



**Procédure de sélection préalable en vue de la
délivrance de titres d'occupation
sur le domaine public portuaire**

RÈGLEMENT DE CONSULTATION

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES

VENDREDI 18 JUILLET 2025 A 11H00

Préambule

La Commune de Saint-pierre compte 87410 habitants, et est la ville centre de la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires - CIVIS.

Le Port LISLET GOEFFROY, construit en 1854 est l'un des lieux de vie sociale et économique par excellence de la Ville.

Port de Pêche et de Plaisance de 400 emplacements, adossé à une façade maritime aménagée pour une fréquentation touristique balnéaire, il est hautement apprécié des locaux, des professionnels et des touristes de passage, ce qui en fait l'un des sites les plus attractifs et populaires du territoire.

La SPL OPUS assure la gestion et l'exploitation du port de plaisance Lislet Geoffroy et de ses dépendances en vertu d'une convention de concession de service public conclue avec la Ville de Saint-Pierre depuis le 1er janvier 2021, pour une durée de 7 ans.

Sur le périmètre portuaire, **la SPL OPUS dispose de divers locaux de commerces qu'elle entend mettre à disposition par le biais d'Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT)**, précaires et révocables, en vue d'une exploitation économique, conformément aux dispositions des articles L.2122-1 et L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.



CHAPITRE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION

1.1 Objet

La présente procédure a pour objet de sélectionner plusieurs candidats en vue de la délivrance de titres d'occupation temporaire (AOT) sur le domaine public du port Lislet Geoffroy de Saint-Pierre, pour le développement d'activités commerciales de pêche, de restauration et touristique.

1.2 Cadre juridique

Cette consultation est conduite conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), notamment ses articles L.2122-1-1 et suivants, garantissant la transparence, l'égalité de traitement et la publicité préalable des candidatures.

1.3 Description

La présente consultation a pour objectif la délivrance d'Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) non constitutives de droit réel, réparties **en 9 lots** (cf annexe 1 Tableau de synthèse des lots) sur le domaine public portuaire du port Lislet Geoffroy.

1.4 Finalité de l'occupation

Les autorisations d'occupation du domaine public portuaire sont destinées exclusivement à un usage professionnel pour les activités précisées pour chacun des lots.

Toute activité autre que celle(s) définie(s) pour chacun des lots est interdite, de même que toute sous-location. L'activité proposée devra s'inscrire dans l'environnement portuaire en tenant compte de toutes les activités déjà existantes et s'exercera dans un esprit de libre entreprise, respectueux des droits et usages commerciaux en vigueur dans chaque profession.

Pour les AOT dont l'activité intègre l'exploitation d'un ou plusieurs bateaux et/ou de véhicules nautiques à moteur, le(s) matériel(s) amarré(s) au titre de l'autorisation d'occupation devra(ont) impérativement être immatriculé(s) au nom de la personne morale qui candidate, ou au nom propre du commerçant dans le cas d'une affaire personnelle commerçant. La dimension des bateaux respectera les limites maximales des postes d'amarrage.

1.5 Durée du titre

Les autorisations d'occupation qui seront conclues avec les attributaires à l'issue de la procédure de sélection préalable seront temporaires, précaires et révocables.

Toutes les AOT délivrées démarreront le **1er janvier 2026 et se termineront le 31 décembre 2031**, soit une durée de **6 ans**, ce, indépendamment de la date de démarrage de l'exploitation envisagée par les candidats retenus.

En application des dispositions du CGPPP, la durée des AOT est fixée 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 une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

Les futurs attributaires sont informés qu'à l'expiration de l'autorisation d'occupation, aucun droit à renouvellement ne sera consenti. **La SPL OPUS devant se conformer aux dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, une nouvelle procédure de sélection préalable sera lancée.** Les exploitants auront toute latitude de se positionner.

