

Règlement de consultation

Consultation préalable à l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) d'un plan d'eau en vue d'une exploitation économique

**Activité : Restauration gastronomique
Port : Vallon des Auffes
Référence dossier : MEC18-2024-VP**

Dossier de consultation :

- 1) Le présent Règlement de Consultation**
- 2) Annexe 1 : Recueil de l'offre du candidat**
- 3) Annexe 2 : Liste des documents requis**

SOMMAIRE

Article 1 - Préambule	3
Article 2 - Identification de la collectivité	3
Article 3 - Objet et spécificités de l'Occupation Temporaire	3
3.1 Objet	3
3.2 Descriptif	3
Article 4 - Contraintes d'occupation	6
4.1 Contraintes générales	6
4.2 Contraintes particulières.....	7
Article 5 - Objectifs de valorisation du domaine public.....	8
5.1 Objectifs technico-économiques :.....	8
5.2 Objectifs environnementaux :	9
Article 6 - Consultation et forme de la mise en concurrence	10
6.1 Consultation préalable	10
6.2 Forme de la mise en concurrence	10
Article 7 - Composition des plis de réponse des candidats.....	10
Article 8 - Sélection des offres : critères d'analyse.....	10
Article 9 - Contenu du dossier de consultation, renseignements complémentaires	11
9.1 Contenu du dossier de consultation.....	11
9.2 Renseignements complémentaires sollicités par le candidat	12
Article 10 - Modalités de dépôt des offres.....	12
Article 11 - Date limite de dépôt des offres.....	12

Article 1 - Préambule

L'ordonnance n°2017-562 du 17 avril 2017 modifie les règles d'attribution et de renouvellement des Autorisations d'Occupation Temporaires (AOT) sur le Domaine Public Maritime, dont les modalités d'application sont régies par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (Article L2122-1-1 et suivants du CG3P).

Les AOT concernant les activités économiques doivent ainsi faire l'objet d'une procédure de mise en concurrence préalable, permettant d'assurer l'impartialité et la transparence de la sélection de la structure avec laquelle sera conclue le contrat d'occupation.

Article 2 - Identification de la collectivité

Métropole Aix-Marseille-Provence
Direction Développement des ports de plaisance
Immeuble CMCI ascenseur B 6ème étage
2, Rue Henri Barbusse - 13001 MARSEILLE
mec.dpm@ampmetropole.fr

Article 3 - Objet et spécificités de l'Occupation Temporaire

3.1 Objet

La Métropole Aix-Marseille-Provence, autorité gestionnaire de ports de plaisance sur son territoire, affirme sa volonté de valoriser son Domaine Public Maritime, en favorisant une dynamique portuaire le rendant disponible et accessible à des activités économiques complémentaires entre elles et cohérentes avec son occupation.

La présente consultation est lancée en vue de la délivrance d'une AOT pour **l'exploitation d'un restaurant gastronomique** sur le domaine public portuaire de la Métropole, **pour une durée de cinq (5) ans à dix (10) ans en fonction des investissements proposés par le(s) candidat(s)**.

L'objectif est de proposer une offre de restauration haut de gamme, mettant la gastronomie locale à l'honneur, au sein d'un site emblématique des ports métropolitains.

L'objet de l'occupation concerne **un terre-plein bâti** pour l'exercice d'une activité à caractère économique, situé sur le Port du Vallon des Auffes.

Les caractéristiques sont détaillées ci-après ;

3.2 Descriptif

L'AOT concerne :

a) **Port :**

Vallon des Auffes (Capitainerie du Vieux-Port)

