

CAHIER DES CHARGES RELATIF A L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT

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

-

LOCAL N°7
Situé 1 allée du Lougre
17200 ROYAN



Activité : TOUTE ACTIVITE



SYNDICAT MIXTE PORTUAIRE ESTUAIRE ROYAN OCEAN LA PALMYRE

1, rue de la Vieille Jetée

17200 ROYAN

SOMMAIRE

1.	Contexte et objet du cahier des charges particulières.....	3
A.	Contexte	3
B.	Objet du cahier des charges particulières.....	3
2.	Attentes du syndicat concernant les projets à remettre	5
A.	Attentes relatives à l'activité principale attendue.....	5
B.	Attentes relatives aux travaux sur l'ouvrage	5
C.	Attentes relatives à la redevance d'occupation domaniale.....	5
3.	Présentation de l'ouvrage mise à disposition.....	6
A.	Etat et consistance des locaux mis à disposition	6
B.	Equipements des locaux.....	7
4.	Régime judiciaire de la convention d'occupation du domaine public.....	7
A.	Les grands principes applicables aux conventions d'occupation du domaine public	7
B.	La spécificité du fonds de commerce sur le domaine public	8
C.	Durée de la convention d'occupation	8
D.	L'attribution d'une convention d'occupation domaniale ne vaut pas autorisation d'urbanisme.....	9

Annexe n° 1	Projet de convention d'occupation du domaine public
Annexe n° 2	Rapport d'expertise relatif au bâtiment considéré

1. Contexte et objet du cahier des charges particulières

A. Contexte

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.

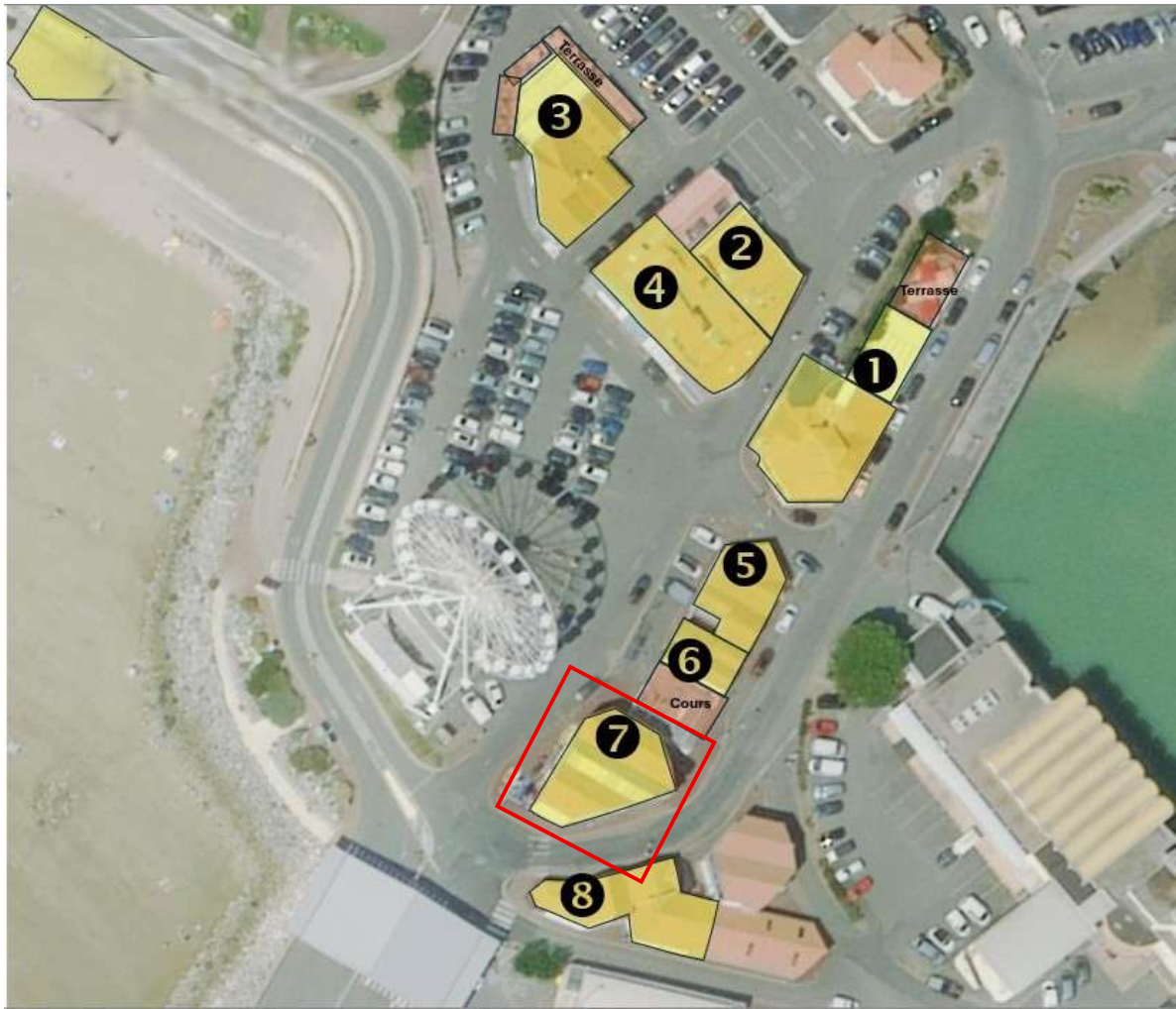
L'appel à manifestation d'intérêt est organisé selon les dispositions des articles L. 2122-1-1 et L. 2122-2 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (ci-après CGPPP), en vue de la passation d'une convention d'autorisation d'occupation du domaine public. Cette consultation n'a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

