




Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Accusé de réception en préfecture
A013-211300017-20131217-39905-DE-1-1_0
Date de signature : 19/12/13
Date de réception : jeudi 19 décembre 2013
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE: - ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR L'EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX-EN-
PROVENCE N°2013.732**

Séance publique du

17 décembre 2013

Présidence de Madame Maryse JOISSAINS MASINI,
Maire d'Aix-en-Provence
Président de la Communauté du Pays d'Aix

**OBJET : PROJET DE MISE EN PLACE D'UNE PLATE-FORME DE LOGISTIQUE URBAINE
- APPROBATION DES CANDIDATURES ET AUTORISATION DE SIGNATURE DU BAIL
EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Le 17/12/13 à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire le 11/12/2013, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

M. Jacques AGOPIAN, M. Lucien AMBROGIANI, Madame Odile BARBAT-BLANC, Mme Dahbia BENNOUR, Mme Charlotte BENON, Mme Christine BERNARD, Mme Odile BONTHOUX, M. Héliot BRAMI, M. Gérard BRAMOULLÉ, Mme Danièle BRUNET, M. Maurice CHAZEAU, M. Eric CHEVALIER, M. Jean CHORRO, Mme Chantal DAVENNE, M. François-Xavier DE PERETTI, M. Yannick DECARA, M. Gerard DELOCHE, Mme Brigitte DEVESA, Mme Sylvaine DI CARO, M. Laurent DILLINGER, Mme Michelle EINAUDI, Mme Martine FENESTRAZ, M. Alexandre GALLESE, M. Jacques GARCON, M. Gérard GERACI, M. Jean-Christophe GROSSI, M. Hervé GUERRERA, M. François HAMY, Mme Maryse JOISSAINS MASINI, Mme Michèle JONES, Mme Patricia LARNAUDIE, M. Henri MATAS, Mme Reine MERGER, Mme Amaria MOHAMMEDI, Mme Arlette OLLIVIER, M. Stéphane PAOLI, M. Christian PEREZ, M. Jean-Marc PERRIN, Mme Liliane PIERRON, Mme Catherine RIVET-JOLIN, Mme Danielle SANTAMARIA, Mme Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Mme Catherine SILVESTRE, M. Jules SUSINI, M. Francis TAULAN, Mme Françoise TERME, M. Victor TONIN, Mme Marie José VALETA

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Mme Sophie JOISSAINS à M. Gérard BRAMOULLÉ

Excusés sans pouvoir :

Mme Agnès AMIACH ELBEZ, M. Robert FOUQUET, M. André GUINDE, M. Christian LOUIT, M. Alexandre MEDVEDOWSKY, Mme Fleur SKRIVAN

Secrétaire : Yannick DECARA

M. Jean CHORRO donne lecture du rapport ci-joint.

**Aix en Provence**

VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Direction Générale des Services Techniques
D.A.S.T. InfrastructuresRAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 17/12/13

RAPPORTEUR : M. Jean CHORRO**CO-RAPPORTEUR(S)** : Mme Odile BONTHOUX**Nomenclature** : 8.7 Transports**Politique Publique** : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**OBJET** : PROJET DE MISE EN PLACE D'UNE PLATE-FORME DE LOGISTIQUE URBAINE
- APPROBATION DES CANDIDATURES ET AUTORISATION DE SIGNATURE DU BAIL
EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF - Décision du Conseil

Mes Chers Collègues,

Par délibération numéro 2013.227 en date du 3 juin 2013, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur le lancement d'un appel à projet en vue de la mise en place d'une plate-forme de logistique urbaine, a adopté le cahier des charges et a autorisé le lancement de la consultation des entreprises. Il a été par ailleurs procédé à la désignation d'un jury composé de 6 élus.

L'objet de l'appel à projet consiste en la mise à disposition d'un local situé 1 route de Galice (au rez-de-chaussée de l'immeuble) à Aix-en-Provence dont il appartiendra au preneur de réaliser les deux objets suivants :

- mise aux normes du bâtiment pour l'activité exercée,
- exploitation d'une activité exclusivement réservée, à savoir l'organisation de la livraison de marchandises à destination de la Ville d'Aix-en-Provence (logistique urbaine) afin de rationaliser l'entrée et la distribution de marchandises dans la ville, tout en soutenant l'activité économique dans le respect de l'aire piétonne.

Le contrat qui en résultera prendra la forme d'un bail emphytéotique administratif dont le montant minimum du loyer a été fixé à 35 € HT m²/an.

L'octroi du bail emphytéotique administratif (B.E.A) à un opérateur privé ou public a fait l'objet d'une procédure ad hoc de publicité et de mise en concurrence, comprenant une phase de négociation, sur l'ensemble des aspects des propositions, avec les candidats retenus.

Par ailleurs, le preneur s'engagera à maintenir l'affectation ainsi que la destination des biens prévue au bail, et à entretenir les locaux. Il bénéficiera de droits réels sur le bien pendant la durée du bail. De plus, la mise à disposition du bien sera exécutée en contrepartie d'un loyer dont devra s'acquitter le preneur selon des échéances régulières.

L'avis d'appel public à projet a été transmis le 28 juin 2013 dans la presse spécialisée et a fait l'objet d'une large publication :

- JOUE
- BOAMP
- Le Moniteur

La date limite de remise des offres, initialement fixée au 16 juillet 2013, a été repoussée au 19 août 2013. A cette date, 3 offres (pour 12 dossiers retirés) ont été enregistrées.

Les candidats étaient amenés à exposer leurs objectifs et motivations ainsi que leurs propositions en termes d'investissements, de loyer et de durée de bail.

Au regard d'une première analyse des offres (annexe 1 jointe – analyse des candidatures) réalisée par les services techniques accompagnés d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et des services juridiques de la Ville, les 3 candidats ont été autorisés à poursuivre sur la phase de négociation. Il s'agit des sociétés suivantes (classées par ordre alphabétique) :

- Optima (Groupe La Varappe)
- Oxipio
- Vert-chez-vous / Prolog (groupement)

Les candidats retenus pour la phase de négociation ont été interrogés par écrit afin d'apporter des précisions sur leurs offres respectives. Ils ont fait l'objet d'une audition le 8 novembre 2013, audition au cours de laquelle ont été négociées, notamment, les caractéristiques techniques, économiques et financières de leurs propositions.

Après en avoir débattu et au regard de ces éléments d'analyse des offres, le jury a retenu le classement suivant :

- 1°) Vert-chez-vous / Prolog (groupement)
- 2°) Oxipio
- 3°) Optima (Groupe La Varappe)

Le candidat classé premier retenu propose une prestation de service de livraison urbaine pour les commerces, les particuliers et les publics ayant des difficultés à se déplacer avec un parc de véhicules propres (cargo-cycles, berlingo électriques)

– en travaillant sur un périmètre du centre-ville élargi,

- en respectant la réglementation en vigueur sur le centre-ville.

La suite de la procédure consiste en la signature d'un bail emphytéotique administratif conclu sur une durée de 18 ans non renouvelable avec le candidat retenu. En cas de carence de ce candidat, de désistement de sa part ou d'impossibilité à conclure ledit bail avec lui, la Ville se réserve éventuellement la possibilité d'avoir recours aux autres offres classées. Par ailleurs, si la Ville décidait, à tout moment, d'interrompre le processus de signature du bail emphytéotique administratif, les candidats ne pourront demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Le bail emphytéotique administratif sera conclu, conformément aux dispositions de l'article L.2122-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques soumis aux conditions déterminées par les articles L.1311-2 à L.1311-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, en vue de la réalisation, pour le compte de notre collectivité, d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence, en l'occurrence l'organisation et la mise en place d'un dispositif de logistique urbaine pour la livraison de marchandises en centre-ville.

Compte tenu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le classement proposé par le jury désigné pour la présente opération (annexe 2 jointe – PV commission de sélection),
- **DECIDER** que le montant annuel du loyer est de 16 275 € HT (soit 35 € HT/m² x 465 m²). Ce montant sera révisé annuellement selon l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE
- **AUTORISER** Madame le Maire ou Madame l'adjointe déléguée au Foncier, Cadastre, Gestion des Propriétés Communales & des Bâtiments Communaux, à signer le Bail Emphytéotique Administratif et tout document s'y rapportant.

**2013.732 - PROJET DE MISE EN PLACE D'UNE PLATE-FORME DE LOGISTIQUE
URBAINE - APPROBATION DES CANDIDATURES ET AUTORISATION DE SIGNATURE
DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Présents et représentés	: 49
Présents	: 48
Abstentions	: 2
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 47
Pour	: 47
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

M. Jacques AGOPIAN, Mme Chantal DAVENNE

N'ont pas pris part au vote

NEANT

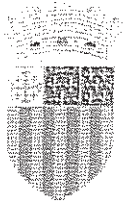
**Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité
le rapport qui précède.**

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

**Le Conseiller Municipal délégué,
Arlette OLLIVIER**

**Compte-rendu de la délibération affiché le : 19/12/2013
(articles L 2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)**



Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Direction Générale Services Techniques

Direction Générale Adjointe Services Techniques

Direction Adjointe des Services Techniques Infrastructures

Nom et qualité des chargés de l'analyse :

- Bureau d'Etudes Jonction – Mme Stéphane SIRJEAN/ Monsieur Christian Morel
- Ville d'Aix-en-Provence - Valérie Lagier, Cécile Pradier et Constance Briand

Objet de l'analyse :

Appel à Projet pour la mise en Place d'une plate-forme de logistique urbaine sis 1 route de Galice

Procédure : Bail Emphytéotique Administratif - Appel à Projets

Date d'envoi de la publicité : 10 juillet 2013

Date limite de remise des offres : 19 Août 2013 – 12h

Date d'ouverture des plis : 20 Août 2013

Nombre de plis réceptionnés dans les délais : 3

Nombre de candidats retenus : 3

Nombre de candidats non retenus : 0

Nombre d'offres conformes analysées : 3

Nombre d'offres non conformes : 0

Observations :

OUVERTURE DES PLIS

Etat des justificatifs à remettre par les candidats :

N° d'ordre	CANDIDAT	SI GROUPEMENT, Norm du mandataire	PIECES DE LA CANDIDATURE					DOSSIER DE PRESENTATION				RECEVABILITE		
			Lettre de candidature (DC1)	Pouvoir de la personne habilitée	Situation juridique (attestations fiscales, sociales, RCS...)	Capacité économique et financière (DC2 ou CA, trois derniers exercices)	Références professionnelles et capacité technique (CV, listes de références, plaquettes commerciales)	Volet 1 : organisation et implications économiques	Volet 2 : externalités environnementales positives	Volet 3 : aménagements à réaliser	Volet 4 : éléments de précisions sur le bail			
1	OXIPIO	sans objet	✓	sans objet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Dossier complet donc recevable en l'état
2	Groupement PRO-LOG Solutions / VERT CHEZ VOUS	PRO-LOG Solutions	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Dossier complet donc recevable en l'état
3	OPTIMA	sans objet	✓	sans objet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Dossier complet donc recevable en l'état

Observations :

03/10/13

Analyse des candidatures BEA dernier kilomètre V2

ANALYSE DES CANDIDATURES

Chacun des dossiers a été apprécié en intégrant, d'une part, l'analyse des réponses aux différents volets de l'appel à projet, d'autre part en prenant en compte la connaissance et la maîtrise de la logistique urbaine du candidat, le degré d'innovation du projet, la qualité globale du dossier (clarté de la présentation, niveau de détail des éléments et complétude du dossier, explication et justification des calculs, mise en avant d'indicateurs de mesure).

Le dossier est divisé en quatre volets. L'analyse par volet est présentée dans un premier temps.

Appréciation des projets proposés par les candidats :

L'appréciation qualitative est exprimée sous forme de pictogrammes dont la signification est la suivante :

⊗ : ne répond pas aux demandes ou de façon insuffisante

☹ : répond strictement aux demandes de l'appel à projet

☺ : répond bien aux attentes

☺☺ : Répond au-delà des attentes

Le signe « + » permet de différencier certains aspects des réponses où les candidats sont très proches. La différence se fera alors sur des points de détail du dossier.

A - Analyse par Volet

1- Volet n°1 : Organisation et implications économiques

Pour ce premier volet, les projets ont été analysés en fonction de leurs réponses aux critères suivants :

1.1-Critère n° 1 : le projet répond aux finalités et orientations de la Ville ; à savoir rationaliser l'entrée et la distribution des marchandises de la ville.

Les attentes portent sur le niveau de détail des moyens mis en œuvre (investissements, emplois). Le périmètre de distribution doit être précisé, ainsi que le type de produits et concernés, les jours et heures de fonctionnement, les modalités de distribution (type et nombre de véhicules).

RESULTATS

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
☺☺	☺	☺☺
La palette de services proposés entre bien dans le champ de la rationalisation de la distribution des marchandises de la Ville.	La palette de services proposés entre dans le champ de la rationalisation de la distribution des marchandises de la ville, mais reste théorique et très - trop- large (pas d'expérience réussie significative).	La palette de services proposés entre bien dans le champ de la rationalisation de la distribution des marchandises de la Ville.

1.2-Critère n° 2 : le projet contribue au soutien de l'activité économique en centre-ville (commerce de proximité notamment).

Les attentes : Le projet détaille les services proposés et le type de clients. Ces services répondent aux besoins des acteurs économiques du centre-ville (commerces de proximité, avec une ouverture sur d'autres activités économiques).

Le projet crée des emplois. Le nombre d'emplois créés est précisé. Ce nombre d'emplois est cohérent avec le profil des services proposés et le nombre de colis annoncé.

3- Volet n° 3 : Aménagements à réaliser

Les attentes : Le candidat précise les aménagements intérieurs et extérieurs qu'il va réaliser pour son activité. Les attentes portent sur le niveau de détail des aménagements, la prise en compte des contraintes de sécurité et les spécificités du local, la cohérence globale du projet d'aménagement.

3.1- Critère n°1 : Précision et détail des aménagements intérieurs.

Les attentes : Les aménagements proposés sont cohérents avec la palette de services et d'activités proposée. Les aménagements correctement dimensionnés et chiffrés, ils figurent clairement dans les budgets, plans prévisionnels d'investissements. Les normes professionnelles sont prises en compte. Les plans et schémas proposés permettent de se rendre compte de ces aménagements.

RESULTATS :

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
☺	☺	☺☺
Les aménagements intérieurs sont décrits de façon synthétique et accompagnés de plans et explications	Les aménagements intérieurs sont décrits de façon synthétique, accompagnés de plans et explications sommaires	Les aménagements intérieurs sont décrits de façon détaillée, les plans sont explicites

3.2- Critère n° 2 : Précision et détail des aménagements extérieurs.