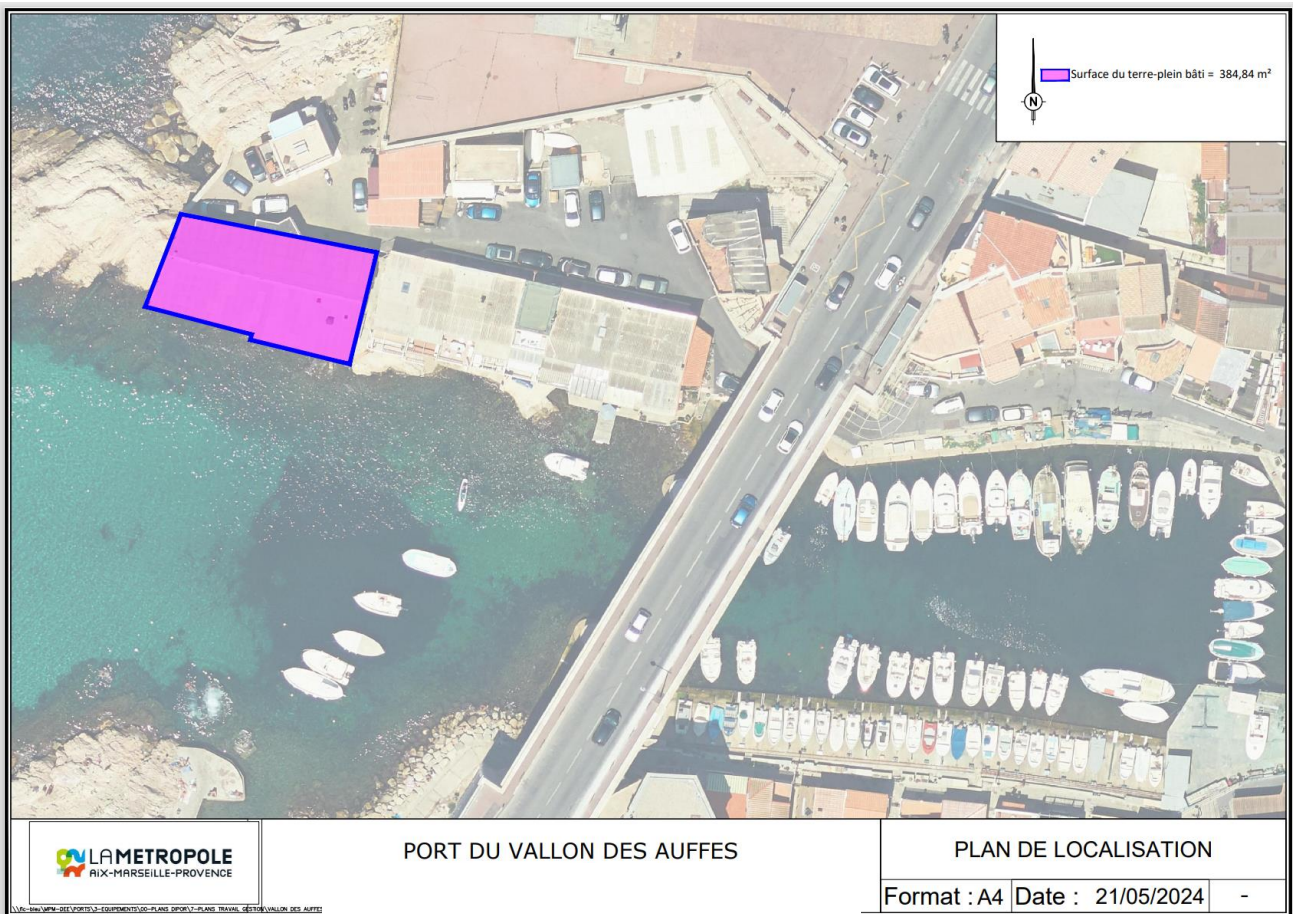
b) **Localisation :**

Cf plan

Plan :



Localisation



c) Consistance de l'occupation :

Surfaces exploitées :

Terre-Plein Bâti : **384,84 m²** (dont **162,92 m²** en sous-sol et **221,92 m²** en rez-de-chaussée)

L'emprise mise à disposition, par la Métropole Aix-Marseille-Provence, comprend les éléments suivants :

Bâti sur 2 niveaux répartis comme suit :

