en charge par le concédant des travaux initiaux de requalification du bâti dont le nouveau pôle d'hébergement pour les scolaires, les investissements en matériel fixe dans les cuisines (piano, hottes, chambres froides, four, lave-vaisselle), puis des travaux de grosses réparations. Le concédant prend également à sa charge le mobilier des hébergements réservés à l'accueil des scolaires et des groupes ainsi que des salles pédagogiques (serrurerie et ferronnerie) ;
- la prise en charge par le concessionnaire des aménagements mobiliers, des éléments de décoration à l'issue des travaux de requalification des équipements ainsi que l'aménagement d'un local informatique.

Article 21 - Opérations d'investissement à la charge du concédant

Le concédant s'engage à réaliser le programme des travaux selon l'étude de faisabilité de requalification des bâtiments conformément au calendrier joint en annexe 2.

Il conservera à sa charge les travaux de gros entretien :

- définis par l'article 606 du code civil ;
- concernant les chemins et les voiries.

Le concessionnaire devra s'impliquer dans la finalisation du programme de travaux et ce, dans les premiers mois qui vont suivre sa désignation.

Les propositions du concessionnaire ne devront pas entraîner de dépassement de l'enveloppe financière affectée au chantier. Dans l'éventualité où des demandes expresses du concessionnaire ne pourraient être prises en compte dans le budget alloué par le

Département, une réflexion pourra s'engager pour une prise en charge partielle par le concessionnaire. Un avenant au contrat sera alors rédigé.

Le Département conservera à sa charge durant toute la durée du contrat les travaux de gros entretien.

Article 22 - Opérations d'investissement à la charge du concessionnaire

22.1 - Investissements liés aux travaux de requalification des équipements

Le concessionnaire prendra en charge l'aménagement mobilier, les éléments de décoration à l'issue des travaux de requalification des équipements (sauf pour les espaces dédiés à l'accueil des scolaires et des groupes) ainsi que l'aménagement d'un local informatique.

L'aménagement mobilier est à considérer au sens large et comprend :

- l'ensemble des investissements en meubles (literie, aménagement des chambres, des salles de bains, des espaces communs) ;
- les éléments de décoration (luminaires, mobiliers de détente, tapis...) ;
- les aménagements complémentaires des cuisines (micro-ondes, bac gastro, platerie...) ;
- le mobilier des salles de restauration ;
- la vaisselle ;
- l'équipement informatique ;
- le matériel de secours de sécurité (pharmacie, défibrillateur, acquisition des moyens de lutte contre l'incendie) ;
- le matériel d'entretien.

Pour les services existants ou à créer, le concessionnaire devra veiller à la mise en place d'équipements de qualité, exempts de publicité pour le matériel extérieur, comme les parasols (terrasse bar restaurant par exemple), entre autres.

22.2 - Renouvellement du mobilier et du matériel d'exploitation en cours de contrat

Le renouvellement et les nouveaux achats de matériel d'exploitation est à la charge du concessionnaire.

À la fin du contrat, seront distingués :

- les éléments indispensables au fonctionnement du pôle d'hébergement et de restauration, qui reviendront à la collectivité au titre des biens de retour conformément aux dispositions du Chapitre 9 du présent contrat ;
- les éléments acquis par le concessionnaire au fil de la vie du contrat et non directement liés au fonctionnement du site et à la sécurité. Sont entendus dans cette catégorie les éléments de décoration, des mobiliers excédentaires, etc. Ces éléments seront intégrés dans les biens de reprise et repris, le cas échéant, par le concédant (cf. Chapitre 9).
- les biens meubles acquis par le concessionnaire en cours de concession, et qui ne sont pas nécessaires ou utiles au fonctionnement du service. Ces biens, qui appartiennent en pleine propriété au concessionnaire, constituent des biens propres.

CHAPITRE 5- OBLIGATIONS D'ENTRETIEN

Article 23 - Dispositions particulières pendant la période transitoire

Il est rappelé que pendant la période transitoire, le Département de la Manche continuera à gérer l'ensemble des contrats liés aux fluides et à l'exploitation des installations techniques.

23.1 - Conditions générales

À l'achèvement du programme de travaux initial, le concessionnaire aura une obligation de maintenir les biens confiés en parfait état de propreté et de répondre aux obligations et aux normes en vigueur ou à venir, dans le cadre de l'exploitation des activités concédées.

Il aura l'obligation de souscrire tous les contrats d'entretien et de maintenance pour l'ensemble des installations mis à disposition le nécessitant dans les conditions précisées ci-après.

En outre, il est tenu d'effectuer les travaux d'entretien, de maintenance et de renouvellement rendus nécessaires suite aux divers contrôles dont l'équipement fait l'objet. Il prend à sa charge les investissements nécessaires au renouvellement des biens mis à sa disposition par le concédant, ainsi qu'aux éventuels compléments rendus nécessaires par l'évolution de l'activité et/ou des normes de sécurité.

Au terme du contrat, le concessionnaire sera tenu de remettre au Département les équipements en bon état d'entretien et de fonctionnement. Sont considérés en bon état d'entretien et de fonctionnement, les équipements qui continueront à satisfaire, à des conditions optimum d'utilisation, après la fin du contrat et pendant leur durée de vie résiduelle garantie.

Pour l'ensemble de ces actions de maintenance, le concessionnaire s'engage à consacrer au minimum 3 % de son chiffre d'affaires annuel à la maintenance, au gros entretien et renouvellement, à compter de 2022, première année d'exploitation pleine des équipements.

Sur le plan comptable, ces dépenses ne devront pas générer en règle générale un amortissement dépassant la durée du contrat. En exception à cette règle générale, si ce cas venait à se produire (investissement lourd ou / et à proximité de l'échéance du contrat), le concessionnaire devra formuler une demande d'accord préalable.

23.2 - Équipements de sécurité

23.2.1 - Alarme Incendie / désenfumage

Les bâtiments intra-muros de l'île sont équipés d'un Système unique de Sécurité Incendie – SSI situé dans le bâtiment « Chapelle » du lazaret (déTECTEURS et déclencheurs manuels).

Dans le cadre des travaux d'aménagement, il est prévu de raccorder la caserne 7, les chambres des apprentis et les chambres des gardiens sur le SSI existant.

Le concessionnaire sera, dans le cadre du contrat, le responsable sécurité de l'île Tatihou et, à ce titre, assurera et prendra en charge les opérations de contrôle et de maintenance de l'ensemble de l'installation SSI de l'île, y compris les équipements d'incendie situés dans le bâtiment musée.

Les travaux en découlant, s'ils sont dus à la vétusté ou à l'usure normale (à titre d'exemple le remplacement des détecteurs), seront pris en charge par le Département.

Dans tous les autres cas (dégradation, défaut d'entretien...), chaque partie assurera les travaux dans leurs bâtiments respectifs.

23.2.2 - Extincteurs

Chaque partie fera réaliser par une entreprise extérieure l'installation, la vérification et le remplacement des extincteurs dans les bâtiments dont il a la charge et assurera le financement des travaux qui en découlent.

23.2.3 - Vérifications périodiques

Chaque partie fera assurer par un organisme de contrôle agréé la vérification des installations techniques dans les bâtiments dont il a la charge.

Les travaux en découlant, s'ils sont dus à la vétusté ou à l'usure normale, seront financés par le Département.

Dans tous les autres cas (dégradation, défaut d'entretien...), chaque partie assurera les travaux dans ses bâtiments respectifs.

