

Direction des Finances et des Affaires Juridiques

Mode de gestion des Halles de Pau et
caractéristiques principales du contrat

PRÉAMBULE

1. Un ensemble immobilier complexe ancien en centre ville

La ville de Pau est propriétaire d'un ensemble immobilier situé en plein cœur de ville, formant un îlot urbain délimité au Nord par la place de la République, au Sud par la rue de la République, à l'Est par la rue du docteur Simian et à l'Ouest par la rue Carnot.

Cet ensemble se compose comme suit :

- d'une halle des étaliers constituée d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine, d'une superficie de 4.321 m² pouvant accueillir 49 étals sur deux étages ;
- d'un carreau des producteurs en rez-de-chaussée, d'une superficie de 1 785 m² ;
- d'une tour de bureaux de 4 195 m² répartis sur 7 étages ;

Un parking souterrain (Halles-Républiques) est associé à l'ensemble immobilier, constitué d'une structure béton sur 2 niveaux de sous-sol.

2. Un ambitieux projet de rénovation

Afin de redynamiser son cœur de ville, la commune a porté sous sa propre maîtrise d'ouvrage publique un ambitieux projet de rénovation de l'ensemble du Complexe de la République : Halles + Tour + mise en sécurité des parkings République et Cassin.

Les travaux de rénovation des Halles ont débuté en février 2017 et l'ouvrage a été mis en service le 12 septembre 2018 pour la partie accueillant les étaliers et le 20 décembre 2019 pour la partie accueillant les producteurs.

La tour du Complexe de la République a été livrée le 30 octobre 2020 et la brasserie « L'esprit des Halles » a ouvert le 19 mai 2021. Elle bénéficie d'un espace privatif intérieur et extérieur au sein des Halles et sur la terrasse, qui permet aux usagers du site de profiter d'un moment de convivialité avec un service à table.

Par délibération du 26 mars 2018, le conseil municipal a attribué à la SPL Halles et République un contrat de concession de service public sans publicité ni mise en concurrence préalables d'une durée de 3,5 ans expirant au plus tard le 31 décembre 2021, portant sur la gestion des halles (carreau des producteurs et étaliers) et de la tour de bureaux du Complexe de la République, à l'exception du parking souterrain qui est exploité en régie directe par la commune.

Un deuxième contrat de concession a ensuite été attribué à la SPL Halles et République par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2021, pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2022.

Compte tenu de l'expiration de ce contrat le 31 décembre 2024, il appartient à la commune de se prononcer sur le mode de gestion futur des Halles et du Complexe de la République.

Dans cette optique, et conformément aux dispositions de l'article L.1413-1 du code général des collectivités territoriales, la Commission consultative des services publics locaux est sollicitée préalablement à la délibération de l'assemblée délibérante sur le projet de renouvellement de cette concession de service public.

SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE ACTUELLE

1. Une activité maintenue à un niveau élevé

Les halles de Pau accueillent un nombre important d'étaliers répartis sur de nombreux et divers secteurs d'activités.

Liste des occupants du rez-de-chaussée des halles :

N° d'étal	Raison sociale	Nature générale de l'activité	Nombre cellules	Point Chaud	Début d'activité	Superficie (en m ²)
R1	Charcuterie Bordenave	CHARCUTIER	2	0	12/09/2018	29,58
R2	Boucherie Laguerre	BOUCHER	2	0	12/09/2018	29,58
R3	Crèmerie d'Ossau	FROMAGER-CREMIER	3	0	12/09/2018	44,37
R4	Iberico	CHARCUTIER	1	0	12/09/2018	14,79
R5	L'Oleïade	EPICIER	1	0	12/09/2018	14,79
R6	Les délices de Berna	CONFISEUR	2	0	12/09/2018	29,58
R7	Maison Constanti	BOULANGER	1	0	12/09/2018	14,79
R8	Ballerat Volailier	VOLAILLER	2	0	12/09/2018	29,58
R9	Boucherie Teste	BOUCHER	2	0	26/10/2018	29,58
R10	La Marée des Halles	POISSONNIER – TRAITEUR	3	0	12/09/2018	44,37

