

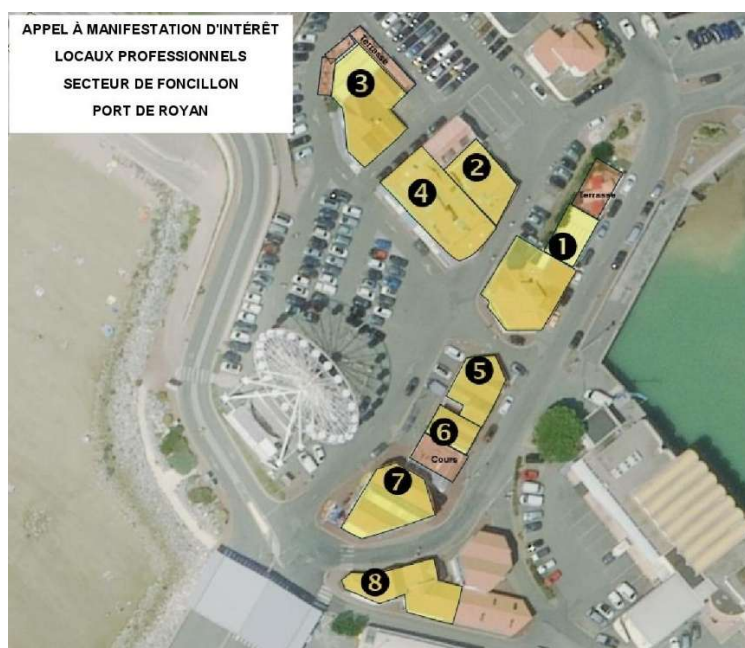
# REGLEMENT DE LA CONSULTATION

*Commun à tous les lots*

## SELECTION PREALABLE A LA DELIVRANCE D'UN TITRE D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

-

Secteur de Foncillon - Port de Royan



Date et heure limite de remise des projets : 15 JUIN 2026 à 12H00



SYNDICAT MIXTE PORTUAIRE ESTUAIRE ROYAN OCEAN LA PALMYRE

1, rue de la Vieille Jetée

17200 ROYAN

## SOMMAIRE

ARTICLE 1.	Objet de l'appel à projet .....	3
ARTICLE 2.	Organisation de la consultation .....	5
ARTICLE 3.	Présentation et contenu des projets .....	6
ARTICLE 4.	Modalités de réponse.....	8
ARTICLE 5.	Date limite de réception des projets .....	9
ARTICLE 6.	Jugement des projets .....	9
ARTICLE 7.	Délai de validité des projets.....	9
ARTICLE 8.	Décision de classement sans suite et abandon de projet .....	9
ARTICLE 9.	Propriété intellectuelle.....	10
ARTICLE 10.	Personne chargée de fournir des renseignements .....	10
ARTICLE 11.	Primes et indemnisation .....	10
ARTICLE 12.	Modification du dossier de consultation .....	10

## ARTICLE 1. Objet de l'appel à projet

Le port de Royan, proche de la plage de Foncillon, en plein cœur de ville, accueille une grande diversité d'activités, le transport de passagers, la plaisance, la pêche et l'accueil de paquebots fluvio-maritimes en provenance de Bordeaux.

Tout d'abord, une liaison maritime régulière entre Royan et Le Verdon est assurée toute l'année par 2 bacs maritimes. Cette activité bénéficie d'une fréquentation régulière tout au long de l'année avec une forte affluence en période estivale. Cette activité draine plus de 1 300 000 passagers par an, près de 500 000 mille véhicules et 70 000 vélos.

