

**AOT RESTAURATION DE MAPERINE
PORT INTERCOMMUNAL**

REGIE DU PORT DE SAINTE MARIE

**CAHIER DES CHARGES
VALANT
REGLEMENT DE LA CONSULTATION**

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES :

LE 22 MARS 2026

SOMMAIRE

Article 1 Objet de la consultation	3
Article 1.1 Généralités	3
Article 1.2 Périmètre des futures AOT Restauration	3
Article 1.3 Durée des futures AOT	3
Article 1.4 Activités autorisées	4
Article 2 Conditions de la consultation	4
Article 2.1 Mode de consultation	4
Article 2.1 Délai de validité des offres	4
Article 2.2 Prix plancher de la consultation	4
Article 2.3 Candidature sur plusieurs emplacements	5
Article 2.4 Modifications de détail ou informations techniques complémentaires apportées au dossier de consultation	5
Article 3 Contenu du dossier de consultation	5
Article 3.1 Dossier de consultation	5
Article 4 Candidatures	5
Article 4.1 Renseignements et pièces justificatives à produire	5
Article 4.2 Sélection des candidatures	6
Article 5 Offres	6
Article 5.1 Aspects généraux	6
Article 5.2 Critères de jugement des offres	7
Article 6 Déroulement de la procédure	7
Article 7 Conditions de dépôt des candidatures et des offres	7
Article 7.1 Présentation des candidatures et des offres	7
Article 7.2 Modalités de dépôt des candidatures et des offres	8
Article 8 Renseignements complémentaires	8
Article 9 Indemnités	8

ARTICLE 1 OBJET DE LA CONSULTATION

Article 1.1 Généralités

Unique port de la région nord-est, le port de pêche et de plaisance de Sainte-Marie a été réalisé en 1996 lors de la construction de la piste « longue » de l'aéroport international Roland Garros. Situé à l'extrémité est de cette piste, c'est un lieu idéal pour observer au plus près le décollage des avions, mais aussi un endroit très fréquenté par les randonneurs du sentier littoral Nord.

Afin de dynamiser l'attractivité du port et de le transformer en un véritable pôle économique et touristique, la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en collaboration avec la ville et les habitants de Sainte-Marie s'est chargée depuis 2018 d'un gigantesque réaménagement et de l'extension du port.

Ce chantier colossal comportait un prolongement de la digue de trente mètres pour limiter l'ensablement du port, la rénovation du bassin existant pour accueillir 340 bateaux au lieu des 180 précédemment.

Cet espace d'une superficie de 4 à 5 hectares proposera une école permis bateau, de nouveaux commerces, des locaux dédiés aux activités de tourisme et de nombreux restaurants panoramiques.

Les pêcheurs professionnels disposent de vrais locaux techniques portuaires avec la possibilité de vendre directement leurs produits frais à la criée. Des services haut de gamme sont ainsi offerts aux plaisanciers et même les croisiéristes qui pourront profiter de cet espace.

Le réaménagement de la route et du parking permet aux visiteurs d'accéder plus facilement au site qui est aussi directement accessible aux randonneurs depuis le sentier littoral.

Ce chantier qui a coûté environ 20 millions d'euros aura duré plus de 3 ans. Cet ouvrage de longue haleine devrait certainement devenir un incontournable touristique de la région Nord.

Depuis décembre 2021, la Régie du Port de Sainte-Marie est le gestionnaire du domaine public du Port. À ce titre il est responsable des autorisations d'occupation temporaires du domaine public (AOT) dont bénéficient les acteurs locaux de l'économie touristique et de loisirs dans les bâtiments à proximité du Port.

La Régie du Port de Sainte-Marie lance depuis 2024 un appel à projets en vue de désigner les attributaires des **AOT pour les activités de restauration**, sous forme de Conventions d'occupation du domaine public tel que prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

La procédure est lancée en application de l'article L.2122-1-1 du CGPPP, précisant que l'autorité gestionnaire du domaine doit procéder à la mise en concurrence des autorisations d'occupation domaniales lorsqu'elles permettent à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique.

Les candidatures et les offres doivent être remises selon le format précisé dans les documents de la consultation disponibles ci-dessous avant la date limite indiquée en première page.