R11	Brûlerie Royale	TORREFACTEUR	2	0	12/09/2018	29,67
R12	Larrieu & Fils	BOUCHER - CHARCUTIER	3	0	12/09/2018	44,37
R13	La ferme de Montagut	VOLAILLER	1	0	12/09/2018	14,79
R14	Garros	PRIMEUR	3	0	12/09/2018	44,37
R15	Poissonnerie Guibert Haet	POISSONNIER - TRAITEUR	2	0	12/09/2018	29,58
R16	Chez Curro	CHARCUTIER	2	0	12/09/2018	29,58
R17	Le Fromentier	BOULANGER - PATISSIER	1	0	12/09/2018	14,79
R18	Carrasco	PRIMEUR	3	0	12/09/2018	44,37
R19		A POURVOIR	2	0	A pourvoir	29,58

R19		A POURVOIR	2	0	A pourvoir	29,58
R20	Boucherie Laurent	BOUCHER	2	0	12/09/2018	29,58
R21/R23	Les Fermiers Béarnais	PRODUITS DE LA MARQUE FERMIER BEARNAIS	3	0	22/10/2019	44,37
R22	Taillefer	BOUCHER	2	0	12/09/2018	29,58
R24	Charcuterie Junqua	CHARCUTIER - TRAITEUR	3	0	12/09/2018	44,37
R25		A POURVOIR	2	0	A pourvoir	29,67
R26	Ets Castaing	VOLAILLER	3	0	12/09/2018	44,37
N° d'étal	Raison sociale	Nature générale de l'activité	Nombre cellules	Point Chaud	Début d'activité	Superficie (en m²)
R27	Charcuterie Abadie	CHARCUTIER - TRAITEUR	3	0	12/09/2018	44,37
R28	Saveur du Potager	PRIMEUR	2	0	12/09/2018	32,64
R29	Cave Thou	CAVISTE	2	0	12/09/2018	32,64
R30		A POURVOIR	3	0	A pourvoir	53
R31		A POURVOIR	3	0	A pourvoir	44,37
R32		A POURVOIR	2	0	A pourvoir	29,58
R33	SARL CUYALA	PATISSIER - CHOCOLATIER	2	0	30/03/2020	38

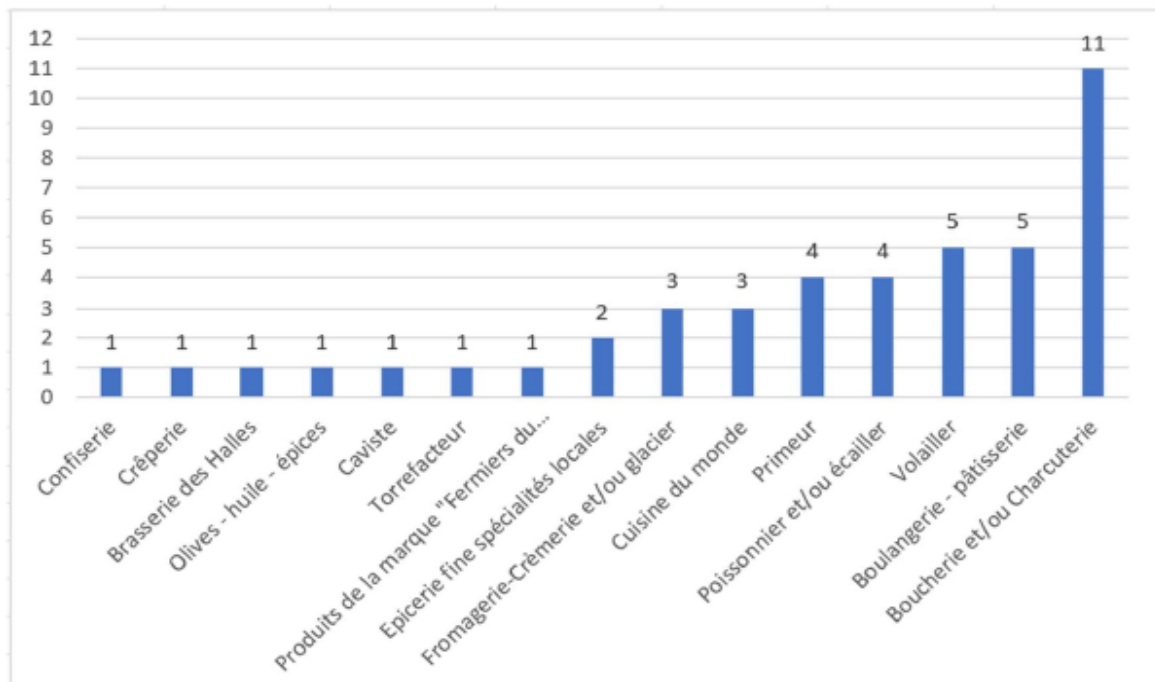
Liste des occupants du 1^{er} étage des halles :

