



**APPEL PUBLIC A CANDIDATURE
CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
PORT DE LA POINTE ROUGE -
Mise en concurrence n°1 - Lot 48**

1. Identification de la collectivité.

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Territoire Marseille Provence
BP 48014
13567 Marseille cedex 02

2. Objet de la mise en concurrence.

L'objet de la présente mise en concurrence est l'occupation d'une dépendance du domaine public maritime portuaire.

2-1 Localisation : Port de la Pointe Rouge - lot 48 (voir localisation annexe 1)

2-2 Activité : nautisme et plaisance

2-3 Consistance de de l'occupation :

Surfaces bâties : 223 m² constituées d'un rez-de-chaussée (148 m²) et deux mezzanines (27 m² et 48 m²),

Surfaces non bâties : 63 m² de terre-plein réparti en façade et à l'arrière du local. Il est ici précisé que seul l'espace en façade est exploitable.

Surfaces de plan d'eau : sans objet

3. Descriptions succinctes de la dépendance et de l'activité à exercer.

3-1 : contraintes générales d'occupation :

- L'activité proposée devra s'inscrire dans l'environnement du port et prendre en compte les contraintes de circulation et stationnement automobile, à la saturation des mises à l'eau et du plan d'eau, et toutes les activités déjà existantes.

Elle ne devra pas générer de nouveaux conflits d'usage avec les activités existantes.

- la Métropole Aix-Marseille-Provence est engagée dans une démarche environnementale et de développement durable de ses ports. L'activité proposée devra s'inscrire dans une démarche environnementale.

- L'activité proposée devra participer au rayonnement du territoire et à son développement économique et/ou touristique.

3-2 : contraintes particulières d'occupation :

Sans objet

4. Caractéristiques principales de la future convention

L'occupation du domaine public sera consentie dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public conformément aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, du code des Transports, du Règlement Particulier de police des Ports métropolitains et conformément au projet de convention joint au dossier de consultation.

La durée du contrat délivré sera de cinq ans à compter de sa notification.

Investissements exigés par la Métropole Aix-Marseille-Provence : sans objet. Cependant, le candidat pourra faire les investissements qu'il souhaite nécessaires sans pouvoir demander de prolongation de contrat.

Une redevance d'occupation sera versée à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le non-respect de la législation en vigueur entraînera la résiliation de la convention.

5. Justificatifs à produire

Le candidat devra produire les justificatifs suivants :

5-1 : les éléments de la candidature (à joindre à la première enveloppe « candidature »)

1 : Une **lettre de candidature** mentionnant le nom ou la dénomination du candidat, l'adresse du siège social, l'historique de l'entreprise, un exposé succinct des motivations,

2 : Les **garanties professionnelles** exposées dans un dossier de présentation de l'entreprise précisant notamment les moyens techniques et humains ainsi que l'expérience du candidat.

3 : les **garanties financières** : principaux actionnaires, bilans et comptes de résultat des trois derniers exercices, numéro RCS et SIRET,

4 : un extrait **Kbis** de moins de deux mois de date au jour du dépôt de la candidature,

5 : les **statuts** de la société signés à jour,

6 : l'attestation d'**assurance** en cours de validité,

NB : si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des **jugements prononcés** à cet effet,

5-2 les éléments de l'offre (à joindre à la seconde enveloppe « offre »)

1 : un dossier complet de présentation de l'activité que le candidat entend exercer sur les parcelles objets de la présente mise en concurrence (modalités d'utilisation des espaces et installations portuaires, jours d'ouverture, horaires, équipes, clientèle, vente, produits, services, ...),

1 bis : si des bateaux sont prévus pour l'exploitation description du ou des bateaux, les documents y afférent (assurance, contrat d'affrètement, de gestion, acte de francisation...)

1 ter : si des aménagements ou des travaux sont envisagés, un dossier détaillé du projet (coût d'investissement, délais, plans, etc.).

2 : les *comptes d'exploitations prévisionnels* des activités liées aux espaces objet de la présente mise en concurrence (ou un business plan)

3 : les éléments relatifs au montant de la redevance d'occupation annuelle à verser par l'occupant conformément à l'article 9.2 ci-après.

4 : le contrat d'occupation complété, daté et signé,

Ainsi que les annexes éventuelles que le candidat souhaite annexer au contrat (plans d'aménagement)

6.Retrait du dossier de consultation

Les documents remis par la Métropole Aix-Marseille-Provence lors du retrait du dossier sont :

- le projet de convention d'occupation temporaire du domaine public maritime portuaire,
- un plan de localisation des espaces objets de la présente consultation,

Les candidats pourront télécharger le dossier de consultation à l'adresse suivante :

www.marseille-provence.fr/ports-concurrence

7.Date limite de remise de candidatures et des offres

Les dossiers de candidature rédigés en langue française devront parvenir à l'adresse indiquée ci-dessus au plus tard le **15 janvier 2019 à 16h00**.

Ils devront être déposés contre récépissé à l'adresse indiquée ci-dessus (sauf jours fériés) aux horaires suivants : **9h à 12h et 14 h à 16 h 00**.

Tout dossier adressé par courrier électronique ne sera pas examiné.

Les dossiers parvenus après la date et l'heure précisées ci-dessus ne seront pas examinés.