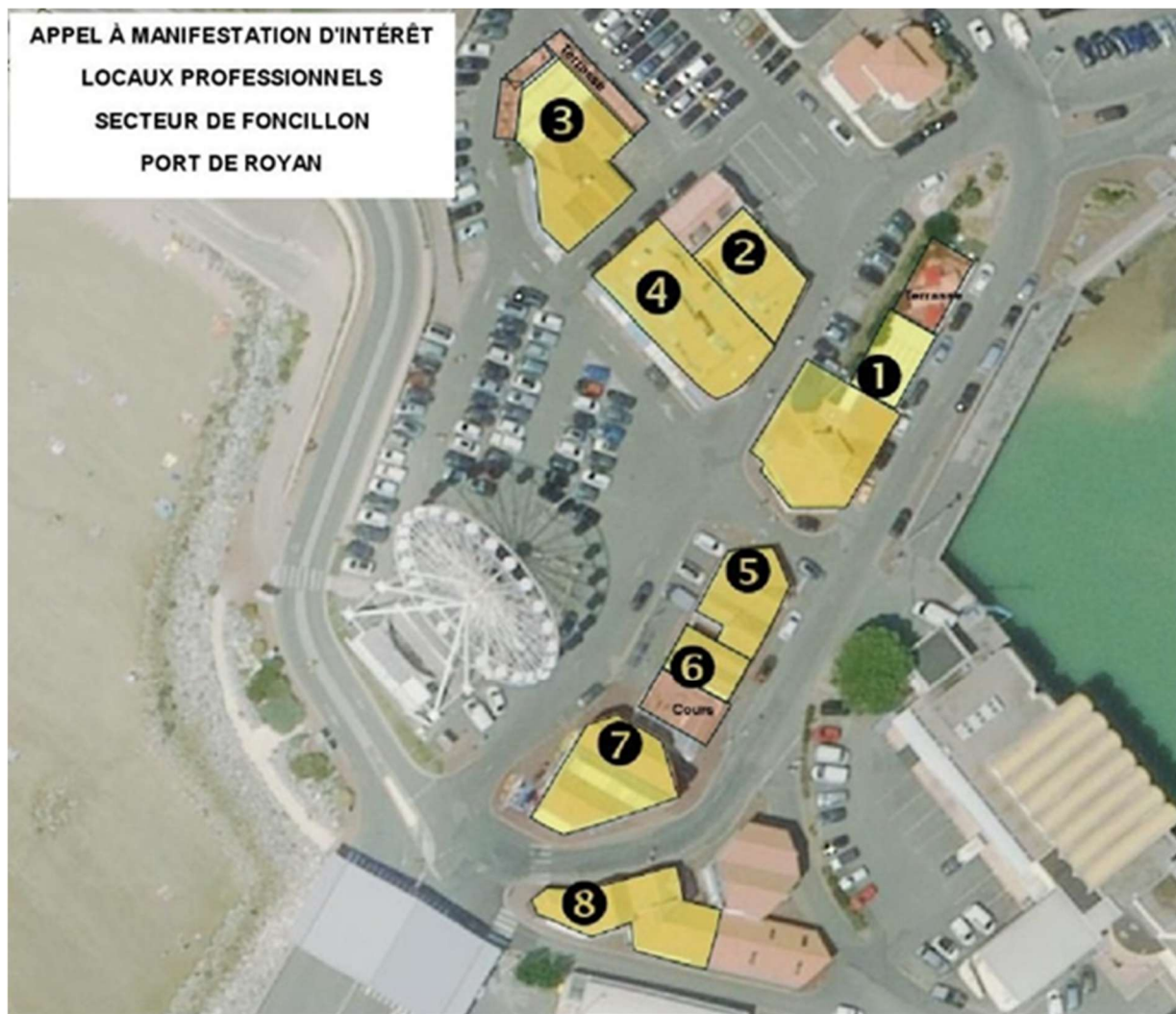
Le port de Royan est également doté d'un port de plaisance, un des plus importants de la façade atlantique, avec 1 100 anneaux au total composés de voiliers et de navires à moteur, d'un port de pêche, accueillant une flottille de 33 navires (fileyeurs et ligneurs), et d'une halle à marée permettant, toute l'année, la commercialisation des produits de la mer débarqués.

