

**Société d'Exploitation des Ports du Déroit
(SEPD)

**TERRE-PLEINS INDUSTRIELS
DU PORT DE BOULOGNE/MER**

**CONVENTION D'OCCUPATION CONSTITUTIVE
DE DROITS REELS**

Entre

La **Société d'Exploitation des Ports du Déroit (SEPD)**, Société Anonyme dont le siège est à Calais 62100, 285 avenue du Mérite Maritime, immatriculée sous le n° de SIRET **804 834 711 00041** au Greffe du Tribunal de Commerce de Boulogne-sur-Mer 62200, représentée par son Directeur Général en exercice **Monsieur Benoît ROCHET**,

Ci-après dénommée "**le Concessionnaire**",

Et

La société **LOCAL OCEAN FRANCE, Société par Actions Simplifiées** dont le siège social est à **Saint-Martin Boulogne (62 280), 294 Route de Saint-Omer** immatriculée sous le n° de SIRET **884 466 509 00020** représentée par son **Président** en exercice **Monsieur Alain TREUER**,

Ci-après désignée par le terme "**Le Bénéficiaire**".

***** EXPOSE*****

Vu la signature le 19 février 2015 du contrat de concession fixant les conditions générales de droit pour l'exploitation des ports de Boulogne/Mer et Calais.

Vu la signature le 22 juillet 2015 des actes de transfert de l'exploitation des ports de Boulogne sur mer et de Calais à la Société d'Exploitation des Ports du Déroit (la SEPD), nouveau concessionnaire.

Vu l'appel à manifestation d'intérêt AMI LOCAL OCEAN FRANCE publié sur le site internet du Port de Boulogne Calais (<https://www.portboulognecalais.fr/fr/marches-publics>) entre le 22/03/2022 et le 06/04/2022.

Vu l'avis de la Région Hauts-de-France, propriétaire du port et autorité portuaire, du 30 juin 2022 et du courrier daté du 15 décembre 2022

Vu l'Arrêté Régional n°22004505 du 30 juin 2022 autorisant la SEPD à signer la présente convention avec la société LOCAL OCEAN FRANCE,

Considérant :

- les caractéristiques du projet porté par le bénéficiaire portant une surface de plus de 14 hectares sur le site portuaire de Boulogne sur Mer
- Le montant particulièrement important et inédit des investissements portés par le bénéficiaire sur la zone portuaire de Boulogne -sur-Mer
- L'indéniable renforcement de l'attractivité du port avec la réalisation du projet de ferme aquacole dédiée au saumon et la création d'un écosystème favorable à l'arrivée d'entreprises en rapport avec l'activité du bénéficiaire
- Le nombre d'emplois directs et indirects qui seront créés par Local Océan et estimés à plus de 150.
- La durée de l'occupation sur soixante ans
- Le montant prévisible des redevances qui viendront accroître les recettes de la SEPD.

Il est exposé et arrêté ce qui suit :

ARTICLE I : OBJET – DESIGNATION-DUREE

La SEPD autorise le bénéficiaire à occuper un ensemble parcellaire situé sur le port de commerce de Boulogne-sur-Mer pour une période de **60 ans** à compter du **1^{er} juillet 2023**, soit à échéance du **30 juin 2083**.

Avant cette date, la SEPD autorise expressément le bénéficiaire à réaliser les démarches et déposer les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet sus-décrié.

Dans l'hypothèse où, au 1^{er} juillet 2023, les autorisations administratives indispensables à la réalisation du projet sus-décrié n'auraient pas été obtenues de façon définitives, la période dédiée aux études, à l'instruction, à l'obtention des autorisations administratives, ainsi que le cas échéant à la levée des recours, sera prolongée autant que nécessaire, jusqu'au 1^{er} janvier 2026 au plus tard. La date de prise d'effet de la période d'occupation sera repoussée d'une durée équivalente à la durée de prolongation de la phase d'étude, dans la limite maximale du 1^{er} janvier 2026 sauf si les conditions nécessaires prévues à l'article VIII sont réunies. Consécutivement, la durée totale de la convention sera prolongée d'autant.

Il est précisé que la facturation de la redevance prévue à l'article VI débutera dès la prise de possession effective des lieux, temporaire ou définitive, à quelque titre que ce soit (en ce compris la réalisation de travaux préalables ou conservatoires), sur simple constatation de la SEPD.