1.6 Situation des exploitants actuels et modalités éventuelles de cession du fonds de commerce

Les lots issus de la présente procédure ont été attribués en 2022 pour une durée de 4 ans ferme, après publicité et mise en concurrence, aux exploitants suivants :

NUMERO DU LOT	SECTEUR	ACTIVITE	SOCIETE EXPLOITANTE TITULAIRE D'UNE AOT JUSQU'AU 31.12.2025
AOT-01	Quai Nord	Activité liée à la mer	COPASUD
AOT-02	Bd Hubert Delisle	Activité liée à la mer	GIE DU PONT
AOT-03	Bd Hubert Delisle	Activité liée à la mer	GIE LEONCE
AOT-04	Comptoirs du sud	Activité de restauration	SUNNY DAY MY BURGER
AOT-05	Esplanade portuaire	Activité de restauration/snacking	CAPT'AIN JO
AOT-06	Comptoirs du sud	Activité de tourisme et loisirs	GYROTECH
AOT-07	Quai Nord	Activité de tourisme, loisirs nautiques	KAZABUL
AOT-08	Quai Nord	Activité de tourisme, loisirs nautiques	NAUTIPÊCHE
AOT-09	Quai Nord	Activité de tourisme, loisirs nautiques	ESPACE MER

Il est rappelé que la présente procédure porte exclusivement sur l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, personnelle, précaire et révocable. En cas d'intérêt pour l'un des lots, il appartiendra au candidat retenu de se rapprocher, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de l'exploitant actuel pour le rachat du fonds de commerce exploité dans les lieux, et convenir des modalités d'une éventuelle cession.

La SPL OPUS ne garantit en aucune manière la réalisation de cette cession ni ses conditions. Elle n'interviendra pas dans la négociation, et ne pourra être tenue responsable en cas d'échec de celles-ci.

Il est précisé que la reprise du fonds de commerce ne confère aucun droit automatique au maintien dans les lieux.

Le refus de cession du fonds par l'exploitant sortant ou l'échec des négociations ne pourra faire obstacle à la présente procédure ni donner lieu à aucune indemnité ou recours. En tout état de cause, le choix du futur titulaire de l'autorisation relèvera exclusivement de la SPL OPUS.

1.7 Exploitation d'un fonds de commerce sur le domaine public – Règles applicables

Le futur occupant se voit précisé qu'en application de l'article L. 2124-32-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre.

1.8 Exclusions

Les candidats sont informés que les différentes autorisations d'occupation temporaire (AOT) qui seront conclues à l'issue de la présente consultation seront expressément exclues du régime des baux commerciaux.

Par conséquent, aucune indemnisation ne pourra être réclamée au terme de la convention, notamment au titre de l'éviction ou de la non-reconduction.

CHAPITRE 2 – AUTORITE COMPETENTE ET CONTACT

2.1 Autorité compétente pour délivrer le titre

Nom :	SPL OPUS Société Publique Locale d'Optimisation des Politiques Urbaines du Sud RCS 891 293 750
Adresse :	26 H Rue Marius et Ary Leblond 97410 SAINT PIERRE
Téléphone :	02.62.87.10.15 – Bureau 02.62.80.03.86 – Capitainerie du port de Plaisance Lislet Geoffroy
Site internet	https://www.portdesaintpierre.re

CHAPITRE 3 – MODALITES DE LA PROCEDURE DE SELECTION

3.1 Déroulement de la procédure

La procédure de sélection préalable se déroule en toute transparence et égalité de traitement entre les candidats.

- **Lancement de la consultation**

L'avis d'appel à candidatures est publié afin d'assurer une publicité suffisante, conformément aux dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques. Le présent règlement de consultation et l'ensemble des pièces annexes sont mis à la disposition des candidats sur le site internet www.portdesaintpierre.re

- **Réception des candidatures**

Les candidats disposent **d'un délai fixé en page de garde du présent règlement** pour remettre leur dossier complet. Les candidatures seront transmises **uniquement sous format papier conformément aux contenu et modalités définis aux chapitres 4 et 5.**

- **Analyse des dossiers**

À l'issue de la période de réception, il sera procédé à l'analyse des dossiers au regard des critères définis au chapitre 6. Un complément d'information ou un entretien pourra être sollicité si nécessaire.

- **Sélection des candidats**

La SPL OPUS procèdera à une présélection des candidatures sur la base des capacités techniques, professionnelles et des garanties financières des candidats.

La SPL OPUS se réserve le droit, au besoin, de convoquer les candidats sélectionnés à une audition pour mieux apprécier la teneur de leur projet.

- **Choix des attributaires**

Le Conseil d'Administration de la SPL OPUS arrêtera sa décision sur la base de l'analyse technique et comparative des candidatures et projets proposés. Il peut décider de retenir un candidat par lot à attribuer, ou, le cas échéant, de déclarer la procédure sans suite si aucune candidature n'apparaît satisfaisante ou compatible avec les objectifs portuaires.

