



**Procédure de sélection préalable en vue de la  
délivrance d'un titre d'occupation pour  
l'exploitation d'un restaurant  
sur le domaine public portuaire**



**RÈGLEMENT DE CONSULTATION**

---

**DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES**

**VENDREDI 14 NOVEMBRE 2025 A 11H00 (heure locale)**

## Préambule

Dans le cadre de l'aménagement de l'enceinte portuaire et de ses abords, déclarés d'utilité publique, la Ville de Saint-Pierre a fait édifier en 2006 un bâtiment à vocation commerciale, accompagné d'un espace extérieur comprenant un jardin paysager, des aires de service et de livraison, un accès public ainsi qu'une terrasse non couverte avec vue sur mer.

Situé sur le domaine public et intégré au sein du port de pêche et de plaisance Lislet Geoffroy, cet ensemble immobilier a été conçu spécifiquement pour accueillir une activité de restauration.

Son exploitation est assurée par la SARL Le Cap Méchant dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) consentie pour une période de dix ans, et qui prendra fin le 31 août 2026.

Depuis le 1er janvier 2021, la gestion et l'exploitation du port de plaisance ont été transférées à la SPL OPUS (Société Publique Locale d'Optimisation des Politiques Urbaines du Sud), désignée par la Ville de Saint-Pierre dans le cadre d'une convention de concession de service public.

Conformément à l'article 11 de cette convention, la SPL OPUS, en qualité de délégataire, est habilitée à délivrer des autorisations d'occupation temporaire pour les locaux commerciaux inclus dans le périmètre concédé, dans le respect des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), notamment en matière de publicité préalable et de mise en concurrence.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent appel à candidatures, qui a pour objet de sélectionner un exploitant pour la gestion d'un restaurant – traiteur – banquet situé sur le domaine public portuaire. Les modalités de la procédure sont précisées dans le présent règlement de consultation.

# CHAPITRE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION

## 1.1 Objet

La présente procédure a pour objet de sélectionner un candidat en vue de la délivrance d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) sur le domaine public du port Lislet Geoffroy de Saint-Pierre, non constitutive de droit réel et se composant d'UN lot unique, portant sur l'exploitation commerciale d'une activité de **restaurant - traiteur – banquet**.

## 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 Finalité de l'occupation

L'autorisation d'occupation du domaine public portuaire est destinée exclusivement à un usage professionnel pour une activité de restaurant-traiteur-banquet.

Toute activité autre que celle définie 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.

## 1.4 Durée du titre et prise d'effet

### 1.4.1 Durée

L'autorisation d'occupation qui sera conclue avec l'attributaire à l'issue de la procédure de sélection préalable est temporaire, précaire et révocable. **L'AOT délivrée sera conclue pour une durée de 6 ans.**

Une durée optionnelle pourra être définie entre les parties, selon la nature et le montant des investissements qui seront proposés par le candidat retenu à l'issue de la consultation. Les modalités seront discutées entre les parties.

En application des dispositions du CGPPP, la durée totale de 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.

### 1.4.2 Prise d'effet

La date de prise d'effet différera selon le candidat retenu :

- **Si le titulaire actuel est reconduit**, l'AOT prendra effet au **1er janvier 2026** ;
- **Si un nouveau candidat est retenu**, l'AOT prendra effet au **1er septembre 2026**, afin de respecter la fin du contrat en cours intervenant au 31 août 2026.

La durée de l'AOT est calculée à partir de la date de prise d'effet.

Le futur attributaire est informé 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. L'exploitant aura toute latitude de se positionner.

### **1.5 Situation de l'exploitant actuel et modalités éventuelles de cession du fonds de commerce**

Le local est actuellement occupé par l'enseigne LE CAP MÉCHANT.

Il est précisé 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 le rachat du fonds de commerce exploité dans les lieux, il appartiendra au candidat retenu de se rapprocher, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de l'exploitant actuel pour 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 indemnité ou recours. En tout état de cause, le choix du futur titulaire de l'autorisation relèvera exclusivement de la SPL OPUS.

### **1.6 Exploitation d'un fonds de commerce sur le domaine public – Règles applicables**

Le futur occupant se voit rappeler 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.

