



Article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publique
Avis de publicité consécutif à une manifestation d'intérêt spontanée,
préalable à l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire
du domaine public maritime pour l'exploitation d'une aire de carénage
sur le port de Santa Lucia à Saint Raphaël

1) AUTORITE COMPETENTE :

La Régie des Ports Raphaëlois, Établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, inscrite au RCS de Fréjus sous le n° 488 802 489 00010 et dont le siège est situé à l'Hôtel de Ville – Place Sadi Carnot – 83700 SAINT-RAPHAËL

2) OBJET DE L'AVUS DE PUBLICITE

a) Contexte

La société le « Chantier Naval Raphaëlois » (CNR) est actuellement exploitante de différents outillages portuaires lui appartenant sur une aire de carénage de 3000 m² carré environ située dans le bassin sud du port de Santa Lucia à Saint Raphael dans le cadre d'une autorisation d'occupation du domaine public portuaire qui sera échue au 31 décembre 2025. Porteuse d'un projet d'investissement de travaux de requalification et de remise à niveau environnementale et esthétique, la CNR a déposé une « manifestation d'intérêt spontanée » (MIS) dans l'objectif d'obtenir le renouvellement anticipé de son titre d'occupation.

b) Procédure

Avis de publicité préalable à l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public suite à une manifestation d'intérêt spontanée (article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques dit CG3P)

c) Type d'activité projetée

Exploitation de l'aire de carénage du bassin sud du port de Santa Lucia à saint Raphael

3) SUPPORT DE PUBLICITE

La présente procédure de sélection va faire l'objet d'une publicité au BOAMP et sur le site internet de la Régie des Ports Raphaëlois : www.portsdesaintraphael.com

4) DUREE DE LA PUBLICITE

40 jours

5) CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE LA MANIFESTATION D'INTERET SPONTANEE PRESENTE PAR LE CHANTIER NAVAL RAPHAELOIS

a) Investissements envisagés :

Le montant des investissements projetés pour la réalisation des travaux de requalification technique, environnementale et esthétique sur les emprises dans le cadre de la MIS par la CNR est compris entre 1,3 et 1,4 millions d'euros.

b) Redevance d'occupation :

La CNR propose une redevance d'occupation incluant une part fixe forfaitaire et d'une part variable établie sur la base d'un plafond de 2 % du chiffre d'affaires obtenu après la quatrième année d'exploitation avec une augmentation d'un demi-point par an. L'Occupant transmettra le bilan et le calcul de la marge brute visé par son commissaire au compte ou son expert-comptable à la Régie, chaque année sous peine de pénalité. La fourniture des fluides est en sus.

c) Type d'accord envisagée

Autorisation d'occupation du domaine public portuaire temporaire, révocable et précaire. La Régie n'entend pas concéder de droits réels. En cas de résiliation anticipée de l'autorisation pour un motif d'intérêt général, l'Occupant pourra être indemnisé de la valeur comptable net non amortie de ses investissements. Les éventuels transferts de parts de la société du titulaire ou de l'autorisation ne sera pas libre. Ils devront être préalablement et expressément autorisés par la Régie. Tout bail commercial ou fonds de commerce sont expressément exclus. Il n'y aura aucun droit au renouvellement de l'autorisation.

d) Emploi local

La société occupante fonctionne avec 7 salariés locaux.

e) Date d'échéance de l'accord envisagée

La durée de l'occupation projetée (article L2122-2 du CG3P) au regard de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements et une rémunération équitable des capitaux investis par l'Occupant soit au maximum 25 ans sous réserve notamment de la réalisation des investissements.

6) MODALITES DE PRESENTATION DES INTERETS CONCURRENTS :

Conformément aux dispositions de l'article L2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, lorsque la délivrance du titre mentionné à l'article L.2122-1 intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente.

La présentation de l'intérêt d'un concurrent jugé pertinent fera obstacle à l'attribution de l'autorisation. Une procédure de sélection devrait alors être organisée dans le courant de l'année 2024.