B. Objet du cahier des charges particulières

Le cahier des charges particulières (ci-après CCP) a pour objet d'aider les opérateurs intéressés à constituer un projet en précisant :

- **Les attentes du Syndicat concernant le contenu des projets** à remettre,
- **Certaines caractéristiques actuelles de l'ouvrage** proposé,
- **Les grandes lignes du régime juridique du contrat d'occupation du domaine public** envisagé.

Le présent CCP porte sur l'occupation **du local n° 7 situé 1 allée du Lougre 17200 ROYAN**



2. Attentes du syndicat concernant les projets à remettre

A. Attentes relatives à l'activité principale attendue

L'activité attendue au sein du local n° 7 – 1 allée du Lougre 17 200 ROYAN est : « TOUTE ACTIVITE ».

Le porteur de projet fera son affaire des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité.

B. Attentes relatives aux travaux sur l'ouvrage

Un rapport d'expertise a été réalisé, il permet de disposer d'un état des lieux du local et d'identifier les désordres éventuels relatifs au local n° 7 – 1 allée du Lougre 17200 ROYAN. Le rapport d'expertise est annexé au présent CCP.

A minima, le Syndicat attend des porteurs de projet qu'ils proposent une remise en état du local de manière à corriger l'ensemble des désordres constatés.

Le titulaire du contrat aura la possibilité de proposer dans son dossier de réaménager, démolir et reconstruire partiellement ou totalement l'ouvrage. Le titulaire du contrat devra s'assurer **d'obtenir les autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires auprès de la commune de Royan.**

TRES IMPORTANT :

L'attribution de la convention d'occupation du domaine public engage son titulaire sur la réalisation des travaux présentés dans son projet. Le Syndicat mixte sera attentif à la réalisation effective des travaux.

Si l'essentiel des travaux proposés dans le projet retenu ne sont pas réalisés ou débutés au 1^{er} janvier 2029, la convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité du titulaire de ladite autorisation.

L'attribution d'une convention d'occupation domaniale par le Syndicat ne vaut pas délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Celle-ci ne peut être donnée que par la commune de ROYAN, seule compétente en la matière.