Et enfin, il accueille également les paquebots fluvio-maritimes en provenance de Bordeaux, dont les escales se succèdent de mars à octobre et permettent d'accueillir entre 3 000 et 4 000 passagers par an.

**Les titres d'occupation du domaine public de plusieurs locaux situés sur la zone portuaire arrivent à échéance le 31 décembre 2026. Le Syndicat Mixte Portuaire Estuaire Royan Océan La Palmyre (ci-après SMPEROLP) souhaite procéder à la réattribution des titres afin de conserver l'animation du site.**

L'appel à manifestation d'intérêt est organisé selon les dispositions des articles L. 2122-1-1 et L. 2122-2 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (ci-après CGPPP), en vue de la passation d'une convention d'autorisation d'occupation du domaine public. Cette consultation n'a pas pour objet la délivrance d'un contrat de la commande publique.

Le présent règlement encadre la procédure d'attribution d'une convention d'occupation temporaire du domaine public dont le projet est joint au dossier de consultation **pour l'occupation de chacun des 8 locaux concernés.**



**L'objet de l'appel à manifestation d'intérêt est donc de désigner les futurs occupants de chacun des locaux désignés ci-dessus dans les conditions prévues par les documents objet de chaque lot considéré, pour une durée de QUINZE (15) ANS, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2027.**

Les activités autorisées pour chacun des locaux et les modalités d'occupation sont stipulées notamment dans le cahier des charges, propre à chaque local, joint à chaque dossier de consultation.

Les porteurs de projet devront remettre un pli contenant les éléments de leur projet, conformément aux dispositions du présent règlement, avant la date et l'heure fixées en page 1 du présent RC.

**Le présent règlement de la consultation a pour but de préciser les modalités de la procédure et de la remise des projets. Il a également pour finalité de présenter les critères d'attribution qui permettront au Syndicat mixte d'attribuer la convention projetée.**

## ARTICLE 2. Organisation de la consultation

La procédure de consultation se déroulera de la manière suivante :

- Le dossier de consultation est disponible entièrement et gratuitement sur la plateforme du port de Royan à l'adresse suivante : [port-royan.com](http://port-royan.com)
- Les porteurs de projet devront remettre un projet avant l'échéance indiquée dans le présent règlement ;
- Le Syndicat pourra, à sa convenance, organiser librement une négociation avec un ou plusieurs porteurs de projet ayant présenté un projet. Cette négociation pourra porter sur tous les éléments du projet.

La négociation ne pourra pas porter sur l'objet de la consultation, les critères d'attribution ou les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.

Dans l'éventualité où une négociation serait engagée, le Syndicat adressera une convocation aux porteurs de projet concernés précisant les conditions afférentes.

À l'issue des négociations, les porteurs de projet pourront remettre un projet ajusté comprenant l'ensemble des pièces visées à l'article 5 du présent règlement.

Un seul tour de négociation avec le ou les porteurs de projet est actuellement prévu par le Syndicat mixte. Toutefois, la personne publique se réserve la possibilité d'organiser d'autres tours de négociation.

Des questions écrites pourront être envoyées si nécessaire aux concurrents à l'issue des négociations.

- Le Syndicat mixte procédera avec le titulaire pressenti à la mise au point de la convention d'occupation. Cette mise au point consistera en une retranscription et une mise en cohérence de la convention d'occupation avec l'offre du porteur de projet.
- À l'issue de cette mise au point, la convention sera soumise à la signature de chacune des parties (personnes habilitées).

### Composition du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend les documents mentionnés ci-après :

- Le présent **règlement de consultation**, commun à tous les lots ;
- Un **cahier des charges** pour chaque lot considéré reprenant les éléments d'information, les attendus et les préconisations du Syndicat pour permettre aux porteurs de projet de proposer un projet en toute transparence ;
- Le **projet de convention** d'occupation domaniale, à titre informatif ;
- Le **Formulaire de réponse**, à compléter et à signer par le porteur de projet;
- Le **rapport d'expertise** du bâtiment considéré.