Le bénéficiaire tiendra informé la SEPD de l'obtention des autorisations administratives et des éventuels recours les concernant, ainsi que de leur levée, au fur et à mesure et sans délai. A défaut de cette information, même en l'absence de prise de possession, la SEPD se réserve le droit de procéder à la facturation de la redevance prévue à l'article VI.

La durée de 60 ans a été justifiée par le bénéficiaire au moyen d'une attestation de son commissaire aux comptes (Annexe 1)

Ces terre-pleins, tels que définis à l'article III ci-dessous sont mis à disposition en l'état, sans recours contre la SEPD ou la Région Hauts-de-France, et ce à quelque titre que ce soit.

ARTICLE II : DROITS REELS

Le bénéficiaire a présenté un projet d'investissements, agréé par la SEPD, pour un montant total estimé à 129 141 000 d'Euros dont 63 021 000 d'Euros pour la partie éligible aux droits réels.

Le projet détaillé et son coût prévisionnel figurent en annexe 2.

Dans un délai de trois mois après l'achèvement des travaux, le bénéficiaire adressera à la SEPD un état descriptif signé (par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes) précisant le coût hors taxes détaillé et justifié des travaux réalisés. Un avenant à la présente convention sera établi afin de tenir compte du coût réel des travaux.

En l'absence de réalisation des travaux ou en cas de réalisation partielle dans un délai de 48 mois à compter de la date de prise d'effet de la période d'occupation telle que définie à l'article I de la présente convention, la SEPD pourra procéder à la résiliation de la convention d'occupation pour inobservation des charges et conditions ou à une réduction de la durée de la présente Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT).

Dans ce cas, elle notifiera son intention aux créanciers régulièrement inscrits sur l'immeuble deux mois avant la notification de la résiliation, afin de leur permettre d'exercer les droits qu'ils tiennent des dispositions de l'article L1311-7§4 du code général des collectivités territoriales.

Le bénéficiaire aura un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations implantés sur les parcelles décrites à l'article III.

ARTICLE III DESTINATION

La SEPD autorise le bénéficiaire à occuper un ensemble parcellaire du secteur industriel de la pêche du site portuaire de Boulogne-sur-Mer formant les parcelles cadastrées AB-304 ; AB-306 ; AB-307 ; AB-309 ; AB-310 ; AB-321 ; AB-322 ; AB-323 ; AB-327 ; AB-330 ; AB-328 ; AB -311 ; AB-329 ; AB-313 pour une superficie totale de **147 102 m²** environ et telle que délimitée au plan figurant en annexe 3 afin d'y édifier leurs infrastructures dont la surface sera de **40 875 m²**.

Sur préconisation des services instructeurs de l'Etat, quatre zones de compensation d'une surface totale de **21 800 m²** ont été délimitées et font partie intégrante de la surface d'emprise totale attribuée au bénéficiaire ; Le bénéficiaire devra, durant toute la durée de l'AOT, veiller au respect des prescriptions qui lui seront faites relativement à ces zones de compensation.

La présente autorisation est consentie pour l'exercice d'une activité aquacole avec la construction d'une ferme d'élevage de saumons.

ARTICLE IV – TEXTES APPLICABLES A LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention est soumise principalement :

- a) au code général des collectivités territoriales,
- b) au code général de la propriété des personnes publiques,
- c) au code des transports, au règlement général de police des ports maritimes de commerce et de pêche, au règlement particulier de police du port de Boulogne-sur-Mer,
- d) au code de l'urbanisme, au code de l'environnement, au code de la construction, aux règles locales d'urbanisme,
- e) aux conditions générales de droit fixées par le contrat de concession pour l'exploitation des ports de Boulogne sur Mer et Calais signé à Lille le 19 février 2015

- f) Au règlement général des AOT figurant en annexe 6 du Contrat de Concession du 19 février 2015.
- g) et tout autre texte pouvant venir se substituer ou s'ajouter aux textes précités.

Le bénéficiaire reconnaît avoir pris connaissance de ces documents et s'engage à se soumettre à toutes leurs dispositions.

ARTICLE V – OBLIGATIONS

Le bénéficiaire s'engage à veiller au bon état général de l'ensemble de ses constructions et installations, à les entretenir et à les maintenir dans un état conforme aux législations applicables à son activité.