C'est aux porteurs de projet de s'assurer, en cas de travaux, que ceux-ci sont bien réalisables auprès des autorités compétentes. Le Syndicat pourra résilier unilatéralement le titre d'occupation domaniale en cas de non-réalisation des travaux prévus par le porteur de projet au 1^{er} janvier 2029, y compris si cette absence de réalisation ou ce début d'exécution de travaux résulte d'un refus d'autorisation d'urbanisme.

C. Attentes relatives à la redevance d'occupation domaniale

Conformément aux articles L. 2125-1 et suivants du CGPPP, toute occupation du domaine public emporte le versement d'une redevance d'occupation domaniale.

La redevance d'occupation domaniale se composera d'une part fixe et d'une part variable.

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.

Les modalités tarifaires sont précisées dans le formulaire récapitulatif du projet d'occupation du domaine public joint au présent dossier. Ce document devra être dûment complété et signé par le porteur de projet.

Par ailleurs, il est précisé qu'afin de tenir compte des travaux que l'Occupant aura à réaliser sur les locaux mis à sa disposition, un abattement sur le montant des redevances pourra être appliqué selon les dispositions définies dans la convention d'occupation. Ces dispositions sont applicables uniquement en phase travaux et conformément aux dispositions prévues dans la convention d'occupation.

Le projet de convention est annexé au présent cahier des charges.

3. Présentation de l'ouvrage mise à disposition

A. Etat et consistance des locaux mis à disposition

Le **LOCAL N° 7**, objet du présent CCP, se situe **1 allée du Lougre à ROYAN**

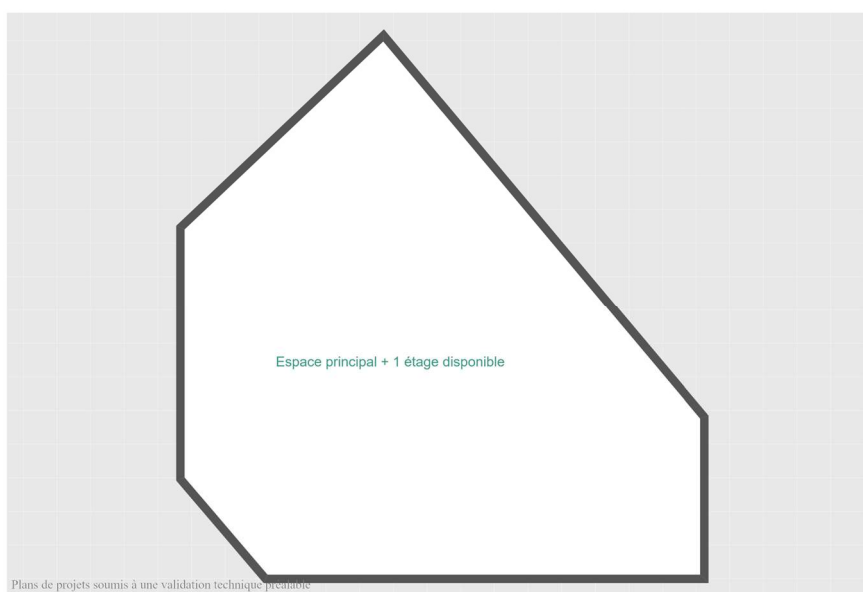
Le local est constitué :

- D'un bâtiment principal, d'une surface intérieure estimative de 170 m²
- D'une mezzanine couvrant une grande partie de la surface au sol

Les surfaces évoquées n'ont aucune valeur contractuelle, elles sont communiquées à titre purement informatif.



Un plan de principe relatif à l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée est précisé ci-dessous :



Le syndicat attire l'attention des porteurs de projet sur le fait qu'un rapport d'expertise a identifié un certain nombre de désordres concernant ce local.

Le rapport d'expertise est annexé au présent CCP, un plan, dont les dimensions non aucune valeur contractuelle, et des photos du local figures dans le rapport d'expertise afférent.

B. Equipements des locaux

En cas d'attribution à un nouvel occupant, le local sera dépourvu de tout équipement.