NIVEAU SOUS-SOL	
Désignation	Surface m ²
CAVE A VIN	27.43
RANGEMENT	9.09
BUREAU	16.57
RGMT	5.21
CIRCULATION	10.20
SANIT.	2.67
WC	1.59
SANIT.	4.28
WC	1.73
LOCAL	7.76
FRIGO	39.73
CIRCULATION	2.37
RGMT	4.77
RGMT	9.16
VEST.	14.48
SANIT.	2.99
LOCAL TECH.	2.89
TOTAL	162.92

NIVEAU REZ DE CHAUSSEE	
Désignation	Surface m ²
PALIER	6.33
ENTREE	2.76
LOCAL RANGEMENT	8.18
SALLE DE RESTAURANT	98.04
PLACARD	1.07
SALLE DE RESTAURANT	39.22
PLACARD	0.77
CUISINE	9.30
CUISINE	18.26
CUISINE	36.91
PLACARD	1.08
TOTAL	221.92

d) Usages/ activités :

Le titulaire sera autorisé à occuper la parcelle du terre-plein bâti exprimée supra, permettant l'exercice de l'activité suivante : **Restauration gastronomique.**

Le candidat sera libre de proposer des investissements.

e) Durée :

Le contrat d'occupation temporaire entre en vigueur au 1^{er} janvier 2025. Il est conclu pour une durée d'exécution de cinq (5) à dix (10) ans en fonction des investissements proposés par le(s) candidat(s).

f) Redevance :

Un montant par m² en euros HT est facturé à l'Occupant pour la surface de terre-plein bâti de **384,84 m²** sur la base du tarif de redevances conformément à la délibération tarifaire en vigueur.

La redevance annuelle sera égale à R0. Les surfaces (en M²) indiquées dans la formule ci-après sont celles précisées à l'article 3.2.c du présent contrat.

R0 =

Terre-plein bâti = (XX € HT/M² de surface bâtie multiplié par XX M² de surface bâtie)

Soit : R0 = XXX € HT par an.

Pour les années suivantes, le montant de la redevance sera révisé, avec le dernier indice connu à la date du 15 mars de l'année en cours, selon la formule ci-après :

$$R_n = R_o \times (\text{ICHTE} / \text{ICHTE}_o)$$

Avec :

Rn = redevance pour l'année suivante

Ro = redevance d'origine

ICHTE = Indice INSEE des « Salaires et charges - Tous salariés - Eau, assainissement, déchets, dépollution (NAF rév. 2 section E) » valeur du dernier indice connu à la date du 15 mars de l'année en cours

ICHTE o = Indice d'origine valeur du dernier indice connu à la date du 15 mars xxx (valeur indice de xxxx= xxxx)

Article 4 - Contraintes d'occupation

4.1 Contraintes générales

L'activité proposée par le candidat devra s'inscrire dans l'environnement du port et prendre en compte les contraintes en particulier de circulation et de stationnement automobile, et toutes les activités déjà existantes.

Elle ne devra pas générer de nouveaux conflits d'usage avec les activités existantes.

Les équipements et espaces mis à disposition dans le cadre de l'autorisation seront exclusivement affectés à l'activité que l'occupant aura décrite dans son projet.

La Métropole est engagée dans une démarche environnementale et de développement durable de ses ports. L'activité proposée devra s'inscrire dans une démarche environnementale, décrite ci-après (article 5.2).

L'activité proposée devra participer au rayonnement du territoire et à son développement économique et/ou touristique.

Le titulaire de l'occupation temporaire devra se conformer au règlement particulier de police portuaire, en vigueur disponible sur <https://ampmetropole.fr/missions/strategie-environnementale/mer-littoral-ports/ports-de-plaisance>.

L'autorisation sera accordée intuitu personae à l'occupant et donc non transmissible à un autre bénéficiaire. En cas de cessation d'activité, l'autorisation d'occupation temporaire sera considérée comme caduque et donnera lieu à une nouvelle consultation.

L'occupant sera tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom les lieux mis à sa disposition. L'occupant ne pourra aucunement sous-traiter son activité.