N° d'étal	Raison sociale	Nature générale de l'activité	Nombre cellules	Point Chaud	Début d'activité	Superficie (m²)
E1	Maison Kissi	PATISSIER	1	0	06/12/2019	14
E2	Magendie	PRIMEUR	3	0	25/10/2018	48,51
E3	Morillon Marée	POISSONNIER - TRAITEUR	3	1	25/10/2018	44,37
E4	Au Petit Dolmen	CREPIER	1	1	12/09/2018	14,79
E5	Lauga	VOLAILLER	3	1	12/09/2018	44,37
E6	Cosi si Mangia	TRAITEUR ITALIEN	3	1	12/09/2018	44,37
E7	Fromagerie Alexandre	FROMAGER-CREMIER	2	0	12/09/2018	29,58
E8	Béarn Gourmand	VOLAILLER	3	1	12/09/2018	44,37
E11	TTIAP (Liquidation Judiciaire au 13/11/2023)	EPICIER	3	1	26/10/2018	44,37
E12	L'Esprit des Halles	Brasserie des Halles	4		19/05/2021	72,31
E13	Tapas Drive	TAPAS ET PINTXOS	3	1	23/11/2022	44,37
E15	O Ptit Bigourdan	ROTISSERIE - TRAITEUR	3	1	15/11/2018	44,37
E16	Le pastis d'Amélie	PATISSIER	1	0	12/09/2018	14,79
E17	Hélios	SPECIALITES GRECQUES	3	1	25/11/2022	44,37
E18	Cocoviet	TRAITEUR ASIATIQUE	2	1	12/09/2018	29,58
E19	Oyster Bar	BAR A HUITRES - ECAILLER	3	0	12/09/2018	44,37
E20	Maison Balme	EPICIER	3	1	12/09/2018	44,37
E21	Caféline	LAITIER	1	1	28/06/2019	14,79

Les occupants de la tour de la République sont les suivants au 31/12/2023 :