Article 1.2 Périmètre des futures AOT Activités de Restauration

Sont concernés par le présent appel à projets 1 local restaurant situé sur le front bâti de MAPERINE
Port Intercommunal :

- Au R+1 local de 90m² avec 1 terrasse adossée de 84m².

Identifiant du lot	Secteur	Activité	Surfaces
R07 + R08 + R09	R+1 front bâti	Restauration	Intérieur 90m ² Terrasse 84m ²

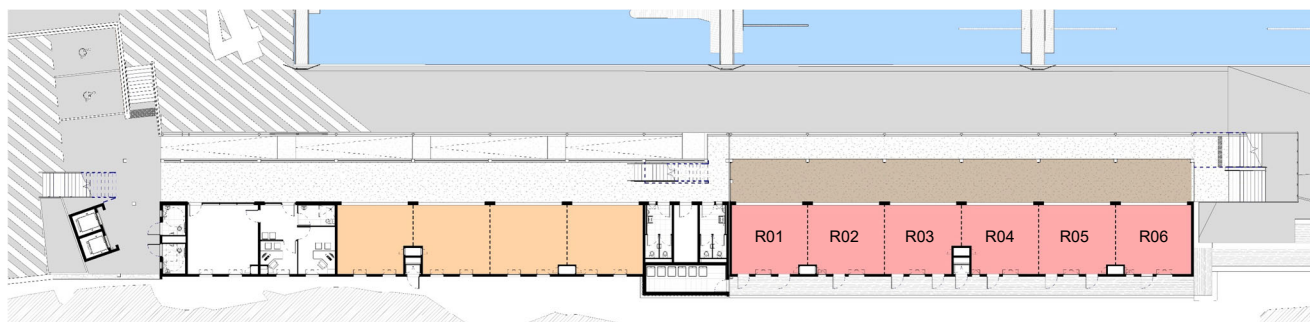


Figure 1 : Rez-de-Chaussée

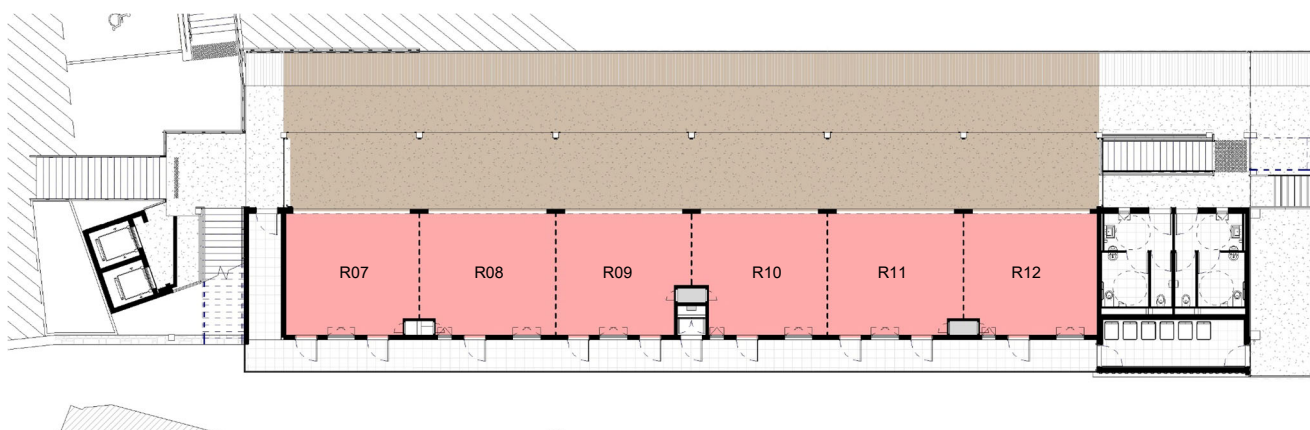


Figure 2 : R + 1

Article 1.3 Durée des futures AOT

La durée des futures AOT Restauration est de 5 années. Cette durée démarre dès la notification de l'attribution du lot par la Régie du Port de Sainte Marie.

Article 1.4 Activités autorisées

Les activités autorisées de la part des futurs titulaires, ainsi que les conditions d'occupation, sont décrites dans l'AOT et à l'article 1.2 ci-dessus.