23.3 - Équipements de cuisine

23.3.1 - Appareils de cuisson

Dans le cadre du projet de requalification du site, il est prévu de remplacer l'ensemble des équipements immobiliers de la cuisine (piano, hotte, chambres froides, four, lave-vaisselle).

Un état des lieux contradictoire aura lieu à l'issue des travaux.

Le concessionnaire aura à sa charge la vérification, la maintenance, le gros entretien et le renouvellement de ces équipements pendant toute la durée du contrat.

En fin de contrat, le concessionnaire devra redonner l'ensemble des équipements en bon état de marche, au titre des biens de retour.

23.3.2 - Hottes

L'entretien périodique (2 fois/an) des hottes de la cuisine est à la charge du concessionnaire ainsi que le gros entretien et le renouvellement des équipements pendant la durée du contrat.

En fin de contrat, le concessionnaire devra redonner l'ensemble des équipements en bon état de marche, au titre des biens de retour.

23.3.3 - Équipements frigorifiques

L'entretien, la maintenance, le gros entretien et le renouvellement des équipements frigorifiques est à la charge du concessionnaire.

En fin de contrat, le concessionnaire devra redonner l'ensemble des équipements en bon état de marche, au titre des biens de retour.

23.3.4 - Assainissement

Le concessionnaire devra assurer les vidanges et l'entretien du séparateur à graisses et féculés de la cuisine.

23.4 - Dératisation

Chaque partie fera réaliser par une entreprise extérieure le traitement contre les nuisibles dans les bâtiments dont il a la charge.

23.5 - Entretien des espaces verts

L'entretien des espaces verts est à la charge exclusive du concédant. Cet entretien est réalisé sans l'utilisation de produits phytosanitaires dans un objectif de respect de l'environnement et de la santé des usagers.

23.6 - Chauffage/ventilation/production eau chaude sanitaire

Une chaufferie fuel alimente : l'atelier de serrurerie et ferronnerie, les chambres des parfums, la salle des équipages, les chambres des celliers, les chambres du muséum, l'espace restauration, la chapelle, les chambres des gardiens, le foyer et les chambres des apprentis, les bâtiments des études.

Une pompe à chaleur (PAC) est prévue pour le chauffage de la caserne 7.

La production d'eau chaude pour les chambres du lazaret est assurée par la chaufferie fuel.

La production d'eau chaude pour la cuisine est assurée par une PAC solaire.

La production d'eau chaude pour la caserne 7 est assurée par la PAC.

Le Département assurera les dépenses liées à la fourniture de l'énergie (P1), la gestion et la maintenance (P2), le gros entretien et le renouvellement (P3) de l'ensemble des équipements techniques.

A cet effet, les dépenses liées au P1 et au P2 seront refacturées au prorata des consommations relevées par les moyens de comptage qui seront mis en place.

23.7 - Installations électriques

Le concessionnaire assurera l'entretien des installations électriques des bâtiments mis à disposition (resserrage des appareillages dans les tableaux électriques, test du bon fonctionnement des éclairages de sécurité ...).

Les travaux en découlant, s'ils sont dus à la vétusté ou à l'usure normale seront pris en charge par le Département.

Dans les autres cas (dégradation, défaut d'entretien...), chaque partie assurera les travaux dans ses bâtiments respectifs.

23.8 - Raccordements électriques au réseau public

L'île est alimentée par deux transformateurs privés de 250 kVA qui appartiennent au Département :

- un transformateur alimente le lazaret ;
- un transformateur alimente la zone de la caserne 7.

Une étude est en cours pour implanter deux transformateurs publics sur l'île pour remplacer les installations existantes et vieillissantes.

Le Département souscrira deux contrats de fourniture d'électricité dans la cadre du groupement d'achat mis en place avec Le SDEM ; un premier pour les bâtiments situés dans le lazaret et un second pour les bâtiments situés dans le périmètre de la tour Vauban.

Le Département assurera les dépenses liées à l'ensemble des consommations électriques.

La mise en place de sous compteurs par bâtiment permettra un suivi des consommations par utilisateur ainsi que le partage des factures au prorata des volumes consommés.

23.9 - Plomberie - sanitaire

Le concessionnaire assurera l'entretien des installations dans les bâtiments mis à sa disposition (remplacement des flexibles de douche, appareillage des sanitaires...).

Les travaux du propriétaire, s'ils sont dus à la vétusté ou à l'usure normale, seront pris en charge par le Département.

Dans les autres cas (dégradation, défaut d'entretien...), chaque partie assurera les travaux dans ses bâtiments respectifs.

23.10 - Raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable

L'île possède deux points de comptage de distribution d'eau :

- un compteur pour distribuer l'eau dans le lazaret ;
- un compteur pour alimenter le bâtiment caserne 7.

Le concessionnaire reprendra les deux abonnements à son nom. Toutefois, le Département remboursera au concessionnaire 50 % des frais d'abonnement du compteur relatif au lazaret.

Par ailleurs, des sous-compteurs seront posés par le Département pour permettre le remboursement au concessionnaire des consommations du bâtiment des études, du musée et de la maison des douaniers.

23.11 - Vérifications périodiques

Chaque partie assurera la vérification périodique des installations techniques de ses bâtiments par un organisme de contrôle agréé.

Les travaux en découlant, s'ils sont dus à la vétusté ou à l'usure normale seront pris en charge par le Département.

Dans les autres cas (dégradation, défaut d'entretien...), chaque partie assurera les travaux dans ses bâtiments respectifs.

23.12 – Refacturation fluides et frais d'entretien pour la partie du musée mise à disposition :

Les frais afférents aux fluides et à l'entretien du musée seront pour la totalité du bâtiment, réglés par le concédant. Il procédera par la suite et annuellement à la refacturation des frais au concessionnaire, au prorata du bâtiment du musée mise à sa disposition (chambres des services et salle de séminaire). Le concédant et le concessionnaire définiront par avenant futur, les modalités de calcul pour la refacturation des fluides et frais d'entretien.

CHAPITRE 6- DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 24 - Définition de l'équilibre économique contractuel

24.1 - Équilibre financier du contrat

Le concessionnaire exploite le service à ses risques et périls, sous sa responsabilité. Il garde notamment à sa charge un éventuel déficit d'exploitation et demeure seul responsable de la gestion de ses charges de fonctionnement comme du dynamisme d'exploitation de l'équipement et du niveau des recettes qu'il génère.

La rémunération du concessionnaire sera assurée par la perception des recettes d'exploitation versées par les clientèles selon les tarifs fixés à l'annexe 11 et l'engagement de fréquentation.

Il est précisé que l'équilibre économique et financier du contrat repose substantiellement sur la combinaison des différents tarifs et sur leurs évolutions ainsi que sur les prévisions de remplissage de réservation pendant la durée de la concession.

Dans ces conditions, les recettes prévisionnelles tirées de l'exploitation des services sont réputées permettre au concessionnaire d'assurer l'équilibre économique, sur la base d'un compte d'exploitation prévisionnel figurant en annexe 13 du présent contrat.

Le concessionnaire a la responsabilité du recouvrement des impayés. Il peut engager toute démarche visant au règlement des impayés.

Il est précisé que l'équilibre économique et financier du contrat repose substantiellement sur la combinaison des différents tarifs et sur leurs évolutions ainsi que sur les prévisions de remplissage de réservation pendant la durée de la concession (Annexe 14).

Article 25 - Agréments des tarifs par le Département

Tous les tarifs sont approuvés par le Département sur proposition du concessionnaire.