Le nouvel occupant pourra négocier directement avec l'occupant sortant la reprise des éléments corporels (mobilier, marchandises, stocks, etc.). Le syndicat ne prendra pas part à cette négociation et n'en garantit pas le résultat.

4. Régime judiciaire de la convention d'occupation du domaine public

A. Les grands principes applicables aux conventions d'occupation du domaine public

Les locaux mis à disposition sont situés sur le domaine public. **L'occupation des ouvrages est donc soumise à un régime de droit public.**

Conformément à l'article L. 2122-1 du CGPPP, l'occupation fera l'objet d'une convention d'occupation du domaine public. Cette convention n'est pas un bail locatif de droit privé.

Selon les grands principes de la domanialité publique, l'occupation présentera un caractère temporaire, précaire et révocable. Par conséquent, la convention projetée ne conférera au bénéficiaire aucun droit au maintien dans les lieux, aucun droit au renouvellement et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou agricole. Aucun bail commercial ne pourra être conclu ou reconnu sur le local.

L'occupant est choisi *intuitu personae* de sorte qu'il devra exploiter personnellement le local mis à sa disposition.

L'occupant pourra néanmoins céder son activité sous réserve de l'agrément préalable et écrit du Syndicat. Cette cession ne pourra se faire que pour la durée restant à courir de la convention, dans le respect du présent cahier des charges, et notamment dans la continuité de l'activité antérieure. La possibilité de céder l'activité n'est pas de droit. Le Syndicat se réserve le droit de relancer une procédure de sélection pour trouver un repreneur.

B. La spécificité du fonds de commerce sur le domaine public

TRES IMPORTANT :

En vertu du principe d'indépendance des législations, le Syndicat attire l'attention des porteurs de projet sur le fait que le fonds de commerce entendu au sens du CGPPP ne correspond pas à la notion de « fonds de commerce » au sens du code du commerce ou autre législation de droit privé.

Il est expressément indiqué qu'**il n'est pas nécessaire d'acquérir un fonds de commerce** pour exercer l'activité dans le cadre de la convention d'occupation domaniale projetée.

L'exploitant pourra faire valoir son droit à la reconnaissance d'un fonds de commerce dès lors qu'il démontrera l'existence d'une clientèle propre à son établissement conformément à l'article L. 2124-32-1 du CGPPP.

Cette reconnaissance ne peut être sollicitée qu'en cours de validité d'un titre d'occupation et dans l'hypothèse d'une fin anticipée de celui-ci et non à son échéance (articles L. 22124-33 et 34 du CGPPP).

L'existence d'un fonds de commerce sur le domaine public est étroitement liée au titre d'occupation et celui-ci (précaire et révocable) et ne peut donc pas s'étendre au-delà. Ainsi, en raison du lien entre le titre d'occupation et le fonds de commerce, **la valeur d'un fonds de commerce exploité sur le domaine public ne peut être que nulle en fin d'exploitation.**

C. Durée de la convention d'occupation

La durée de la convention d'occupation du domaine public projetée dans le cadre de la présente procédure de sélection sera de **QUINZE (15) ANS**, soit une **fin de contrat au 31 décembre 2041**.

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.

L'occupation du domaine public n'ouvre aucun droit à renouvellement.

La convention d'occupation fixe les conditions et les modalités afférentes à la fin de l'occupation.

D. L'attribution d'une convention d'occupation domaniale ne vaut pas autorisation d'urbanisme

L'attribution d'une convention d'occupation domaniale par le SMPEROLP **ne vaut pas délivrance d'une autorisation d'urbanisme**. Celle-ci ne peut être donnée que par la commune de ROYAN, seule compétente en la matière.

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 le site de la commune de ROYAN :

<https://ville-royan.fr/urbanisme>

ANNEXES	
Annexe n° 1	Projet de convention d'occupation du domaine public
Annexe n° 2	Rapport d'expertise relatif au bâtiment considéré