Les documents seront communiqués en version numérique gratuitement sous format PDF. De plus, le formulaire de réponse sera également joint sous format, de type traitement texte WORD et/ou EXCEL. **Aucune modification ne pourra être apportée au document, sur la forme et sur le fond, seuls les espaces réservés au candidat devront être complétés.**

**Les porteurs de projet devront remettre leur dossier en respectant les dispositions des articles 3 et 4 du présent règlement.**

Projets et normes d'urbanisme

**L'attribution d'une convention d'occupation domaniale par le SMPEROLP ne vaut pas délivrance d'une autorisation d'urbanisme.** En principe, celle-ci ne peut être délivrée que par le Maire de la Commune de ROYAN.

Pour les porteurs de projet envisageant des travaux soumis à autorisation d'urbanisme, les règles applicables au secteur de Foncillon en la matière sont librement consultables sur les sites suivants :

[Plan Local d'Urbanisme \(PLU\) - Royan](#)

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=-1.1513225710000001&lat=46.159711114000004&zoom=13&mlon=-1.151323&mplat=46.159711>

#### **TRES IMPORTANT**

**C'est aux porteurs de projet de s'assurer, en cas de travaux, que ceux-ci sont bien réalisables auprès des autorités compétentes. Le SMPEROLP pourra résilier unilatéralement le titre d'occupation domaniale en cas de non-réalisation des travaux prévus par le porteur de projet (ou en l'absence de commencement d'exécution) à une date fixée, y compris si cette absence de réalisation ou ce début d'exécution de travaux résulte d'un refus d'autorisation d'urbanisme.**

### **ARTICLE 3. Présentation et contenu des projets**

Les concurrents remettront obligatoirement un **projet sous format numérique** à l'adresse suivante [direction@port-royan.com](mailto:direction@port-royan.com), ou sous **format papier**, déposé à la capitainerie du port de Royan contre récépissé, se présentant de la façon suivante et **organisé en deux parties bien identifiables. La proposition du porteur de projet devra obligatoirement être remise avant la date et l'heure de remise précisées en page 1 du présent document :**

#### **Partie 1 : Capacité du porteur de projet**

Le dossier devra contenir, dans la mesure du possible, les éléments suivants :

- Un extrait Kbis de moins de trois mois pour les sociétés ;
- Le numéro RNA (numéro préfecture d'inscription au registre national) et le(s) récépissé(s) remis par la préfecture de déclaration pour les associations ;
- Références pour des activités équivalentes ou autres références pertinentes pour apprécier les capacités professionnelles du porteur de projet ;

- Le cas échéant garanties financières : bilans et comptes de résultat de l'entreprise des trois dernières années, accompagnés de tout document permettant d'apprécier les garanties financières du porteur de projet ;
- Certificats ou attestations délivrés pour les organismes sociaux et fiscaux attestant que le porteur de projet est à jour de ses obligations fiscales, parafiscales et sociales ;
- Les moyens humains et matériels du porteur de projet.

Les collectifs/groupements peuvent proposer un projet. Ils devront toutefois identifier dans leur projet un référent qui sera le signataire de la convention et l'unique interlocuteur du Syndicat pendant la consultation et après une éventuelle attribution.

## **Partie 2 : Le projet**

- **Le formulaire de réponse dûment complété et signé**
- **A. Le volet technique**
  - **Une fiche présentant le projet envisagé**, accompagnée d'un calendrier prévisionnel sur l'installation et le développement du projet ainsi qu'un descriptif précis des travaux envisagés :
    - Descriptif technique d'intention des aménagements projetés ;
    - Plans des zones d'occupation envisagée – insertion dans le local ;
    - Calendrier prévisionnel des travaux ;
    - Enseigne/Aspect extérieur (le porteur de projet doit être vigilant quant au respect des normes d'urbanisme applicables sur le secteur) ;
    - Installations extérieures projetées le cas échéant.
  - **Une fiche sur les moyens prévus** par le porteur de projet pour assurer les prestations proposées dans le cadre de son occupation ainsi que pour la maintenance et l'entretien des équipements/ouvrages ;
  - Une fiche sur les moyens en personnel prévus ;
  - Toutes pièces jugées utiles par les concurrents de nature à étayer leur projet.
- **B. Le volet juridique**
  - **Le cas échéant, une note argumentée justifiant la demande d'un délai d'occupation supérieur à 15 ans ;**
  - **Une note assurantielle ;**
  - Toutes pièces jugées utiles par les concurrents de nature à étayer leur projet.