Le bénéficiaire s'engage également à se conformer aux prescriptions formulées par la Région Hauts-de-France et décrites ci-dessous.



Prescriptions de la Région Hauts-de-France relatives à l'implantation de LOCAL OCEAN FRANCE

Configuration du site :

À l'ouest du projet du titulaire de l'AOT, se trouve la digue Carnot. Il s'agit d'un ouvrage de protection à la mer. L'ouvrage ne peut pas être fragilisé. Aucun percement dans l'ouvrage n'est autorisé.

Au nord du projet du titulaire de l'AOT, le site est bordé côté plan d'eau par deux talus :

- à l'Est, un talus en enrochement,
- à l'Ouest, un talus naturel sans protection particulière.

Le talus Ouest n'est pas protégé et sa pérennité n'est pas garantie. Il ne fait pas l'objet d'intervention de la part de la Région. La création d'une zone de compensation au droit de ce talus y interdit de surcroît toute intervention. La Région prend acte de cet état de fait.

Digue Carnot - zone de déferlement de la houle :

La digue Carnot est un ouvrage franchissable par la houle. Il est porté à l'attention du titulaire de l'AOT que des atterrissements de paquets d'eau sur les terre-pleins sont normaux.

La digue Carnot est soumise aux efforts du déferlement des vagues. Des ruptures localisées ont déjà été constatées. Des blocs peuvent se retrouver projetés dans une bande de 20 m en arrière du mur chasse mer. Le titulaire de l'AOT doit intégrer ce risque à son projet.

La Région prend acte que le titulaire de l'AOT par la voix de son constructeur a intégré ces données techniques.

Interactions ouvrages Région et ouvrages du titulaire de l'AOT :

La zone d'influence des ouvrages Région est définie comme telle (voir plan joint), 20 m à partir :

- du haut du talus Est pour les ouvrages au Nord de la zone d'AOT,
- du nu intérieur de la digue Carnot.

La zone d'influence est la zone dans laquelle il y a interaction entre l'ouvrage géotechnique en place et son environnement (sols et ouvrages alentours).

Préconisation :

Il n'est pas recommandé d'implanter de nouvelle construction dans la zone d'influence.

Dans le cas contraire, le titulaire intégrera la présence de la zone d'influence des ouvrages Région dans la conception de son projet. La Région ne pourra pas être tenue responsable de désordres sur les ouvrages du titulaire de l'AOT se situant dans la zone d'influence des ouvrages Région.

Comme décrit plus haut, les ouvrages au nord du projet du titulaire de l'AOT sont composés de deux différents talus. Ces ouvrages sont sensibles aux modifications hydriques du sol en place (si le niveau de la nappe phréatique dépasse la côte de calcul, il y a risque de glissement d'ensemble). La présence de réseaux humides dans la zone d'influence de ces ouvrages constitue un risque pour la stabilité du talus.



La Région ne peut se substituer au titulaire dans ce risque qui est à gérer par ses soins.

En particulier, les travaux éventuels de remise en état des talus seront à la charge du titulaire de l'AOT, si la présence de réseaux humides a concouru aux désordres.

Accessibilité des ouvrages Région :

Les ouvrages Régions doivent être accessible à tous moments, pour la surveillance et/ou les travaux.

La voie de service de la digue Carnot (hors AOT) doit rester libre à la circulation. À l'entrée de la digue Carnot, la Région dispose d'une aire de retournement pour l'entretien de cet ouvrage. Cette zone est hors périmètre de l'AOT et doit rester libre à la circulation de véhicules de chantier.

Une servitude de 15 m est nécessaire pour réaliser les travaux de grosses réparations des ouvrages Région. En cas de travaux par la Région sur ses ouvrages, celle-ci prendra en charge le démontage de la clôture du titulaire de l'AOT, la remise en état du site, et la remise en place de la clôture. Le titulaire prendra à sa charge les mesures temporaires qui seraient éventuellement nécessaires, pour maintenir le niveau d'exigence par rapport au site industriel (clôture de la zone ICPE, accessibilité secours, accessibilité parking du site Local Océan...). Une concertation préalable aux travaux permettra de définir précisément les modalités d'application.

Prise d'eau et rejet :

Les modalités de création des conduites de rejet et d'alimentation ne sont à ce jour pas définies et devront faire l'objet d'un accord de la part de la Région qui se traduira par une convention séparée.