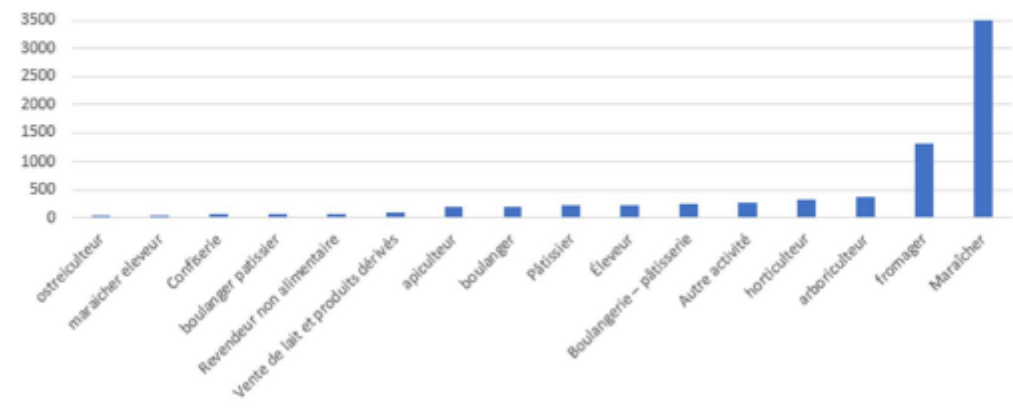
Niveau	Occupation de la Tour du Complexe de la République	Surfaces en m2
RDC	DIRECTION DE LA VIE DES QUARTIERS : MAISON DU CITOYEN	137
	DIRECTION PREVENTION ET SECURITE PUBLIQUE	286
	S.P.L. HALLES REPUBLIQUE : accueil et agents d'entretien	37
R+1	DIRECTION PREVENTION ET SECURITE PUBLIQUE + PC sécurité SPL	1 594
R+2		
R+3		
R+4	MISSION LOCALE POUR LES JEUNES	487
	SALLE DE REUNION	38
	1 ESPACE MUTUALISE (EAS : espace d'attente sécurisé)	38
R+5	MISSION LOCALE POUR LES JEUNES	264
	PEEP 64 : Association de parents d'élèves (Résiliation Convention mise à disposition des locaux au 28/09/2023)	38
	UNICEF 64	38
	DOMUS MEDICA : Centre départemental des professions de santé	38
	ECHIQUIER HENRI IV : 2 salles de 37 et 13m2	50
	60 000 REBONDS : 1 bureau de 27m2	27
	1 ESPACE MUTUALISE (EAS : espace d'attente sécurisé)	38
R+6	DIRECTION ATTRACTIVITE ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE & PÔLE METROPOLITAIN	311
	FCPE 64 : Association de parents d'élèves	68
	INSTITUT CULTUREL INTERAGE : Animation séniors	38
	1 ESPACE MUTUALISE	78
	1 ESPACE MUTUALISE	13
	1 ESPACE MUTUALISE (EAS : espace d'attente sécurisé)	38
R+7	S.P.L. LES HALLES REPUBLIQUE	134
	3 SALLES DE REUNION : 149m2, 94m2 et 41m2	284
	FEPEM	38
	1 ESPACES PRIVATIF DE 38m2	38
	ESPACE MUTUALISE (EAS : espace d'attente sécurisé)	38
	ESPACES MUTUALISES en h/an	3 510 h
TOTAL EN M²		4 195

Les étaliers couvrent des secteurs d'activités variés au 31 décembre 2023 :



Ouvert les mardis, mercredis, vendredis et samedis, le marché du carreau accueille pour sa part des producteurs passagers non abonnés qui se répartissent comme suit :

Typologie de producteurs sur le marché du Carreau en 2023 rapportée au nombre de présences



L'année 2023 a marqué une augmentation de la fréquentation du site sur une période comparable de juin à décembre de +40% :

Mois	2023	2022	Variation 2023/22
janvier	188 686	-	
février	164 584	-	
mars	169 656	-	
avril	222 243	-	
mai	175 628	51 735	239%
juin	169 200	106 288	59%
juillet	176 732	113 359	56%
août	184 971	153 794	20%
septembre	171 822	123 838	39%
octobre	197 802	127 334	55%
novembre	231 253	178 984	29%
décembre	215 030	161 274	33%
Total	2 267 607	1 016 606	123%
Total Juin à Décembre	1 346 810	964 871	40%

De multiples animations sont organisées au sein des Halles afin de proposer une programmation mensuelle riche et variée dans le but de divertir les habitués des lieux et de capter une nouvelle clientèle :

- LES MUSIQ'HALLES : chaque dimanche de 11h à 13h, un groupe local se produit au cœur des Halles et anime le lieu ;
- LES NOCTURNES : les Halles ouvrent leurs portes chaque dernier vendredi du mois de 19h à 23h et proposent une nocturne. La totalité des commerçants de l'étage sont présents, ainsi que certains situés au rez-de-chaussée ;
- LES EXPOSITIONS : depuis 2019, les Halles proposent d'accueillir chaque mois une exposition. Ce lieu fréquenté permet ainsi aux artistes de pouvoir présenter leur travail mais aussi de divertir et de faire découvrir l'art sous toutes ses formes aux visiteurs du site ;
- LES BROCANTES MENSUELLES : la SPL a mis en place dans le Carreau des Halles une brocante tous les 3èmes dimanches de chaque mois.