La transmission des propositions de tarifs par le concessionnaire au Département intervient au plus tard 6 mois avant la date prévue de leur mise en application.

Les nouveaux tarifs sont soumis pour approbation, dans le respect des procédures internes au concédant, à la première réunion de l'organe délibérant qui suit leur transmission au Département.

En cas de refus d'agrément, le concessionnaire peut provoquer une réunion afin de réviser les conditions financières de la concession, si le refus de modification des tarifs est justifié par un

choix politique du Département et qu'il entraîne un déséquilibre dans l'économie générale du contrat.

25.1 - Grilles tarifaires

Les grilles tarifaires concernant l'hébergement et la restauration pour l'année 2020 sont jointes en annexe 11. Le concessionnaire devra faire des propositions de grilles tarifaires pour les années suivantes à partir de l'annexe 11.

25.2 - Modulations tarifaires

Le concessionnaire peut établir des modulations tarifaires selon les périodes de l'année, pour encourager la fréquentation.

Les tarifs les plus bas et les plus hauts doivent être approuvés par le Département avant leur application.

Les modulations tarifaires mises en œuvre peuvent pour partie être établies sur la base de la méthode dite du « Yield management » ou « Revenu Management » visant à obtenir la recette la plus importante à la chambre mise en vente avec un objectif majeur d'accroissement du coefficient de remplissage en période creuse.

Article 26 – Subventions pour sujétions de service public

Le concédant versera au concessionnaire, compte tenu des contraintes de service public pour l'accueil des scolaires, une somme de 10 € par nuitée pendant la période transitoire.

Article 27 - Versement d'une redevance annuelle

Le concessionnaire versera au concédant une redevance pour l'occupation du domaine, des installations immobilières, pour lui permettre de faire face à ses engagements antérieurs et pour les frais de contrôle de cette concession.

La redevance sera composée de deux éléments :

- une redevance fixe d'un montant de 20 000 € par an
- une redevance variable représentant 5% du chiffre d'affaires à compter de l'exercice 2022.

La redevance fixe sera payée annuellement avant le 31 août de chaque année et la redevance variable sera payée en n+1 avant le 31 août.

Article 28 - Impôts et taxes

Le concessionnaire devra supporter tous les impôts, tant directs qu'indirects ainsi que l'ensemble des taxes liés à son activité.

Le concessionnaire remboursera les sommes dues au concédant au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au prorata du périmètre de la concession. Le montant de la TEOM due par le concessionnaire est évalué à 85 %, les 15 % restant sont à la charge du concédant.

Les impôts fonciers restent à la charge du concédant.

Le concessionnaire aura, par ailleurs, à sa charge l'encaissement et le reversement de la taxe de séjour selon la procédure en vigueur sur le territoire.

Article 29 - Comptabilité

La comptabilité des services objets de la concession est tenue en partie double conformément aux règles applicables.

Ne peuvent être enregistrées dans le budget de la concession que des opérations conformes à l'objet de celle-ci et aux dispositions du présent contrat.

Les opérations comptables relatives à la concession font l'objet d'inscriptions distinctes de celles des autres activités du concessionnaire.

CHAPITRE 7- RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Article 30 - Responsabilité de l'autorité concédante

Les dommages causés aux personnels, aux matériels et aux tiers à l'occasion d'opérations de travaux mises en œuvre par l'autorité concédante ou sous sa responsabilité, son autorité ou son contrôle et les frais et indemnités qui en résulteraient sont à la charge de l'autorité concédante dans les conditions de droit commun.

Si les dommages sont imputables à l'intervention irrégulière ou fautive des préposés du concessionnaire, l'autorité concédante est fondée à se retourner contre le concessionnaire.

Article 31 - Responsabilité du concessionnaire

Le concessionnaire est responsable du respect de la réglementation pour la réalisation des missions dont il a la charge.

Le concessionnaire aura l'entière responsabilité, tant civile que pénale, découlant de l'existence des biens immobiliers et mobiliers mis à sa disposition ou acquis par lui et de leur exploitation.

Les dommages causés aux personnels, aux matériels ou aux tiers à l'occasion des opérations assurées par le concessionnaire sous sa responsabilité, et les frais et indemnités qui en résulteraient, sont à la charge du concessionnaire dans les conditions de droit commun. La responsabilité du concédant ne peut être recherchée à ce titre.

Article 32 - Risques divers et assurances

Le concessionnaire est tenu de contracter une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, avec garanties illimitées en ce qui concerne les dommages corporels.

Il s'oblige également à contracter une assurance garantissant les biens immeubles existants et ceux qui seront construits pendant la durée du contrat, mobiliers et équipements mis à sa disposition par le Département et ceux qu'il acquerra, contre l'incendie, la tempête, le vol, la dégradation, le bris de glace, les risques locatifs, le recours des voisins.

Les assurances seront contractées par le concessionnaire auprès d'une ou de plusieurs compagnies compétentes et notoirement solvables.

Il est convenu que les compagnies d'assurance auront communication des termes spécifiques du contrat afin de rédiger en conséquence leurs garanties.

Chacun des contrats susvisés devra comporter une clause de renonciation à recours à l'égard de l'autorité concédante, sauf faute prouvée de cette dernière.

Le concessionnaire aura à justifier de l'existence des polices d'assurance dont une copie devra être adressée au concédant au plus tard un mois après la signature du contrat et du paiement des primes. Par la suite, il s'engage à lui adresser en début de chaque année, la justification du paiement régulier des primes d'assurance et à l'informer, dans un délai d'un mois, de toute résiliation, suspension ou modification substantielle de garantie des contrats précités.

En cas de sinistre, le concessionnaire s'engage à utiliser l'indemnisation à la reconstitution du bien sinistré.

Le concessionnaire fera ses meilleurs efforts pour que les garanties s'appliquent en valeur à neuf avec une clause de renonciation à toute règle proportionnelle.

Il prendra à son compte les découverts d'indemnités consécutifs à l'application éventuelle de franchises.

Le contrat d'assurance de responsabilité garantira les dommages causés aux tiers et à l'environnement et stipulera que la qualité de tiers ou d'autrui est maintenue entre l'autorité concédante et le concessionnaire.

CHAPITRE 8- CONTROLE DU CONCEDANT

Article 33 - Audits et contrôles

L'autorité concédante peut, à tout moment, faire procéder à un audit ou un contrôle notamment financier ou de gestion de la concession et donc du concessionnaire.

L'autorité concédante organise librement le contrôle du service délégué et des immobilisations comprises dans le périmètre délégué.

Elle peut à tout moment, soit directement, soit avec l'assistance d'organismes extérieurs dûment habilités, qu'elle désigne librement :

- contrôler l'état des bâtiments et des équipements (entretien, nettoyage, maintenance, bon fonctionnement) afin de s'assurer de la bonne exécution du service et des conditions d'exploitation ;
- vérifier que le concessionnaire respecte les stipulations du présent contrat et les réglementations en vigueur qui s'imposent à lui ;
- demander que le concessionnaire réponde à toute question en rapport avec le fonctionnement du service ;
- faire procéder au contrôle sur place, moyennant un délai de prévenance de 5 jours ouvrés, des renseignements, informations et/ou documents communiqués dans le cadre du contrat et de ses annexes ;
- faire procéder, en tant que de besoin et à ses frais, aux vérifications des comptes du concessionnaire et ce, dans le respect du secret industriel et commercial.