Les attentes : Les aménagements proposés prennent en compte le cheminement piéton et la sécurité. Les plans et schémas proposés permettent de se rendre compte des flux (entrées/sorties), les modalités de stationnement sont précisées. Les bornes et équipements divers sont localisés et dimensionnés. Les aménagements extérieurs s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

RESULTATS :

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
☹	☺	☹
Les aménagements extérieurs sont très peu explicités	Les aménagements extérieurs sont bien expliqués, avec un schéma de circulation et la prise en compte des contraintes de sécurité piétons	Les aménagements extérieurs sont expliqués de façon sommaire

CONCLUSION POUR LE VOLET N°3

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
☹	☺	☺☺
les aménagements sont décrits de façon sommaire, les aménagements intérieurs sont bien documentés mais les aménagements extérieurs sont moins précis.	les aménagements sont décrits de façon synthétique, plans et schémas de circulation joints.	les aménagements sont décrits de façon détaillée, plans et schémas de circulation joints.

Volet n° 4 : Précision sur le bail

Les attentes : Le candidat précise la durée du bail. Cette dernière est cohérente avec les durées d'amortissements normales d'investissements immobiliers et matériels. Le bail permet d'amortir les investissements et engage la Ville pour une période raisonnable. Le loyer proposé est supérieur ou égal au plancher proposé, les modalités de révision et d'indexation sont précisées.

Critère n° 1 : le loyer proposé est supérieur ou égal au plancher proposés (35 € HT/m² annuel)

RESULTATS :

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
😊😊	😊😊	😊
le loyer est égal à 35€, comme demandé. Le paiement débute à la date de signature du bail.	le loyer est égal à 35€, comme demandé. Le paiement débute à la date de signature du bail.	le loyer est égal à 35€, comme demandé, le paiement débute au démarrage de l'exploitation

Critère n° 2 : le loyer est indexé et évolutif

RESULTATS :

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
😊😊	😊😊	😞
Le loyer est réévalué et indexé	Le loyer est réévalué et indexé	Le loyer est indexé mais pas réévalué

Critère n° 3 : la durée du bail correspond aux attentes de la Ville

RESULTATS :

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
😊	😊😊	😊
La durée du bail est de 30 ans et peut être raccourcie à 20	la durée du bail est de 20 ans	La durée du bail est de 30 ans et peut être raccourcie à 20

Critère n° 4 : les durées d'amortissement et durée de bail sont cohérentes.

RESULTATS

Oxipio	Optima	VCV/Prolog
😊😊	😊	😊😊
les documents financiers communiqués permettent d'identifier les investissements, et d'en vérifier la cohérence avec la durée du bail	les documents financiers communiqués donnent une vision sommaire des investissements	les documents financiers communiqués permettent d'identifier les investissements, et d'en vérifier la cohérence avec la durée du bail

CONCLUSION POUR LE VOLET N°4

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
☺☺	☺+	☺
les conditions du bail sont clairement libellées et répondent aux attentes (durée du bail négociable, montant du loyer, versement dès signature, indexation et revalorisation)	les conditions du bail sont clairement libellées et répondent à la majorité des attentes (durée du bail, montant du loyer, versement dès signature, indexation et revalorisation)	les conditions du bail sont clairement libellées et répondent aux attentes minimales (durée du bail négociable sous conditions, montant du loyer, versement au démarrage de l'activité, indexation mais pas de revalorisation).

⇒ TABLEAU RECAPITULATIF : PROPOSITION

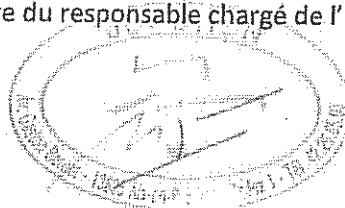
Les trois dossiers reçus répondent aux attentes¹.

Le dossier VCV/Prolog est légèrement meilleur que le dossier Oxipio. Toutefois les deux dossiers sont très proches. Le dossier du candidat Optima est classé en troisième position.

Candidats	Classement par Volet				Classement global
	Volet n°1 : Organisation et implications économiques	Volet n° 2 : Externalités environnementales positives	Volet n° 3 : Aménagements à réaliser.	Volet n° 4 : Précision sur le bail	
OXIPIO	☺☺	☺	☺	☺☺	☺☺
OPTIMA	☺	☹	☺	☺	☺
VCV PROLOG	☺☺	☺	☺☺	☺	☺☺+

☺☺ : Répond au-delà des attentes
 ☺ : répond bien aux attentes
 ☺ : répond strictement aux demandes de l'appel à projet
 ☹ ne répond pas aux demandes ou de façon insuffisante

Signature du responsable chargé de l'analyse



Lagest

¹ Présentation plus détaillée des dossiers, en annexe.

Annexe : Présentation détaillée des dossiers

Dossier OXIPIO

	Commentaires sur l'appréciation	Éléments complémentaires
Appréciation qualitative du dossier	Dossier succinct mais présence éléments essentiels et bien construit	éléments complémentaires apportés dans document de réponse aux questions
Désignation du projet	Service de réserve déportée (stockage, distribution et SI) à destination commerces de proximité	
Références/ Expérience du candidat sur le sujet considéré (connaissance et maîtrise de la logistique urbaine)	partenariat avec groupe Mory/Ducros, activité sur Lille, de nombreux projets	partenariats locaux envisagés
Degré d'innovation du projet	important, prix innovation	
Présence et niveau de détail suffisant des éléments sur les 4 volets	Dossier complet	Éléments complémentaires sur tarification et aménagements
Présence d'indicateurs de suivi et de performance	indicateurs financiers uniquement	
Points forts du dossier	Système d'information "Cloud" spécifique pour gestion des flux d'information client/Oxipio connecté avec messenger, capacité à mobiliser les partenaires ad-hoc (transporteur, PICOM, OSEO) recours à spécialiste pour montage de dossier (Deloitte), modèle économique pensé, une vraie réflexion stratégique de développement, démarche qui part des besoins du client (pérennité du modèle économique) ++ innovation Ciblage uniquement sur commerces, cœur de métier: pas logistique urbaine, expérience positive mais restreinte,	Seuil de rentabilité ambitieux 830 colis jour en fonction des moyens (17 personnes) Durée du bail peut être raccourcie sous réserves (20 ans) Plan de financement cohérent (mix emprunt et investisseurs)
Points faibles du dossier	pas d'ancrage local, partenariat actuel unique (fragilité) entreprise en croissance part de risque plus importante (nouveau concept)	objectif ramené à 1350 colis /jour ambitieux

03/10/13

Points caractéristiques	OXIPIO	Appréciation
Structure	SAS filiale d'OXIPIO SAS (société existante)	😊
Nombre de colis/jour	830 (A1) à 1350 (A3)	😊 risque
Equipe	15 à 24 personnes en fonction de la montée en charge	😊😊
Véhicules	3 véhicules 20 m3 biogaz (location) 15 cargo-cycles (remorque fermée 1,8m3) (achat) Lundi au samedi 7h30 / 19h	😊😊
Aménagements	Aménagements et activité compatibles avec résistance de la dalle	😊
Investissements	250 K€ étalés sur 3 ans Investissements réactualisés en fonction de l'évolution du métier	😊
Bail	30 ans (bail plus court envisageable), loyer de 35€ HT révisable (+10% à compter du déploiement complet) + indexation ICC	😊
Imputation des coûts et tarification	Transporteurs → facturation de la prestation de distribution (réapprovisionnement) et enlèvement (retours clients) Commerçants → facturation prestation spécifique gestion des stocks avancés et mise à disposition en fonction du besoin Grille de tarification très détaillée et variable en fonction des prestations proposées	😊 😊
Démarrage	6 mois après signature du bail (mars ou avril 2014)	😊

Dossier OPTIMA

	Commentaires sur l'appréciation	Éléments complémentaires
Appréciation qualitative du dossier	Dossier très orienté sur le volet social, manque de connaissance métier, un peu léger	
Désignation du projet	projet COLICITY : collecte, réception, tri et distribution de colis à destination et en provenance du centre-ville d'Aix + point de retrait colis (150m) + conciergerie urbaine	
Références/ Expérience du candidat sur le sujet considéré (connaissance et maîtrise de la logistique urbaine)	pas de références / groupe spécialisé dans domaine social	
Degré d'innovation du projet	projet de centre de distribution urbain, pas d'innovation particulière, pannel de services très large	
Présence et niveau de détail suffisant des éléments sur les 4 volets	des précisions à apporter sur l'organisation, le bilan financier, les partenaires ...	Précisions apportées
Présence d'indicateurs de suivi et de performance	indicateurs : environnementaux	partiellement
Points forts du dossier	volet social et insertion, plan de communication Large palette de services Création société ADHOC	
Points faibles du dossier	pas un opérateur logistique /logistique urbaine, connaissance théorique de l'activité, pas de retour d'expérience pas de système d'information opérationnel pour démarrer l'activité potentiel du local sous-estimé (max 550 colis / jour)	Plan de financement fondé sur emprunt de 500 K€

Points caractéristiques	OPTIMA	Appréciation
Structure	création SAS « AIX-Colicity »	😊
Nombre de colis/jour	225(A1) à 550 (A5)	😊
Equipe	6 à 12 personnes en fonction de la montée en charge	😊
Véhicules	1 véhicule 20 m3 1 VL 3m3 4 triporteurs (achat)	😊😊
Horaires / Fréquences	Lundi au vendredi 6h 18h et samedi matin	
Aménagements	Pas de précision sur le renouvellement des investissements Activité compatible avec la résistance de la dalle	😊
Investissements	Montant des investissements : 240 K€ en A1	😊
Bail	Bail de 20 ans, loyer de 35€ HT révisable (2 ^{ème} et 3 ^{ème} année) + indexation ICC	😊
Imputation des coûts et tarification	Transporteur → facturation de la prestation de distribution (réapprovisionnement) Commerçant → enlèvement (retours clients), conciergerie urbaine, stockage avancé Tarification au colis, entrée et sortie	😊😊
Démarrage	6 mois après signature du bail (mars ou avril 2014)	😊

27

Dossier VCV/Prolog

	Commentaires sur l'appréciation	Questions complémentaires à poser aux candidats
Appréciation qualitative du dossier	Très bon dossier, bien construit et documenté	Réponses apportées aux questions complémentaires
Désignation du projet	Service de livraison, d'acheminement et d'enlèvement de marchandises	
Références/ Expérience du candidat sur le sujet considéré (connaissance et maîtrise de la logistique urbaine)	Références Vert chez vous nombreuses et reconnues, Prolog moins connu	
Degré d'innovation du projet	reconduction concept éprouvé	
Présence et niveau de détail suffisant des éléments sur les 4 volets	document relativement complet	
Présence d'indicateurs de suivi et de performance	mentionnés mais pas de détail	
Points forts du dossier	connaissance contexte local, expérience et retours d'expérience forts, notoriété, Dossier détaillé et explicite, aspect environnemental très présent et mesuré	Répartition des rôles entre partenaires : VCV : organisation de la distribution urbaine Prolog : organisation des approvisionnements
Points faibles du dossier	Aménagement du parvis à retravailler (intégrer passage des piétons en sécurité et interface avec la rue).	

2

Points caractéristiques	VCV-Prolog	Appréciation
Structure	filiale régionale de VCV (VCV actionnaire majoritaire, Pro-Log minoritaire)	😊
Nombre de colis/jour	250(A1) à 780 (A3)	😊
Equipe	11 à 22 personnes en fonction de la montée en charge	😊
Véhicules	1 véhicule 20 m3 électrique (location) 10 cargo-cycles (remorque fermée 2m3) (achat) 2 Berlingo électrique (location)	😊😊
Horaires / Fréquences	Lundi au vendredi 5h 8h et 18h 21h et Samedi 5h 8h (réception) Livraison 7h-11h /18h-21h (à adapter selon évolutions réglementation)	😊😊
Aménagements	Aménagements et activité compatibles avec résistance de la dalle Investissements réactualisés en fonction de l'évolution du métier	😊
Investissements	200 K€ en A1	😊
Bail	Bail de 30 ans (bail plus court envisageable avec réserves), loyer de 35€ HT, indexation ICC	😊
Imputation des coûts et tarification	Fournisseur/transporteur → facturation de la prestation de distribution (réapprovisionnement) et enlèvement (retours clients) Tarification détaillée en fonction de la prestation	😊
Démarrage	6 mois après signature du bail (mars ou avril 2014)	😊



APPEL A PROJETS POUR LA
MISE EN PLACE D'UNE PLATEFORME DE LOGISTIQUE URBAINE
LOCAL SIS, 1 route de Galice
COMMISSION DE SELECTION DU 08 NOVEMBRE 2013

PRESENTS

Mr Jean **Chorro** – Premier Adjoint

Mr Victor **Tonin** – Adjoint au Maire délégué à l'Environnement

Mme Marie-Josée **Valeta** – Conseillère Municipale

ABSENT EXCUSE

Stéphane **Paoli** – Conseiller Municipal

Dans le cadre de l'appel à projet qui a fait l'objet d'une délibération n° 2013.227 du 03 Juin 2013, un jury a été désigné afin de participer à l'audition des offres des candidats.

Ainsi, dans ce cadre, les membres de la Commission se sont réunis le vendredi 08 novembre.

Chaque candidat a présenté de manière synthétique son projet suivi d'un échange avec les membres de la Commission.

C. J.





CANDIDAT N° 1 : OXIPIO

Le premier candidat audité est la SAS OXIPIO, représentée par son président Monsieur Philippe Malraux. Ce dernier présente sa société, son concept de réserve déportée et comment il décline son concept sur le site d'Aix-en-Provence, objet de l'appel à projet. Il communique à la commission un document annexé au présent rapport. Différentes questions sont ensuite posées au candidat par les membres de la commission

FORME JURIDIQUE : SAS

AGE DE LA SOCIETE : société OXIPIO existe depuis 2009, la société créée à Aix serait une filiale

CAPITAL SOCIAL : 120 K€

TARIFICATIONS DES PRESTATIONS : le tarif dépend des prestations (livraison, réserve déportée) et varie en fonction du nombre de colis, de la fréquence des livraisons. Le commerçant ne paie que le service de réserve déportée et des prestations supplémentaires, les frais de livraison sont payés par le transporteur.

VEHICULES A N+3 : 15 triporteurs plus 2 VUL 20 m3 biogaz

NOMBRE D'EMPLOIS CREES N A N+3 : 25 emplois créés sur le site, en majorité des emplois locaux. Ces emplois seront ouverts aux jeunes et la mission locale sera largement sollicitée.