ARTICLE 2 CONDITIONS DE LA CONSULTATION

Article 2.1 Mode de consultation

La procédure mise en place a été définie pour garantir l'égalité de traitement des candidats. Conformément à l'article L.2122-1-1 du CGPPP, elle a été déterminée par la Régie :

- Publication d'un avis de publicité sur le site internet de la Régie du Port de Sainte-Marie ;
- Mise à disposition du présent Dossier de Consultation des Entreprises à tous sur Internet ;
- Réponse des candidats à la procédure dans les délais indiqués au Cahier des charges valant Règlement de la consultation (cf. page de garde) ;
- Analyse des offres par la Régie ;

- Phase d'audition et de négociation éventuelle des meilleurs candidats ;
- Mise au point définitive des contrats avec les attributaires pressentis ;
- Attribution des AOT par la Régie.

Article 2.1 Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres, c'est-à-dire le délai pendant lequel le candidat est tenu de maintenir sa proposition avant attribution, est fixé à six mois à compter de la date de remise des offres.

Article 2.2 Prix plancher de la consultation

Les montants planchers de redevances pour les locaux de restauration sont indiqués ci-dessous.

Pour le local Restauration R+1 lots R07 + R08 + R09 :

- Part fixe minimale Intérieure : 17 € TTC/m²/mois, soit 1530 € TTC/mois.
- Part fixe minimale Terrasse : 12 € TTC/m²/mois, soit 1008 € TTC/mois
- Part variable minimale : Cette part variable ne peut être inférieure à 1% du Chiffre d'affaires en 2026 (payables en 2027), et à 2% du Chiffre d'affaires à partir de 2027.

Ces tarifs sont des minimums. Les candidats peuvent proposer des redevances fixes et une part variable supérieures aux montants indiqués.

Il est à noter que les exploitants retenus devront réaliser les démarches nécessaires pour la fourniture de fluide, énergie et Télécom (contrat EDF, CISE, Internet...) qui seront à leur charge exclusive. Il en est de même pour toutes les charges liées à la gestion de leurs déchets d'activité.

Article 2.3 Candidature

Les candidats candidatent pour un local de restauration se situant s au 1^{er} étage (R+1). L'affectation définitive des lots sera déterminée par la Régie au regard de l'ensemble des candidatures qui seront retenues.

Article 2.4 Modifications de détail ou informations techniques complémentaires apportées au dossier de consultation

La Régie se réserve le droit d'apporter des modifications de détail ou des informations complémentaires au dossier de consultation au plus tard cinq jours francs avant la date-limite de remise des candidatures et des offres, sans que les candidats ne puissent à cet égard émettre de réclamation.

Les candidats, dûment avertis par la plateforme de dématérialisation mentionnée à l'Article 7, devront répondre sur la base du dossier ainsi modifié ou complété.

Si, pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite de remise des candidatures et des offres était repoussée, les stipulations précédentes seraient applicables en fonction de cette nouvelle date.

ARTICLE 3 CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Article 3.1 Dossier de consultation

Le présent dossier de consultation comprend :

- Le présent Cahier des charges valant Règlement de la consultation ;
- Le cahier des charges des prescriptions techniques et architecturales ;
- Le dossier de description des lots
- Le tableau de synthèse des lots
- Le formulaire de candidature ;
- Le formulaire d'offre ;
- Le projet d'AOTs Restauration ;

ARTICLE 4 CANDIDATURES

Article 4.1 Renseignements et pièces justificatives à produire

Les dossiers de candidature seront entièrement rédigés en langue française. Les éléments chiffrés seront libellés en euros.

Le dossier de candidature doit permettre à la Régie d'apprécier les capacités techniques et professionnelles ; ainsi que les capacités et garanties financières du candidat.

Les pièces de la candidature énumérées ci-dessous devront être identifiées sur le nom du fichier électronique avec la lettre C suivie de leur numéro d'identification (1, 2, 3, etc.). Ainsi, la pièce 1 sera nommée « C1 » ou « C1 – Lettre de candidature ».