D'autres événements se tiennent au sein des Halles de façon occasionnelle. Il peut s'agir d'événements organisés en partenariat avec des acteurs du territoire ou bien encore portés par la Ville de Pau. Les Halles ont également mis en place quelques événements durant l'année visant à marquer les temps forts commerciaux mais aussi les grandes dates de la vie du site.

2. La situation financière

Les comptes annuels de la SPL Halles et République sont établis du 1^{er} janvier au 31 décembre : au titre de l'exercice 2023, la SPL a affiché un résultat net comptable après redevance bénéficiaire de 137 184 €.

Le déficit cumulé sur les 5 exercices précédents est de 115 147 € au 31/12/2022, inscrit en report à nouveau : suite à la clôture des comptes 2023, le déficit a été totalement absorbé et un excédent de 22 037 € a été constaté.

Exercices	2018	2019	2022	2021	2022	2023
Durée	4 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Total Bilan	551 817 €	489 386 €	913 032 €	951 609 €	927 771 €	1 155 784 €
Chiffres d'affaires	122 419 €	544 701 €	514 352 €	1 222 942 €	1 603 121 €	1 873 512 €
Résultat net comptable	-153 654 €	-370 739 €	-501 172 €	91 437 €	92 066 €	137 184 €

Choix du mode de gestion

Les objectifs pour l'exploitation des Halles de Pau sont :

- ✗ De maintenir un haut niveau de fréquentation ;
- ✗ D'individualiser la gestion des halles pour mieux contrôler les coûts d'exploitation et tendre vers l'équilibre économique de l'exploitation ;
- ✗ De maîtriser la consommation des fluides,
- ✗ De diversifier l'origine des recettes dans le cadre des installations ;

Pour répondre à ces objectifs les principaux modes de gestion sont les suivants :

1. La reprise en régie de l'activité ;
2. L'attribution d'un contrat de concession de service public avec publicité et mise en concurrence préalables ;
3. Le renouvellement du contrat de concession attribué à la SPL Halles et République

1. La régie

La commune peut décider de reprendre en régie directe la gestion des Halles et de la Tour du complexe de la République, ce qui impliquera le transfert des contrats de travail des salariés de la SPL, dans le cadre d'une :

- ✓ Régie simple (gestion directe du service par la commune) ;
- ✓ Régie autonome sans personnalité morale, pourvue d'un budget annexe où les décisions sont prises par les organes de la collectivité ;
- ✓ Régie personnalisée, dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. C'est le conseil d'administration de la régie et son directeur qui prennent les décisions de gestion.

Une gestion du service en régie, avec du personnel de la collectivité repris auprès de la SPL, nécessiterait la création d'un service doté d'équipes comprenant les compétences notamment commerciales.

Les services gérés en régie peuvent faire appel à des sociétés privées pour la réalisation de certaines missions nécessitant des compétences techniques particulières ou des matériels spécifiques. Toutefois, dans ce cas, l'ensemble des prestations de travaux, fournitures ou services a lieu dans le cadre de marchés publics, par le versement d'un prix aux prestataires.

La collectivité supporte alors directement l'investissement au travers d'un prix ainsi que l'ensemble des risques financiers (risques liés au financement des ouvrages, équilibre financier du service, etc.).

De même, si la création d'une régie dotée de la seule autonomie financière adossée à un budget annexe permettrait d'améliorer la visibilité sur les recettes et les charges, elle ne permettrait pas de maintenir le niveau de professionnalisme atteint par la SPL Halles et République dans la gestion de l'établissement.

Cette option ne semble donc pas non plus devoir être retenue, d'autant que les organes de gouvernance d'une régie dotée de la seule autonomie financière étant en outre essentiellement consultatifs, aucune réelle souplesse de fonctionnement ne serait apportée aux halles par rapport au mode de fonctionnement actuel et le risque financier resterait supporté par la commune.