DUREE DU BAIL : bail de 18/20 ans possible, base de loyer 35€ HT avec revalorisation et indexation

PERIMETRE : Centre-ville

DEMARCHE « ITERATIVE » : un dialogue permanent sera mis en place avec la Ville, dans une logique de partenariat et de bonnes relations.

DEMARCHE QUALITE / CERTIFICATION : pas de certification ISO mais une démarche interne d'amélioration continue.

DELAI DE MISE EN ŒUVRE – mars 2014 ? un démarrage de l'activité (partiel) pour mars 2014 est possible.

C.γ.





CANDIDAT N° 2 : OPTIMA -PROJET AIX-COLICITY (groupe La Varappe)

Le deuxième candidat audité est la société Optima, représentée par Messieurs Laik et Brun. Ils présentent la société Optima, le projet Aix-Colicity et la déclinaison de ce projet sur le site d'Aix-en-Provence, objet de l'appel à projet. Différentes questions sont ensuite posées au candidat par les membres de la commission

FORME JURIDIQUE : SAS

AGE DE LA SOCIETE : société Aix-Colicity à créer

CAPITAL SOCIAL : capital de la société mère OPTIMA 1 490 000 €.

TARIFICATIONS DES PRESTATIONS : tarif comparable à celui de la Poste. Les frais de livraison sont payés par le transporteur.

VEHICULES A N+3 : 5 à 6 véhicules à terme (4 triporteurs)

NOMBRE D'EMPLOIS CRES N A N+3 : 12 emplois créés sur le site, en majorité des emplois locaux. Ces emplois seront ouverts aux jeunes et la mission locale largement sollicitée.

DUREE DU BAIL : bail de 18/20 ans possible, base de loyer 35€ HT avec revalorisation et indexation

PERIMETRE : Centre-ville

DEMARCHE « ITERATIVE » : un dialogue permanent sera mis en place avec la Ville, dans une logique de partenariat et de bonnes relations.

DELAI DE MISE EN ŒUVRE – mars 2014 ? un démarrage de l'activité (partiel) pour mars 2014 est possible.

C.γ.

CANDIDAT N° 3 : GROUPEMENT VERT-CHEZ VOUS / PROLOG

Le dernier candidat audité est la SAS Pro-Log/Vert Chez Vous, représentée par Messieurs Gilles Manuelle (VCV), Monsieur Rogar (Prolog) et Monsieur Labatut (Société Labatut). Ils présentent le groupement, le projet et la déclinaison de ce projet sur le site d'Aix-en-Provence, objet de l'appel à projet. Le document support de présentation est annexé au présent document. Différentes questions sont ensuite posées au candidat par les membres de la commission.

FORME JURIDIQUE : SAS

AGE DE LA SOCIETE : société Vert-chez Vous 2010 (auparavant Gilles Manuelle avait créé et mis en place la petite Reine), Prolog, société implantée en Région, créée en 1995 à Aix

CAPITAL SOCIAL : 100 K€

TARIFICATIONS DES PRESTATIONS : tarif au prix du marché. Les frais de livraison sont payés par le transporteur.

VEHICULES A N+3 : 5 à 6 véhicules à terme (4 triporteurs)

NOMBRE D'EMPLOIS CREES N A N+3 : 25 emplois créés sur le site, en majorité des emplois locaux. Ces emplois seront ouverts aux jeunes et la mission locale largement sollicitée.

DUREE DU BAIL : possibilité de bail de 18 ans confirmée, base de loyer 35€ HT avec-indexation ICC

PERIMETRE : Centre-ville élargi

DEMARCHE « ITERATIVE » : un dialogue permanent sera mis en place avec la Ville, dans une logique de partenariat et de bonnes relations.

DEMARCHE QUALITE / CERTIFICATION : certification ISO

DELAI DE MISE EN ŒUVRE – mars 2014 ? un démarrage de l'activité (partiel) pour mars 2014 est possible.



La commission, après en avoir débattu, propose de retenir le classement suivant :

- 1°) Vert-chez-vous/Prolog (groupement)
- 2°) OXIPIO
- 3°) OPTIMA (groupe La Varappe)

VICTOR TONIN
Adjoint au Maire,
Délégué à l'Environnement

MARIE-JOSE VALETA
Conseillère Municipale

JEAN CHORRO
Premier Adjoint

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

En l'Hôtel de Ville, le maire de la ville d'Aix-en-Provence a reçu le présent acte authentique comportant bail emphytéotique administratif consenti par la ville d'Aix-en-Provence au profit du groupement de sociétés VERT-CHEZ-VOUS/ PROLOG.

ENTRE :

La VILLE D'AIX-EN-PROVENCE, Place de l'hôtel de ville, 13616 Aix-en-Provence Cedex 01

représentée par Madame BONTHOUX, Adjoint au Maire, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du conseil municipal n° 2009-0682 en date du 26/07/2009 et de l'arrêté n° 567 du 27/07/2009.

La ville d'Aix-en-Provence est autorisée à l'effet des présentes par délibération de son Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013.

Ci-après désignée « le Bailleur »,

D'UNE PART,

ET le groupement VERT-CHEZ-VOUS/PROLOG, sociétés respectivement inscrites au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY 538 11 863 et TARASCON 484 276 134 ayant leur sièges sociaux respectivement au 110 bis avenue du Général Leclerc 93 500 PANTIN et au Bât ACTILOGIS Cellule 8 2 rue de Tokyo 13 230 Port Saint Louis du Rhône.

Ci-après désigné « le Preneur »

D'AUTRE PART,

SOMMAIRE

Exposé

Article 1 Définitions et interprétations

1-1 définition

1-2 interprétation

Article 2 Objet du bail

Article 3 Désignation des biens donnés à bail

3-1 Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens

3-2 Désignation des biens

3-3 État descriptif de la division en volumes

3-4 Effet relatif et origine de propriété

Article 4 Servitudes

Article 5 Mise à disposition des biens

Article 6 Destination et jouissance

Article 7 Durée

Article 8 Redevance

Article 9 Charges et contributions

Article 10 Travaux

Article 11 Entretien

Article 12 Assurances

Article 13 Propriété des aménagements et ouvrages réalisés par le Preneur

Article 14 Cession – Circulation du bail

Article 15 Constitution d'hypothèques

Article 16 Mise en location des locaux

Article 17 Règlement amiable des différends- Conciliation

Article 18 Résiliation

18-1 Résiliation pour faute du Preneur

18-2 Résiliation à l'initiative du Bailleur sans faute du Preneur

18-3 Résiliation pour force majeure ou en cas de cause légitime

Article 19 Force Majeure et causes légitimes

19-1 Définition

19-2 Effets

Article 20 Attribution de juridiction

Article 21 Frais

Article 22 Publicité foncière

Article 23 Portée et intégralité du bail

Article 24 Computation des délais

Article 25 Élection de domicile et notifications

Article 26 Pouvoirs

Article 27 Annexes

ANNEXES

EXPOSE

Le Bailleur est propriétaire d'un local d'une surface utile de 465 m² situé 1 Route de Gallice 1310 en périphérie immédiate du centre-ville historique de la Ville d'Aix-en-Provence. Ce local bénéficie ainsi d'une implantation idéale pour le développement d'une offre de logistique urbaine.

A cet effet, le Bailleur a mis en œuvre une procédure d'appel à projet ayant pour objet de sélectionner un opérateur avec lequel serait signé un bail emphytéotique administratif régi par les articles L 1311-2 et svts du Code général des collectivités territoriales.

A l'issue de l'appel à projet, le Bailleur a retenu le projet proposé par le Preneur.

Il appartiendra au Preneur de mettre en place et de piloter la Plate-forme de Logistique urbaine. La réalisation des travaux nécessaires pour rendre les lieux adaptés à l'exercice de l'activité à laquelle ils seront obligatoirement affectés relèvera de la responsabilité du Preneur.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Définition et interprétations

1-1 Définition

Dans le présent bail, en ce compris le préambule, sauf stipulations contraires, les termes et expressions suivants auront la signification qui leur est donnée par le présent article :

Article : Désigne tout article du présent bail

Annexe : Désigne toute annexe au présent bail

Biens : Désigne tous les biens définis à l'article 3 donnés à bail emphytéotique administratif par le Bailleur

Causes Légitimes : désigne les événements auxquels les parties ont décidé de conférer les conséquences et le régime de la Force Majeur aux conditions et modalités de l'Article **19**.

1-2 interprétations

Dans le présent bail, sauf stipulation contraire :

les titres données aux articles et annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient avoir une influence sur l'interprétation ou l'application des stipulations du présent bail et de ses annexes.

Les termes définis à l'article 1-1 pourront être employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque le sens ou le contexte l'exigeront.

En cas de divergences ou de contradictions entre les stipulations du présent bail et ses annexes, le présent bail prévaudra ; de même, en cas de divergence ou de contradictions entre les annexes, les stipulations particulières primeront sur les stipulations générales.

Les renvois à un contrat ou autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont le contrat ou le document a fait l'objet .

Article 2 Objet du bail

Le Bailleur donne à bail emphytéotique administratif au Preneur, qui l'accepte , les Biens, à charge pour le Preneur de procéder à la restauration, la réparation, l'entretien-maintenance et la mise en valeur de ces Biens, conformément à l'article L1311-2 du CGCT, en vue de rendre les Biens aptes à l'exploitation de la Plate-Forme de Logistique Urbaine.

Article 3 Désignation des biens donnés à bail

3-1 désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les Biens

Le BIEN dépend d'un ensemble immobilier complexe ayant fait l'objet d'un état descriptif de division

volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe LETROSNE, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 juin 2011, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE, le 28 juillet 2011 volume 2011P numéro 8735.

Cet ensemble est cadastré CN 290 et CN 291 et fait partie du domaine privé communal.

3-2 Désignation des Biens

Le VOLUME NUMÉRO DEUX :

volume à usage privé, destiné à recevoir un bâtiment à usage d'activité ou commercial (sous réserve des autorisations administratives nécessaires)

Un volume de forme irrégulière, en surélévation, figuré en teinte rose sur les plans ci-joints et annexés, établis par la SCP POUSSARD-BOREL, le 22 juin 2011, composé de plusieurs bases :

* Base 2/1 : d'une surface de 377m²

Entre les cotes NGF 178,28m à 183,08m

Délimitée par les points 14-15-16-19-18-20-21 et 14

Telle que figurée sur le plan division en volumes rez-de-chaussée établi par la SCP POUSSARD-BOREL demeuré ci-joint et annexé après mention.

* Base 2/2 : d'une surface de 7m²

Entre les cotes NGF 178,28m à 181,74m

Délimitée par les points 16-17-18-19 et 16

Telle que figurée sur le plan division en volume rez-de-chaussée établi par la SCP POUSSARD-BOREL demeuré ci-joint et annexé après mention.

Et le droit de réaliser à l'intérieur du volume numéro DEUX toutes constructions et aménagements.

LE VOLUME NUMERO TROIS (3) :

Volume à usage privé, destiné à recevoir une extension du lot volume numéro deux.

Un volume de forme régulière, en surélévation, figuré en teinte verte sur les plans ci-joints et annexés, établis par la SCP POUSSARD-BOREL, le 22 juin 2011, composé d'une base :

* Base 3/1 : d'une surface de 81m²

Entre les cotes NGF 178,28m à 183,08m

Délimitée par les points 12-13-21-20 et 12

Telle que figurée sur le plan division en volumes rez-de-chaussée établi par la SCP POUSSARD-BOREL demeuré ci-joint et annexé après mention.

Et le droit de réaliser à l'intérieur du volume numéro TROIS toutes constructions et aménagements.

3-3 État descriptif de division en volumes

Le BIEN dépend d'un ensemble immobilier complexe ayant fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe LETROSNE, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 juin 2011, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE, le 28 juillet 2011 volume 2011P numéro 8735

3-4 Effet relatif et origine de propriété

Acquisition suivant acte reçu par Maître Cyril COURANT, notaire associé à AIX-EN-PROVENCE, le 18 décembre 2012, dont une copie authentique destinée à la publicité foncière a été publiée au Premier Bureau de la Conservation des Hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE le 27 décembre 2012,

Article 4 Servitudes

Le Bailleur déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude publique ou privée sur l'immeuble dont dépendent les Biens, sauf celles pouvant résulter :

- de la loi,
- de la situation naturelle des lieux,
- de l'ensemble des règles d'urbanisme (périmètre de protection de monuments historiques, périmètre de sensibilité archéologique délimité par la DRAC, emplacement réservé n° 361 : aménagement de voie, ou équipement public, tel que reporté sur le document graphique du POS, emplacement réservé n° 362 : aménagement de voie, ou équipement public, tel que reporté sur le document graphique du POS.),
- du règlement de copropriété susvisé,
- de celles contenues dans l'état descriptif de division en volumes,
- et de celles-ci-après visées au titre des installations classées, contenues dans l'acte reçu par Maître Jean-Christophe LETROSNE, Notaire à AIX EN PROVENCE, en date du 30 novembre 2010, contenant vente par la Société dénommée SOCIETE DES PETROLES SHELL à son profit, pour partie retranscrites :

SERVITUDES PERPETUELLES ET PERSONNELLES

Dans l'hypothèse où le VENDEUR serait le destinataire d'une requête administrative, notamment au titre de ses obligations non prescriptibles relevant de l'application de la réglementation sur les installations classées, le VENDEUR impose à l'ACQUEREUR et à tous ses ayants droit successifs à quelque titre que ce soit :

- *le respect du cahier des charges qui sera éventuellement imposé par la Préfecture et la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL), comportant différentes servitudes grevant le bien vendu.*
- *la possibilité de mettre en place sur le bien et d'assurer le maintien de tous les instruments de mesures/surveillance, appartenant au VENDEUR (notamment des piézomètres de contrôles de la nappe phréatique) et l'accès sur les biens vendus pour tous services administratifs ou représentant le VENDEUR, avec la réalisation de tous prélèvements qui s'avèreraient nécessaires (notamment des échantillons d'eau dans ces piézomètres).*

Lesdites installations devront être implantées en accord avec l'ACQUEREUR et ne devront présenter aucune gêne pour la circulation de tous véhicules.

L'ACQUEREUR accepte ces restrictions qu'il s'engage à rappeler dans tous actes constitutifs ou translatifs de droits réels ou de jouissance, et concernant l'immeuble en tout ou en partie, afin que ses ayants droit s'engagent à les respecter.