7) CRITERES DE RECEVABILITE DES MANIFESTATIONS DES INTERETS CONCURRENTS

Pour être recevable, la présentation d'un intérêt concurrent par une entité devra être jugé pertinent. A cet effet, elle sera soumise aux conditions suivantes. L'entité devra :

- proposer de mettre en œuvre un projet d'activité conforme à la destination « gestion d'une aire de carénage »
- présenter une expérience réelle dans la gestion d'une aire de carénage et dans le levage des navires
- présenter des garanties techniques, professionnelles et financière en lien avec la Destination. A cet égard, elle doit présenter une expérience et des capacités avérées dans la gestion d'une aire de carénage, dans la manutention de navires et la gestion du personnel de manutention
- présenter un descriptif du projet d'exploitation de l'aire de carénage, son mode d'organisation et ses moyens techniques
- présenter un prévisionnel (business plan) crédible
- réaliser un projet ou avant-projet de remise aux normes de l'aire de carénage et démontrer la pertinence et le montant des investissements envisagés
- préciser et démontrer sa capacité à maintenir l'emploi local à un niveau équivalent à celui actuellement en cours
- démontrer sa capacité à mettre à œuvre une caution de 25 000 € et ainsi que la prise en charge de la totalité des impôts et taxes (envoi des 3 derniers bilans)
- produire les attestations de régularité fiscale et sociale ou tout document équivalent

L'entité dispose de la faculté de créer une société dédiée à l'exploitation de l'aire de carénage. Dans cette hypothèse, elle devra produire le détail de la structure capitalistique de la société qu'elle envisage de créer ainsi que des références.

La Régie pourra, le cas échéant, prendre contact avec les entités afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile et se réserve le droit de réclamer toute pièce qui lui semblera nécessaire pour l'instruction du dossier.

Une **visite des lieux** par l'entité ou son représentant dûment autorisé constitue **une formalité obligatoire** à la présentation de l'intérêt concurrent. Les présentations d'intérêt concurrent émanant d'entité n'ayant pas effectuée cette formalité seront considérées comme irrecevables.

Préalablement à l'organisation de la visite, l'entité devra sur simple demande justifier de sa capacité à travailler dans les secteurs objet de la « Destination ». A défaut, la visite lui sera refusée.

Au plus tard à la date fixée pour la visite, l'entité ou son représentant devra être en mesure d'attester de sa capacité technique et financière à assumer ce type d'exploitation. Cette attestation pourra être fournie par tout moyen adapté, par exemple :

- Présentation des derniers bilans et comptes d'exploitation du candidat ;
- Lettre de confort bancaire
- Références

L'entité pourra se faire accompagner d'experts ou sachants (bureau d'étude, ...) lui permettant de considérer concrètement la situation des biens et d'évaluer les investissements et travaux à réaliser pour la mise aux normes, pour une déposer une manifestation d'intérêt concurrent adaptée ou plus généralement mieux évaluer les aménagements nécessaires pour les besoins de son activité.

Au terme de la visite, un « bon de visite » sera remis au visiteur.

NB. A défaut de visite et de présentation du bon de visite dans le dossier de présentation de l'intérêt concurrent, ce dernier ne sera pas recevable.

Les visites seront organisées par la Régie, sur demande adressée à l'adresse électronique : **portsantalucia@ville-saintraphael.fr** à l'attention de Monsieur Hervé FENOUIL, de manière à ne pas perturber le fonctionnement des exploitants actuels. Les demandes devront être adressées au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de dépôt des offres.

Les entités sont informées des modalités de visite suivantes :

- Les échanges entre les représentants du candidat et le ou les représentants de la Régie seront limités à la seule prise de connaissance du site sans que ne soit délivrée aucune autre information dont l'objet serait autre que la seule description physique et fonctionnelle du site et des installations ;
- Les éventuelles questions que pourraient susciter ces visites devront être adressées dans les conditions prévues au présent règlement de consultation (par le biais de la plate-forme Marchés sécurisés - <https://www.marches-securises.fr/>)

Compte-tenu de la possibilité qui leur est offerte de visiter le site, les candidats seront réputés connaître les lieux. En conséquence, ils ne pourront élever aucune réclamation, ni former aucune demande d'indemnisation fondée sur une méconnaissance alléguée des installations du site en ce compris un vice-caché.

Seules les entités ayant réalisées la visite obligatoire ont la faculté de poser des questions conformément aux conditions définies ci-dessus et ce au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de dépôt des candidatures. Une réponse sera faite dans les 5 jours ouvrés.

La Régie n'est tenue par aucun délai pour juger de la crédibilité d'un intérêt concurrent. La régie se réserve aussi le droit de ne pas donner suite à des propositions exprimées qui ne lui paraîtraient pas suffisamment adaptées, concurrentielles ou pertinentes.

En toute hypothèse, aucune indemnité ne sera versée aux entités candidates, quelle que soit la suite donnée à leur proposition ou à la manifestation d'intérêt.

Les candidats acceptent que les éléments qu'ils transmettent à la Régie soient stockés sur un serveur électronique.