Ce dossier comprendra les pièces suivantes :

- **Pièce C1** : lettre de candidature datée et signée permettant d'identifier le candidat (dénomination, adresse, forme juridique, adresse mail de contact). En cas de groupement, il convient d'indiquer la composition, la forme et le nom du mandataire et de faire signer par l'ensemble des membres la pièce.
- **Pièce C2** : attestation sur l'honneur prouvant que le candidat ou les membres du groupement ne sont pas frappés d'une exclusion des procédures de passation des contrats de la commande publique.
- **Pièce C3** : justificatif de moins de 3 mois à date de remise des candidatures de l'inscription du candidat au RCS (extrait KBis ou équivalent) ; ou autre registre professionnel ; ou récépissé de dépôt de déclaration auprès d'un CFE pour les candidats ayant commencé leur activité depuis moins d'un an.

Pour les sociétés en cours de constitution ou d'ayant pas de Kbis : statuts, projet de statuts et identité des actionnaires ;

- **Pièce C4** : bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices ;

Article 4.2 Sélection des candidatures

Les candidats seront sélectionnés au regard des capacités techniques et professionnelles ; ainsi que les capacités et garanties financières du candidat.

ARTICLE 5 OFFRES

Article 5.1 Aspects généraux

Les offres seront entièrement rédigées en langue française. Elles seront libellées en euros. Il est rappelé aux candidats que la remise de l'ensemble des pièces est obligatoire dans le respect du format exigé afin de permettre la comparaison des offres entre elles.

Pour mémoire, une page est entendue, selon sa définition usuelle, comme un côté d'une feuille.

Les pièces de l'offre, ci-après énumérées, devront être identifiées sur le nom du fichier électronique avec la lettre O suivie de leur numéro d'identification (1, 2, 3-A, 3-B, etc.). Ainsi, la pièce 1 sera nommée « O1 » ou « O1 – montant de la redevance ».

Ce dossier comprendra les pièces suivantes :

- **Pièce O1 : Formulaire Offre**

Le candidat remplit le fichier Excel « Formulaire Offre » et le fournit avec son dossier d'offre. Il est impératif que le formulaire soit remis en format Excel (pas de pdf ou autre). A défaut, l'offre pourra être rejetée.

Il s'agit d'un formulaire partiellement verrouillé : les candidats ne peuvent remplir que les cases en rose, le reste du formulaire n'est pas modifiable. Le formulaire est obligatoire.

Tous les onglets du fichier sont à remplir obligatoirement. Il n'est pas attendu de la part des candidats des longs développements mais une description courte et précise sur chacun des points.

Le candidat remplit les cases roses. En aucun cas il ne doit laisser une case vide.

Il est précisé que le candidat doit proposer une offre concernant le lot du R+1. L'affectation sera déterminée par la Régie.

- **Pièce O2 : Illustration du projet**

La pièce O2 a vocation à illustrer le contenu du formulaire d'offre. L'objectif est pour les candidats de présenter ici les éléments visuels permettant de compléter ce qu'il a rempli dans le Excel O1, cela peut être notamment :

- Des vues et visuel de l'aménagement du lot tel qu'envisagé ;
- La grille tarifaire telle qu'elle sera appliquée et présentée ;
- Des images d'illustration du service / prestations qui seront proposés ;
- Les modalités d'animations prévues dans le cadre de l'exploitation
- Etc.

Ces illustrations peuvent être complétées par des éléments de texte le cas échéant, si le candidat trouve cela pertinent.

Pour rappel, cette pièce ne doit pas dépasser 5 pages. Chaque page au-delà de la cinquième ne sera pas prise en compte dans l'analyse.

Article 5.2 Critères de jugement des offres

Les critères qui présideront au jugement de chaque offre sont :

1. Qualité du concept et de l'offre du candidat, notée globalement sur 20
2. Montant des redevances proposées, noté sur 10

Il est à noter qu'une analyse des candidatures et offres reçues sera présentée aux membres élus du Conseil d'Administration de la Régie du Port de Sainte-Marie.

Les élus ainsi rassemblés procéderont à un classement des offres reçues au regard des critères

susmentionnés. Une phase d'audition et de négociation éventuelle sera organisée avec les meilleurs candidats. Le nombre de candidats admis à cette phase d'audition et de négociation éventuelle sera déterminé par les élus du Conseil d'Administration de la Régie au regard de l'analyse faite et du classement qui en découle.

