

**SELECTION PREALABLE A LA DELIVRANCE D'UN TITRE  
D'OCCUPATION**

**- REGLEMENT DE CONSULTATION -**

**Mise à disposition d'un local situé au sein de la galerie  
marchande des Minimes**



## TABLE DES MATIERES

Préambule - Contexte.....	2
1. Objet du présent règlement de consultation de l'appel à projet .....	3
2. Composition du dossier de consultation de l'appel à projet.....	3
3. Modalités de retrait du dossier de consultation de l'appel à projet.....	3
4. Contenu du dossier du projet à remettre.....	4
5. Critères et modalités d'appréciation des projets.....	5
6. Modalités de remise des dossiers de projet : .....	6

### Préambule – Contexte

Le port des Minimes, plus important port de plaisance de La Rochelle, dont l'origine remonte aux années 1970, accueille différents bâtiments liés à son animation. Ainsi, dans le courant des années 1980, la Ville de La Rochelle a décidé d'y implanter une galerie commerciale afin de contribuer à l'animation du port de plaisance.

Ce bâtiment est situé sur le Domaine Public Maritime de l'Etat géré par la Ville de La Rochelle dans le cadre d'un transfert de gestion issu des lois de décentralisation.

Cette galerie a été créée à l'origine pour accueillir à la fois des activités commerciales ayant pour vocation de contribuer à l'animation du port de plaisance mais également l'aquarium de La Rochelle. Ce dernier ayant déménagé en 2001, le bâtiment abrite désormais des activités commerciales et des activités tertiaires avec plusieurs entreprises implantées à la galerie marchandes des Minimes.

Conformément aux dispositions de l'article R5314-29 du code des transports, il ne peut être établi, sur les dépendances du domaine public maritime, que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

Ainsi, la Ville de La Rochelle recherche pour un local dont elle est propriétaire un candidat ayant un projet en lien avec l'article R5314-29 du code des transports à savoir un projet ayant pour vocation de contribuer à l'animation du port de plaisance.

Le local mis à disposition par la Ville accueillait précédemment une activité de bar qui a fermé en 2023 et le local n'a pas fait l'objet d'une nouvelle occupation depuis cette date.

Conformément aux dispositions des articles L2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, un titre d'occupation sera délivré à l'issue de cette procédure. Ce titre ne pouvant

pas faire l'objet d'un renouvellement automatique, une nouvelle procédure de mise en concurrence et de sélection préalable devant être réalisée.

La mise à disposition projetée se fera conformément aux dispositions du présent cahier des charges et du règlement de consultation y afférent.

## **1. Objet du présent règlement de consultation de l'appel à projet**

Le présent règlement de consultation a pour objet de décrire la procédure et d'indiquer aux porteurs de projet, souhaitant faire part de leur intérêt pour l'exploitation commerciale d'un local situé aux abords de la plage des Minimes, les éléments devant obligatoirement figurer dans leur dossier de candidature à soumettre auprès de la Ville de La Rochelle.

Le projet prévoit que le local recevra en son sein comme activité principale une activité pouvant contribuer à l'animation de la galerie marchande des Minimes permettant ainsi de conforter une activité commerciale et d'animation du site de la plage des Minimes.

Ledit local est actuellement dénommé « Cales du bout du Monde » et son adresse se situe Avenue du lazaret dans le quartier des Minimes à La Rochelle.

Il est expressément mentionné aux présentes que cet appel à projet ne constitue pas un appel d'offres au sens du Code de la Commande Publique.

Afin de prendre connaissance plus précisément des locaux qui seront mis à disposition, Il sera procédé à une visite libre du site les mardis 1ers et 8 avril, de 9h à 10h30 pour le Trimaran et de 10h45 à 12h pour les Cales du Bout du Monde, afin que chaque candidat puisse prendre connaissance des lieux.

Cette visite n'a pas un caractère obligatoire et ne donnera pas lieu à l'édition d'une attestation de visite à remettre à l'appui du dossier du candidat.

## **2. Composition du dossier de consultation de l'appel à projet**

Le dossier de l'appel à projet est constitué du présent règlement de consultation et d'un cahier des charges techniques dans lequel apparaissent les attendus de la Ville quant au projet, les préconisations et des éléments techniques, juridiques et financiers, permettant aux candidats de répondre en toute transparence.

## **3. Modalités de retrait du dossier de consultation de l'appel à projet**

Les porteurs de projet pourront retirer les dossiers uniquement par voie dématérialisée par l'intermédiaire de la plateforme des marchés publics : <https://www.larochelle.fr/vie-quotidienne/professionnels/avis-de-publicite>

Des renseignements complémentaires pourront être sollicités par l'intermédiaire de cette même plateforme. Conformément au point 6 ci-après, les porteurs de projets devront avoir déposé au plus tard leurs dossiers le **30 avril 2025 à 12h délai de rigueur.**

#### **4. Contenu du dossier du projet à remettre**

Le dossier à remettre par les porteurs de projet comportera deux parties : l'identification de l'opérateur et la présentation du projet proposé.