Le concessionnaire doit :

- justifier à l'autorité concédante les informations qu'il aura fournies, au moyen de tous documents techniques ou comptables, et l'autoriser à prendre copie de ces documents sous réserve des droits à la protection du secret industriel et commercial garantis par la loi. En particulier, l'autorité concédante devra pouvoir s'assurer de la réalité du montant des recettes encaissées par le concessionnaire et de la réalité des charges d'exploitation ;
- prêter son concours aux agents de l'autorité concédante ou à ceux de l'organisme qui l'assiste en leur facilitant l'accomplissement de leur mission et en leur fournissant tous les documents nécessaires. En cas d'entrave par le concessionnaire à l'exercice du contrôle, notamment en cas de refus de communiquer les pièces prévues au contrat ou de délais de réponse manifestement excessifs, l'autorité concédante peut appliquer une pénalité au concessionnaire conformément au Chapitre 10 du présent contrat. ;
- fournir à l'autorité concédante toutes les informations nécessaires en cas de plainte ou d'observation écrite d'un ou plusieurs clients sur des dysfonctionnements constatés (problème d'hygiène, d'attitude du personnel, de prestations non remplies, de qualité faisant défaut...).

Le concessionnaire communiquera systématiquement au concédant les résultats des contrôles sanitaires de l'établissement ou de toute inspection ou audit. Il communiquera également, à la demande du concédant, le registre de sécurité de l'établissement.

Article 34 - Rapport annuel

Pour permettre la vérification et le contrôle du fonctionnement, les conditions techniques et financières de la gestion du service délégué ainsi que la qualité du service rendu aux usagers, le concessionnaire rédige chaque année un rapport d'activité qui doit répondre aux exigences posées par l'article 52 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et l'article 33 du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016.

Pour rappel, le concessionnaire devra transmettre au concédant le rapport établi, avec ses annexes, avant le 30 juin de chaque année, conformément à la législation en vigueur. L'ensemble des documents est transmis au concédant en deux exemplaires sur support papier et sous format numérique.

Ce rapport d'activité annuel sur les conditions d'exécution du contrat retracera la totalité des opérations techniques, administratives et financières afférentes à l'exécution de la concession pour l'année civile précédente ainsi qu'une analyse permettant à l'autorité concédante d'apprécier les conditions d'exécution du service.

Le concessionnaire fera également figurer dans son rapport annuel des indicateurs permettant une évaluation objective de l'activité tant sur le plan quantitatif que qualitatif de son activité au cours de l'exercice passé.

À défaut de transmission du rapport et de ses annexes dans les délais et selon les formes convenues dans la présente convention, le concessionnaire s'expose aux sanctions prévues au Chapitre 10.

Article 35 - Suivi de la concession

35.1 - Mise en place d'un comité de pilotage

Le développement des services faisant l'objet du contrat suppose une circulation rapide et claire de toute information susceptible de présenter une importance au regard de la qualité, de la sécurité, du coût des services et des moyens mis en œuvre.

Le Département s'engage à mettre à la disposition du concessionnaire toutes les informations, tous les documents nécessaires à la réalisation de ses missions.

De manière générale, les parties devront coopérer et se concerter pour mener à bien l'exécution de leurs obligations respectives :

- Suivre l'exécution du présent contrat ;
- Echanger sur les perspectives économiques de l'exploitation des différents équipements, fixer les prévisions globales d'activité pour l'année en cours et l'année suivante (prévision d'affluence,...),
- Coordonner les actions stratégiques en vue du développement du site

Plus particulièrement, cette coopération existera au niveau des prix des prestations annexes : l'éventuelle vente par le concessionnaire de produits identiques à ceux vendus par le Département dans ses différentes boutiques situées à Saint-Vaast-la-Hougue ou sur l'île implique une discussion entre les Parties aux fins de pratiquer des tarifs cohérents.

35.1.1 - Périodicité et participants

Le comité de pilotage se réunit chaque semestre (pendant la période transitoire) puis une fois par an ou sur demande expresse d'une des parties. Il est composé des représentants de chaque partie, ainsi que de leurs responsables hiérarchiques respectifs. Ce comité est convoqué par le concessionnaire au moins un (1) mois à l'avance.

35.1.2 - Fonctions

Ce comité opère un bilan de l'exercice passé, envisage les prévisions pour la période à venir,

choisit les grandes orientations, fixe les objectifs et les indicateurs, étudie l'évolution des indicateurs principaux. Il étudiera les bilans effectués lors des contrôles prévus aux articles 35.3 35.3 et suivants.

35.1.3 - Préparation

Les documents préparatoires suivants sont transmis par le concessionnaire, sept (7) jours ouvrés avant la réunion du comité de pilotage :

- un bilan général rédigé par le concessionnaire ;
- le rapport d'activité de la période écoulée ;
- un tableau des mesures des indicateurs sur la période en comparaison et tendance ;
- un tableau des mesures des indicateurs sur les douze derniers mois glissants avec comparaison et tendance ;
- des propositions éventuelles d'évolution de la prestation (plan de progrès) ;

35.1.4 - Compte rendu

Ces réunions donnent lieu à la rédaction par le concessionnaire d'un compte rendu dans les cinq (5) jours ouvrés suivant la réunion. Ce compte rendu est soumis au Département pour approbation sous cinq (5) jours ouvrés avant diffusion aux participants et à leurs responsables hiérarchiques respectifs.

35.2 - Mise en place d'un comité de suivi Tatihou

Le directeur de la SPL et le responsable du service Ile Tatihou pour le Département sont en charge de la coordination opérationnelle de cette coopération pendant toute la durée du contrat. Ils définiront ensemble le rythme et le contenu des réunions du comité de suivi. Les participants à ces réunions seront définis en fonction de l'ordre du jour.

Le comité de suivi se réunit à la demande de l'une ou l'autre partie et au moins une fois par mois pour :

- Mettre en place, coordonner et harmoniser les actions de promotions et d'animations. Proposition par le par le comité de suivi au comité de pilotage, puis continuité de gestion par le comité de suivi
- Faire le point sur l'activité passée
- Programmer les travaux à mener sur l'un ou l'autre des bâtiments et envisager leur prise en charge ; Proposition par le comité de suivi au comité de pilotage, puis continuité de gestion par le comité de suivi
- Harmoniser les calendriers des activités des différentes parties ;
- Définir ensemble et harmoniser les avantages tarifaires réciproques Proposition par le comité de suivi au comité de pilotage, puis continuité de gestion par le comité de suivi
- Coordonner la planification opérationnelle (jours et heures d'ouverture, lieux exploités ...).
- Faire le point sur l'activité à venir et sur l'organisation d'évènements exceptionnels, Proposition par le comité de suivi au comité de pilotage, puis continuité de gestion par le comité de suivi
- Vérifier la juste communication des différentes réservations (commandes, modifications, bateau,...)

Une des parties peut inviter toute personne extérieure avec l'accord de tous les membres.

Le Comité de suivi désignera chaque trimestre parmi ses membres un secrétaire qui rédigera après chaque réunion un procès-verbal. Il sera désigné alternativement par chacune des parties.

35.3 - Enquête de satisfaction

Il est souhaité la mise en place d'une enquête de satisfaction annuelle ainsi que la rédaction d'un rapport de synthèse permettant d'apprécier le niveau de satisfaction des usagers.

Pour les événements majeurs, notamment le festival « *Les traversées Tatihou*, » une réunion sera organisée à l'initiative du Département afin de réaliser une évaluation contradictoire et un bilan de l'opération.