- **Délivrance du titre d'occupation**

Les candidats retenus se verront proposer la signature d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) sur le domaine public portuaire, précisant les conditions d'occupation (durée, redevance, obligations, etc.). La délivrance du titre est conditionnée à l'acceptation des termes contractuels proposés.

3.2 Calendrier prévisionnel

Étapes	Dates prévisionnelles
Lancement de la consultation	Juin 2025
Date limite de remise des candidatures	Juillet 2025
Analyse des candidatures	Aout-Septembre 2025
Notification de décision	Octobre/Novembre 2025
Délivrance du titre	Janvier 2026

CHAPITRE 4 – PRESENTATION DES CANDIDATURES

4.1 Contenu du dossier

Le dossier, rédigé en français et exprimé en euros, doit permettre d'apprécier les capacités techniques, professionnelles et financières du candidat.

Le dossier contiendra obligatoirement :

- **Pour un candidat particulier :**

- *Pièce d'identité*
- *Extrait de casier judiciaire (bulletin n° 3) de moins de 3 mois. Le candidat n'ayant pas réceptionné le document avant la date limite de remise, devra fournir une copie du récépissé de la demande. L'extrait devra être fourni avant la décision d'attribution*
- *Dossier de candidature joint dûment complété*
- *Plan Prévisionnel de financement établi sur 3 ans*
- *Copie des certifications, habilitations et attestations de formation obligatoires à l'exercice de l'activité concernée si le candidat en dispose, le cas échéant un justificatif d'inscription à une session programmée*

- **Pour un candidat professionnel :**

- *Pièce d'identité*
- *Extrait de casier judiciaire (bulletin n° 3) de moins de 3 mois. Le candidat n'ayant pas réceptionné le document avant la date limite de remise, devra fournir une copie du récépissé de la demande. L'extrait devra être fourni avant la décision d'attribution*
- *Certificat d'inscription au registre de la profession ou au registre du commerce (K-bis de moins de 3 mois)*
- *Dossier de candidature joint dûment complété*
- *Déclaration sur l'honneur dûment signée et datée attestant que le candidat a satisfait aux obligations fiscales et sociales*
- *Attestation d'assurance civile et professionnelle (pourront être fournies au plus tard à la date de notification)*
- *Déclaration du chiffre d'Affaires portant sur les 3 dernières années émanant du cabinet comptable*
- *Copie des certifications, habilitations et attestations de formation obligatoires à l'exercice de l'activité concernée.*

4.2 Candidatures

Chaque candidat pourra se porter candidat sur **1 lot maximum**. Le dossier doit clairement identifier le projet porté, lequel devra impérativement être conforme à l'activité imposée, ainsi que les conditions d'exploitation prévues.

4.3 Régularité financière

Les titulaires actuels d'AOT souhaitant candidater devront impérativement être **à jour de leur situation financière** auprès de la SPL OPUS, sous peine de rejet de leur candidature.

4.4 Vérification des pièces de candidatures

Il appartient aux candidats de vérifier qu'ils disposent de l'ensemble des documents nécessaires au dépôt de leur dossier.

CHAPITRE 5 – MODALITES DE RETRAIT DES DOCUMENTS ET DE REMISE DES CANDIDATURES

5.1 Retrait des documents de la consultation

Le dossier de consultation, comprenant le règlement de consultation, l'annexe 1 intitulé « tableau de synthèse des lots », le dossier de candidature, peut être obtenu selon les modalités suivantes :

- Par téléchargement sur le site internet du port de saint-pierre : www.portdesaintpierre.re – rubriques actualités et informations/ Avis et consultations
- Sur demande, en version papier, auprès de la Capitainerie du port de plaisance de Saint-Pierre, aux horaires d'ouverture du service du lundi au vendredi 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 15H00

5.2 Format et envoi des candidatures

Les candidatures devront être transmises **obligatoirement en version papier UNIQUEMENT, sous pli cacheté à l'adresse suivante :**

SPL OPUS
26 h Rue Marius et Ary Leblond – 97410 SAINT-PIERRE –
Tel : 0262 87.10.15 Mail : contact@splopus.re
du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 15H00

L'enveloppe contenant l'ensemble des documents demandés comportera la mention suivante :

Délivrance de titres d'occupation sur le domaine public portuaire
AOT N° – NE PAS OUVRIR –

5.3 Date limite

Les candidatures devront parvenir **au plus tard le**

VENDREDI 18 JUILLET 2025 A 11H00

Toute offre reçue hors délai sera irrecevable.