Clause particulière relative aux Hangars D6 et D7

Il est ici précisé que le bénéficiaire s'est engagé, à compter de la date de prise d'effet de la période d'occupation de la présente AOT, à prendre également la possession, en l'état, des bâtiments dit Hangar D6 (y compris son quai de chargement) et Hangar D7 situés sur l'emprise parcellaire attribuée.

Il est indiqué que si le bénéficiaire venait à démanteler le hangar D7, il pourra bénéficier des moyens de compensation prévus dans l'arrêté de dérogation des espèces protégées porté par la Région, la Ville de Boulogne-sur-Mer, la CAB et la SEPD sur l'emprise du port de Boulogne-sur-Mer. Cet arrêté précise qu'en cas de nidification de mouettes tridactyles sur un bâtiment qui doit être détruit, un moyen de compensation devra être mis en place (nouveau nichoir) ; les moyens de compensation de cette espèce sont gérés et financés par la SEPD, la CAB, la Ville de Boulogne-sur-Mer et la Région sur l'enceinte portuaire.

La société LOCAL OCEAN FRANCE s'engage, dans l'hypothèse où les hangars seraient encore occupés à cette date de prise d'effet de la période d'occupation de l'AOT, à maintenir les activités des occupants du hangar D6 dans les mêmes conditions tarifaires durant une durée de douze mois à compter de la date de prise d'effet de la période d'occupation.

La société LOCAL OCEAN FRANCE s'engage à accompagner ces sociétés dans leur recherche de nouveaux locaux à l'issue de cette date.

La SEPD informera les locataires de ces dispositions, notamment de la signature d'un bail dérogatoire de 12 mois avec LOF à la date de prise d'effet de la présente AOT.

ARTICLE VI – REDEVANCE

VI-1 – CALCUL DE LA REDEVANCE

La surface mise à disposition du bénéficiaire, telle que définie à l'article III ci-dessus est de 147 102 m². Le montant de la redevance (base tarifaire 2023) est calculé comme suit :

1. Redevance terre-pleins :

- Surface parcellaire en m²
- X Tarif annuel au m²
- X Coefficient de surface
- X Coefficient d'activité

Soit : $147\ 102 \times 2.96 \text{ EUR} \times 0.70 \times 1 = 304\ 795,34 \text{ EUR HT / an}$

2. Frais de mise à disposition sur la surface attribuée

$\frac{\text{Surface} \times \text{tarif au m}^2/\text{an}}{\text{Durée AOT}}$

Soit : $\frac{130\ 955^1 \times 53.88 \text{ €}}{7} = 117\ 597,60 \text{ € HT/an}$

60

¹ Pour le calcul des frais de mise à disposition, il est déduit l'emprise des hangars D6 (11 147 m²) et D7 (5000 m²)

3. Majoration valeur vénale selon estimation faite par Maître DELAVALLE, notaire à Boulogne sur Mer (Annexe 4) du Hangar D6 et hangar D7.

Valeur vénale des bâtiments

- Hangar D6 : _____ EUR 3 900 000 HT
- Hangar D7 _____ EUR 1 100 000 HT
- Total : _____ EUR 5 000 000 HT.

Soit EUR 5 000 000 / 60 = 83 333, 33 EUR HT / an

4. Provision "frais de remise en état" :

Surface au sol du bâtiment (m²) X tarif frais remise en état € HT/m²/an

Soit EUR 40 875 m²X 0, 835 EUR HT = 34 130.63 EUR / HT / an au titre des frais de remise en état.

La redevance domaniale annuelle, hors taxes, s'élève donc à :

- (1) EUR 304 795, 34 HT
- (2) EUR 117 597, 60 HT
- (3) EUR 83 333,33 HT
- (4) EUR 34 130, 63 HT

TOTAL : EUR 539 856, 90 EUR HT soit EUR 647 828, 28 EUR T.T.C (base TVA 2023)

Cette redevance sera payable mensuellement, soit la somme de EUR **44 988, 07** Hors Taxe (ou **53 985, 69 EUR TTC**), par prélèvement automatique. La redevance sera payée à compter de la date de prise d'effet de l'AOT tel que décrit à l'article 1 des présentes.

Le montant de cette redevance sera révisable suivant la procédure prévue au contrat de concession de la Délégation de Services Publics du Port Unique de Boulogne/Mer et Calais signé le 19 février 2015 et sera exigible au prorata temporis pour le premier et le dernier terme.