Dans le cadre de ce contrôle de la qualité du service, le concessionnaire s'engage également à informer le concédant des litiges qu'il a eus et des solutions qu'il a apportées pour les régler.

Ce rapport sera examiné à la réunion du comité de suivi organisé au cours du 1^{er} semestre de chaque année.

35.4 - Suivi de la qualité de l'information

La qualité et la véracité de l'information à destination de la clientèle sera contrôlée trimestriellement de manière contradictoire par les parties.

35.5 - Suivi de la qualité de l'entretien et propreté des lieux

La propreté et l'hygiène de l'ensemble des locaux et équipements mis à disposition feront l'objet d'un contrôle contradictoire par le concédant et le concessionnaire selon une périodicité trimestrielle.

Le concédant pourra, par ailleurs, effectuer des contrôles non programmés sur le site.

35.6 - Suivi de la qualité de l'accueil de la clientèle

Pour s'assurer de la qualité de l'accueil de la clientèle, des visites mystères pourront être réalisées.

Article 36 - Mise en place d'indicateurs de suivi de l'activité

36.1 - Indicateurs pour la partie hébergement

Le concessionnaire devra fournir, chaque trimestre, avant le dernier jour du mois suivant le trimestre écoulé, les indicateurs suivants par type d'hébergement (lazaret, caserne 7, groupe adultes et groupes scolaires) :

- nombre de nuitées ;
- taux d'occupation ;
- chiffres d'affaires ;
- durée moyenne de séjour ;
- prix de vente moyen d'une chambre ;
- revenu moyen par chambre ;
- effectif employé par type de contrat (CDI, CDD, saisonniers...)

36.2 - Indicateurs pour la partie restauration

Le concessionnaire devra fournir, chaque trimestre, avant le dernier jour du mois suivant le trimestre écoulé, les indicateurs suivants :

- nombre de couverts ;
- ticket moyen par repas ;
- chiffre d'affaires ;
- suivi de la marge brute ;
- effectif employé par type de contrat (CDI, CDD, saisonniers...)
- pourcentage de produits locaux et de saison dans les approvisionnements ;
- coût restauration par rapport au coût boisson.

Ces indicateurs seront suivis mensuellement sur chaque période. Le concessionnaire pourra mettre en place d'autres indicateurs qui lui semble pertinent pour suivre l'activité et de la qualité du service.

CHAPITRE 9- BIENS DE LA CONCESSION

Article 37 - Définitions des biens de la concession

37.1 - Les biens de retour

Par biens de retour, on entend les biens, ouvrages et installations indispensables à l'exploitation du service objet du présent contrat.

Ces biens appartiennent à l'autorité concédante dès leur achèvement, acquisition ou mise à disposition. Ils ne sont pas inscrits au bilan du concessionnaire.

Un inventaire rédigé par le Département comporte une liste des biens qualifiés comme tels. Il figurera en annexe 9 dans un délai de 3 mois à compter de la prise d'effet du contrat. Cet inventaire est mis à jour chaque année et sera annexé au rapport annuel mentionné à l'Article 34.

S'agissant des travaux d'entretien, de maintenance (peintures, agencements, réparations, etc.) et de renouvellement sur les immeubles identifiés comme biens de retour, ceux-ci seront eux-mêmes identifiés comme biens de retour.

37.2 - Les biens de reprise

Les biens de reprise sont constitués des biens meubles acquis par le concessionnaire en cours de concession, y compris au titre de ses obligations d'entretien et de maintenance, voire de renouvellement si nécessaire, et utiles au fonctionnement du service public délégué.

Ils sont, le cas échéant, repris par l'autorité concédante en fin de concession, à sa demande, dans les conditions prévues à l'Article 38.2 si elle estime qu'ils sont utiles pour la poursuite de l'exploitation de la concession.

Ces biens appartiennent au concessionnaire tant que l'autorité concédante n'a pas utilisé de son droit de reprise.

Un inventaire rédigé par le concessionnaire et remis à jour périodiquement par ce dernier comporte une liste des biens qualifiés comme tels. Il sera annexé au contrat (annexe 10) dans un délai de trois mois à compter de sa date d'entrée en vigueur. Cet inventaire est mis à jour chaque année et sera annexé au rapport annuel mentionné à l'Article 34.

37.3 - Les biens propres

Les biens propres sont les biens meubles acquis par le concessionnaire en cours de concession, et qui ne sont pas nécessaires ou utiles au fonctionnement du service ou qui relèvent d'un droit de propriété intellectuelle ou industrielle détenu par le concessionnaire.

Les biens propres ne sont grevés d'aucune clause de reprise obligatoire ou facultative.

Ils appartiennent en pleine propriété au concessionnaire pendant toute la durée du contrat et en fin d'exploitation.

Article 38 - Régime des biens en fin de convention

38.1 - Les biens de retours

À l'expiration du contrat, et quelles qu'en soient les causes, le concessionnaire sera tenu de restituer à l'autorité concédante les biens de retour, à l'exception de ceux retirés pendant la durée du contrat avec l'accord de l'autorité concédante. La restitution des biens de retour à l'autorité concédante sera neutre en termes d'écritures comptables et/ou de flux financiers.

Les biens de retour financés par le concessionnaire seront remis au Département moyennant, si ces biens ne sont pas amortis, une indemnité fixée en tenant compte des conditions d'amortissement. Cette indemnité sera payée dans un délai de six mois suivant la remise des installations.

Les biens de retour devront être dans un état normal d'entretien, hors usure normale et vétusté. Le concessionnaire devra exécuter les travaux correspondants de remise en état avant l'expiration du présent contrat.

Six mois avant le terme du contrat, les parties se rapprocheront afin d'établir un état des lieux et un état descriptif des travaux d'entretien restant à réaliser par le concessionnaire avant le terme du contrat.

Faute pour le concessionnaire de réaliser les travaux correspondants de remise en état avant l'expiration du présent contrat, l'autorité concédante sera en droit, après mise en demeure, de réaliser ces travaux d'entretien aux frais du concessionnaire. Les frais ainsi engagés seront mis à la charge du concessionnaire qui devra s'en acquitter dans un délai maximum d'un mois ou seront prélevés sur le montant de la garantie à première demande.

Tout retard dans le versement des sommes dues donnera lieu de plein droit, sans mise en demeure, à des intérêts de retard calculés au taux d'intérêt légal en vigueur.

Si l'autorité concédante et le concessionnaire ne parvenaient pas à un accord amiable, le concédant pourra faire appel à un expert désigné conformément au Chapitre 14. Il appartiendra, le cas échéant, au concessionnaire de réaliser les travaux d'entretien prescrits dans le cadre de cette procédure.

38.2 - Les biens de reprise

L'autorité concédante pourra reprendre, contre indemnités, tout ou partie des biens classés comme biens de reprise.

L'estimation de ces biens sera effectuée, à l'amiable ou à dire d'expert, si le concédant le souhaite, choisi d'un commun accord conformément au Chapitre 14 partant du principe que le rachat se fera sur la base de leur valeur initiale diminuée de l'amortissement déjà réalisé (valeur nette comptable).

L'autorité concédante reprendra les stocks correspondant au fonctionnement normal de la concession, sur la base de leur valeur nette comptable à la fin de la concession

Les opérations de reprise seront initiées en temps utile et selon les modalités arrêtées en commun par l'autorité concédante et le concessionnaire.