En cas de levée de ces restrictions, tant dans les règles d'urbanisme applicables au BIEN que dans les contraintes environnementales résultant des prescriptions imposées par les services compétents de la Préfecture et de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL), l'ACQUEREUR ou ses ayants droit, pourront affecter le site à un autre usage autre que résidentiel, mais ils feront alors faire leur affaire personnelle de l'ensemble des contraintes juridiques et matérielles, notamment financières et environnementales, liées à ce changement d'affectation, sans aucun recours contre le VENDEUR.

Article 5 Mise à disposition des Biens

Le Bailleur, à compter de l'entrée en vigueur du présent bail et dans un délai maximum de huit (8) jours après la demande formulée en ce sens par le Preneur, met à la disposition du Preneur les Biens libres de toute occupation et de toute entrave.

Un état des lieux d'entrée sera dressé par le Preneur contradictoirement avec le Bailleur, au plus tard le jour de la mise à disposition des Biens.

Le Preneur accepte les Biens dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de l'état des lieux.

Article 6 Destination et jouissance

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, sans ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité, à la bonne tenue et à la sécurité de l'ensemble immobilier donné à bail.

L'ensemble immobilier mis à disposition doit permettre **exclusivement** l'exploitation d'une plateforme de logistique urbaine et les activités annexes qui peuvent y être directement rattachées (telles que stockage de marchandises en attente de livraison).

Toute autre activité est interdite sous peine de résiliation du présent bail pour faute du Preneur en application de l'article 18-1 du présent bail.

La Plate-Forme de Logistique Urbaine sera exploitée conformément au Projet d'Exploitation proposé par le Preneur dans le cadre de l'Appel à projet et figurant en Annexe du présent bail.

Le Bailleur pourra visiter et faire visiter les Biens par ses mandataires (services techniques ou toute personne désignée par le Bailleur) une fois par an et en cas de nécessité exceptionnelle sous réserve d'en aviser le Preneur au moins (8) huit jours à l'avance, pour s'assurer du respect des modalités d'exploitation prévues au présent article.

Article 7 Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de DIX-HUIT ANS (18 ans) qui prend effet à compter du 1er janvier 2014.

En aucun cas, la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Article 8 Redevance

La redevance annuelle d'occupation d'un montant de 35 euros HT/m² soit [REDACTED] euros HT, est payable à terme échu, à partir de la première année et révisée annuellement, à chaque date anniversaire, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Si cet indice venait à disparaître, il lui serait substitué tout indice similaire soit par accord des parties, soit, à défaut, par le Tribunal compétent saisi par la partie la plus diligente.

Indiquer la formule d'indexation de la redevance

Article 9 Charges et contributions

Le Preneur s'acquittera de la totalité des charges, souscription des abonnements et consommations de fluides (eau, gaz, fuel, électricité...) directement auprès des prestataires (EDF, GDF, Eau...) ou du Bailleur.

Le Preneur acquittera en sa qualité d'emphytéote, pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les Biens peuvent ou pourront être assujettis, y compris celles mises à la charge du Bailleur.

Article 10 Travaux

Le Preneur s'engage à réaliser à ses frais et sous sa responsabilité les investissements nécessaires

pour développer l'activité de logistique urbaine sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence, conformément à la destination du présent bail.

Les Travaux et aménagements devront être réalisés conformément au Programme de Travaux proposé par le Preneur dans le cadre de l'appel à projet et **figurant en Annexe du présent bail**.

Toute modification du Programme de travaux, tous travaux et aménagements complémentaires substantiel devront faire l'objet d'un accord préalable de la ville dans un délai de (30) trente jours. Passé ce délai, le preneur sera réputé avoir obtenu l'accord tacite de la ville. Les travaux et aménagements devront être édifiés et réalisés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme.

Ce programme devra être lancé dès la mise à disposition des Biens pour un début d'activité au printemps 2014.

Pour l'exécution du Programme de Travaux, le Preneur aura seul la qualité de maître d'ouvrage, et pourra exercer sans aucune restriction l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité, sans que le Bailleur ne puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution de ses obligations contractuelles par le Preneur.

Un état des lieux sera dressé par le Preneur contradictoirement avec le Bailleur, à l'achèvement des travaux prévus au Programme de travaux produit en Annexe.

Article 11 Entretien

Le Preneur devra pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien les Biens , objets du présent bail et leurs aménagements. Les travaux et réparations de toutes natures, y compris le gros entretien tel que défini par l'article 606 du code civil, sera effectué aux frais du Preneur et sous sa responsabilité.

Le Preneur devra répondre de l'incendie et autres sinistres subis par les Biens quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil.

Le Bailleur pourra visiter et faire visiter le bien objet du présent bail par ses mandataires (services techniques ou toute personne désignée par la ville) une fois par an et en cas de nécessité exceptionnelle sous réserve d'en aviser le Preneur au moins huit jours à l'avance, pour s'assurer de tous travaux d'entretien courants, réparations ou autres .

Le Preneur devra effectuer tout travaux d'entretien, de réparation dans le respect des normes réglementaires applicables en matière d'équipements destinés à du stockage de marchandises, du stationnement de véhicules,etc...

Article 12 Assurances

Le preneur devra souscrire à ses frais, toutes assurances nécessaires à l'exercice de l'activité définie au présent bail, notamment une assurance responsabilité civile pour tout dommage causé aux tiers, et l'assurance pour les risques locatifs pour tout dommage causé aux Biens, objets du présent bail.

Il devra également souscrire une assurance pour couvrir sa responsabilité en qualité de maître d'ouvrage des travaux qu'il engagera.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables et

comporter les garanties suffisantes de manière à permettre la remise en état, à l'identique des éléments dégradés ou détruits.

Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquittement des primes à toute demande du Bailleur à peine de résiliation du présent bail en application de l'article 18-1.

En cas de sinistre, le Preneur renonce inconditionnellement à rechercher la responsabilité du Bailleur, sauf faute de ce dernier, et s'engage irrévocablement à employer l'indemnité versée à la reconstruction de la partie détruite ou à la réparation des dommages.

Article 13 Propriété des aménagements et ouvrages réalisés par le preneur

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, les aménagements et ouvrages réalisés par le Preneur deviendront de plein droit la propriété du Bailleur sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée dans un acte.

Un état des lieux sera dressé par le Preneur contradictoirement avec le Bailleur à l'expiration du présent bail.

Article 14 Cession – circulation du bail

Conformément à l'article L1311-3 du code général des collectivités territoriales, les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés par le Preneur en cours de contrat qu'avec l'agrément exprès et préalable du Bailleur .

Le cessionnaire sera entièrement subrogé au Preneur dans les droits et obligations résultant du présent bail.

Toute cession qui n'aurait pas recueilli préalablement l'accord écrit du Bailleur au moyen d'une délibération prise par son assemblée délibérante sera nulle.

Article 15 Constitution d'hypothèques

Conformément aux articles L 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales, le droit réel conféré au Preneur, de même que les ouvrages dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur, en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

A peine de nullité, le contrat constituant l'hypothèque doit être approuvé par le Bailleur au moyen d'une délibération prise par son assemblée délibérante.

Article 16 Mise en location des locaux

Des contrats de location ne seront consentis que sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 sur la destination des Biens.

La durée des éventuelles locations ne pourra pas excéder celle du présent bail.

A l'expiration du présent bail, normale ou anticipée, tous les contrats de location consentis par le Preneur sur les Biens prendront fin de plein droit.

Chaque année le Preneur tiendra informée le Bailleur des éventuels contrats de locations souscrits afin de permettre au Bailleur de vérifier le respect de l'affectation des Biens prévue au présent bail.

Article 17 Règlement amiable des différents – conciliation

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tout différent éventuel relatif à l'exécution du présent bail.

Les Parties peuvent, d'un commun accord, avoir recours à la conciliation selon les modalités qu'elles déterminent.

Article 18 Résiliations

18-1 Résiliation pour faute du Preneur

Le Bailleur pourra prononcer la résiliation du présent bail pour faute du Preneur et à ses torts, pour tout manquement grave du Preneur aux charges et conditions du présent bail et notamment :

- a- lorsque le Preneur ne respecte pas la destination des Biens ;
- b- lorsque le Preneur ne respecte pas ses obligations légales et réglementaires ;
- c- en cas de défaut d'assurance du Preneur tant pour les garanties que pour les montants à garantir ou de défaut de paiement de prime d'assurance ;
- d- lorsque le Preneur s'est livré à l'occasion du présent bail à des actes frauduleux ou des malversations ;
- e- en cas de cession du bail par le Preneur, sans agrément expresse du Bailleur ;
- f- en cas de contrat de location consentis par le Preneur sur les Biens en violation de l'Article 16 ;
- g- en cas d'hypothèque sur les Biens accordées par le Preneur, sans approbation expresse du Bailleur ;
- h- lorsque le Preneur déclare ne pas pouvoir exécuter ses obligations, sans qu'il soit fondé à évoquer le cas de force majeure ou de Causes Légitimes ;

La résiliation pour faute est prononcée par le Bailleur, après mise en demeure restée sans effet, notifiée au Preneur d'avoir à remédier aux fautes constatées dans le délai d'un (1) mois.

La décision de résiliation précise que cette dernière est prononcée aux torts exclusifs du Preneur.

Le montant de l'indemnité définie ci-après est fixé dans le délai de six (6) mois suivant la prise d'effet de la résiliation.

A compter de la date de cessation effective du contrat, les Parties disposeront d'un délai de six (6) mois calendaires pour procéder à l'apurement définitif des comptes.

Si la réalisation pour faute intervient, le Bailleur verse au Preneur, pour solde de tout compte, une somme globale égale à (A) – (B), calculée comme suit :

(A) : valeur nette comptable des investissements engagés par le Preneur en vue de l'exploitation de la Plate-forme de logistique urbaine ;

(B) : préjudice subi par le Bailleur du fait de la carence du preneur et du prononcé de la résiliation pour faute. Le montant de ce préjudice est calculé par addition des éléments B-1 et B-2 suivants :

B-1 : préjudice réel, direct et certain correspondant aux frais engagés ou qu'il est prévu d'engager pour la mise en sécurité des Biens et la mise en conformité (y compris le cas échéant pour les travaux de démolition, de modification et /ou de reconstruction) des travaux et aménagement réalisés par le Preneur en méconnaissance des prescriptions du présent bail, de la réglementation en vigueur ou des règles de l'art ;

B-2 : taxes, impôts, indemnisation que devra acquitter le Bailleur du fait de cette résiliation

18-2 Résiliation à l'initiative du Bailleur sans faute du Preneur

A tout moment, le Bailleur peut résilier unilatéralement le présent bail, dans les conditions définies ci-après.

La résiliation est prononcée par le Bailleur, moyennant un préavis de six (6) mois, dûment notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le montant de l'indemnité définie ci-après est fixé dans le délai de six (6) mois suivant la prise d'effet de la résiliation.

A compter de la date de cessation effective de la présente convention d'occupation les Parties disposeront d'un délai de six (6) mois calendaires pour procéder à l'apurement définitif des comptes.

Le Bailleur verse au Preneur, pour solde de tout compte, une somme globale égale à (A) + (B), calculée comme suit :

(A) : valeur nette comptable des investissements engagés par le Preneur en vue de l'exploitation de la Plate-forme

(B) : manque à gagner pour la période restant à courir jusqu'au terme normal du présent bail tel qu'il résulte du bilan d'exploitation du Preneur figurant en annexe.

18-3 Résiliation pour force majeure ou en cas de cause légitime et persistante

Au delà de six (6) mois consécutifs d'interruption de l'exécution des obligations contractuelles pour force majeure ou bien en cas de persistance d'une cause légitime telle que définie à l'article 19 pendant plus de six (6) mois, est ouvert un droit à résiliation par l'une ou l'autre des Parties.

Le Preneur exerce son droit à résiliation en demandant au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de prononcer la résiliation du présent bail.

La résiliation pour force majeure est prononcée par le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception postal.

Le montant de l'indemnité définie ci-après est fixé dans un délai de six (6) mois suivant la prise d'effet de la résiliation.

A compter de la date de cessation effective du contrat, les Parties disposeront d'un délai de six (6) mois calendaires pour procéder à l'apurement définitif des comptes.

En cas de résiliation pour force majeure ou Cause légitime, le Bailleur verse au Preneur, pour solde de tout compte, une somme correspondant à la valeur nette comptable des investissements engagés par le Preneur en vue de l'exploitation de la Plate-forme de Logistique Urbaine.

Article 19 Force Majeure et Causes Légitimes

Sera considéré comme un cas de force majeure tout fait ou circonstance qualifiée comme tel par la jurisprudence.

Seront considérées comme des causes légitimes les événements suivants, non imputables au Preneur :

- les journées d'intempéries pendant la période de réalisation du Programme de Travaux, retenues comme telles par la caisse de chômage ;

- les délais abusifs (deux mois révolus à compter de la demande officiellement formulée par le Preneur au Bailleur) observés sans motif légitime par le Bailleur, pour émettre toutes observations ou délivrer les autorisations relevant de sa compétence et nécessaires au Preneur pour l'exécution de ses obligations contractuelles ;
- l'indisponibilité des Biens du fait du Bailleur ou d'un tiers ;
- des injonctions administratives ou judiciaires ayant pour conséquence ou pour effet de suspendre ou arrêter la totalité des travaux ou l'exploitation de la Plate-Forme de Logistique urbaine ;
- des troubles résultants de cataclysmes naturels, hostilités, révolutions, actes terroristes, émeutes, manifestations violentes, incendies, inondations (notamment crues décennales), troubles résultant de l'atteinte du niveau 6 d'alerte d'une pandémie.

La charge de la preuve de l'existence et des effets de ces circonstances exonératoires incombe à la Partie qui s'en prévaut.

En cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une Cause Légitime, les Parties s'engagent chacune pour ce qui la concerne, à déployer les efforts propres à en minimiser les conséquences ou à restaurer dans les plus brefs délais les conditions normales de l'exécution des engagements contractuels.

Lorsque la force majeure ou la Cause Légitime est admise, les obligations contractuelles des Parties sont suspendues. Le Preneur ne sera pas sanctionné pour inexécution.

Lorsque les effets de la force majeure ou de la Cause Légitime prennent fin, l'obligation d'exécuter la présente convention d'occupation s'impose à nouveau aux Parties. Les différents délais contractuels sont alors prorogés d'un délai correspondant à la période de force majeure ou de la Cause Légitime susvisée.

Article 20 Attribution de juridiction

Les litiges relatifs à l'exécution du présent bail relèveront de la compétence du Tribunal administratif de Marseille.

Article 21 Frais

Tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, y compris le coût de la publication au Service de la publicité foncière compétent et les frais d'état des lieux incomberont au seul Preneur.