##### Partie 1 : Identification du porteur de projet

Le dossier devra contenir dans la mesure du possible les éléments ci-après :

- Statut et dénomination sociale, forme juridique, raison sociale, extrait K-Bis... Etant précisé ici qu'un collectif ou un groupement est autorisé à candidater dans la mesure où il désignera un référent unique pour le contrat et interlocuteur des services.
- Liste des dirigeants et représentants légaux ;
- Le montant et la composition de son capital ;
- Historique et activité de l'entreprise (antériorité, offre/produits proposés, moyens de production, clientèle, positionnement concurrentiel, ...)
- Le nombre et les types d'emplois actuels ;
- Les comptes sociaux des trois derniers exercices clos pour les opérateurs ayant une existence de plus de 3 ans, ceux disponibles pour les autres.
- Toutes références que les porteurs de projets jugeront utiles : labellisation, certification, détention de licences, d'autorisations...

##### Partie 2 : Présentation du projet proposé

L'opérateur intégrera impérativement dans son dossier de présentation du projet les éléments suivants :

- Un courrier d'intention manifestant son intérêt ;
- Une note précisant la nature du projet envisagé en adéquation avec l'objet de l'appel à projets et des attendus souhaités au cahier des charges ;
- Une note financière intégrant la proposition de redevance fixe et variable telle que demandées.

Dans la mesure du possible, l'opérateur intégrera également les éléments ci-après :

- Un prévisionnel financier ;
- Impact projeté sur l'emploi et les ressources humaines ;
- Synergie avec les autres activités du site ;
- Planning – installation – développement.

En cas de travaux à réaliser, il pourra être complété par :

- Descriptif technique d'intention des aménagements projetés ;
- Plans d'occupation des zones d'occupation envisagée – insertion dans le local ;
- Planning des travaux ;
- Enseigne, en considération des prescriptions urbanistiques applicables à la zone ;
- Installations extérieures si envisagées.

Ainsi que prévu, ces éléments techniques pour être complétés après les visites techniques pour le lauréat sélectionné.

L'opérateur pourra transmettre tout autre document venant appuyer sa candidature, notamment au regard des critères déterminés par le cahier des charges.

## **5. Critères et modalités d'appréciation des projets**

La pertinence des propositions sera appréciée en fonction du sérieux et du respect des dispositions prévues au cahier des charges techniques et au présent règlement de consultation sur la base des critères ci-dessous, lesquels sont pondérés.

La description ci-dessous présente également les principaux sous-critères qui seront utilisés pour évaluer chaque critère.

### **Critère de sélection - Nature et pertinence du projet – 50%**

- Nature de l'activité envisagée au regard des attentes de la Ville
- Horaires et périodes d'ouverture
- Qualité et origine des produits (provenance, label, partenaires, ...)
- Démarche environnementale (limitation des déchets, recyclage, économie d'énergies,)

### **Critère de sélection Expérience – 20%**

- Expérience
- Référence
- Reconnaissance, recommandation

### **Critère de sélection Proposition financière – 30%**

- Proposition de part variable
- Estimatif des charges, taxes et petits travaux imputables à l'occupant
- Plan de financement du projet et comptes prévisionnels
- Autres éléments permettant d'apprécier le sérieux des aspects financiers relatifs à l'occupation et à la procédure de sélection.

Chaque dossier reçu par la Ville dans les délais impartis fera l'objet d'un examen par la Ville.

Les dossiers feront l'objet d'un examen par un comité de sélection ayant pour rôle la préparation à la décision.

La Ville se réserve la possibilité de contacter directement les porteurs de projets pour obtenir des précisions ou compléter le projet, porteurs de projets qui pourront apporter des modifications non substantielles à leur dossier.

Elle pourra également, si elle le juge utile, proposer des modifications au contenu des dossiers de projets reçus. Dans cette dernière hypothèse, l'opérateur aura quinze jours pour accepter ou refuser la modification.

Enfin, en tant que de besoin, la Ville pourra organiser une audition de tout ou partie des porteurs de projet pour une présentation.

La Ville n'est liée par aucun délai pour désigner le lauréat.

Elle pourra ne pas donner suite à la procédure d'appel à projets si la procédure est infructueuse, et ce sans que les porteurs de projet puissent demander en contrepartie une quelconque indemnité. Dans ces conditions, elle 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 la Ville et ne la retourne pas dans les 15 jours suivant sa réception, il sera réputé avoir renoncé à son projet, sans indemnité possible. La Ville pourra dès lors disposer librement des lieux pour les attribuer à un autre occupant.

La ville de La Rochelle veillera à garantir le secret des affaires et le secret industriel et commercial. A ce titre, elle ne dévoilera ni au public ni aux autres candidats les projets.

## **6. Modalités de remise des dossiers de projet**

Le candidat devra remettre le dossier par voie dématérialisée en adressant les projets à l'adresse :

[Affaires.immobilieres@ville-larochelle.fr](mailto:Affaires.immobilieres@ville-larochelle.fr)

Le candidat pourra également laisser un dossier papier à l'accueil des services techniques de la Ville de La Rochelle situé 8 place Jean-Baptiste MARCET à l'attention de la Direction des affaires immobilières et foncières.

**Les dossiers devront parvenir au plus tard le « 30 avril 2025 – 12H, délai de rigueur ».**