38.3 - Enlèvement des biens non-repris

Les biens qui n'auraient pas été repris par le concédant ou son successeur, ainsi que les biens propres du concessionnaire, sont enlevés par ce dernier, à ses frais et risques. Sauf décision contraire du concédant, les bâtiments dans lesquels ils étaient implantés ou installés sont remis dans leur état initial.

En cas de manquement à cette obligation dans un délai de trois mois à compter de la date de fin de contrat, la dépose et/ou la remise en état peut être effectuée d'office par le concédant, aux frais et risques du concessionnaire.

CHAPITRE 10 - SANCTIONS

Article 39 - Sanctions pécuniaires

39.1 - Modalités de mise en œuvre des pénalités

Les manquements par le concessionnaire, aux obligations imposées par le présent contrat, hors cas de force majeure notamment visés à l'Article 43 ci-après, font l'objet de la part du concédant d'une mise en demeure motivée :

- étayée par des constats écrits ;
- adressée par messagerie sécurisée ou par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- indiquant le délai de mise en œuvre imparti au concessionnaire ;

- signée du concédant ou d'un représentant dûment habilité.

Le concessionnaire avertira l'autorité concédante, dès la mise en conformité des prestations, afin que celle-ci puisse en contrôler la réalité.

39.2 - Montant des pénalités pour non réalisation du service d'hébergement

Une pénalité de 5 000 € par jour calendaire et par manquement sera appliquée au concessionnaire dans tous les cas d'interruption de service pour tout manquement à l'exploitation normale du service, dans la limite de 100 000 € par an.

Si l'interruption du service ne concerne pas la totalité de l'exploitation des équipements du site, la pénalité pourra être proratisée en fonction du nombre de chambres pour l'hébergement.

39.3 Montant des pénalités pour non réalisation du service de restauration

Une pénalité de 1 000 € par jour calendaire et par manquement sera appliquée au concessionnaire dans tous les cas d'interruption de service pour tout manquement à l'exploitation normale du service, dans la limite de 50 000 € par an.

39.4 - Montant des pénalités pour non-respect de la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité

Une pénalité de 5 000 € par jour calendaire et par manquement sera appliquée au concessionnaire dans tous les cas de non-respect de la réglementation en matière d'hygiène et de sécurité, dans la limite de 100 000 € par an.

39.5 - Montant des pénalités pour remise en retard de documents

Une pénalité de 150 € par journée calendaire de retard sera appliquée en cas d'absence de transmission de tous documents exigés par le concédant (rapport annuel, documents préparatoires au comité de suivi, contrat d'assurance...).

À titre dérogatoire à l'article 38.1, la pénalité s'applique sans mise en demeure préalable.

39.6 - Autres pénalités

Le concédant appliquera une pénalité d'un montant de **700 €** par manquement constaté aux stipulations du présent contrat notamment lors des contrôles évoqués aux articles 33, 34 et 35, après mise en demeure restée sans effet dans le délai indiqué dans la mise en demeure adressée au concessionnaire.

La pénalité s'applique par jour calendaire de manquement constaté.

39.7 - Modalités de paiement des pénalités

Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai imparti, le concédant émet un titre de recettes à l'encontre du concessionnaire, par l'intermédiaire de son organisme bancaire, afin d'assurer le recouvrement des sommes dues.

Cette pénalité commencera à courir au lendemain du dernier jour de délai imparti (jours calendaires) et s'éteindra au jour de notification, par le concessionnaire, des documents attestant sa mise en conformité.

Pour l'extinction de la pénalité, le concédant enverra à son comptable un simple certificat administratif attestant de la mise en conformité du concessionnaire. Le comptable opérera, au vu de ce document, les corrections nécessaires pour que les sanctions imposées correspondent parfaitement à la durée de non-exécution de ses obligations par le concessionnaire.

En cas de retard de paiement des pénalités, leur montant est majoré de l'intérêt au taux légal augmenté de deux points.

Les sanctions pécuniaires sont sans préjudice des sanctions coercitives et résolutoires prévues au présent contrat.

En cas de mise en œuvre d'une sanction coercitive ou résolutoire, le décompte des pénalités s'arrêtent de courir à la date de prise d'effet des sanctions coercitives ou résolutoires.

Les sanctions pécuniaires ne sont également pas exclusives des indemnités ou dommages et intérêts que le concessionnaire peut être amené à verser à des utilisateurs ou à des tiers par suite de manquement aux mêmes obligations.

Article 40 - Sanctions coercitives

En cas de manquement grave du concessionnaire à ses obligations d'assurer un service d'hôtellerie et de restauration en vertu du présent contrat, et après mise en demeure restée sans effet dans le délai imparti, l'autorité concédante aura la faculté :

- de se substituer ou de substituer le tiers de son choix aux fins de mettre en œuvre, aux frais du concessionnaire, toute mesure conservatoire destinée à assurer provisoirement la continuité de l'activité sur le site ;
- de prononcer la déchéance du concessionnaire selon les dispositions de l'Article 44 du présent contrat.

Pour l'application des sanctions coercitives prévues au présent article, une nouvelle mise en demeure sera obligatoirement adressée par le concédant. Elle devra :

- être motivée et étayée par des constats écrits ;
- être adressée par messagerie sécurisée ou lettre recommandée ;
- être signée du concédant ou d'un représentant dûment habilité ;
- prévoir un délai de mise en œuvre adapté à la continuité du service.

Elle précisera également les conséquences prévisibles de la sanction envisagée.

Article 41 - Mesures d'urgence

Outre l'application des pénalités et la mise en régie provisoire prévues au présent contrat, le concédant peut prendre des mesures d'urgence en cas de carence grave du concessionnaire, et notamment toute décision adaptée à la situation, y compris la fermeture temporaire du service. Les conséquences financières d'une telle décision sont à la charge du concessionnaire, sauf en cas de force majeure telle que reconnue par la jurisprudence administrative.

Les frais engendrés par les mesures d'urgence prévues au présent article, majorés de 10 % pour charges de maîtrise d'ouvrage et frais généraux, sont immédiatement exigibles auprès du concessionnaire.

En l'absence de règlement du montant de ces frais, dans un délai de trente (30) jours à compter de leur notification par le concédant au concessionnaire tel que stipulé à Chapitre 15 du présent contrat par le concédant au concessionnaire, le concédant peut prononcer la déchéance dans les conditions prévues à l'Article 44.

CHAPITRE 11- MODIFICATION DU CONTRAT

Conformément au principe de mutabilité du service public, les parties conviennent de se rapprocher afin de modifier le présent contrat, en cours d'exécution et sans nouvelle procédure de mise en concurrence, dans les conditions posées à l'article 55 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016, ainsi qu'aux articles 36 et 37 du décret n°2016-86 du 1^{er} février 2016.

En tout état de cause, ces modifications ne peuvent changer ni la nature globale, ni l'économie générale du présent contrat.

CHAPITRE 12- RESILIATION ANTICIPEE

Article 42 - Bouleversement de l'économie du contrat

En cas d'évènements imprévisibles ou en cas de force majeure entraînant un bouleversement de l'économie du contrat, l'autorité concédante et le concessionnaire se rapprochent dans les meilleurs délais pour envisager toutes les mesures utiles, y compris le cas échéant de procéder à la résiliation du présent contrat.

Si l'imprévision ne rend pas impossible l'exécution du contrat, le concessionnaire devra poursuivre l'exécution des obligations, éventuellement moyennant le versement d'une contribution par le concédant au titre des sujétions exceptionnelles de service public.