Article 22 Publicité foncière

Le présent bail sera publié au Service de la publicité foncière compétente, par les soins du Maire, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Article 23 Portée et intégralité du bail

Si l'une quelconque des stipulations du présent bail était nulle ou inapplicable, en partie ou en totalité, les autres stipulations continueraient à s'appliquer.

En outre, les Parties s'engagent, lors des négociations de bonne foi, à remplacer les stipulations inapplicables ou nulles par d'autres stipulations dont les effets seront comparables.

Article 24 Computation des délais

A défaut de stipulations spécifique contraires, fixées dans le présent bail, tout délai imparti aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue . Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième à quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai , celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.

Lorsque le délai jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

Article 25 Élection de domicile et notifications

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile aux adresses suivantes :

pour le Bailleur : Hôtel de Ville, sis 13616 Aix-en-Provence cedex 1

pour le Preneur :

Les notifications faites au titre du présent bail et les documents qui y sont annexés, sont faites par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout moyen contre récépissé.

Toutefois en cas d'urgence, ces notifications pourront valablement être faites par un agent du Bailleur ou du Preneur et constatées par un reçu.

Article 26 Pouvoirs

Les parties, donnent pouvoirs à Mme Odile BONTHOUX , Adjoint délégué au Foncier, ou à tout adjoint ayant reçu délégation de fonction, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent bail emphytéotique, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et tout autre y afférent.

Article 27 Annexes

- Plan des parcelles NC290 et CN 291
- inventaire des Biens mis à disposition
- Programme de travaux initial du Preneur
- Projet d'exploitation
- Bilan prévisionnel d'exploitation
- **certificat d'urbanisme**

Fait à

Le

Pour le Bailleur

Pour le Preneur

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
16 rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX 08
Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER
Téléphone : 04 42 37 54 29
Télécopie : 04 42 37 54 08
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2013-001L3746

Madame le Maire
Hôtel de Ville
Direction Foncier et Gestion du Patrimoine
CS 30715
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

1. Service consultant : Commune d'AIX EN PROVENCE

Direction Générale Adjointe Aménagement urbain, études
juridiques et marchés publics - Direction Foncier et Gestion du Patrimoine Communal
Affaire suivie par M FANTONI

2. Date de la consultation : conversation téléphonique du 02/12/2013

Dossier reçu le : 03/12/2013

Dossier complété le : 03/12/2013

Visite : néant

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

- Projet de bail emphytéotique administratif entre la commune, bailleur, et le groupement Vert-chez-vous/Prolog, preneur.
- Détermination de la valeur vénale du bien

4. Propriétaire présumé : Commune d'Aix en Provence

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune d'AIX EN PROVENCE

Lieu-dit Route de Galice, Rue des Bœufs

Cadastre : section CN parcelle n°290 et 291, volumes 2 et 3.

Local à usage d'activité ou commercial d'une surface utile de 465 m².

5 a. Urbanisme : P. O. S. : zone UBI

6. Origine de propriété : acte du 18/12/2012 publié à la Conservation des Hypothèques sous les références 2012P14836.

7. Situation locative : bien présumé libre de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Dans le cadre d'un bail à emphytéotique administratif d'une durée de 20 ans à conclure entre la commune d'Aix en Provence, bailleur, et le groupement Vert-chez-vous/Prolog, preneur, pour l'exploitation d'une plate-forme de logistique urbaine, la redevance annuelle est estimée à :

28 700 € HT

(vingt-huit mille sept cents euros hors taxes)

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières :

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

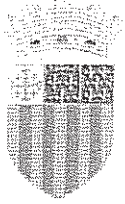
Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

A Aix-en-Provence, le 5 décembre 2013

**Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,
L'Inspecteur des Finances Publiques,**



Christine BOUTILLIER



Aix en Provence
VILLE THERMALE ET CLIMATIQUE

Direction Générale Services Techniques

Direction Générale Adjointe Services Techniques

Direction Adjointe des Services Techniques Infrastructures

Nom et qualité des chargés de l'analyse :

- Bureau d'Etudes Jonction – Mme Stéphane SIRJEAN/ Monsieur Christian Morel
- Ville d'Aix-en-Provence - Valérie Lagier, Cécile Pradier et Constance Briand

Objet de l'analyse :

Appel à Projet pour la mise en Place d'une plate-forme de logistique urbaine sis 1 route de Galice

Procédure : Bail Emphytéotique Administratif - Appel à Projets

Date d'envoi de la publicité : 10 juillet 2013

Date limite de remise des offres : 19 Août 2013 – 12h

Date d'ouverture des plis : 20 Août 2013

Nombre de plis réceptionnés dans les délais : 3

Nombre de candidats retenus : 3

Nombre de candidats non retenus : 0

Nombre d'offres conformes analysées : 3

Nombre d'offres non conformes : 0

Observations :

OUVERTURE DES PLIS

Etat des justificatifs à remettre par les candidats :

N° d'ordre	CANDIDAT	SI GROUPEMENT, Norm du mandataire	PIECES DE LA CANDIDATURE					DOSSIER DE PRESENTATION				RECEVABILITE		
			Lettre de candidature (DC1)	Pouvoir de la personne habilitée	Situation juridique (attestations fiscales, sociales, RCS...)	Capacité économique et financière (DC2 ou CA, trois derniers exercices)	Références professionnelles et capacité technique (CV, listes de références, plaquettes commerciales)	Volet 1 : organisation et implications économiques	Volet 2 : externalités environnementales positives	Volet 3 : aménagements à réaliser	Volet 4 : éléments de précisions sur le bail			
1	OXIPIO	sans objet	✓	sans objet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Dossier complet donc recevable en l'état
2	Groupement PRO-LOG Solutions / VERT CHEZ VOUS	PRO-LOG Solutions	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Dossier complet donc recevable en l'état
3	OPTIMA	sans objet	✓	sans objet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Dossier complet donc recevable en l'état

Observations :

03/10/13

Analyse des candidatures BEA dernier kilomètre V2

ANALYSE DES CANDIDATURES

Chacun des dossiers a été apprécié en intégrant, d'une part, l'analyse des réponses aux différents volets de l'appel à projet, d'autre part en prenant en compte la connaissance et la maîtrise de la logistique urbaine du candidat, le degré d'innovation du projet, la qualité globale du dossier (clarté de la présentation, niveau de détail des éléments et complétude du dossier, explication et justification des calculs, mise en avant d'indicateurs de mesure).

Le dossier est divisé en quatre volets. L'analyse par volet est présentée dans un premier temps.

Appréciation des projets proposés par les candidats :

L'appréciation qualitative est exprimée sous forme de pictogrammes dont la signification est la suivante :

⊗ : ne répond pas aux demandes ou de façon insuffisante

☹ : répond strictement aux demandes de l'appel à projet

☺ : répond bien aux attentes

☺☺ : Répond au-delà des attentes

Le signe « + » permet de différencier certains aspects des réponses où les candidats sont très proches. La différence se fera alors sur des points de détail du dossier.

A - Analyse par Volet

1- Volet n°1 : Organisation et implications économiques

Pour ce premier volet, les projets ont été analysés en fonction de leurs réponses aux critères suivants :

1.1-Critère n° 1 : le projet répond aux finalités et orientations de la Ville ; à savoir rationaliser l'entrée et la distribution des marchandises de la ville.

Les attentes portent sur le niveau de détail des moyens mis en œuvre (investissements, emplois). Le périmètre de distribution doit être précisé, ainsi que le type de produits et concernés, les jours et heures de fonctionnement, les modalités de distribution (type et nombre de véhicules).

RESULTATS

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
☺☺	☺	☺☺
La palette de services proposés entre bien dans le champ de la rationalisation de la distribution des marchandises de la Ville.	La palette de services proposés entre dans le champ de la rationalisation de la distribution des marchandises de la ville, mais reste théorique et très - trop- large (pas d'expérience réussie significative).	La palette de services proposés entre bien dans le champ de la rationalisation de la distribution des marchandises de la Ville.

1.2-Critère n° 2 : le projet contribue au soutien de l'activité économique en centre-ville (commerce de proximité notamment).

Les attentes : Le projet détaille les services proposés et le type de clients. Ces services répondent aux besoins des acteurs économiques du centre-ville (commerces de proximité, avec une ouverture sur d'autres activités économiques).

Le projet crée des emplois. Le nombre d'emplois créés est précisé. Ce nombre d'emplois est cohérent avec le profil des services proposés et le nombre de colis annoncé.

3- Volet n° 3 : Aménagements à réaliser

Les attentes : Le candidat précise les aménagements intérieurs et extérieurs qu'il va réaliser pour son activité. Les attentes portent sur le niveau de détail des aménagements, la prise en compte des contraintes de sécurité et les spécificités du local, la cohérence globale du projet d'aménagement.

3.1- Critère n°1 : Précision et détail des aménagements intérieurs.

Les attentes : Les aménagements proposés sont cohérents avec la palette de services et d'activités proposée. Les aménagements correctement dimensionnés et chiffrés, ils figurent clairement dans les budgets, plans prévisionnels d'investissements. Les normes professionnelles sont prises en compte. Les plans et schémas proposés permettent de se rendre compte de ces aménagements.

RESULTATS :

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
☺	☺	☺☺
Les aménagements intérieurs sont décrits de façon synthétique et accompagnés de plans et explications	Les aménagements intérieurs sont décrits de façon synthétique, accompagnés de plans et explications sommaires	Les aménagements intérieurs sont décrits de façon détaillée, les plans sont explicites

3.2- Critère n° 2 : Précision et détail des aménagements extérieurs.

Les attentes : Les aménagements proposés prennent en compte le cheminement piéton et la sécurité. Les plans et schémas proposés permettent de se rendre compte des flux (entrées/sorties), les modalités de stationnement sont précisées. Les bornes et équipements divers sont localisés et dimensionnés. Les aménagements extérieurs s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

RESULTATS :

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
☹	☺	☹
Les aménagements extérieurs sont très peu explicités	Les aménagements extérieurs sont bien expliqués, avec un schéma de circulation et la prise en compte des contraintes de sécurité piétons	Les aménagements extérieurs sont expliqués de façon sommaire

CONCLUSION POUR LE VOLET N°3

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
☹	☺	☺☺
les aménagements sont décrits de façon sommaire, les aménagements intérieurs sont bien documentés mais les aménagements extérieurs sont moins précis.	les aménagements sont décrits de façon synthétique, plans et schémas de circulation joints.	les aménagements sont décrits de façon détaillée, plans et schémas de circulation joints.

Volet n° 4 : Précision sur le bail

Les attentes : Le candidat précise la durée du bail. Cette dernière est cohérente avec les durées d'amortissements normales d'investissements immobiliers et matériels. Le bail permet d'amortir les investissements et engage la Ville pour une période raisonnable. Le loyer proposé est supérieur ou égal au plancher proposé, les modalités de révision et d'indexation sont précisées.

Critère n° 1 : le loyer proposé est supérieur ou égal au plancher proposés (35 € HT/m² annuel)

RESULTATS :

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
😊😊	😊😊	😊
le loyer est égal à 35€, comme demandé. Le paiement débute à la date de signature du bail.	le loyer est égal à 35€, comme demandé. Le paiement débute à la date de signature du bail.	le loyer est égal à 35€, comme demandé, le paiement débute au démarrage de l'exploitation

Critère n° 2 : le loyer est indexé et évolutif

RESULTATS :

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
😊😊	😊😊	😞
Le loyer est réévalué et indexé	Le loyer est réévalué et indexé	Le loyer est indexé mais pas réévalué

Critère n° 3 : la durée du bail correspond aux attentes de la Ville

RESULTATS :

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
😊	😊😊	😊
La durée du bail est de 30 ans et peut être raccourcie à 20	la durée du bail est de 20 ans	La durée du bail est de 30 ans et peut être raccourcie à 20

Critère n° 4 : les durées d'amortissement et durée de bail sont cohérentes.

RESULTATS

Oxipio	Optima	VCV/Prolog
😊😊	😊	😊😊
les documents financiers communiqués permettent d'identifier les investissements, et d'en vérifier la cohérence avec la durée du bail	les documents financiers communiqués donnent une vision sommaire des investissements	les documents financiers communiqués permettent d'identifier les investissements, et d'en vérifier la cohérence avec la durée du bail

CONCLUSION POUR LE VOLET N°4

OXIPIO	OPTIMA	VCV/PROLOG
☺☺	☺+	☺
les conditions du bail sont clairement libellées et répondent aux attentes (durée du bail négociable, montant du loyer, versement dès signature, indexation et revalorisation)	les conditions du bail sont clairement libellées et répondent à la majorité des attentes (durée du bail, montant du loyer, versement dès signature, indexation et revalorisation)	les conditions du bail sont clairement libellées et répondent aux attentes minimales (durée du bail négociable sous conditions, montant du loyer, versement au démarrage de l'activité, indexation mais pas de revalorisation).

⇒ TABLEAU RECAPITULATIF : PROPOSITION

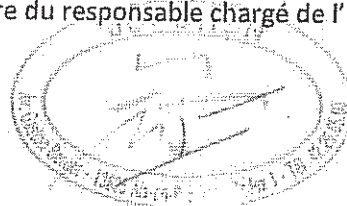
Les trois dossiers reçus répondent aux attentes¹.

Le dossier VCV/Prolog est légèrement meilleur que le dossier Oxipio. Toutefois les deux dossiers sont très proches. Le dossier du candidat Optima est classé en troisième position.

Candidats	Classement par Volet				Classement global
	Volet n°1 : Organisation et implications économiques	Volet n° 2 : Externalités environnementales positives	Volet n° 3 : Aménagements à réaliser.	Volet n° 4 : Précision sur le bail	
OXIPIO	☺☺	☺	☺	☺☺	☺☺
OPTIMA	☺	☹	☺	☺	☺
VCV PROLOG	☺☺	☺	☺☺	☺	☺☺+

☺☺ : Répond au-delà des attentes
 ☺ : répond bien aux attentes
 ☺ : répond strictement aux demandes de l'appel à projet
 ☹ ne répond pas aux demandes ou de façon insuffisante

Signature du responsable chargé de l'analyse



Lagest

¹ Présentation plus détaillée des dossiers, en annexe.