CHAPITRE 6 – CRITERES DE JUGEMENTS

Les dossiers présélectionnés seront analysés selon les critères suivants :

❖ **Valeur technique du projet apprécié sur l'ensemble des sous-éléments ci-après :**

- Pertinence du projet par rapport aux enjeux portuaires
 - *Adéquation avec les objectifs de développement du port*
 - *Compatibilité avec les activités existantes et les projets en cours*
- Qualité du projet présenté
 - *Clarté et cohérence de la proposition (objectifs, phases, moyens, planning)*
- Intérêt général et retombées économiques ou sociales
 - *Création d'emplois, insertion, contribution à l'attractivité du port ou du territoire*
- Impact environnemental et démarche de développement durable
 - *Mesures prévues pour limiter les nuisances et impacts environnementaux*

❖ **Valeur financière**

- **Redevance domaniale proposée (pour le loyer fixe)**

CHAPITRE 7 - REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Conformément à l'article L.2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), l'occupation du domaine public donne lieu au versement d'une redevance, comprenant une **part fixe** et une **part variable**.

Les montants applicables en € HT, sont détaillés dans l'**annexe 1 – Tableau de synthèse des lots**.

7.1. Redevance fixe

Chaque titulaire d'une AOT devra s'acquitter d'une redevance fixe mensuelle, déterminée selon la nature de l'activité, l'emplacement et la surface mise à disposition.

Les montants minimums des redevances exigées pour chacun des lots sont exprimés en euros toutes taxes comprises (TTC) et précisés dans l'**annexe 1 – Tableau de synthèse des lots**. Une convention AOT définissant les modalités de paiement, d'occupation et d'exploitation, durée, engagements contractuels, sera conclue avec chaque exploitant retenu.

Chaque candidat peut proposer une redevance fixe supérieure au montant minimum imposé. Dès lors, et dans l'hypothèse où son offre serait retenue, le montant ainsi proposé sera pris en compte pour la fixation de la redevance dans la convention d'Occupation Temporaire (AOT) à conclure.

7.2. Redevance variable

Une **redevance variable** est également exigée en complément de la redevance fixe. Elle est déterminée selon les modalités suivantes :

a. Activités commerciales, touristiques et de restauration

Pour les activités relevant des secteurs commerciaux, touristiques ou de la restauration, la redevance variable sera calculée sur un pourcentage minimum du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé dans le cadre de l'exploitation autorisée.

Le taux applicable pour chaque lot est précisé dans le tableau de synthèse des lots (Annexe 1).

b. Dérogations spécifiques - activités de pêche

Trois lots ont été spécifiquement réservés à l'activité de pêche (poissonneries et vente de produits de pêche). Il est décidé, à titre dérogatoire, de ne pas appliquer de redevance variable sur cette activité.

En effet, celle-ci est limitée à la vente de produits de la mer sans prestations annexes, et se distingue des activités de restauration ou touristiques par des marges faibles et une capacité restreinte à s'adapter aux variations de la demande. Par ailleurs, elle supporte des coûts logistiques importants (chaîne du froid, invendus, normes sanitaires).

Enfin, l'activité de pêche apporte sur le port une réelle plus-value, car elle renforce l'identité du site portuaire, en valorisant la filière pêche locale et en contribuant à l'approvisionnement de proximité.

Par conséquent, l'absence d'une redevance variable constitue une mesure proportionnée à la nature de l'activité et respectueuse du principe d'équilibre économique.

7.3. Application de la redevance variable en première année

a. Pour les exploitants titulaires d'une précédente autorisation sur le même lot et/ou pour une activité identique :

La redevance variable s'appliquera dès la première année du nouveau titre, sur la base du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice précédent ou, à défaut, sur la moyenne mensuelle du chiffre d'affaires réalisé sur les 12 derniers mois.

b. Pour les nouveaux titulaires :

La redevance variable sera calculée à partir de la **deuxième année**, sur la base du chiffre d'affaires réalisé lors de la première année d'exploitation.

7.4. Déclaration et contrôle

Les titulaires devront transmettre chaque année, aux échéances prévues dans la convention AOT :

- Une **déclaration du chiffre d'affaires annuel** réalisée dans le cadre de l'exploitation autorisée,
- Accompagnée, d'un document comptable (attestation comptable du chiffre d'affaires, bilan simplifié).