À défaut d'accord entre les parties sur le montant de cette contribution, ou si le fonctionnement du service public est définitivement compromis et le rétablissement de l'équilibre économique du contrat impossible, le concessionnaire est autorisé à renoncer au bénéfice du contrat sous réserve d'un préavis d'un an adressé par lettre recommandée avec avis de réception.

La résiliation ne comporte aucune indemnisation du concessionnaire. Ce dernier perçoit néanmoins une somme égale à la valeur nette comptable des biens éventuellement repris par le concédant.

Pour l'application du présent article sont notamment visées les conséquences financières des évènements suivants : intempéries, tremblements de terres, tempêtes, inondations, éruptions volcaniques, guerres extérieures ou intérieures, attentats, risques sanitaires ou animaliers, soulèvements et mouvements de grève générale, grèves autres que celles du personnel du concessionnaire.

Article 43 - Force majeure

En cas de survenance d'un cas de force majeure régulièrement constaté, et seulement dans ce cas, le concessionnaire pourra demander la résiliation du présent contrat.

Les caractères ainsi que les effets nécessaires de la force majeure sur le contrat pour justifier la résiliation devront être constatés conformément à la réglementation et à la jurisprudence en vigueur au moment de la survenance du cas de force majeure.

L'accord du concédant sera donné par délibération et éteindra les droits et obligations du concessionnaire au jour de son entrée en vigueur. Un remplaçant au concessionnaire pourra être désigné.

Les effets de la résiliation pour cas de force majeure seront définis dans un accord entre les parties et annexé à la délibération visée ci-dessus.

Article 44 - Déchéance du concessionnaire

Le concessionnaire encourra la déchéance en cas de faute d'une particulière gravité. La particulière gravité de la faute sera constatée par l'inexécution persistante d'une ou de plusieurs obligations contractuelles et/ou réglementaires et/ou par un comportement fautif du concessionnaire ne permettant plus la réalisation du service délégué dans des conditions définies par le présent contrat.

Conformément à la jurisprudence en vigueur, il pourra notamment s'agir des cas où :

- le concessionnaire méconnaît systématiquement les termes du contrat ;
- le concessionnaire refuse d'obéir aux injonctions et aux mises en demeure du concédant ;
- le concessionnaire abandonne ou interrompt l'exécution du service ;
- le concessionnaire refuse de s'acquitter des obligations financières ou des pénalités prévues dans le contrat ;
- le concessionnaire n'a pas repris ses activités après une mise en régie éventuelle.

L'inexécution sera constatée par l'inobservation de la mise en demeure prévue par l'Article 39.1 ainsi que, le cas échéant, de celle prévue à l'article 40. La persistance de l'inexécution sera constatée par l'inobservation d'une nouvelle mise en demeure conforme à celle prévue l'article 40.

Si malgré les différentes mises en demeure envoyées, le concessionnaire ne s'est toujours pas conformé aux griefs avancés par le concédant, dans le délai imparti (ne pouvant être inférieur à un mois pour le dernier délai imposé), le concédant pourra prononcer la déchéance par décision motivée envoyée par lettre recommandée avec avis de réception.

La déchéance emportera la fin du présent contrat avec pour seul droit pour le concessionnaire de percevoir :

- le remboursement de la valeur nette comptable des biens mobiliers éventuellement repris par le concédant ;
- de la part non amortie de tous les investissements qu'il a effectué, à la réserve exprès que ces investissements aient été réalisés conformément aux dispositions du présent contrat et qu'un plan d'amortissement certifié par un organisme habilité ait été présenté.

Le concédant aura la possibilité de reprendre les contrats en cours nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'hébergement et de la restauration sur l'île Tatihou. Le concessionnaire déchu sera tenu responsable, sur ses deniers, de toutes les conséquences tirées de la non-reprise, de la part du concédant, des contrats en cours conclus avec les tiers.

La fin du présent contrat sera réglée, compte tenu de la déchéance du concessionnaire, dans les conditions prévues au Chapitre 13.

La garantie à première demande constituée par le concessionnaire sera garante, pour le concédant, de l'observation de la part du concessionnaire de l'ensemble des obligations découlant de la mise en déchéance. En cas de faute d'une particulière gravité, elle ne sera pas restituée.

Article 45 - Résiliation pour motif d'intérêt général

Le concédant peut à tout moment mettre fin au contrat avant son terme normal, pour des motifs d'intérêt général.

Le concédant, avant de prendre cette décision, devra se rapprocher du concessionnaire afin d'examiner dans quelle mesure celui-ci pourrait satisfaire aux objectifs qu'il poursuit.

Si le concédant persiste dans son intention de résilier le présent contrat, sa décision ne pourra prendre effet qu'après un délai d'un an à compter de sa date de notification dûment motivée adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au concessionnaire.

Le concédant indemnise alors le concessionnaire de la valeur non amortie des biens et de la perte du bénéfice potentiel déterminé à partir du bénéfice moyen enregistré sur les trois derniers exercices.

Article 46 - Résiliation pour cause de liquidation judiciaire

Dans le cas de la résiliation pour cause de liquidation judiciaire du concessionnaire, la résiliation interviendra au jour du jugement de liquidation. Le concédant prendra acte du jugement prononcé et prononcera la résiliation du présent contrat.

La résiliation pour cause de liquidation judiciaire ne comporte aucune indemnisation du concessionnaire. Ce dernier perçoit néanmoins une somme égale à la valeur nette comptable des biens éventuellement repris par le concédant.

Article 47 - Résiliation bilatérale

Le concédant et le concessionnaire se réserveront le droit de résilier d'un commun accord la convention, pour quelque motif que ce soit.

L'accord du concédant sera donné par délibération et éteindra les droits et obligations du concessionnaire au jour fixé par la délibération.

Dans ce cas, le montant de l'indemnité éventuelle sera négocié entre les parties.

CHAPITRE 13- FIN DU CONTRAT

Article 48 - État des lieux

Six mois avant l'expiration du présent contrat, les parties prennent attache pour organiser un état des lieux contradictoire dont les objectifs sont les suivants :

- constater l'état des ouvrages et installations nécessaires à l'activité ;
- constater l'état du matériel d'exploitation ;
- déterminer s'il y a lieu d'exécuter des travaux sur les ouvrages qui ne seraient pas en état normal d'entretien ; le concessionnaire devra alors exécuter les travaux nécessaires à leur remise en état avant l'expiration du présent contrat.

À l'occasion de cet état des lieux, les parties évoqueront également les intentions du concessionnaire au regard du matériel acquis au cours du présent contrat, ainsi que sur la situation exacte du personnel salarié et leurs contrats de travail.

Au cours de la dernière année d'exploitation du service délégué, et en application des constats et décisions actés par les parties à l'issue de l'expertise amiable, le concessionnaire devra impérativement solliciter l'accord formel du concédant avant de réaliser tout investissement en matériel d'exploitation et de conclure tout contrat de travail.

Un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement dans le mois qui précède le départ du concessionnaire et l'expiration du contrat. Le concessionnaire prend à sa charge les travaux qui s'avèrent nécessaires à l'issue de cet état des lieux. L'absence de réalisation de ces travaux emporte application des pénalités prévues au Chapitre 10 du contrat.

Article 49 - Reprise des engagements juridiques du concessionnaire

Si, à l'expiration de la concession et quelles qu'en soient les causes, ni le concessionnaire actuel, ni aucune autre personne ne poursuit la gestion et l'exploitation de l'hébergement et de la restauration sur l'île Tatihou, l'autorité concédante sera subrogée au concessionnaire dans tous ses droits et percevra notamment tous les revenus et produits générés à partir de la date d'expiration.