Annexe : Présentation détaillée des dossiers

Dossier OXIPIO

	Commentaires sur l'appréciation	Éléments complémentaires
Appréciation qualitative du dossier	Dossier succinct mais présence éléments essentiels et bien construit	éléments complémentaires apportés dans document de réponse aux questions
Désignation du projet	Service de réserve déportée (stockage, distribution et SI) à destination commerces de proximité	
Références/ Expérience du candidat sur le sujet considéré (connaissance et maîtrise de la logistique urbaine)	partenariat avec groupe Mory/Ducros, activité sur Lille, de nombreux projets	partenariats locaux envisagés
Degré d'innovation du projet	important, prix innovation	
Présence et niveau de détail suffisant des éléments sur les 4 volets	Dossier complet	Éléments complémentaires sur tarification et aménagements
Présence d'indicateurs de suivi et de performance	indicateurs financiers uniquement	
Points forts du dossier	<p>Système d'information "Cloud" spécifique pour gestion des flux d'information client/Oxipio connecté avec messenger, capacité à mobiliser les partenaires ad-hoc (transporteur, PICOM, OSEO)</p> <p>recours à spécialiste pour montage de dossier (Deloitte), modèle économique pensé, une vraie réflexion stratégique de développement, démarche qui part des besoins du client (pérennité du modèle économique) ++ innovation</p> <p>Ciblage uniquement sur commerces, cœur de métier: pas logistique urbaine, expérience positive mais restreinte,</p> <p>pas d'ancrage local, partenariat actuel unique (fragilité) entreprise en croissance</p> <p>part de risque plus importante (nouveau concept)</p>	<p>Seuil de rentabilité ambitieux 830 colis jour en fonction des moyens (17 personnes)</p> <p>Durée du bail peut être raccourcie sous réserves (20 ans)</p> <p>Plan de financement cohérent (mix emprunt et investisseurs)</p>
Points faibles du dossier		objectif ramené à 1350 colis /jour ambitieux

03/10/13

Analyse des candidatures BEA dernier kilomètre V2

Points caractéristiques	OXIPIO	Appréciation
Structure	SAS filiale d'OXIPIO SAS (société existante)	😊
Nombre de colis/jour	830 (A1) à 1350 (A3)	😊 risque
Equipe	15 à 24 personnes en fonction de la montée en charge	😊😊
Véhicules	3 véhicules 20 m3 biogaz (location) 15 cargo-cycles (remorque fermée 1,8m3) (achat) Lundi au samedi 7h30 / 19h	😊😊
Aménagements	Aménagements et activité compatibles avec résistance de la dalle	😊
Investissements	250 K€ étalés sur 3 ans Investissements réactualisés en fonction de l'évolution du métier	😊
Bail	30 ans (bail plus court envisageable), loyer de 35€ HT révisable (+10% à compter du déploiement complet) + indexation ICC	😊
Imputation des coûts et tarification	Transporteurs → facturation de la prestation de distribution (réapprovisionnement) et enlèvement (retours clients) Commerçants → facturation prestation spécifique gestion des stocks avancés et mise à disposition en fonction du besoin Grille de tarification très détaillée et variable en fonction des prestations proposées	😊 😊
Démarrage	6 mois après signature du bail (mars ou avril 2014)	😊

Dossier OPTIMA

	Commentaires sur l'appréciation	Éléments complémentaires
Appréciation qualitative du dossier	Dossier très orienté sur le volet social, manque de connaissance métier, un peu léger	
Désignation du projet	projet COLICITY : collecte, réception, tri et distribution de colis à destination et en provenance du centre-ville d'Aix + point de retrait colis (150m) + conciergerie urbaine	
Références/ Expérience du candidat sur le sujet considéré (connaissance et maîtrise de la logistique urbaine)	pas de références / groupe spécialisé dans domaine social	
Degré d'innovation du projet	projet de centre de distribution urbain, pas d'innovation particulière, pannel de services très large	
Présence et niveau de détail suffisant des éléments sur les 4 volets	des précisions à apporter sur l'organisation, le bilan financier, les partenaires ...	Précisions apportées
Présence d'indicateurs de suivi et de performance	indicateurs : environnementaux	partiellement
Points forts du dossier	volet social et insertion, plan de communication Large palette de services Création société ADHOC	
Points faibles du dossier	pas un opérateur logistique /logistique urbaine, connaissance théorique de l'activité, pas de retour d'expérience pas de système d'information opérationnel pour démarrer l'activité potentiel du local sous-estimé (max 550 colis / jour)	Plan de financement fondé sur emprunt de 500 K€

Points caractéristiques	OPTIMA	Appréciation
Structure	création SAS « AIX-Colicity »	😊
Nombre de colis/jour	225(A1) à 550 (A5)	😊
Equipe	6 à 12 personnes en fonction de la montée en charge	😊
Véhicules	1 véhicule 20 m3 1 VL 3m3 4 triporteurs (achat)	😊😊
Horaires / Fréquences	Lundi au vendredi 6h 18h et samedi matin	
Aménagements	Pas de précision sur le renouvellement des investissements Activité compatible avec la résistance de la dalle	😊
Investissements	Montant des investissements : 240 K€ en A1	😊
Bail	Bail de 20 ans, loyer de 35€ HT révisable (2 ^{ème} et 3 ^{ème} année) + indexation ICC	😊
Imputation des coûts et tarification	Transporteur → facturation de la prestation de distribution (réapprovisionnement) Commerçant → enlèvement (retours clients), conciergerie urbaine, stockage avancé Tarification au colis, entrée et sortie	😊😊
Démarrage	6 mois après signature du bail (mars ou avril 2014)	😊

27

Dossier VCV/Prolog

	Commentaires sur l'appréciation	Questions complémentaires à poser aux candidats
Appréciation qualitative du dossier	Très bon dossier, bien construit et documenté	Réponses apportées aux questions complémentaires
Désignation du projet	Service de livraison, d'acheminement et d'enlèvement de marchandises	
Références/ Expérience du candidat sur le sujet considéré (connaissance et maîtrise de la logistique urbaine)	Références Vert chez vous nombreuses et reconnues, Prolog moins connu	
Degré d'innovation du projet	reconduction concept éprouvé	
Présence et niveau de détail suffisant des éléments sur les 4 volets	document relativement complet	
Présence d'indicateurs de suivi et de performance	mentionnés mais pas de détail	
Points forts du dossier	connaissance contexte local, expérience et retours d'expérience forts, notoriété, Dossier détaillé et explicite, aspect environnemental très présent et mesuré	Répartition des rôles entre partenaires : VCV : organisation de la distribution urbaine Prolog : organisation des approvisionnements
Points faibles du dossier	Aménagement du parvis à retravailler (intégrer passage des piétons en sécurité et interface avec la rue).	

2

Points caractéristiques	VCV-Prolog	Appréciation
Structure	filiale régionale de VCV (VCV actionnaire majoritaire, Pro-Log minoritaire)	😊
Nombre de colis/jour	250(A1) à 780 (A3)	😊
Equipe	11 à 22 personnes en fonction de la montée en charge	😊
Véhicules	1 véhicule 20 m3 électrique (location) 10 cargo-cycles (remorque fermée 2m3) (achat) 2 Berlingo électrique (location)	😊😊
Horaires / Fréquences	Lundi au vendredi 5h 8h et 18h 21h et Samedi 5h 8h (réception) Livraison 7h-11h /18h-21h (à adapter selon évolutions réglementation)	😊😊
Aménagements	Aménagements et activité compatibles avec résistance de la dalle Investissements réactualisés en fonction de l'évolution du métier	😊
Investissements	200 K€ en A1	😊
Bail	Bail de 30 ans (bail plus court envisageable avec réserves), loyer de 35€ HT, indexation ICC	😊
Imputation des coûts et tarification	Fournisseur/transporteur → facturation de la prestation de distribution (réapprovisionnement) et enlèvement (retours clients) Tarification détaillée en fonction de la prestation	😊
Démarrage	6 mois après signature du bail (mars ou avril 2014)	😊



APPEL A PROJETS POUR LA
MISE EN PLACE D'UNE PLATEFORME DE LOGISTIQUE URBAINE
LOCAL SIS, 1 route de Galice
COMMISSION DE SELECTION DU 08 NOVEMBRE 2013

PRESENTS

Mr Jean **Chorro** – Premier Adjoint

Mr Victor **Tonin** – Adjoint au Maire délégué à l'Environnement

Mme Marie-Josée **Valeta** – Conseillère Municipale

ABSENT EXCUSE

Stéphane **Paoli** – Conseiller Municipal

Dans le cadre de l'appel à projet qui a fait l'objet d'une délibération n° 2013.227 du 03 Juin 2013, un jury a été désigné afin de participer à l'audition des offres des candidats.

Ainsi, dans ce cadre, les membres de la Commission se sont réunis le vendredi 08 novembre.

Chaque candidat a présenté de manière synthétique son projet suivi d'un échange avec les membres de la Commission.



CANDIDAT N° 1 : OXIPIO

Le premier candidat audité est la SAS OXIPIO, représentée par son président Monsieur Philippe Malraux. Ce dernier présente sa société, son concept de réserve déportée et comment il décline son concept sur le site d'Aix-en-Provence, objet de l'appel à projet. Il communique à la commission un document annexé au présent rapport. Différentes questions sont ensuite posées au candidat par les membres de la commission

FORME JURIDIQUE : SAS

AGE DE LA SOCIETE : société OXIPIO existe depuis 2009, la société créée à Aix serait une filiale

CAPITAL SOCIAL : 120 K€

TARIFICATIONS DES PRESTATIONS : le tarif dépend des prestations (livraison, réserve déportée) et varie en fonction du nombre de colis, de la fréquence des livraisons. Le commerçant ne paie que le service de réserve déportée et des prestations supplémentaires, les frais de livraison sont payés par le transporteur.

VEHICULES A N+3 : 15 triporteurs plus 2 VUL 20 m3 biogaz

NOMBRE D'EMPLOIS CREES N A N+3 : 25 emplois créés sur le site, en majorité des emplois locaux. Ces emplois seront ouverts aux jeunes et la mission locale sera largement sollicitée.

DUREE DU BAIL : bail de 18/20 ans possible, base de loyer 35€ HT avec revalorisation et indexation

PERIMETRE : Centre-ville

DEMARCHE « ITERATIVE » : un dialogue permanent sera mis en place avec la Ville, dans une logique de partenariat et de bonnes relations.

DEMARCHE QUALITE / CERTIFICATION : pas de certification ISO mais une démarche interne d'amélioration continue.

DELAI DE MISE EN ŒUVRE – mars 2014 ? un démarrage de l'activité (partiel) pour mars 2014 est possible.

C.γ.



CANDIDAT N° 2 : OPTIMA -PROJET AIX-COLICITY (groupe La Varappe)

Le deuxième candidat audité est la société Optima, représentée par Messieurs Laik et Brun. Ils présentent la société Optima, le projet Aix-Colicity et la déclinaison de ce projet sur le site d'Aix-en-Provence, objet de l'appel à projet. Différentes questions sont ensuite posées au candidat par les membres de la commission

FORME JURIDIQUE : SAS

AGE DE LA SOCIETE : société Aix-Colicity à créer

CAPITAL SOCIAL : capital de la société mère OPTIMA 1 490 000 €.

TARIFICATIONS DES PRESTATIONS : tarif comparable à celui de la Poste. Les frais de livraison sont payés par le transporteur.

VEHICULES A N+3 : 5 à 6 véhicules à terme (4 triporteurs)

NOMBRE D'EMPLOIS CRES N A N+3 : 12 emplois créés sur le site, en majorité des emplois locaux. Ces emplois seront ouverts aux jeunes et la mission locale largement sollicitée.

DUREE DU BAIL : bail de 18/20 ans possible, base de loyer 35€ HT avec revalorisation et indexation

PERIMETRE : Centre-ville

DEMARCHE « ITERATIVE » : un dialogue permanent sera mis en place avec la Ville, dans une logique de partenariat et de bonnes relations.

DELAI DE MISE EN ŒUVRE – mars 2014 ? un démarrage de l'activité (partiel) pour mars 2014 est possible.

C.γ.

CANDIDAT N° 3 : GROUPEMENT VERT-CHEZ VOUS / PROLOG

Le dernier candidat audité est la SAS Pro-Log/Vert Chez Vous, représentée par Messieurs Gilles Manuelle (VCV), Monsieur Rogar (Prolog) et Monsieur Labatut (Société Labatut). Ils présentent le groupement, le projet et la déclinaison de ce projet sur le site d'Aix-en-Provence, objet de l'appel à projet. Le document support de présentation est annexé au présent document. Différentes questions sont ensuite posées au candidat par les membres de la commission.

FORME JURIDIQUE : SAS

AGE DE LA SOCIETE : société Vert-chez Vous 2010 (auparavant Gilles Manuelle avait créé et mis en place la petite Reine), Prolog, société implantée en Région, créée en 1995 à Aix

CAPITAL SOCIAL : 100 K€

TARIFICATIONS DES PRESTATIONS : tarif au prix du marché. Les frais de livraison sont payés par le transporteur.

VEHICULES A N+3 : 5 à 6 véhicules à terme (4 triporteurs)

NOMBRE D'EMPLOIS CREES N A N+3 : 25 emplois créés sur le site, en majorité des emplois locaux. Ces emplois seront ouverts aux jeunes et la mission locale largement sollicitée.

DUREE DU BAIL : possibilité de bail de 18 ans confirmée, base de loyer 35€ HT avec-indexation ICC

PERIMETRE : Centre-ville élargi

DEMARCHE « ITERATIVE » : un dialogue permanent sera mis en place avec la Ville, dans une logique de partenariat et de bonnes relations.

DEMARCHE QUALITE / CERTIFICATION : certification ISO

DELAI DE MISE EN ŒUVRE – mars 2014 ? un démarrage de l'activité (partiel) pour mars 2014 est possible.



La commission, après en avoir débattu, propose de retenir le classement suivant :

- 1°) Vert-chez-vous/Prolog (groupement)
- 2°) OXIPIO
- 3°) OPTIMA (groupe La Varappe)

VICTOR TONIN
Adjoint au Maire,
Délégué à l'Environnement

MARIE-JOSE VALETA
Conseillère Municipale

JEAN CHORRO
Premier Adjoint

BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

En l'Hôtel de Ville, le maire de la ville d'Aix-en-Provence a reçu le présent acte authentique comportant bail emphytéotique administratif consenti par la ville d'Aix-en-Provence au profit du groupement de sociétés VERT-CHEZ-VOUS/ PROLOG.

ENTRE :

La VILLE D'AIX-EN-PROVENCE, Place de l'hôtel de ville, 13616 Aix-en-Provence Cedex 01

représentée par Madame BONTHOUX, Adjoint au Maire, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du conseil municipal n° 2009-0682 en date du 26/07/2009 et de l'arrêté n° 567 du 27/07/2009.