La SPL OPUS se réserve le droit de demander toute pièce justificative permettant de vérifier la sincérité des montants déclarés.

7.5. Révision des loyers sur l'indice ILC

Pour l'ensemble des activités concernées par la présente procédure, la redevance fixe sera **indexée sur l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)** publié par l'INSEE à la date de conclusion de la convention AOT. Les modalités d'application de cette indexation seront précisées dans la convention d'occupation temporaire (AOT), à conclure avec chacun des exploitants.

CHAPITRE 8 – CHOIX DES ATTRIBUTAIRES

8.1 Décision d'attribution des AOT

Les décisions d'attribution seront prises par le Conseil d'Administration de la SPL OPUS, sur la base du rapport d'analyse des candidatures.

Un classement sera établi pour chacun des lots. En cas de désistement ou de résiliation anticipée de la convention par l'attributaire, le lot pourra être proposé au candidat qui aura été classé immédiatement suivant, dans la limite du **rang n°3**. S'agissant de la durée de l'AOT, il sera fait application des dispositions de l'article 1.5 du présent règlement de consultation.

La SPL OPUS se réserve le droit de **ne pas attribuer un ou plusieurs lots** si aucune candidature ne répond aux exigences du projet portuaire.

CHAPITRE 9 – CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

9.1 Convention d'autorisation d'occupation du domaine public

A l'issue de la procédure, et dès lors la décision du conseil d'administration arrêtée, une convention AOT sera conclue avec chaque exploitant retenu sur chacun des lots à attribuer. Cette convention définira la durée du titre, les conditions financières, d'occupation ainsi que les obligations contractuelles liant les parties.

CHAPITRE 10 – CONFIDENTIALITÉ ET PROTECTION DES DONNÉES

10.1 Protection des données

Conformément aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), les informations personnelles transmises dans le cadre de la présente procédure sont collectées et traitées uniquement pour les besoins de l'instruction des candidatures.

La SPL OPUS s'engage à respecter la confidentialité des données transmises.

Aucun usage commercial ou non autorisé ne sera fait des données collectées.

Les candidats disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de leurs données, qu'ils peuvent exercer en adressant une demande écrite à l'adresse suivante : **contact@splopus.re**

CHAPITRE 11 – RÉSILIATION ET RETRAIT ANTICIPÉ DU TITRE

11.1 Modalités de résiliation

Les autorisations d'occupation temporaire (AOT) sont précaires, révocables et peuvent être résiliées à tout moment par la SPL OPUS dans les cas suivants :

- Non-respect des obligations prévues dans la convention d'AOT ;
- Non-paiement total ou partiel de la redevance due ;
- Activité différente de celle autorisée ;
- Sous-location ;
- Atteinte à l'ordre public, à la sécurité ou au bon fonctionnement du port ;
- Raisons d'intérêt général ou nécessité de réaménagement du domaine portuaire.

Les modalités de résiliation et de retrait anticipé du titre seront précisées dans la convention d'autorisation d'occupation temporaire à conclure avec chacun des exploitants retenus.

CHAPITRE 12 – SUIVI ET CONTRÔLE DES OCCUPATIONS

La SPL OPUS se réserve le droit d'effectuer tout **contrôle sur pièces ou sur place** pendant la durée de l'autorisation, afin de vérifier :

- Le respect des obligations contractuelles ;
- La réalité et la conformité de l'exploitation de l'activité déclarée ;
- La cohérence entre les déclarations de chiffre d'affaires et l'activité effective.

Le non-respect des obligations pourra entraîner une mise en demeure, voire la résiliation anticipée de l'autorisation.

CHAPITRE 13 – DROIT DE RECOURS

Les décisions prises dans le cadre de la présente procédure, notamment les décisions de rejet de candidature ou de non-attribution, pourront faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de la date de notification.

Le tribunal administratif compétent est :

Tribunal Administratif de La Réunion

Rue Félix Guyon, CS 61107

97404 SAINT-DENIS Cedex

Tél. : 02 62 92 43 60

Site internet : www.reunion.tribunal-administratif.fr

CHAPITRE 14 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour tout renseignement complémentaire, une demande écrite peut être adressée par mail à l'adresse suivante : **contact@splopus.re** au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la remise des candidatures (cf page de garde).

Enfin, le site portuaire étant ouvert au public, les candidats sont informés qu'aucune visite des lieux ne sera organisée par la SPL OPUS.

**LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL
DE LA SPL OPUS**