Seule la création d'un véritable établissement public doté de la personnalité morale (régie dotée de l'autonomie financière et de la personnalité morale) permettrait d'apporter une réelle souplesse de fonctionnement, dès lors que son conseil d'administration est compétent pour toutes les questions intéressant le fonctionnement de la régie (il vote notamment le budget).

Compte tenu toutefois que les Halles et le Complexe de la République relèvent de compétences partagées entre la Ville de Pau et la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées, il apparaît plutôt opportun de confirmer la SPL Halles et République plutôt que de constituer une nouvelle structure municipale.

Pour ces motifs, l'exploitation en régie ne semble pas adaptée.

2. L'attribution d'un contrat de concession de service public avec publicité et mise en concurrence préalables

La commune a la possibilité de déléguer la gestion des Halles de Pau et de la tour du Complexe de la République à un opérateur privé.

Conformément à l'article L.1121-1 du code de la commande publique, un contrat de concession est un contrat par lequel une ou plusieurs autorités concédantes confient l'exécution de travaux ou la gestion d'un service à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix.

La part de risque transférée au délégataire implique une réelle exposition aux aléas du marché, de sorte que toute perte potentielle supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement théorique ou négligeable.

Lorsque la concession porte sur un service public, elle est qualifiée de concession de service public et doit respecter les dispositions du CGCT afférentes à ce type de contrat (délégation de service public).

Un tel mode de gestion présente de nombreux avantages pour la collectivité :

- * il transfère le risque d'exploitation au concessionnaire ;
- * il est motivant pour le concessionnaire, puisque sa rémunération dépend de sa gestion ;
- * il transfère au concessionnaire la relation avec les usagers ;
- * il peut confier l'entretien des installations au concessionnaire ;
- * il transfère la responsabilité du service public au concessionnaire ;
- * il ne prive pas la commune de tout contrôle de l'activité.

La concession de service public présente l'avantage de confier la gestion totale du service public à un même délégataire, spécialisé et expert dans le domaine.

Compte tenu de la volonté de la commune de conserver une forte maîtrise du service public et de la création d'une société publique locale dédiée aux Halles disposant de l'expérience et des compétences adaptées, le recours à une concession de service public avec publicité et mise en concurrence préalables n'apparaît pas approprié.

La création d'une nouvelle structure spécifique de type SEM ou SEMOP n'apparaît pas non plus, de fait, pertinente.

3. Le renouvellement du contrat de concession attribué à la SPL Halles et République

La SPL Halles et République permet, sous le contrôle majoritaire de la commune, d'individualiser l'exploitation des Halles et de la soumettre aux règles de droit privé, notamment comptables. Elle permet également de transférer le risque à la société en cas de délégation de service public.

Son actionnariat étant exclusivement public, la SPL permet une forte maîtrise de la gouvernance et des objectifs de la société.

L'article L.3211-1 du code de la commande publique permet en outre d'attribuer un contrat de concession sans publicité ni mise en concurrence préalables lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1. Le pouvoir adjudicateur exerce sur la personne morale concernée un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services ;
2. La personne morale contrôlée réalise plus de 80 % de son activité dans le cadre des tâches qui lui sont confiées soit par le pouvoir adjudicateur qui la contrôle, soit par d'autres personnes morales que celui-ci contrôle, soit par ce pouvoir adjudicateur et d'autres personnes morales qu'il contrôle ;
3. La personne morale contrôlée ne comporte pas de participation directe de capitaux privés au capital, à l'exception des formes de participation de capitaux privés sans capacité de contrôle ou de blocage requises par la loi qui ne permettent pas d'exercer une influence décisive sur la personne morale contrôlée.

Un pouvoir adjudicateur est réputé exercer sur une personne morale un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services, s'il exerce une influence décisive à la fois sur les objectifs stratégiques et sur les décisions importantes de la personne morale contrôlée. Ce contrôle peut également être exercé par une autre personne morale, qui est elle-même contrôlée de la même manière par le pouvoir adjudicateur.

C'est dans le respect de ces dispositions que la commune, qui dispose d'une part majoritaire dans le capital social et la gouvernance de la SPL Halles et République, peut lui attribuer un contrat de concession de service public sans publicité ni mise en concurrence préalables.

