



**Appel à manifestation d'intérêt préalable à l'attribution d'une autorisation  
d'occupation temporaire  
Du domaine public maritime pour l'exploitation d'un local commercial, d'un  
terre-plein et de postes d'amarrages  
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'AVIS DE PUBLICITE**

**a) Contexte**

La Régie des Ports Raphaëlois gère une dépendance du domaine public, sis 1 place du Lion de Terre – port Santa-Lucia, dédiée à l'achat, vente, location de bateaux neufs et d'occasion et de tous les équipements relatifs à ces bateaux. Cette dépendance a été mise à disposition de la SARL Le Comptoir Nautique de Santa Lucia par un titre qui arrivera à terme le 31 décembre 2025. La Régie des Ports Raphaëlois souhaite procéder à une nouvelle mise à disposition de ces dépendances, telles que décrites précisément à l'Annexe 1 du présent Avis.

La SARL Le Comptoir Nautique de Santa Lucia a spontanément manifesté son intérêt pour bénéficier de la nouvelle autorisation d'occupation. Le présent avis a pour objet de s'assurer de l'existence ou d'absence d'existence d'un intérêt concurrent pour l'autorisation en cause.

**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).

**3) SUPPORT DE PUBLICITE**

L'avis à manifestation d'intérêt fait l'objet d'une publicité sur <https://www.marches-securises.fr> et au sein d'un Journal d'Annonces Légales.

**4) DUREE DE LA PUBLICITE**

30 jours

## 5) CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE

### a) Type d'activité projetée

Exploitation d'un local commercial, d'un terre-plein et de postes d'amarrage sis bassin Sud du port de Santa Lucia à Saint Raphael. Les activités projetées sont les suivantes :

- **Vente accastillage et équipements bateaux toutes marques**
- **Achat, vente, location et réparation de bateaux neufs et d'occasion, vente moteurs hors bords neufs et occasions, toutes marques**
- **Mécanique bateaux**

### b) Redevance d'occupation

La redevance d'occupation annuelle est composée d'une part fixe décomposée comme suit :

La part fixe correspond à un minimum :

- **35 000 € HT** pour le local commercial et le terre-plein\*
- **17 860 € HT** pour les postes à flots \*\*
  - \* Le montant de la redevance pour le terre-plein et les locaux commerciaux suivra chaque année l'évolution de l'indice ILC
  - \*\* Le montant de la redevance d'occupation annuelle pour les postes à flots suivra l'évolution des Conditions d'Application Tarifaire votées chaque année.

Les candidats proposeront une part fixe respectant les montants minimums.

Un critère de sélection permettra de départager les candidats sur le montant de la part fixe proposée.

### c) Type d'accord envisagé

Autorisation d'occupation du domaine public portuaire temporaire, révocable et précaire sous forme de convention d'occupation.

La Régie n'entend pas concéder de droits réels. Tout bail commercial ou fonds de commerce sont expressément exclus. Il n'y aura aucun droit au renouvellement de l'autorisation.

En cas de résiliation anticipée de l'autorisation pour un motif d'intérêt général, l'Occupant pourra prétendre uniquement au remboursement de la redevance correspondant à la période non occupée, au prorata de la durée réelle de l'occupation.

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.

### d) Emploi local

Dans un souci de continuité de l'activité économique sur le domaine public portuaire et de préservation de l'emploi local, il est précisé que le commerce actuellement en activité emploie 6 équivalents temps plein (ETP) relevant du bassin d'emploi local. Dans l'hypothèse où un nouvel occupant serait sélectionné, la reprise de tout ou partie du personnel actuellement en poste est envisageable en application du Code du travail ou de la convention collective applicable, sous réserve que les conditions prévues par ces textes soient remplies.

### e) Date d'entrée en vigueur et échéance de l'accord envisagées

L'autorisation sera consentie pour une durée déterminée comprise entre DIX (10) et QUINZE (15) ans en fonction de la durée nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés.

L'autorisation prendra effet à compter du 1er janvier 2026.

L'OCCUPANT ne peut prétendre à aucune indemnité en cas de survenance du terme contractuel et notamment en cas de non-renouvellement de la Convention à l'issue de la période initiale.

## 6) MODALITES DE PRESENTATION DES INTERETS CONCURRENTS

### a) Visite obligatoire

Une visite des lieux par l'entité ou son représentant dûment autorisé constitue une **formalité obligatoire préalable à la présentation de l'intérêt concurrent** (est exemptée de visite l'entité exploitant les lieux lors du lancement de la procédure). Les présentations d'intérêt concurrent émanant d'entités n'ayant pas effectuée cette formalité seront considérées comme irrecevables.

