

EXTRAIT de la délibération du 7 juillet 2015

Qu'est-ce qu'un BEA ?

1. Un BEA est un contrat de longue durée (comprise entre 18 et 99 ans).

Un BEA a pour objet de mettre à la disposition d'un tiers, un bien immobilier (l'actuelle piscine) afin que ce dernier réalise une « *opération d'intérêt général ou bien encore des enceintes sportives et des équipements connexes nécessaires à leur implantation* ».

Le BEA permet de confier à un tiers la conception, le financement, la réalisation des travaux et une partie de la maintenance (maintenance dite de niveau « propriétaire » selon la norme FD X 60-000).

Le titulaire du BEA sera le maître d'ouvrage des travaux à réaliser. Il en assumera la responsabilité et la direction technique.

Il sera responsable de livrer le futur bâtiment dans un délai contractuel, sous peine de se voir appliquer des pénalités qui seront définies dans le BEA et sauf cause légitime de retard.

Le BEA peut permettre la constitution de droits réels au profit du titulaire, qui lui confie les droits et obligations du propriétaire.

2. En contrepartie des prestations réalisées, la Communauté de Communes versera un loyer au titulaire du BEA, à compter de l'achèvement des travaux et sous réserve que ces derniers soient conformes au programme et permettent le bon fonctionnement de l'ouvrage.

Le loyer comprend les coûts d'investissement (coûts de conception, de maîtrise d'œuvre et de travaux), de financement et d'entretien maintenance / GER nécessaires à la réalisation du futur complexe aquatique et à sa pérennité.

Le cas échéant, des avances de loyers versées par la CCGC seront possibles, pendant la phase construction de l'ouvrage et selon l'avancement des travaux.

Evidemment, le montant final des loyers ne sera connu qu'à l'issue de la procédure d'attribution que va lancer la CCGC, étant précisé que le montant total du futur BEA ne devra pas dépasser 657 000 euros.

3. Enfin, une fois la construction de la nouvelle piscine achevée, les prestations d'entretien maintenance du titulaire du BEA commenceront.

Concomitamment, l'exploitation commerciale et la gestion du service public pourra commencer, soit par une société désignée dans le cadre d'une convention de délégation de service public (ou marché), soit par la CCGC elle-même, en régie.

Le choix du mode de gestion ne faisant pas l'objet de la présente délibération, cette question sera abordée lors d'un prochain conseil, à une date permettant une exploitation du futur complexe aquatique immédiatement après la fin de travaux.

4. La passation d'un BEA, en tant que telle, n'est soumise à aucun texte ni à aucun formalisme précis.

Cependant, la jurisprudence estime que la conclusion d'un BEA doit être précédée de mesures de publicité et de transparence « *adéquates au regard de l'objet, du montant financier et des enjeux économiques du contrat* » (CAA Marseille, 29 octobre 2012, n° 10MA02128).

Il est donc envisagé qu'une procédure de mise en concurrence soit mise en œuvre par la CCGC, qui se caractérisera par les principales étapes ci-après :

- publication d'un Avis d'Appel Public à la Concurrence (au BOAMP à tout le moins), afin de solliciter le dépôt de candidatures par les opérateurs économiques intéressés ;
- sélection des candidats admis à déposer une offre puis envoi du dossier de consultation des entreprises (DCE) comprenant notamment un règlement de la consultation, un projet de BEA, le programme fonctionnel, le guide de rédaction des offres ;
- réception et analyse des offres par la CCGC et son équipe d'assistants à maîtrise d'ouvrage ;
- séances de négociations avec les candidats admis à déposer une offre ;
- éviction, le cas échéant, de certains candidats des négociations, pour ne garder que les opérateurs économiques proposant les meilleures offres ;
- remise d'une offre finale par les candidats, analyse de l'offre finale et désignation de l'attributaire pressenti ;
- mise au point du BEA et des pièces techniques qui constitueront notamment le dossier de permis de construire ;
- réunion du conseil communautaire autorisant le président à signer le BEA ;
- envoi des lettres de rejet aux candidats évincés ;
- signature du BEA et publication d'un avis d'attribution ;
- dépôt du permis de construire par le titulaire du BEA et sous sa responsabilité.