Caractéristiques principales du contrat

➤ L'objet et le périmètre du futur contrat

Le contrat confiera à la SPL Halles et République, avec transfert du risque d'exploitation, la gestion, l'animation et l'exploitation des Halles de Pau, incluant la tour du complexe de la République.

L'ensemble immobilier mis à disposition se composera :

- d'une halle des étaliers constituée d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine ;
- d'un carreau des producteurs en rez-de-chaussée ;
- de la totalité de la terrasse surplombant le carreau des producteurs représentant une superficie de 2 019 m² ;
- des deux escaliers latéraux menant à la terrasse surplombant le carreau des producteurs ;
- d'un espace de restauration situé sur la mezzanine de la halle aux étaliers ;
- de locaux situés au niveau -1 du parking souterrain :
 - un local accueillant le surpresseur de la tour ;
 - un local accueillant un local de stockage de la brasserie ;
- de la totalité des locaux situés aux niveaux – 1 et – 2 à l'aplomb de la tour ;
- d'une tour de bureaux de 7 niveaux

Le trottoir adjacent aux halles situé place de la République sera également mis à disposition du concessionnaire.

Le parking situé en sous-sol des halles n'est pas compris dans le périmètre délégué afin de ne pas différencier la gestion d'un seul des parcs de stationnement souterrains existants.

➤ La durée du futur contrat

Le contrat entrera en vigueur à compter de sa notification par la Ville à la SPL Halles et République, après transmission au contrôle de légalité.

Il prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2025 pour une durée de 5 ans.

➤ **Les missions confiées au délégataire**

Aux termes du contrat, la SPL sera notamment chargée :

- X d'attribuer et renouveler les titres d'occupation des espaces délégués (étals des halles, carreau des halles, occupants extérieurs et tour) ;
- X d'encaisser les redevances ;
- X d'animer les halles afin d'assurer leur attractivité commerciale, en lien avec les autres acteurs locaux (elle pourra notamment organiser des manifestations dans l'enceinte des installations) ;
- X de définir les plans annuels d'animation en concertation avec l'association des commerçants ;
- X d'organiser des animations, mettre le cas échéant des opérations de « privatisation » des halles en concertation avec l'office du tourisme communautaire, le Palais Beaumont-centre de congrès historique, l'association des commerçants ;
- X de développer des activités annexes pour accroître les recettes ;
- X d'assurer le nettoyage, l'entretien et la sécurité des installations dans le respect des dispositions du contrat et de la réglementation en vigueur ;
- X de régler les fluides ;
- X de recruter le personnel ;

La Ville assurera le clos et le couvert, soit :

- les charpentes, conduits de ventilation, isolations ;
- le gros œuvre : toiture, maçonnerie et béton armé, enduits et peintures extérieures, consolidation ou reprise en sous-oeuvre, réfection des gros murs intérieurs et extérieurs ;
- le réseau d'évacuation des eaux usées des étals et descentes des eaux pluviales ;
- le nettoyage des menuiseries intérieures accessibles et non accessibles et extérieures ;
- le nettoyage du toit de la Halle des étaliers et la remise en tension des câbles TFE ;
- l'entretien du réseau d'assainissement privé des installations déléguées ;
- les réparations et le renouvellement à l'identique de tous les biens de la concession et de toutes les installations, équipements et matériels mis à disposition du Concessionnaire ou dont celui-ci fait usage dans le cadre de l'exécution du présent contrat, quelle qu'en soit la nature et le montant, sous réserve que ces travaux ne résultent pas d'une défaillance du Concessionnaire dans l'exécution de ses obligations contractuelles, notamment d'un défaut de maintenance et d'entretien.

Afin d'améliorer le service public rendu aux usagers, le concessionnaire sera autorisé à valoriser les installations mises à sa disposition en mettant en œuvre des activités annexes, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la destination de l'établissement et qu'elles n'y portent pas atteinte.