L'autorité concédante prendra également, ou fera reprendre par le nouvel exploitant la suite des obligations, autres que celles conclues dans des contrats dont l'objet est exclusivement financier, régulièrement contractées par le concessionnaire notamment en matière de sous-traitances, locations, marchés, autorisations.

Le concessionnaire garantira le futur gestionnaire, ou le cas échéant l'autorité concédante, de tout recours, toute demande, réclamation ou action engagés par un tiers créancier au titre d'une obligation contractuelle incombant au futur concessionnaire, ou le cas échéant à l'autorité concédante, par l'effet de la substitution et dont le fait générateur est postérieur à la date d'entrée en vigueur du présent contrat et antérieur à son expiration.

Toutefois, le concessionnaire demeure lié avec ses cocontractants pour tous les engagements juridiques conclus dans des contrats dont l'objet est exclusivement financier.

Article 50 - Dispositions relatives au renouvellement du contrat de concession

L'autorité concédante aura la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le concessionnaire, de prendre pendant les douze derniers mois du contrat toute mesure qu'elle estime nécessaire pour assurer la continuité du service, en réduisant autant que possible la gêne qui en résulterait pour le concessionnaire.

Dans le but de faciliter la mise en place de l'exploitation sous la forme décidée par le concédant à l'issue du présent contrat et afin de garantir la continuité du service le concessionnaire communiquera à l'autorité concédante, dans les délais fixés par elle, les informations nécessaires à la préparation de l'exploitation future :

- la liste des personnels travaillant pour son compte, leur qualification, leur âge et leur ancienneté ;
- le type de contrat dont les personnels bénéficient, les éventuelles échéances des contrats ;
- la convention collective applicable, les indices de rémunération, les échelons de rémunération et le montant de la rémunération annuelle brute des personnels détaillant les primes et indemnités ;
- le régime d'intéressement appliqué ;
- le régime de travail, de congé et d'aménagement du temps de travail ;
- la liste exhaustive des contrats conclus par le concessionnaire au format papier et numérique.

En cas de remise de documents inexploitables, les dépenses nécessaires pour la création de nouveaux documents ou pour leur mise à jour seraient à la charge du concessionnaire, ou prélevées sur le montant de la garantie à première demande.

L'autorité concédante pourra organiser des visites des installations du service pour permettre à d'autres candidats potentiels d'en acquérir une connaissance suffisante garantissant une égalité de traitement. Le concessionnaire sera tenu de permettre l'accès à tous les ouvrages, installations et descriptions techniques du service à des dates fixées d'un commun accord avec l'autorité concédante.

Le concessionnaire collaborera avec son éventuel successeur dans la concession pour examiner le sort des personnels ou avec l'autorité concédante en cas de reprise en régie.

Article 51 - Règlement des comptes de la concession

À l'expiration de la concession et quelles qu'en soient les causes :

- un bilan de clôture des comptes de la concession est dressé par le concessionnaire dans un délai maximum de six mois à dater de la date d'expiration de la concession ;
- le concessionnaire règle les arriérés de dépenses, recouvre les créances dues à la date d'expiration de la concession. Le cas échéant, les créances sur d'autres services du concessionnaire sont réintégrées à la concession. Il dresse le solde de ces opérations et réalise tous les comptes financiers ;
- les fonds disponibles de la concession après ces opérations sont employés en priorité à la diminution du capital des emprunts restant dus au terme de la concession.

Article 52 - Nomination d'un administrateur liquidateur

À l'expiration de la concession et quelle qu'en soit la cause, un administrateur liquidateur peut être désigné d'un commun accord ou à la requête de l'une des parties intéressées, par le président du tribunal administratif de Caen, pour établir les inventaires, régler les arriérés de dépenses, arrêter et gérer les fonds disponibles et, d'une manière générale, procéder à tous actes d'administration propres à faciliter le règlement des comptes de la concession, les opérations de transfert et la poursuite de l'exploitation.

CHAPITRE 14- LITIGES

En cas de désaccord sur l'interprétation et l'exécution du présent contrat, les parties pourront mandater un expert commun dont le coût sera pris en charge pour moitié par chaque partie (le concédant prendra en charge la procédure de mandat, recueillera l'avis favorable du concessionnaire sur le choix du mandataire et émettra à l'encontre du concessionnaire un titre de recette équivalent à la moitié du coût supporté). Cet expert devra rendre son avis sous sept jours maximum à compter de la visite sur place.

Cet avis devra notamment indiquer laquelle des parties doit prendre en charge l'opération projetée.

En cas de désaccord persistant entre l'autorité concédante et le concessionnaire sur l'interprétation et l'application du présent contrat, le tribunal administratif de Caen pourra être saisi à l'initiative de la partie la plus diligente.

CHAPITRE 15- ÉLECTION DE DOMICILE

L'autorité délégante fait élection de domicile à l'adresse suivante :

**DEPARTEMENT DE LA MANCHE
MAISON DU DEPARTEMENT
50050 SAINT-LÔ CEDEX**

Le concessionnaire fait élection de domicile à l'adresse suivante : **Ile Tatihou, BP 3, 50550 SAINT-VAAST-LA-HOUGUE**

Les notifications administratives ou mises en demeure faites entre les parties au titre du présent contrat sont valablement effectuées par messagerie sécurisée ou lettre recommandée avec avis de réception adressée à leurs domiciles respectifs, ou par remise en mains propres contre récépissé.

En cas de changement de domiciliation du concessionnaire et à défaut pour lui de l'avoir notifié par messagerie sécurisée ou lettre recommandée avec avis de réception, ou par remise en mains propres contre récépissé, il est expressément convenu que toute délivrance au domicile susvisé sera valablement faite.

Fait à Saint-Lô, le

Pour le Département de la Manche
Le président du conseil départemental

Pour la SPL « Patrimoine en Saire »
La présidente directrice générale

Marc LEFEVRE

Catherine BRUNAUD-RHYN

- LISTE DES ANNEXES

Annexe	Intitulé	
N°1	Plan de masse et d'affectation des bâtiments et étude de faisabilité de requalification des batiments – modifié par avenant n°1	
N°2	Planning prévisionnel des travaux de requalification des bâtiments.	
N°3	Document d'objectifs « <i>Tatihou-Saint-Vaast-la-Hougue</i> » (site n°FR2500086), 2008 : https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR2500086	
N°4	Directive « <i>Habitats</i> » - Site d'importance communautaire, 2011.	
N°5	Plan de gestion de l'île Tatihou entre le Conservatoire du littoral, le Département et le Syndicat mixte espaces littoraux de la Manche (SyMEL), 2011-2021.	6.1 : partie A – Diagnostic.
		6.2 : partie B – Objectifs et plan d'actions.
N°6	Tableau des passages selon les marées 2018	
N°7	Tableau des séminaires des entreprises, associations, scientifiques,2019	
N°8	Inventaire des biens meubles	9.1 : caserne 7
		9.2 : mobilier des chambres
		9.3 : mobilier de la cuisine du lazaret
N°9	Inventaire des biens de retour	
N°10	Inventaire des biens de reprise	
N°11	Grilles tarifaires 2020	
N°12	État des lieux contradictoire (procès-verbal).	
N°13	Compte d'exploitation prévisionnel 2020 – 2029 modifié par avenant n°1	
N°14	Indicateurs de recettes d'hébergement hors séminaires et hors festival	
N°15	Contrats avec Eurest et le food truck	