L'occupant fera son affaire de l'ensemble des dépenses relatives à l'organisation et à la gestion de son activité. Il en est ainsi des frais de remise en état ou d'aménagement des locaux pour permettre l'exercice de son activité et des frais d'entretien et de propreté du site.

L'occupant demeurera personnellement responsable à l'égard de la Métropole Aix-Marseille-Provence de l'ensemble des obligations stipulées dans son autorisation.

La Métropole Aix-Marseille-Provence se réservera le droit de contrôler le respect de la destination du domaine public faisant l'objet de son autorisation. Celle-ci ne pourra évoluer.

Les espaces mis à disposition appartenant au domaine public, l'occupant se verra lié notamment par des obligations ci-après énumérées et décrites :

- Entretien des espaces mis à disposition

Le futur occupant prendra les équipements et espaces mis à disposition dans l'état où ils se trouvent, sans aucun recours possible contre la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Il s'engagera à les maintenir dans le plus parfait état d'entretien et de propreté, et à réaliser tous les travaux qu'exige la bonne conservation du site.

- Occupation du site

Seuls les matériels décrits dans la proposition de l'occupant et repris dans son autorisation seront autorisés sur le site par la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de son activité.

Les travaux préalables éventuels à l'installation, ainsi que durant l'AOT feront l'objet d'une validation des services de la Direction Développement des Ports de Plaisance et restent à la charge exclusive de son occupant ; ils seront décrits dans l'offre du candidat et répondront à un « concept » et à une offre de restauration qu'il décrira.

L'occupant fera son affaire de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.

Tout projet de constructions/aménagements devra préalablement être transmis pour validation à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Au terme de la convention d'occupation du domaine public, l'ensemble des ouvrages et aménagements réalisés deviendront la propriété de la Métropole Aix-Marseille-Provence sans que le cocontractant ait droit à une quelconque indemnité.

- Publicité

L'occupant devra se conformer aux dispositions prévues par le Code de l'Environnement et par le Règlement Local de Publicité Intercommunal Marseille Provence (RLPi).

4.2 Contraintes particulières

Aspects réglementaires :

Concernant la sécurité, le restaurant est soumis aux règles des Etablissements Recevant du Public (ERP) à la fois pour le calcul d'effectif du restaurant, mais surtout pour la définition des règles techniques de construction, d'isolement et de protection incendie à prendre en compte pour un établissement de ce type et de cette catégorie.

Le projet proposé par le candidat devra se conformer en matière de sécurité et d'accessibilité à toutes les dispositions légales ou réglementaires, aux instructions et consignes régissant les établissements recevant du public.

Il fera son affaire des éventuels travaux nécessaires au respect de ces obligations.

Il devra faire passer chaque année un bureau de contrôle agréé chargé de vérifier la conformité des installations électriques au titre de la sécurité incendie et du code du travail.

Il devra par ailleurs transmettre ces rapports à la Métropole Aix-Marseille-Provence et faire les travaux correctifs nécessaires. En cas de réserves, il devra justifier de la réalisation de ces travaux. Il devra également faire vérifier annuellement les moyens de secours à disposition sur le site tels que les extincteurs, bloc secours ou autres.

Offre de restauration :

L'offre devra répondre aux critères d'une gastronomie **haut de gamme** par la qualité, l'originalité et la diversité des plats, élaborée par un **chef étoilé** présent sur site.

Cette gastronomie haut de gamme s'entend aussi par la carte des vins proposés et la qualité du service.

L'occupant exploitera l'établissement toute l'année, en journée et en soirée.

Il formulera une proposition d'horaires d'ouverture permettant de satisfaire une clientèle variée.

Il est libre d'organiser le fonctionnement quotidien et les prestations proposées par le restaurant, ces dernières devant être de haute qualité.

Personnel :

L'occupant devra se conformer aux dispositions du Code du Travail, en matière de reprise des personnels employés dans l'établissement actuel.