La ville d'Aix-en-Provence est autorisée à l'effet des présentes par délibération de son Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013.

Ci-après désignée « le Bailleur »,

D'UNE PART,

ET le groupement VERT-CHEZ-VOUS/PROLOG, sociétés respectivement inscrites au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY 538 11 863 et TARASCON 484 276 134 ayant leur sièges sociaux respectivement au 110 bis avenue du Général Leclerc 93 500 PANTIN et au Bât ACTILOGIS Cellule 8 2 rue de Tokyo 13 230 Port Saint Louis du Rhône.

Ci-après désigné « le Preneur »

D'AUTRE PART,

SOMMAIRE

Exposé

Article 1 Définitions et interprétations

1-1 définition

1-2 interprétation

Article 2 Objet du bail

Article 3 Désignation des biens donnés à bail

3-1 Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens

3-2 Désignation des biens

3-3 État descriptif de la division en volumes

3-4 Effet relatif et origine de propriété

Article 4 Servitudes

Article 5 Mise à disposition des biens

Article 6 Destination et jouissance

Article 7 Durée

Article 8 Redevance

Article 9 Charges et contributions

Article 10 Travaux

Article 11 Entretien

Article 12 Assurances

Article 13 Propriété des aménagements et ouvrages réalisés par le Preneur

Article 14 Cession – Circulation du bail

Article 15 Constitution d'hypothèques

Article 16 Mise en location des locaux

Article 17 Règlement amiable des différends- Conciliation

Article 18 Résiliation

18-1 Résiliation pour faute du Preneur

18-2 Résiliation à l'initiative du Bailleur sans faute du Preneur

18-3 Résiliation pour force majeure ou en cas de cause légitime

Article 19 Force Majeure et causes légitimes

19-1 Définition

19-2 Effets

Article 20 Attribution de juridiction

Article 21 Frais

Article 22 Publicité foncière

Article 23 Portée et intégralité du bail

Article 24 Computation des délais

Article 25 Élection de domicile et notifications

Article 26 Pouvoirs

Article 27 Annexes

ANNEXES

EXPOSE

Le Bailleur est propriétaire d'un local d'une surface utile de 465 m² situé 1 Route de Gallice 1310 en périphérie immédiate du centre-ville historique de la Ville d'Aix-en-Provence. Ce local bénéficie ainsi d'une implantation idéale pour le développement d'une offre de logistique urbaine.

A cet effet, le Bailleur a mis en œuvre une procédure d'appel à projet ayant pour objet de sélectionner un opérateur avec lequel serait signé un bail emphytéotique administratif régi par les articles L 1311-2 et svts du Code général des collectivités territoriales.

A l'issue de l'appel à projet, le Bailleur a retenu le projet proposé par le Preneur.

Il appartiendra au Preneur de mettre en place et de piloter la Plate-forme de Logistique urbaine. La réalisation des travaux nécessaires pour rendre les lieux adaptés à l'exercice de l'activité à laquelle ils seront obligatoirement affectés relèvera de la responsabilité du Preneur.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 Définition et interprétations

1-1 Définition

Dans le présent bail, en ce compris le préambule, sauf stipulations contraires, les termes et expressions suivants auront la signification qui leur est donnée par le présent article :

Article : Désigne tout article du présent bail

Annexe : Désigne toute annexe au présent bail

Biens : Désigne tous les biens définis à l'article 3 donnés à bail emphytéotique administratif par le Bailleur

Causes Légitimes : désigne les événements auxquels les parties ont décidé de conférer les conséquences et le régime de la Force Majeur aux conditions et modalités de l'Article **19**.

1-2 interprétations

Dans le présent bail, sauf stipulation contraire :

les titres données aux articles et annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient avoir une influence sur l'interprétation ou l'application des stipulations du présent bail et de ses annexes.

Les termes définis à l'article 1-1 pourront être employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque le sens ou le contexte l'exigeront.

En cas de divergences ou de contradictions entre les stipulations du présent bail et ses annexes, le présent bail prévaudra ; de même, en cas de divergence ou de contradictions entre les annexes, les stipulations particulières primeront sur les stipulations générales.

Les renvois à un contrat ou autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont le contrat ou le document a fait l'objet .

Article 2 Objet du bail

Le Bailleur donne à bail emphytéotique administratif au Preneur, qui l'accepte , les Biens, à charge pour le Preneur de procéder à la restauration, la réparation, l'entretien-maintenance et la mise en valeur de ces Biens, conformément à l'article L1311-2 du CGCT, en vue de rendre les Biens aptes à l'exploitation de la Plate-Forme de Logistique Urbaine.

Article 3 Désignation des biens donnés à bail

3-1 désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les Biens

Le BIEN dépend d'un ensemble immobilier complexe ayant fait l'objet d'un état descriptif de division

volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe LETROSNE, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 juin 2011, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE, le 28 juillet 2011 volume 2011P numéro 8735.

Cet ensemble est cadastré CN 290 et CN 291 et fait partie du domaine privé communal.

3-2 Désignation des Biens

Le VOLUME NUMÉRO DEUX :

volume à usage privé, destiné à recevoir un bâtiment à usage d'activité ou commercial (sous réserve des autorisations administratives nécessaires)

Un volume de forme irrégulière, en surélévation, figuré en teinte rose sur les plans ci-joints et annexés, établis par la SCP POUSSARD-BOREL, le 22 juin 2011, composé de plusieurs bases :

* Base 2/1 : d'une surface de 377m²

Entre les cotes NGF 178,28m à 183,08m

Délimitée par les points 14-15-16-19-18-20-21 et 14

Telle que figurée sur le plan division en volumes rez-de-chaussée établi par la SCP POUSSARD-BOREL demeuré ci-joint et annexé après mention.

* Base 2/2 : d'une surface de 7m²

Entre les cotes NGF 178,28m à 181,74m

Délimitée par les points 16-17-18-19 et 16

Telle que figurée sur le plan division en volume rez-de-chaussée établi par la SCP POUSSARD-BOREL demeuré ci-joint et annexé après mention.

Et le droit de réaliser à l'intérieur du volume numéro DEUX toutes constructions et aménagements.

LE VOLUME NUMERO TROIS (3) :

Volume à usage privé, destiné à recevoir une extension du lot volume numéro deux.

Un volume de forme régulière, en surélévation, figuré en teinte verte sur les plans ci-joints et annexés, établis par la SCP POUSSARD-BOREL, le 22 juin 2011, composé d'une base :

* Base 3/1 : d'une surface de 81m²

Entre les cotes NGF 178,28m à 183,08m

Délimitée par les points 12-13-21-20 et 12

Telle que figurée sur le plan division en volumes rez-de-chaussée établi par la SCP POUSSARD-BOREL demeuré ci-joint et annexé après mention.

Et le droit de réaliser à l'intérieur du volume numéro TROIS toutes constructions et aménagements.

3-3 État descriptif de division en volumes

Le BIEN dépend d'un ensemble immobilier complexe ayant fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Christophe LETROSNE, Notaire à AIX EN PROVENCE, le 27 juin 2011, dont une copie authentique a été publiée au 1ER bureau des hypothèques de AIX-EN-PROVENCE, le 28 juillet 2011 volume 2011P numéro 8735

3-4 Effet relatif et origine de propriété

Acquisition suivant acte reçu par Maître Cyril COURANT, notaire associé à AIX-EN-PROVENCE, le 18 décembre 2012, dont une copie authentique destinée à la publicité foncière a été publiée au Premier Bureau de la Conservation des Hypothèques d'AIX-EN-PROVENCE le 27 décembre 2012,

Article 4 Servitudes

Le Bailleur déclare qu'il n'a créée, ni laissé créer aucune servitude publique ou privée sur l'immeuble dont dépendent les Biens, sauf celles pouvant résulter :

- de la loi,
- de la situation naturelle des lieux,
- de l'ensemble des règles d'urbanisme (périmètre de protection de monuments historiques, périmètre de sensibilité archéologique délimité par la DRAC, emplacement réservé n° 361 : aménagement de voie, ou équipement public, tel que reporté sur le document graphique du POS, emplacement réservé n° 362 : aménagement de voie, ou équipement public, tel que reporté sur le document graphique du POS.),
- du règlement de copropriété susvisé,
- de celles contenues dans l'état descriptif de division en volumes,
- et de celles-ci-après visées au titre des installations classées, contenues dans l'acte reçu par Maître Jean-Christophe LETROSNE, Notaire à AIX EN PROVENCE, en date du 30 novembre 2010, contenant vente par la Société dénommée SOCIETE DES PETROLES SHELL à son profit, pour partie retranscrites :

SERVITUDES PERPETUELLES ET PERSONNELLES

Dans l'hypothèse où le VENDEUR serait le destinataire d'une requête administrative, notamment au titre de ses obligations non prescriptibles relevant de l'application de la réglementation sur les installations classées, le VENDEUR impose à l'ACQUEREUR et à tous ses ayants droit successifs à quelque titre que ce soit :

- *le respect du cahier des charges qui sera éventuellement imposé par la Préfecture et la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL), comportant différentes servitudes grevant le bien vendu.*
- *la possibilité de mettre en place sur le bien et d'assurer le maintien de tous les instruments de mesures/surveillance, appartenant au VENDEUR (notamment des piézomètres de contrôles de la nappe phréatique) et l'accès sur les biens vendus pour tous services administratifs ou représentant le VENDEUR, avec la réalisation de tous prélèvements qui s'avèreraient nécessaires (notamment des échantillons d'eau dans ces piézomètres).*

Lesdites installations devront être implantées en accord avec l'ACQUEREUR et ne devront présenter aucune gêne pour la circulation de tous véhicules.

L'ACQUEREUR accepte ces restrictions qu'il s'engage à rappeler dans tous actes constitutifs ou translatifs de droits réels ou de jouissance, et concernant l'immeuble en tout ou en partie, afin que ses ayants droit s'engagent à les respecter.

En cas de levée de ces restrictions, tant dans les règles d'urbanisme applicables au BIEN que dans les contraintes environnementales résultant des prescriptions imposées par les services compétents de la Préfecture et de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL), l'ACQUEREUR ou ses ayants droit, pourront affecter le site à un autre usage autre que résidentiel, mais ils feront alors faire leur affaire personnelle de l'ensemble des contraintes juridiques et matérielles, notamment financières et environnementales, liées à ce changement d'affectation, sans aucun recours contre le VENDEUR.

Article 5 Mise à disposition des Biens

Le Bailleur, à compter de l'entrée en vigueur du présent bail et dans un délai maximum de huit (8) jours après la demande formulée en ce sens par le Preneur, met à la disposition du Preneur les Biens libres de toute occupation et de toute entrave.

Un état des lieux d'entrée sera dressé par le Preneur contradictoirement avec le Bailleur, au plus tard le jour de la mise à disposition des Biens.

Le Preneur accepte les Biens dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de l'état des lieux.

Article 6 Destination et jouissance

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, sans ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité, à la bonne tenue et à la sécurité de l'ensemble immobilier donné à bail.

L'ensemble immobilier mis à disposition doit permettre **exclusivement** l'exploitation d'une plateforme de logistique urbaine et les activités annexes qui peuvent y être directement rattachées (telles que stockage de marchandises en attente de livraison).

Toute autre activité est interdite sous peine de résiliation du présent bail pour faute du Preneur en application de l'article 18-1 du présent bail.

La Plate-Forme de Logistique Urbaine sera exploitée conformément au Projet d'Exploitation proposé par le Preneur dans le cadre de l'Appel à projet et figurant en Annexe du présent bail.

Le Bailleur pourra visiter et faire visiter les Biens par ses mandataires (services techniques ou toute personne désignée par le Bailleur) une fois par an et en cas de nécessité exceptionnelle sous réserve d'en aviser le Preneur au moins (8) huit jours à l'avance, pour s'assurer du respect des modalités d'exploitation prévues au présent article.

Article 7 Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de DIX-HUIT ANS (18 ans) qui prend effet à compter du 1er janvier 2014.

En aucun cas, la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Article 8 Redevance

La redevance annuelle d'occupation d'un montant de 35 euros HT/m² soit [REDACTED] euros HT, est payable à terme échu, à partir de la première année et révisée annuellement, à chaque date anniversaire, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

Si cet indice venait à disparaître, il lui serait substitué tout indice similaire soit par accord des parties, soit, à défaut, par le Tribunal compétent saisi par la partie la plus diligente.

Indiquer la formule d'indexation de la redevance

Article 9 Charges et contributions

Le Preneur s'acquittera de la totalité des charges, souscription des abonnements et consommations de fluides (eau, gaz, fuel, électricité...) directement auprès des prestataires (EDF, GDF, Eau...) ou du Bailleur.

Le Preneur acquittera en sa qualité d'emphytéote, pendant toute la durée du bail, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les Biens peuvent ou pourront être assujettis, y compris celles mises à la charge du Bailleur.

Article 10 Travaux

Le Preneur s'engage à réaliser à ses frais et sous sa responsabilité les investissements nécessaires

pour développer l'activité de logistique urbaine sur le territoire de la commune d'Aix-en-Provence, conformément à la destination du présent bail.

Les Travaux et aménagements devront être réalisés conformément au Programme de Travaux proposé par le Preneur dans le cadre de l'appel à projet et **figurant en Annexe du présent bail**.

Toute modification du Programme de travaux, tous travaux et aménagements complémentaires substantiel devront faire l'objet d'un accord préalable de la ville dans un délai de (30) trente jours. Passé ce délai, le preneur sera réputé avoir obtenu l'accord tacite de la ville. Les travaux et aménagements devront être édifiés et réalisés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des autorisations d'urbanisme.

Ce programme devra être lancé dès la mise à disposition des Biens pour un début d'activité au printemps 2014.

Pour l'exécution du Programme de Travaux, le Preneur aura seul la qualité de maître d'ouvrage, et pourra exercer sans aucune restriction l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité, sans que le Bailleur ne puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution de ses obligations contractuelles par le Preneur.

Un état des lieux sera dressé par le Preneur contradictoirement avec le Bailleur, à l'achèvement des travaux prévus au Programme de travaux produit en Annexe.

Article 11 Entretien

Le Preneur devra pendant toute la durée du bail, conserver en bon état d'entretien les Biens, objets du présent bail et leurs aménagements. Les travaux et réparations de toutes natures, y compris le gros entretien tel que défini par l'article 606 du code civil, sera effectué aux frais du Preneur et sous sa responsabilité.

Le Preneur devra répondre de l'incendie et autres sinistres subis par les Biens quelle qu'en soit la cause, dans les conditions de l'article 1733 du Code civil.