Les candidats admis à la phase d'audition et de négociation éventuelle seront invités à présenter leur offre et à échanger avec les membres élus du Conseil d'Administration.

Les membres élus du Conseil d'Administration de la Régie analyseront les présentations faites sur la base des critères énoncés ci-avant. A l'issue de cette phase, un classement définitif des offres sera déterminé et permettra de déterminer les candidats à qui il sera proposé l'attribution d'une AOT.

Il est précisé que l'affectation des lots est librement déterminée par la Régie.

ARTICLE 6 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La Régie procédera à l'examen des candidatures et, le cas échéant, à leur régularisation. Seuls les candidats ayant une candidature acceptable au regard des critères énoncés à l'Article 4.2 seront retenues et verront leur offre analysée.

Comme mentionnée ci-avant, les membres élus du Conseil d'Administration de la Régie du Port de Sainte Marie procédera à un classement des offres reçues. Après analyse et comparaison des offres, une phase d'audition et de négociation éventuelle sera menée avec les meilleurs candidats afin d'aboutir à un classement définitif permettant de proposer l'attributaire du lot.

Les candidats admis à la phase d'audition et de négociation seront prévenus par courrier et téléphone de la date d'audition qui se fera sous 7 jours.

Les candidats seront informés par courriel du résultat de la consultation. Ce courrier précise le classement du candidat, et s'il n'est pas attributaire et le nom des candidats retenus pour chacun des lots.

ARTICLE 7 CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

Article 7.1 Présentation des candidatures et des offres

Les plis déposés sur la plateforme Internet doivent être présentés sous la forme de deux sous-dossiers :

- Un sous-dossier « Candidature » comprenant l'ensemble des pièces énumérées à l'Article 4.1 ;
- Un sous-dossier « Offre » comprenant l'ensemble des pièces énumérées à l'Article 5.1.

Les formats des fichiers remis que le Concédant autorise sont les suivants :

- Excel (.xls ou .xlsx) en format compatible PC ;
- Word (doc ou .docx) en format compatible PC ;
- Adobe Acrobat (.pdf) en format compatible PC.

Le fichier candidature doit impérativement être remis en format EXCEL.

Article 7.2 Modalités de dépôt des candidatures et des offres

Les candidatures et les offres doivent être déposées uniquement par voie dématérialisée, impérativement avant la date de remise figurant en première page du présent Règlement de la consultation. Aucun envoi papier, ni envoi par mail ne sera accepté. L'adresse de la plateforme pour déposer les dossiers de candidatures et d'offres et la suivante :

<https://www.portdesaintemarie.re/aot-restauration/>

Le fuseau horaire de référence sera celui de Saint-Denis (La Réunion).

L'attention du candidat est attirée sur le fait que tout document électronique envoyé par lui dans lequel un virus informatique est détecté fera l'objet d'un archivage de sécurité sans lecture dudit document. Ce document est dès lors réputé n'avoir jamais été reçu.

Toute offre transmise hors délai ou par mail ou par tout autre procédé que celui prévu ci-dessus sera considérée comme irrégulière.

ARTICLE 8 RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les candidats souhaitant obtenir des renseignements complémentaires ou poser des questions devront formuler leurs demandes, au plus tard dix (10) jours calendaires avant la date limite fixée pour la remise des offres, en langue française, aux adresses mails suivantes : contact@portdesaintemarie.re

Aucune suite ne sera donnée aux demandes formulées par téléphone, courrier, ou hors délais.

Les réponses de la Régie aux questions formulées en temps utile seront publiées, après avoir été rendues anonymes, sur le site de la Régie à la page de téléchargement du dossier de consultation **six jours** au plus tard avant la date limite fixée pour la remise des candidatures et des offres.

Il est précisé qu'une visite des lieux sera organisée les jeudis 05 et 12 mars 2026 de 9h00 à 10h30 sur site.

ARTICLE 9 INDEMNITÉS

Aucune indemnité et aucun remboursement ne sera alloué aux candidats au titre des dépenses de déplacement, des frais d'étude et d'élaboration des offres ou à quelque titre que ce soit, quelle que soit la suite donnée à leur proposition ou à la procédure.