### **1.7 Exclusions**

Il est rappelé aux candidats que l'autorisation d'occupation temporaire (AOT) qui sera conclue à l'issue de la présente consultation sera expressément exclue du régime des baux commerciaux.

En conséquence, aucune indemnité d'éviction ne pourra intervenir, celle-ci étant exclusivement réservée aux titulaires de baux commerciaux — lesquels ne peuvent être établis sur le domaine public.

## CHAPITRE 2 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

### 2.1 Conditions d'exploitation :

Le titulaire s'engage à exploiter les lieux exclusivement pour une activité de restauration – traiteur – banquet, conforme à l'objet défini dans l'autorisation.

Toute modification substantielle de l'activité devra faire l'objet d'un accord préalable et écrit de la SPL OPUS. Le titulaire proposera des horaires d'ouverture adaptés à la fréquentation du site, tout en respectant les réglementations applicables en matière de droit du travail.

**Précision utile :** Le restaurant étant situé sur un périmètre auquel ont accès les plaisanciers et visiteurs, il est attendu de l'exploitant qu'il puisse proposer une amplitude d'ouverture du restaurant qui soit en synergie commerciale avec les autres activités du port et son attractivité touristique, et notamment en période estivale.

### 2.2 Situation géographique et contraintes liées au bâtiment

#### 2.2.1 Situation géographique

Le bâtiment est implanté au n°20 place Napoléon Hoareau – 97410 SAINT PIERRE. Situé sur le Boulevard Hubert Delisle, il est accessible via 2 voies latérales qui desservent le centre-ville.

De nombreuses places de stationnement payant et 2 parkings publics payants jouxtent l'établissement. Le site bénéficie d'un emplacement idéal en termes de passages et fréquentations.

#### 2.2.1 Contraintes liées au bâtiment

L'attention des candidats est particulièrement attirée sur le fait que ce bâtiment se trouve en zone **PPRI rouge** - à risque d'inondation. En conséquence, le candidat sera tenu :

- De se conformer aux seuls aménagements, constructions et installations expressément autorisés par le règlement du PPRN en vigueur sur le territoire communal
- De se conformer aux prescriptions de sécurité obligatoire
- De garantir les règles de sécurité et d'évacuation des personnes

En aucun cas, la SPL OPUS, gestionnaire du site, ni même la Ville de Saint-Pierre, propriétaire du domaine public, ne sauraient être tenues responsables des sinistres liés à la zone.

### 2.3 Caractéristiques du local

Le local mis à disposition dans le cadre de cet appel à projet comporte 2 niveaux :

Niveau 1 - Rez-De-Chaussée :

- Un hall d'accueil,
- Une salle de présentation des plats de 60 m<sup>2</sup>

- Des locaux annexes (plonge, chambres froides, préparations froides)
- Une salle de restauration de 300 m<sup>2</sup> sous chapiteau (propriété de l'occupant actuel)
- A l'arrière du bâtiment et isolés, un groupe électrogène, une chambre froide et une réserve sèche (propriété de l'occupant actuel)

Niveau 2 – 1<sup>ère</sup> étage

- Une terrasse de 60 m<sup>2</sup>
- Une salle de restauration de 64 m<sup>2</sup>
- Un espace bar/terrasse de 20 m<sup>2</sup>
- Une cuisine isolée

L'ensemble est édifié sur une surface au sol clôturée de 1339 m<sup>2</sup>, situé sur l'unité foncière cadastrée DV 127p et DV 285p.

#### 2.4 Capacité d'accueil

L'établissement est classé en 3<sup>ème</sup> catégorie et dispose d'une capacité totale de 440 personnes réparties comme suit :

Personnel : 16

Public : 424

## CHAPITRE 3 – AUTORITE COMPETENTE ET CONTACT

### 3.1 Autorité compétente pour délivrer le titre

<b>Nom :</b>	<b>SPL OPUS</b> Société Publique Locale d'Optimisation des Politiques Urbaines du Sud RCS
<b>Qualité :</b>	Déléataire - contrat de concession de service public port de plaisance Lislet Geoffroy
<b>Adresse :</b>	26 H Rue Marius et Ary Leblond 97410 SAINT PIERRE
<b>Téléphone :</b>	02.62.87.10.15 – Bureau 02.62.80.03.86 – Capitainerie du port de Plaisance Lislet Geoffroy
<b>Site internet</b>	<a href="https://www.portdesaintpierre.re">https://www.portdesaintpierre.re</a>