8.Précisions quant aux conditions de la consultation :

Le candidat devra remettre son dossier dans deux enveloppes distinctes, celle de la « la candidature » et celle de « l'offre », enveloppes elles mêmes regroupées dans une 3eme enveloppe sur laquelle devra figurer la mention suivante :

« Consultation pour une convention d'occupation du domaine public du Port de la Pointe Rouge – Mise en concurrence 1 - Lot 48. Ne pas ouvrir ».

8-1 Candidature :

La première enveloppe « la candidature » contiendra les **6 éléments** listés au 5-1 suivants :

Cette enveloppe sera cachetée et devra porter la mention :

Enveloppe n°1 « Candidature pour une convention d'occupation du domaine public du Port de la Pointe Rouge – Mise en concurrence 1- Lot 48 ».

Les enveloppes contenant les candidatures seront examinées avant l'ouverture de la seconde enveloppe contenant « l'offre ».

Cette seconde enveloppe contenant l'offre ne sera pas ouverte et sera renvoyée au candidat dans les cas suivants :

- 1) Le candidat est en état d'impayés auprès de la Métropole (Régie ou Trésorerie Principale) au jour de la remise de l'offre,
- 2) Le candidat a fait l'objet d'une condamnation au titre d'une contravention de grande voirie dans l'un des ports métropolitains dans les cinq dernières années.
- 3) Le candidat a remis un dossier de candidature incomplet.
NB : Aucune demande de documents complémentaires ne sera adressée pendant la consultation

Si la candidature est complète, la seconde enveloppe contenant « l'offre » sera ouverte et analysée.

8-2 Offre :

La seconde enveloppe contenant « l'offre » contiendra les éléments listés au 5-2

Cette enveloppe sera cachetée et devra porter la mention :

Enveloppe n°2 « Offre pour une convention d'occupation du domaine public du Port de la Pointe Rouge – Mise en concurrence 1- Lot 48 ».

9. Analyse des propositions

A l'expiration de la date et heure limite de remise des dossiers, ceux-ci seront examinés sur le fondement des critères ci-dessous non hiérarchisés ni pondérés, à savoir :

9.1-La valeur technique de l'offre permettant d'apprécier la capacité du candidat à assurer dans de bonnes conditions l'occupation objet de la consultation :

Cette valeur technique sera appréciée sur la base des éléments du « dossier de candidature », du « dossier de présentation de l'activité » et des « comptes d'exploitation prévisionnels ».

Seront examinés la qualité des **garanties professionnelles et financières** du candidat, la **cohérence** des éléments présentés, l'**impact environnemental** de l'activité, sa **complémentarité** avec les autres activités du port, son **attractivité** et son impact positif pour le **développement économique et touristique** du Port.

9.2- Le montant de la redevance annuelle.

Elle sera constituée d'une part fixe et d'une part variable. Elle devra être fonction des avantages retirés par le bénéficiaire de l'occupation.

La part fixe

Un montant par m2 en euros HT est à proposer par le candidat dans le contrat à remplir pour chacune des surfaces (bâtie, non bâtie, plan d'eau). Les montants proposés ne pourront être inférieurs aux tarifs, ci-après, ni supérieurs de plus de 20%.

Tarifs 2018 (délibérés) :

Surfaces non bâties :	11,10 € HT par m ² par an
Surfaces bâties :	21,04 € HT par m ² par an
Surfaces de plan d'eau	60,00 € HT par m ² par an

Formule appliquée :

Le loyer annuel proposé sera égal à L, avec :

(les surfaces indiquées dans la formule sont celles de l'article 2-3 ci-avant)

$L = (\text{prix du m}^2 \text{ €HT de la surface non bâtie} \times \text{m}^2 \text{ de surface non bâtie}) + (\text{prix du m}^2 \text{ €HT de la surface bâtie} \times \text{m}^2 \text{ de surface bâtie}) + (\text{prix du m}^2 \text{ €HT de la surface de plan d'eau} \times \text{m}^2 \text{ de surface de plan d'eau}).$

Soit : $L_0 = \dots\dots\dots \text{€ HT par an}$

Le montant de la redevance sera révisé, avec le dernier indice connu le jour de l'émission du titre de recette par la Métropole, au plus tard au mois de juin, pour l'année suivante, selon la formule suivante.

$$L_n = L_0 \times (\text{ICHTE} / \text{ICHTE}_0)$$

Avec :

L_n = loyer pour l'année suivante

L_0 = loyer d'origine

ICHTE = Indice INSEE des « Salaires et charges - Tous salariés - Eau, assainissement, déchets, dépollution (NAF rév. 2 section E) »

Base 100 en décembre 2008 –valeur mars 2018= 111,3

La part variable : un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxe réalisé annuellement généré par l'activité exercée sur cette mise en concurrence, peut être proposé par le candidat.

Pour évaluer financièrement cette proposition, l'administration appliquera ce pourcentage au chiffre d'affaire prévisionnel issu du compte d'exploitation prévisionnel.

Le montant de la redevance annuelle prise en compte pour l'analyse de l'offre sera l'addition de la part fixe et de la part variable.

10. Modalités de présentation des candidatures et des projets.

Le dossier devra être rédigé en langue française. Les éléments financiers seront exprimés en euros HT.

11. Date d'envoi à la publication : 7 décembre 2018.

Annexe 1 : localisation du lot.