En application de l'article L. 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques, la durée de la convention a été définie de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre-concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et permettre une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant par la loi.

Aussi, le candidat pourra proposer une durée supérieure justifiée par le montant des investissements de remise en état et la durée des amortissements afférents. Le Syndicat jugera de la pertinence et de la conformité de cette demande.

- **C. Le volet financier**

- **Un prévisionnel financier.**
- **Le cas échéant, une note financière** permettant de justifier la demande de non-application de la part variable, si le porteur de projet estime être dans la situation définie à l'article 2C du Cahier des charges :

*Par exception, uniquement en cas de spécificité de l'activité, comme par exemple une activité sur site intégrée à une chaîne de production rendant impossible la détermination de la part de chiffre d'affaires réalisés dans le local considéré, sur demande et sur justificatifs du porteur de projet, la redevance d'occupation domaniale pourra être constituée d'un seul montant fixe adapté. La part variable ne sera alors pas applicable. En contrepartie, le porteur de projet proposera une majoration de la redevance fixe correspondant au minimum à 10% de la part fixe de la redevance du local considéré afin de prendre en compte les avantages économiques tirés de l'occupation du local. Le Syndicat jugera du bien-fondé ou non de cette proposition sur la base des éléments fournis par le porteur de projet et décidera de retenir ou non cette proposition.*

*Par ailleurs, afin de tenir compte des travaux que l'Occupant aura à réaliser dans les locaux mis à sa disposition, un abattement sur le montant des redevances pourra être appliqué selon les dispositions définies dans le projet de convention d'occupation.*

**IMPORTANT :** La présentation du projet devra à minima permettre d'identifier les deux parties du projet (partie 1 ; partie 2) ainsi que les trois sous-parties de la partie 2 (volets technique/travaux, juridique et financier).

#### **ARTICLE 4. Modalités de réponse**

Les porteurs de projet devront remettre leurs projets, intégrant les éléments stipulés à l'article 3 du présent règlement, rédigés en langue française et en euros, selon les modalités suivantes.

##### **Supports de présentation :**

- **Le dépôt papier sera autorisé.**
- **La forme numérique de présentation des projets doit suivre le formalisme suivant :**

Les projets devront être communiqué :

- **Dépôt papier :**
  - Remis à la capitainerie du port de Royan contre récépissé
  - Envoyé par voie postale en recommandé avec AR à l'adresse suivante :

Monsieur le Président

Syndicat Mixte portuaire Estuaire Royan Océan La Palmyre

*Capitainerie du port de ROYAN*

*1 RUE DE LA Vieille jetée*

*CS90053*

*17201 ROYAN cedex*

- **Dépôt numérique** : à l'adresse email suivante : [direction@port-royan.com](mailto:direction@port-royan.com). La date et l'heure de réception faisant foi. Un accusé de réception sera communiqué au candidat.

## ARTICLE 5. Date limite de réception des projets

Les projets devront **parvenir** avant la date et l'heure figurant sur la page 1 du présent règlement.

Il s'agit des date et heure limites de réception des propositions selon les modalités définies ci-dessus et non d'envoi des propositions. Les dossiers qui seraient remis après les date et heure limites fixées ci-dessus ne seront pas retenus.