Dans ce cadre, le concessionnaire sera notamment autorisé :

- ✓ à réserver certains espaces payants à de l'affichage publicitaire de longue durée, sous réserve de ne pas porter atteinte aux bonnes mœurs et à l'image du Concédant ;
- ✓ à développer à l'intérieur de l'établissement des activités commerciales compatibles avec la destination de l'établissement ;
- ✓ à vendre des produits dérivés ou l'image de l'établissement (après validation par le Concédant) ;
- ✓ à organiser des soirées privées en dehors des horaires d'ouverture de l'établissement, en partenariat avec le restaurateur présent dans l'établissement, ou toute autre personne ;
- ✓ à rechercher des partenaires financiers (sponsors) ;
- ✓ à louer les salles de réunion de l'établissement à des tiers ;
- ✓ à développer des relations commerciales avec les gestionnaires des autres grands équipements publics ou privés présents sur le territoire de la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées ;

➤ **La rémunération du délégataire**

La rémunération du délégataire sera constituée par les ressources tirées de l'exécution du contrat, c'est-à-dire les redevances perçues auprès des ébénistes, des producteurs, des occupants des bureaux de la tour du Complexe de la République et des loueurs des salles de réunions, conformément aux tarifs fixés par la commune.

La Commune loue, dans les mêmes conditions que les autres occupants, des bureaux dans la tour du Complexe de la République afin d'y installer certains de ses services.

➤ **Redevance d'occupation**

En contrepartie de la mise à disposition des installations, le Concessionnaire versera à la ville une redevance annuelle de 35% du résultat comptable avant impôts, s'il est positif.

➤ **Biens nécessaires à l'exploitation**

Un inventaire des biens mis à disposition du concessionnaire sera établi. Les biens sont classés en biens de retour, biens de reprise et biens propres.

Il sera actualisé chaque année dans le cadre du rapport annuel d'activité du concessionnaire afin d'intégrer toute modification éventuelle de l'état ou de la nature des biens mobiliers et immobiliers affectés au service public.

➤ **Conditions d'exécution du service**

Le délégataire sera seul responsable du bon fonctionnement du service, sauf causes exonératoires définies contractuellement. Il assumera les risques liés à l'exploitation du service dans les limites fixées par le contrat.

Le délégataire devra prendre toutes les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des responsabilités qui lui incombent.

Il affectera à l'exécution du service public délégué les moyens matériels d'exploitation nécessaires.

➤ **Les travaux envisagés**

Aucun programme de travaux ne sera mis à la charge du concessionnaire, mais celui-ci sera autorisé, après validation écrite du Concédant, à réaliser des menus travaux d'adaptation et de modernisation des espaces délégués suite à une demande formulée en ce sens par un usager.

La demande d'autorisation auprès du Concédant est formulée par écrit, et indique notamment :

- l'objet et la localisation des travaux envisagés ;
- l'identification du demandeur ;
- les plans des travaux envisagés ;
- le coût estimatif des travaux ;
- l'accord écrit du demandeur sur la prise en charge du coût total des travaux ;
- l'impact des travaux sur le fonctionnement du service public ;

L'accord écrit du Concédant est réputé acquis à défaut de réponse dans un délai de 15 jours calendaires. A l'issue des travaux, le Concessionnaire invite le Concédant à participer aux opérations de réception.

Le coût des travaux sera entièrement facturé au demandeur et amortis sur la durée résiduelle de la présente convention.

➤ **Rapport à la Ville – Contrôles**

Conformément aux articles L. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, la Ville conservera un droit d'information et de contrôle permanent du service délégué qui s'exercera notamment au travers du rapport prévu aux articles L. 1411-3 et R. 1411-7 du Code général des collectivités territoriales. Des sanctions (pénalités, résiliation, mise en régie) seront prévues par la convention pour assurer le respect des obligations du concessionnaire.

Conformément à l'article L. 1411-3 du CGCT, le délégataire produira chaque année à la Ville un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et une analyse de la qualité du service.

Ce rapport devra notamment comporter les comptes du délégataire présentés avec le même niveau de détail que le plan d'affaires prévisionnel annexé au contrat de délégation de service public.