Autorisations relatives au fonctionnement de l'établissement :

L'occupant aura la charge d'obtenir par ses propres moyens toutes les autorisations et habilitations nécessaires à l'exploitation du restaurant, notamment celles délivrées par la préfecture de police en tant qu'établissement recevant du public.

Il fera également son affaire personnelle de l'achat d'une Licence IV.

Article 5 - Objectifs de valorisation du domaine public

Le projet d'activité présenté par le candidat devra permettre de valoriser le Domaine Public Maritime et en assurer son occupation dans de bonnes conditions.

5.1 Objectifs technico-économiques :

L'activité proposée par le candidat devra s'intégrer localement en présentant une cohérence et une complémentarité avec les activités déjà existantes à proximité de la zone de l'AOT, objet de la présente consultation.

Cette intégration devra notamment prendre en compte l'organisation de l'activité proposée, son fonctionnement, la clientèle cible, l'offre de service adaptée au(x) public(s) visé(s).

L'attractivité et l'impact du projet présenté devront être positifs pour le développement économique et touristique du Port et son animation. Pour ce faire, devront être pris en compte les services proposés, les prestations sous-traitées, les conditions et amplitude d'ouverture de l'établissement suivant les

périodes, l'offre tarifaire, la stratégie commerciale, la stratégie de communication destinée au public visé, ...

L'ensemble des éléments fournis devront permettre d'apprécier la viabilité économique de l'activité.

5.2 Objectifs environnementaux :

La Métropole étant engagée dans une démarche environnementale exemplaire, elle aura à cœur, dans le cadre du respect des objectifs métropolitains, de garantir le développement économique durable des activités portuaires sur son Domaine Public Maritime.

Le candidat portera donc une attention toute particulière à la prise en compte des préoccupations environnementales dans son projet, dans le respect d'un développement durable de son activité (sur le plan social, économique et environnemental).

Ainsi, il s'engagera à s'approvisionner principalement auprès de producteurs locaux et éventuellement en produits issus de l'agriculture biologique.

Il décrira notamment dans sa proposition son schéma d'approvisionnement.

Il devra s'inscrire dans les grandes orientations du Projet Alimentaire Territorial de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'impact environnemental de l'activité économique proposée par le candidat devra prendre en compte les objectifs du Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM) résumé par les 5 objectifs suivants :

- Neutralité carbone à l'horizon 2050,
- Réduction de 50% des consommations énergétiques de l'ensemble des secteurs en 2050,
- Couverture de 100% des besoins énergétiques par des EnR en 2050,
- Réduction de 50% de la population exposée aux pollutions atmosphériques et sonores en 2030,
- Adaptation aux impacts du changement climatique.

Dans le cadre de son **Agenda Environnemental**, la Métropole est également engagée aux côtés de WWF dans une charte visant la lutte contre la pollution plastique en milieu marin avec l'objectif « **Zéro rejet plastique en mer en 2025** » et pour lequel elle est collectivité pilote en Méditerranée.

L'impact environnemental de l'activité envisagée et/ou les moyens mis en œuvre pour le réduire devront être précisés par le candidat en privilégiant la prévention (des pollutions, notamment plastiques...) et la valorisation (déchets) à l'aide notamment des pistes suivantes :

- Prévention et gestion des déchets (stockage, traitement ...) propre à l'activité en incluant notamment les Déchets Banals (emballages cartons ou plastiques, verres, ...) issus de la fréquentation des lieux par les usagers, mais également ceux issus d'activités annexes (déchets bureautiques, organiques,...) en ayant soin de distinguer les déchets valorisables et non valorisables. Pour ce faire, le candidat procèdera à une estimation des quantités des différents types de déchets issus de son activité et les équipements nécessaires (containers, rétentions, ...),
- Economies d'énergie (électricité, gaz...), et mix énergétique (et notamment % d'EnR, ...),
- Economies d'eau,
- Formation et attention des personnels aux préoccupations environnementales et plus particulièrement la prévention des déchets et leur valorisation ainsi que les économies d'eau et d'énergie,

Article 6 - Organisation de la consultation et forme de la mise en concurrence

6.1 Consultation préalable

La présente consultation préalable concerne la mise en concurrence visant l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public Maritime.