## ARTICLE 6. Jugement des projets

Les critères de jugement des projets sont hiérarchisés par ordre décroissant d'importance :

- **Critère n° 1 : Nature et pertinence financière du projet**
  - Nature de l'activité envisagée et lien avec l'environnement portuaire et nautique ;
  - La **redevance proposée** ou le cas échéant, le niveau et les modalités retenues pour la part variable de la redevance d'occupation du domaine public versée au Syndicat mixte. La redevance sera appréciée non seulement sur son montant mais aussi en fonction de la **viabilité du projet** au regard des tarifs envisagés, du compte d'exploitation prévisionnel fourni, du montant de l'investissement et de son amortissement, des modalités de financement et des capacités du porteur de projet ;
  - Pertinence des travaux envisagés pour améliorer l'ouvrage.
  - Horaires et périodes d'ouverture ;
- **Critère n° 2 : Expérience et référence du porteur de projet**
  - **Expérience sur des activités similaires** à celle proposée dans le cadre du projet,
  - **Références** diverses.

## ARTICLE 7. Délai de validité des projets

Les porteurs de projet seront liés par le contenu de leur projet pendant 180 jours à compter de la date limite de remise desdits projets.

## ARTICLE 8. Décision de classement sans suite et abandon de projet

Le Syndicat pourra ne pas donner suite au présent appel à manifestation d'intérêt si la procédure est infructueuse (absence de projet ou absence de pertinence des projets proposés), et ce sans que les porteurs de projet puissent demander en contrepartie une quelconque indemnité. Dans ces conditions, le Syndicat aura la possibilité de conclure directement et hors procédure avec l'opérateur de son choix.

Dans l'hypothèse où le **porteur de projet retenu** ne signe pas la convention adressée par le SMPEROLP et ne la retourne pas dans les 15 jours suivant sa réception, il sera réputé avoir renoncé à son projet, sans indemnité possible. Le Syndicat pourra dès lors disposer librement des lieux pour les attribuer à un autre occupant.

## **ARTICLE 9. Propriété intellectuelle**

Les documents et éléments présentés par les concurrents demeurent leur propriété intellectuelle.

Les données communiquées aux porteurs de projet par le Syndicat pour l'élaboration de leur projet ne peuvent en aucun cas être communiquées ou utilisées à d'autres fins que celles de la présente consultation.

## **ARTICLE 10. Personne chargée de fournir des renseignements**

Les porteurs de projet souhaitant obtenir des renseignements complémentaires devront formuler leurs demandes, en langue française, par courriel aux adresses suivantes :

[direction@port-royan.com](mailto:direction@port-royan.com)

[responsable.pole.adm-finances@port-royan.com](mailto:responsable.pole.adm-finances@port-royan.com)

Aucun renseignement formulé par téléphone ne sera donné. Il ne sera fourni aucun renseignement susceptible de porter atteinte à l'égalité de traitement des porteurs de projet et la transparence de la procédure.

Dans le respect des principes régissant le secret des affaires, les réponses du Syndicat aux demandes de renseignements seront envoyées à l'ensemble des porteurs de projet, suivant le même cheminement que la demande, et fournies au plus tard **huit (8) jours ouvrés** avant la date limite fixée pour la remise des projets. Etant entendu que toutes demandes reçues dans les 8 jours précédant la date limite de remise des dossiers ne donnera pas lieu à une réponse.

## **ARTICLE 11. Primes et indemnisation**

La participation à la présente consultation ne donnera pas lieu au versement d'une prime et aucune indemnisation ne sera due aux porteurs de projet non retenus.

## **ARTICLE 12. Modification du dossier de consultation**

Le Syndicat se réserve la possibilité, au plus tard 10 jours calendaires avant la date limite fixée pour la réception des projets, d'apporter des modifications ou compléments au dossier de consultation et de formuler des recommandations spécifiques aux porteurs de projet, dans le strict respect de l'égalité de traitement des porteurs de projet et des règles de concurrence.

Les concurrents seront alors tenus de remettre leurs projets en intégrant l'ensemble des compléments d'information que le Syndicat leur aura délivrés.

Le Syndicat se réserve ainsi la possibilité de reporter la date fixée pour la réception des projets.