## CHAPITRE 4 – MODALITES DE LA PROCEDURE DE SELECTION

### 4.1 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 candidature 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](http://www.portdesaintpierre.re)

- **Réception des candidatures**

Les candidats disposent **du délai maximum indiqué 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 au chapitres 6.**

- **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 7**. La SPL OPUS se réserve le droit de solliciter les candidats pour un complément d'information.

- **Sélection des candidats**

La SPL OPUS procédera à une sélection des meilleures candidatures sur la base des capacités techniques, professionnelles et des garanties financières proposées.

La SPL OPUS se réserve la possibilité de négocier avec les candidats présélectionnés au vu des critères de jugement des offres indiqués dans le présent règlement, et de les convoquer à une audition pour mieux apprécier la teneur de leur projet.

- **Choix de l'attributaire**

Le Conseil d'Administration de la SPL OPUS arrêtera sa décision sur la base de l'analyse technique et comparative des projets présentés. Il pourra décider de retenir un candidat 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**

Le candidat retenu se verra proposer la signature d'un titre 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.

## 4.2 Calendrier prévisionnel

Étapes	Dates prévisionnelles
Lancement de la consultation	Septembre/Octobre 2025
Date limite de remise des candidatures	Mi-novembre 2025
Analyse des candidatures	Novembre/décembre 2025
Notification de décision	Décembre 2025

Ce calendrier est fourni à titre purement informatif et reste un calendrier prévisionnel.

## CHAPITRE 5 – PRESENTATION DES CANDIDATURES

### 5.1 Contenu du dossier

Chaque candidat veillera à remettre un **dossier complet** comprenant **OBLIGATOIREMENT** les éléments suivants :

Pièces à fournir	Présent <input checked="" type="checkbox"/>
<b>DOSSIER ADMINISTRATIF</b>	
Lettre de candidature signée	<input checked="" type="checkbox"/>
Extrait K-bis (ou justificatif d'immatriculation) datant de moins de 3 mois	<input checked="" type="checkbox"/>
Attestation sur l'honneur de régularité fiscale et sociale	<input checked="" type="checkbox"/>
Références ou expériences similaires	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>DOSSIER TECHNIQUE ET FINANCIER</b>	
Note de présentation du projet architectural et d'aménagement (plans, croquis, visuels)	<input checked="" type="checkbox"/>
Note décrivant le concept de restauration et les services proposés	<input checked="" type="checkbox"/>
Note sur les engagements en matière de développement durable	<input checked="" type="checkbox"/>
Plan d'exploitation simplifié (prévisions financières)	<input checked="" type="checkbox"/>
Redevance proposée	<input checked="" type="checkbox"/>

### 5.2 Régularité financière

Le titulaire actuel de l'AOT actuel souhaitant candidater sur ce lot devra impérativement être **à jour de sa situation financière** auprès de la SPL OPUS, sous peine de rejet de sa candidature.

### 5.3 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 6 – MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES

### 6.1 Format et envoi

Les candidatures devront être transmises **obligatoirement en version papier 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](mailto:contact@splopus.re)  
du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 15H00

### 6.2 Date limite

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

**VENDREDI 14 NOVEMBRE 2025 A 11H00 (heure locale)**

Toute offre reçue hors délai sera irrecevable.

## CHAPITRE 7 – CRITERES DE JUGEMENTS

Les offres seront examinées et appréciées sur le fondement de l'ensemble des critères ci-dessous (sans pondération ni ordre de classement) :

- **Qualité architecturale du projet**
- **Qualité de l'offre de restauration et des services proposés**
- **Mesures en matière de développement durable et de responsabilité sociétale**
- **Solidité financière et faisabilité économique du projet**

La SPL OPUS se réserve le droit de demander toute précision complémentaire utile à l'analyse des offres.

## CHAPITRE 8 - 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**.

### 8.1. Redevance fixe

Le titulaire de l'AOT devra s'acquitter d'une redevance fixe mensuelle d'un montant de **8 000 € HT** (HUIT MILLE EUROS HT).