Le Bailleur pourra visiter et faire visiter le bien objet du présent bail par ses mandataires (services techniques ou toute personne désignée par la ville) une fois par an et en cas de nécessité exceptionnelle sous réserve d'en aviser le Preneur au moins huit jours à l'avance, pour s'assurer de tous travaux d'entretien courants, réparations ou autres.

Le Preneur devra effectuer tout travaux d'entretien, de réparation dans le respect des normes réglementaires applicables en matière d'équipements destinés à du stockage de marchandises, du stationnement de véhicules, etc...

Article 12 Assurances

Le preneur devra souscrire à ses frais, toutes assurances nécessaires à l'exercice de l'activité définie au présent bail, notamment une assurance responsabilité civile pour tout dommage causé aux tiers, et l'assurance pour les risques locatifs pour tout dommage causé aux Biens, objets du présent bail.

Il devra également souscrire une assurance pour couvrir sa responsabilité en qualité de maître d'ouvrage des travaux qu'il engagera.

Ces assurances seront contractées auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables et

comporter les garanties suffisantes de manière à permettre la remise en état, à l'identique des éléments dégradés ou détruits.

Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquittement des primes à toute demande du Bailleur à peine de résiliation du présent bail en application de l'article 18-1.

En cas de sinistre, le Preneur renonce inconditionnellement à rechercher la responsabilité du Bailleur, sauf faute de ce dernier, et s'engage irrévocablement à employer l'indemnité versée à la reconstruction de la partie détruite ou à la réparation des dommages.

Article 13 Propriété des aménagements et ouvrages réalisés par le preneur

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, les aménagements et ouvrages réalisés par le Preneur deviendront de plein droit la propriété du Bailleur sans indemnité et sans que cette accession ait besoin d'être constatée dans un acte.

Un état des lieux sera dressé par le Preneur contradictoirement avec le Bailleur à l'expiration du présent bail.

Article 14 Cession – circulation du bail

Conformément à l'article L1311-3 du code général des collectivités territoriales, les droits résultant du présent bail ne pourront être cédés par le Preneur en cours de contrat qu'avec l'agrément exprès et préalable du Bailleur .

Le cessionnaire sera entièrement subrogé au Preneur dans les droits et obligations résultant du présent bail.

Toute cession qui n'aurait pas recueilli préalablement l'accord écrit du Bailleur au moyen d'une délibération prise par son assemblée délibérante sera nulle.

Article 15 Constitution d'hypothèques

Conformément aux articles L 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales, le droit réel conféré au Preneur, de même que les ouvrages dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur, en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

A peine de nullité, le contrat constituant l'hypothèque doit être approuvé par le Bailleur au moyen d'une délibération prise par son assemblée délibérante.

Article 16 Mise en location des locaux

Des contrats de location ne seront consentis que sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 sur la destination des Biens.

La durée des éventuelles locations ne pourra pas excéder celle du présent bail.

A l'expiration du présent bail, normale ou anticipée, tous les contrats de location consentis par le Preneur sur les Biens prendront fin de plein droit.

Chaque année le Preneur tiendra informée le Bailleur des éventuels contrats de locations souscrits afin de permettre au Bailleur de vérifier le respect de l'affectation des Biens prévue au présent bail.

Article 17 Règlement amiable des différents – conciliation

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tout différent éventuel relatif à l'exécution du présent bail.

Les Parties peuvent, d'un commun accord, avoir recours à la conciliation selon les modalités qu'elles déterminent.

Article 18 Résiliations

18-1 Résiliation pour faute du Preneur

Le Bailleur pourra prononcer la résiliation du présent bail pour faute du Preneur et à ses torts, pour tout manquement grave du Preneur aux charges et conditions du présent bail et notamment :

- a- lorsque le Preneur ne respecte pas la destination des Biens ;
- b- lorsque le Preneur ne respecte pas ses obligations légales et réglementaires ;
- c- en cas de défaut d'assurance du Preneur tant pour les garanties que pour les montants à garantir ou de défaut de paiement de prime d'assurance ;
- d- lorsque le Preneur s'est livré à l'occasion du présent bail à des actes frauduleux ou des malversations ;
- e- en cas de cession du bail par le Preneur, sans agrément expresse du Bailleur ;
- f- en cas de contrat de location consentis par le Preneur sur les Biens en violation de l'Article 16 ;
- g- en cas d'hypothèque sur les Biens accordées par le Preneur, sans approbation expresse du Bailleur ;
- h- lorsque le Preneur déclare ne pas pouvoir exécuter ses obligations, sans qu'il soit fondé à évoquer le cas de force majeure ou de Causes Légitimes ;

La résiliation pour faute est prononcée par le Bailleur, après mise en demeure restée sans effet, notifiée au Preneur d'avoir à remédier aux fautes constatées dans le délai d'un (1) mois.

La décision de résiliation précise que cette dernière est prononcée aux torts exclusifs du Preneur.

Le montant de l'indemnité définie ci-après est fixé dans le délai de six (6) mois suivant la prise d'effet de la résiliation.

A compter de la date de cessation effective du contrat, les Parties disposeront d'un délai de six (6) mois calendaires pour procéder à l'apurement définitif des comptes.

Si la réalisation pour faute intervient, le Bailleur verse au Preneur, pour solde de tout compte, une somme globale égale à (A) – (B), calculée comme suit :

(A) : valeur nette comptable des investissements engagés par le Preneur en vue de l'exploitation de la Plate-forme de logistique urbaine ;

(B) : préjudice subi par le Bailleur du fait de la carence du preneur et du prononcé de la résiliation pour faute. Le montant de ce préjudice est calculé par addition des éléments B-1 et B-2 suivants :

B-1 : préjudice réel, direct et certain correspondant aux frais engagés ou qu'il est prévu d'engager pour la mise en sécurité des Biens et la mise en conformité (y compris le cas échéant pour les travaux de démolition, de modification et /ou de reconstruction) des travaux et aménagement réalisés par le Preneur en méconnaissance des prescriptions du présent bail, de la réglementation en vigueur ou des règles de l'art ;

B-2 : taxes, impôts, indemnisation que devra acquitter le Bailleur du fait de cette résiliation

18-2 Résiliation à l'initiative du Bailleur sans faute du Preneur

A tout moment, le Bailleur peut résilier unilatéralement le présent bail, dans les conditions définies ci-après.

La résiliation est prononcée par le Bailleur, moyennant un préavis de six (6) mois, dûment notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le montant de l'indemnité définie ci-après est fixé dans le délai de six (6) mois suivant la prise d'effet de la résiliation.

A compter de la date de cessation effective de la présente convention d'occupation les Parties disposeront d'un délai de six (6) mois calendaires pour procéder à l'apurement définitif des comptes.

Le Bailleur verse au Preneur, pour solde de tout compte, une somme globale égale à (A) + (B), calculée comme suit :

(A) : valeur nette comptable des investissements engagés par le Preneur en vue de l'exploitation de la Plate-forme

(B) : manque à gagner pour la période restant à courir jusqu'au terme normal du présent bail tel qu'il résulte du bilan d'exploitation du Preneur figurant en annexe.

18-3 Résiliation pour force majeure ou en cas de cause légitime et persistante

Au delà de six (6) mois consécutifs d'interruption de l'exécution des obligations contractuelles pour force majeure ou bien en cas de persistance d'une cause légitime telle que définie à l'article 19 pendant plus de six (6) mois, est ouvert un droit à résiliation par l'une ou l'autre des Parties.

Le Preneur exerce son droit à résiliation en demandant au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de prononcer la résiliation du présent bail.

La résiliation pour force majeure est prononcée par le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception postal.

Le montant de l'indemnité définie ci-après est fixé dans un délai de six (6) mois suivant la prise d'effet de la résiliation.

A compter de la date de cessation effective du contrat, les Parties disposeront d'un délai de six (6) mois calendaires pour procéder à l'apurement définitif des comptes.

En cas de résiliation pour force majeure ou Cause légitime, le Bailleur verse au Preneur, pour solde de tout compte, une somme correspondant à la valeur nette comptable des investissements engagés par le Preneur en vue de l'exploitation de la Plate-forme de Logistique Urbaine.

Article 19 Force Majeure et Causes Légitimes

Sera considéré comme un cas de force majeure tout fait ou circonstance qualifiée comme tel par la jurisprudence.

Seront considérées comme des causes légitimes les événements suivants, non imputables au Preneur :

- les journées d'intempéries pendant la période de réalisation du Programme de Travaux, retenues comme telles par la caisse de chômage ;

- les délais abusifs (deux mois révolus à compter de la demande officiellement formulée par le Preneur au Bailleur) observés sans motif légitime par le Bailleur, pour émettre toutes observations ou délivrer les autorisations relevant de sa compétence et nécessaires au Preneur pour l'exécution de ses obligations contractuelles ;
- l'indisponibilité des Biens du fait du Bailleur ou d'un tiers ;
- des injonctions administratives ou judiciaires ayant pour conséquence ou pour effet de suspendre ou arrêter la totalité des travaux ou l'exploitation de la Plate-Forme de Logistique urbaine ;
- des troubles résultants de cataclysmes naturels, hostilités, révolutions, actes terroristes, émeutes, manifestations violentes, incendies, inondations (notamment crues décennales), troubles résultant de l'atteinte du niveau 6 d'alerte d'une pandémie.

La charge de la preuve de l'existence et des effets de ces circonstances exonératoires incombe à la Partie qui s'en prévaut.

En cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une Cause Légitime, les Parties s'engagent chacune pour ce qui la concerne, à déployer les efforts propres à en minimiser les conséquences ou à restaurer dans les plus brefs délais les conditions normales de l'exécution des engagements contractuels.

Lorsque la force majeure ou la Cause Légitime est admise, les obligations contractuelles des Parties sont suspendues. Le Preneur ne sera pas sanctionné pour inexécution.

Lorsque les effets de la force majeure ou de la Cause Légitime prennent fin, l'obligation d'exécuter la présente convention d'occupation s'impose à nouveau aux Parties. Les différents délais contractuels sont alors prorogés d'un délai correspondant à la période de force majeure ou de la Cause Légitime susvisée.

Article 20 Attribution de juridiction

Les litiges relatifs à l'exécution du présent bail relèveront de la compétence du Tribunal administratif de Marseille.

Article 21 Frais

Tous les frais, droits et taxes afférents aux présentes, y compris le coût de la publication au Service de la publicité foncière compétent et les frais d'état des lieux incomberont au seul Preneur.

Article 22 Publicité foncière

Le présent bail sera publié au Service de la publicité foncière compétente, par les soins du Maire, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Article 23 Portée et intégralité du bail

Si l'une quelconque des stipulations du présent bail était nulle ou inapplicable, en partie ou en totalité, les autres stipulations continueraient à s'appliquer.

En outre, les Parties s'engagent, lors des négociations de bonne foi, à remplacer les stipulations inapplicables ou nulles par d'autres stipulations dont les effets seront comparables.

Article 24 Computation des délais

A défaut de stipulations spécifique contraires, fixées dans le présent bail, tout délai imparti aux Parties commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue . Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième à quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai , celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.

Lorsque le délai jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

Article 25 Élection de domicile et notifications

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile aux adresses suivantes :

pour le Bailleur : Hôtel de Ville, sis 13616 Aix-en-Provence cedex 1

pour le Preneur :

Les notifications faites au titre du présent bail et les documents qui y sont annexés, sont faites par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout moyen contre récépissé.

Toutefois en cas d'urgence, ces notifications pourront valablement être faites par un agent du Bailleur ou du Preneur et constatées par un reçu.

Article 26 Pouvoirs

Les parties, donnent pouvoirs à Mme Odile BONTHOUX , Adjoint délégué au Foncier, ou à tout adjoint ayant reçu délégation de fonction, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent bail emphytéotique, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et tout autre y afférent.

Article 27 Annexes

- Plan des parcelles NC290 et CN 291
- inventaire des Biens mis à disposition
- Programme de travaux initial du Preneur
- Projet d'exploitation
- Bilan prévisionnel d'exploitation
- **certificat d'urbanisme**

Fait à

Le

Pour le Bailleur

Pour le Preneur

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR ET DU
DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE
16 rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Pôle Gestion Publique
Division France Domaine
Service Evaluation
38 boulevard Baptiste Bonnet
13285 MARSEILLE CEDEX 08
Affaire suivie par : Christine BOUTILLIER
Téléphone : 04 42 37 54 29
Télécopie : 04 42 37 54 08
drfip13.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : avis N° 2013-001L3746

Madame le Maire
Hôtel de Ville
Direction Foncier et Gestion du Patrimoine
CS 30715
13616 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(art L. 1311-9 à L. 1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du CGCT)

1. Service consultant : Commune d'AIX EN PROVENCE

Direction Générale Adjointe Aménagement urbain, études
juridiques et marchés publics - Direction Foncier et Gestion du Patrimoine Communal
Affaire suivie par M FANTONI

2. Date de la consultation : conversation téléphonique du 02/12/2013

Dossier reçu le : 03/12/2013

Dossier complété le : 03/12/2013

Visite : néant

3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :

- Projet de bail emphytéotique administratif entre la commune, bailleur, et le groupement Vert-chez-vous/Prolog, preneur.
- Détermination de la valeur vénale du bien

4. Propriétaire présumé : Commune d'Aix en Provence

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Commune d'AIX EN PROVENCE

Lieu-dit Route de Galice, Rue des Bœufs

Cadastre : section CN parcelle n°290 et 291, volumes 2 et 3.

Local à usage d'activité ou commercial d'une surface utile de 465 m².

5 a. Urbanisme : P. O. S. : zone UBI

6. Origine de propriété : acte du 18/12/2012 publié à la Conservation des Hypothèques sous les références 2012P14836.

7. Situation locative : bien présumé libre de toute location ou occupation.

9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :

Dans le cadre d'un bail à emphytéotique administratif d'une durée de 20 ans à conclure entre la commune d'Aix en Provence, bailleur, et le groupement Vert-chez-vous/Prolog, preneur, pour l'exploitation d'une plate-forme de logistique urbaine, la redevance annuelle est estimée à :

28 700 € HT

(vingt-huit mille sept cents euros hors taxes)

11. Réalisation d'accords amiables :

12. Observations particulières :

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme (non fournies).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Les actes destinés à constater les acquisitions poursuivies par les services de l'Etat sont passés par France Domaine (art. R 1212-1 du CG3P).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire (s) concerné (s).

Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

A Aix-en-Provence, le 5 décembre 2013

**Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques,
Directrice Régionale des Finances Publiques de
Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département
des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,
L'Inspecteur des Finances Publiques,**



Christine BOUTILLIER