VI-2 MODULATIONS TARIFAIRES

VI-2-1 – Réduction du montant de la redevance « terre-pleins ».

Le projet présenté par le bénéficiaire présente des caractéristiques économiques et financières hors normes au regard d'autres projets portés sur le port de Boulogne-sur-Mer.

De même, la surface attribuée au titre de la présente convention constitue une première pour le site avec près de 15 hectares mis à disposition.

La SEPD a donc accepté, au vu des montants investis, du montant global des redevances qui seront perçues durant toute la durée de l'AOT, d'appliquer un tarif dérogatoire à la grille tarifaire de la SEPD

en appliquant un tarif « terre-pleins » de EUR 2,96 HT / m² / an, étant précisé que ce tarif sera ensuite sujet aux évolutions normales de ladite grille tarifaire.

VI-2-2 Réduction temporaire du montant global de la redevance.

La réalisation des travaux par le bénéficiaire (planning figurant en annexe 5) nécessitera une durée minimale de 30 mois durant laquelle celui-ci ne pourra tirer un plein avantage de l'occupation des parcelles mises à sa disposition, durée à laquelle s'ajouteront les délais liés au démarrage de l'activité et à une mise en production de son activité d'élevage aquacole estimée à 24 mois à compter de la mise en service de la ferme aquacole.

En conséquence, il est accordé, pour les trois premières années de redevance, une réduction annuelle de EUR 250 000 HT sur le montant de la redevance telle que calculée au VI-1 ci-dessus.

Cette réduction sera calculée prorata temporis pour la première et la troisième année afin que la somme totale de la réduction soit au maximum de 750 000 EUR HT.

ARTICLE VII – IMPOTS

Le bénéficiaire acquittera tous les impôts, taxes et autres contributions afférentes à ses installations et à son exploitation. Il supportera en outre les impôts et taxes, quels qu'ils soient, auxquels la SEPD et la Région pourraient être assujettis du fait du terrain et du bâtiment occupés. Ces impôts et taxes seront ajoutés de plein droit et sans préavis au prix d'occupation.

Dans l'hypothèse où il serait porté à connaissance de la SEPD ou de la Région d'évolutions ou de mise en œuvre de nouvelles taxes ou impôts sur les terrains occupés par le bénéficiaire, la SEPD ou la Région l'en informera.

ARTICLE VIII CLAUSE DE RENCONTRE

En cas de difficultés graves ou d'impossibilité d'exécution des obligations liées à la présente convention, et notamment en cas de recours contre les autorisations administratives indispensables à la réalisation du projet, le bénéficiaire et la SEPD conviennent de se rencontrer afin de définir ensemble les conséquences de cette situation et les modalités ou les solutions à envisager pour permettre la pleine et entière exécution de la présente convention.

Dans l'hypothèse où, à l'issue de la rencontre entre le Bénéficiaire et le Concessionnaire, l'une d'entre elles procède à une demande de révision de la convention, celle-ci doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception, assortie de tous justificatifs de nature à étayer ladite demande.

Dans les mêmes formes, si l'une ou l'autre partie estime que la poursuite de la convention n'est pas raisonnablement envisageable, la SEPD peut prononcer la résiliation de la convention sans indemnité de part ni d'autre, sans préjudice du paiement et de la conservation par la SEPD des redevances échues.

ARTICLE IX – FRAIS LIES A LA CONVENTION

Le bénéficiaire s'engage à supporter tous les frais de la convention d'occupation et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment les honoraires du géomètre, du notaire et les frais de publicité foncière.

Fait en triple exemplaire dont un pour la Région Hauts-de-France.

A Boulogne-sur-Mer , le 24.02.2023

**Le Bénéficiaire
LOCAL OCEAN FRANCE
Le Président**

Alain Treuer

Alain TREUER

A Calais , le 28/02/2023

**Le Concessionnaire
La SEPD
Le Directeur Général**



Benoît ROCHET

ANNEXES

Annexe 1 : Attestation du commissaire aux comptes

Annexe 2 : Projet détaillé et coût prévisionnel

Annexe 3 : Plan du site

Annexe 4 : Estimation de la valeur vénale des hangars D6 et D7

Annexe 5 : Planning de réalisation des travaux