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 mensuelle dans la convention d'Occupation Temporaire (AOT) à conclure.

**Le montant de la redevance variable sera à indiquer par le candidat dans son dossier technique et financier.**

### 8.2. Redevance variable

Une **redevance variable** est également exigée en complément de la redevance fixe. Celle-ci sera égale à 1 % du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé.

### 8.3. Application de la redevance variable

#### a. Si le titulaire actuel de l'autorisation est reconduit :

La redevance variable s'appliquera dès la première année du nouveau titre, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, sur la base du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice précédent (année 2025).

#### b. Si le titulaire est un nouvel exploitant :

La redevance variable sera calculée à partir **du 1<sup>er</sup> janvier 2028**, sur la base du chiffre d'affaires réalisé en année 2027.

### 8.4 – Garantie financière liée à la fin de l'AOT

Afin de garantir le paiement de la redevance variable due au titre de la dernière année d'exécution de l'AOT, le titulaire s'engage à constituer, à la signature du contrat, un dépôt de garantie équivalent à 2 mois de redevance fixe, soit un montant total de 16 000 € HT (SEIZE MILLE EUROS HT).

Cette garantie sera conservée jusqu'à la transmission des justificatifs définitifs et au paiement intégral de la redevance variable de la dernière année de l'AOT. En cas de non-transmission des justificatifs ou de paiement incomplet, la SPL pourra faire appel à cette garantie pour recouvrer la somme due.

### **8.5. Déclaration et contrôle**

Le titulaire devra 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,
- Un document comptable émanant du cabinet-comptable (bilan simplifié ou attestation de déclaration sur l'honneur).

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

### **8.6. Révision des loyers sur l'indice ILC**

La redevance fixe sera indexée annuellement et à date d'anniversaire, sur l'évolution du dernier Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE ayant pour base le dernier trimestre connu. Les modalités d'application de cette indexation seront précisées dans le projet de convention d'occupation temporaire (AOT) à conclure avec l'attributaire.

## **CHAPITRE 9 – CHOIX DE L'ATTRIBUTAIRE**

La décision d'attribution sera arrêtée par le Conseil d'Administration de la SPL OPUS, sur la base du rapport d'analyse des candidatures.

Un classement des candidatures sera établi. 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, sans que cela ne constitue une obligation pour la SPL OPUS.

La SPL OPUS se réserve aussi le droit de ne pas attribuer le lot si aucune candidature ne satisfait aux exigences du projet portuaire.

## **CHAPITRE 10 – CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE**

Une convention AOT sera conclue avec le candidat retenu. Elle définira les conditions d'occupation et les obligations contractuelles liant les parties.

## **CHAPITRE 11 – CONFIDENTIALITÉ ET PROTECTION DES DONNÉES**

Conformément aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), les informations personnelles transmises dans le cadre de cette 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](mailto:contact@splopus.re)

## **CHAPITRE 12 – RÉSILIATION ET RETRAIT ANTICIPÉ DU TITRE**

L'autorisation d'occupation temporaire (AOT) est précaire, révocable et pourra être résiliée 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.
- Autres dispositions prévues à la convention d'autorisation d'occupation temporaire

Un préavis sera appliqué selon les conditions définies dans la convention d'AOT.

## **CHAPITRE 13 – 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 14 – DROIT DE RECOURS**

Les candidats dont l'offre ne serait pas retenue, sont recevables à former un recours contestant la validité du contrat auprès du tribunal administratif compétent :

### **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](http://www.reunion.tribunal-administratif.fr)

## CHAPITRE 15 – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour tout renseignement complémentaire, une demande écrite peut être adressée par mail à l'adresse suivante : [contact@splopus.re](mailto:contact@splopus.re) au plus tard 8 jours avant la date limite fixée pour la remise des candidatures (cf page de garde).

Enfin, l'établissement concerné étant ouvert et accessible 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**

## ANNEXES

- PV de la commission de sécurité (08/03/2024)
- Certificat d'adressage
- Plans cadastre
- Relevé de surfaces d'occupation
- Vue plan étage- rez de chaussé