8) IRRECEVABILITE DES CANDIDATURES

Les manifestations d'intérêt concurrent devront être rédigées en langue française exclusivement.

Seront éliminées, les manifestations d'intérêt suivantes :

1) Dans l'hypothèse où la visite obligatoire n'a pas été réalisée. Les manifestations d'intérêt remises au-delà du délai prescrit.

2) Les manifestations d'intérêt inappropriées, insuffisante ou non pertinente : Une manifestation d'intérêt inappropriée, insuffisante ou non pertinente est une manifestation d'intérêt sans rapport suffisant avec la consultation parce qu'elle n'est manifestement pas en mesure, sans modification substantielle, de répondre à la destination ou aux besoins et aux conditions de la Régie telles que définies dans le présent document (ex. non-conformité de la destination, de garanties techniques professionnelles ou financières suffisantes, absence de prévisionnel, cf. plus généralement les conditions prévues à l'article 8 du présent documents).

3) Les manifestations d'intérêt multiples ne sont pas admises, autrement dit une manifestation d'intérêt ne peut présenter qu'une seule offre quelle que soit sa forme

9) DATE LIMITE DE DEPOT DE DOSSIER

L'entité remplissant les conditions exposées ci-dessus peut se manifester en déposant un dossier complet avant le 27 janvier 2023 à 12h.

Pour l'envoi de leur dossier candidature, les candidats pourront utiliser la transmission électronique via la plateforme Marchés sécurisés : <https://www.marches-securises.fr/>

Les dossiers déposés après ce délai ne seront pas recevables.

10) ISSUE DE LA PROCEDURE

En l'absence de manifestation d'intérêt concurrent pertinent, la Régie des Ports pourra attribuer une convention d'occupation du domaine public à la CNR en rapport avec les éléments principaux décrits dans le présent document (cf. article 5 ci-dessus). Dans cette hypothèse, l'attribution d'une telle convention fera l'objet d'un avis d'attribution sur les mêmes supports que le présent avis de publicité.

Dans l'hypothèse où d'autres porteurs de projets à même de présenter des garanties professionnelles, techniques et financières similaires se manifesteraient à la suite de la publication du présent avis, une procédure de sélection préalable à la délivrance d'une autorisation d'occupation du domaine public sera organisée, avant la fin de l'année 2023, en application de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

L'entité candidate doit avoir remis dans les délais impartis un dossier suffisamment complet pour que la Régie des Ports puisse se prononcer sur la pertinence et la crédibilité de sa manifestation d'intérêt concurrent. Dans cette hypothèse, le ou les candidats seront invités à fournir un dossier composé des éléments demandés dans un cahier des charges. Le cahier des charges sera transmis, dans le courant de l'année 2024, aux candidats qui se seront manifestés. Le dossier de candidature devra alors être envoyé dans les délais et à l'adresse indiquée dans le cahier des charges.

11) PROCEDURES DE RECOURS

L'instance chargée des procédures de recours est le Tribunal Administratif de Toulon
5 Rue Racine
CS 40510
83041 TOULON CEDEX
Tél : 04.94.42.79.30
Télécopie : 04.94.42.79.89
Courriel : greffe.ta-toulon@juradm.fr

Recours pour excès de pouvoir : Ouvert aux tiers contre les éventuelles clauses réglementaires de la convention, pouvant être exercé dans les deux mois suivant l'accomplissement des mesures de publicité appropriées par la Commune (Conseil d'état, 10 Juillet 1996 ; no138536). Recours de pleine juridiction en contestation de validité de la convention : Ouvert aux tiers susceptibles d'être lésés de façon directe et certaine par la passation de la convention, dans les deux mois à compter de l'accomplissement des mesures de publicité appropriées par la Commune. Les tiers pourront éventuellement assortir leur recours d'une demande tendant, sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, à la suspension de l'exécution du contrat. La légalité du choix du cocontractant, la décision de conclure la convention et de la signer, ne peuvent être contestées qu'à l'occasion de ce recours (Conseil d'Etat, 4 avril 2014, n°358994). Référé précontractuel et contractuel : il est rappelé que les conventions d'occupation du domaine public sont insusceptibles de faire l'objet d'un référé précontractuel sur le fondement des articles L.551-1 et suivants du code de justice administrative, quand bien même elles auraient été attribuées suivant une procédure de mise en concurrence (Conseil d'Etat, 14 février 2017 ; no405157). Les dispositions du référé contractuel, prévues aux articles L.551-13 et suivants du code de justice administrative, sont ainsi privées d'effet.