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 nécessaires pour les besoins de son activité à réaliser.

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 10 jours calendaires avant la date limite de dépôt des manifestations d'intérêt. Une réponse avec proposition de date de visite sera faite dans les 5 jours ouvrés. Les visites pourront être individuelles ou collectives.

Les modalités de visite sont les 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 par le biais de la plate-forme Marchés sécurisés - <https://www.marches-securises.fr/>) et seront, après anonymisation et accompagnées de la réponse apportée par la Régie, communiquées à tout opérateur qui s'est identifié sur la plateforme pour cet AMI

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.

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

### b) Dépôt du dossier de manifestation d'intérêt

L'intérêt concurrent doit être manifesté dans le délai de 30 jours à compter de la publication du présent avis, expirant à minuit du dernier jour du délai indiqué. Cette manifestation correspond au dépôt du dossier comprenant les éléments suivants :

- Lettre de manifestation d'intérêt, décrivant le projet envisagé par l'entité candidate, conforme aux caractéristiques essentielles précisées ci-dessus ;
- Attestation de réalisation de la visite préalable obligatoire (« bon de visite ») ;
- Attestation de la capacité technique et financière à assumer l'activité prévue sur le domaine. Cette attestation pourra être fournie par tout moyen adapté, par exemple :
  - Derniers bilans et comptes d'exploitation du candidat ;
  - Lettre de confort bancaire

- Références pertinentes
- Statuts de la société (ou de l'entité constituée sous une autre forme lui permettant d'exercer l'activité envisagée) ou projet de tels statuts ou équivalent.

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

## 7) RECEVABILITE DES MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT

Les manifestations d'intérêt concurrent devront être rédigées en langue française ou, lorsqu'elles sont rédigées dans une langue étrangère, accompagnées de la traduction en langue française, réalisée par un traducteur assermenté.

Seront éliminées, les manifestations d'intérêt suivantes :

- 1) Les manifestations d'intérêt reçues hors délai
- 2) Les manifestations d'intérêt ne remplissant pas les conditions formelles indiquées et notamment les dossiers incomplets
- 3) Les manifestations d'intérêt déposées sans avoir effectué la visite préalable obligatoire
- 4) Les manifestations d'intérêt inappropriées, insuffisantes ou non pertinentes

*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 garantir les conditions d'occupation du domaine conformes à sa destination et aux règles d'ordre public ou parce qu'elle ne correspond pas ou n'est pas en mesure d'exercer le type d'activité projetée.*

- 5) Les manifestations d'intérêt multiples

*Une entité ne peut présenter qu'une seule manifestation d'intérêt, seule ou en groupement (elle ne peut, par conséquent, pas manifester un intérêt à la fois seule et en groupement ou faire partie de plusieurs groupements manifestant des intérêts indépendants).*

Les manifestations d'intérêt irrecevables seront écartées, les entités candidates les ayant présentées en seront informées.

Dans l'hypothèse dans laquelle une seule manifestation d'intérêt aurait été présentée et jugée irrecevable, l'autorisation pourra être accordée sans sélection préalable à l'entité ayant spontanément manifesté son intérêt.

## 8) ISSUE DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

En l'absence de manifestation d'intérêt concurrent pertinent, la Régie des Ports pourra attribuer une convention d'occupation du domaine public correspondant aux 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 2025, en application de l'article L.2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Le ou les candidats ayant manifesté un intérêt concurrent crédible seront ensuite invités à fournir un dossier composé des éléments demandés dans un cahier des charges. Le cahier des charges et le contenu des dossiers à remettre leur sera transmis dans le courant de l'année 2025.

Un dossier devra alors être envoyé dans les délais et à l'adresse indiquée dans le cahier des charges afin de permettre la sélection du futur occupant.

La Régie n'est tenue par aucun délai pour juger de la crédibilité d'un intérêt concurrent.

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

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

## **9) CRITERES DE SELECTION DANS L'HYPOTHÈSE DE MANIFESTATION D'INTÉRÊTS CONCURRENTS**

Les critères de sélection qui seront appliqués en cas de présence des intérêts concurrents sont les suivants :

**1/Pertinence des Investissements proposés**

**2/ Qualité des services / prestations proposées**

**3/ Montant de la redevance proposée**

**4/ Solidité financière du candidat / viabilité économique du projet (bilan prévisionnel)**

**5/ Pertinence de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux**

Ces critères pourront faire l'objet d'une pondération ou d'une hiérarchisation ultérieurement. Ils pourront également être précisés ou subdivisés en sous-critères. Le cas échéant ces éléments seront précisés dans le cahier des charges.

La Régie pourra 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.

## **10) 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.