6.2 Visite des lieux

Une seule visite du site sera possible pour chaque candidat qui en fera expressément la demande par messagerie électronique à l'adresse suivante : mec.dpm@ampmetropole.fr.

Cette visite sera organisée par la Direction Développement des Ports de Plaisance, le jour de fermeture de l'établissement actuel.

Les modalités de cette visite seront déterminées par la Direction Développement des Ports de Plaisance de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

6.3 Forme de la mise en concurrence

Dans le cadre du présent Règlement de Consultation, la Métropole prévoit une phase de négociation en cas d'incapacité à départager des candidats dont les offres sont très proches.

Une phase complémentaire de négociation pourra être envisagée, elle sera limitée aux candidats qu'il n'a pas été possible de départager. Celle-ci pourra porter sur tous les éléments de l'offre.

Si aucune offre n'est jugée satisfaisante ou si aucun porteur de projet ne se manifeste, la Métropole se réserve le droit de lancer une nouvelle consultation.

Article 7 - Composition des plis de réponse des candidats

Les candidats devront :

- Produire une offre détaillée (Voir Annexe 1 – Recueil de l'offre du candidat) et notamment fournir toutes références, ou documents équivalents, attestant de sa capacité à assurer une exploitation des lieux et une programmation de qualité conformes à l'image et la destination des lieux, telles que décrites au point 8 a) ci-dessous.
- Fournir les pièces demandées dans l'Annexe 2 du présent Règlement de Consultation
- Compléter la fiche de renseignements

Les offres et les pièces demandées par la Métropole aux candidats seront rédigées et transmises, en langue française, signées, dactylographiées et exprimées en euros (€).

Article 8 - Sélection des offres : critères d'analyse

Seules seront analysées les offres de candidats dont le dossier de consultation est complet.

Les propositions seront analysées au regard des critères pondérés suivants :

a) Valeur Technique et économique : (30%)

Ce critère permet d'apprécier la capacité du candidat à valoriser le Domaine Public Maritime et à assurer dans de bonnes conditions l'occupation, objet du présent dossier de consultation.

Seront aussi évalués la cohérence avec le contexte portuaire global, l'attractivité et la viabilité du projet ainsi que l'impact pour le développement économique et touristique.

Enfin, le projet devra présenter des garanties jugées suffisantes afin d'assurer une conciliation efficiente entre les principaux enjeux du développement portuaire, à savoir le développement économique du Port et les différents défis environnementaux.

L'occupant veillera à s'inscrire dans une démarche gastronomique haut de gamme, incluant une technicité et des produits de haute qualité gustative, raffinés et variés, en privilégiant un approvisionnement local et ciblant une clientèle locale, nationale et internationale.

L'offre technique sera jugée au travers de l'offre de restauration (joindre menus, carte des vins, tarifs), l'expertise dans la gestion et l'animation de lieux de restauration (organisation et qualité du service), l'appréciation de l'attractivité du projet et des propositions d'animation au regard du respect des avoisinants, l'esthétique et le dossier technique d'installation.

b) Tarification : (50%)

L'occupation des espaces donnera lieu à la perception d'une redevance en application du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (article L.2125-1).

Le candidat devra proposer un montant de redevance en euros (€) hors taxes (HT) par mètres carrés (M²) et par an qui ne pourra être inférieur à la délibération tarifaire en vigueur.

Il pourra proposer un montant de redevance supérieur dans la limite de 40% par rapport aux tarifs délibérés. Une proposition de redevance supérieure de 40% entraînera l'attribution de la note maximale.

c) La valeur environnementale : (20%)

Ce critère sera apprécié au regard du mémoire technique et plus particulièrement des **caractéristiques qualitatives et environnementales de l'activité**.

Ce sont l'impact environnemental de l'activité et l'**harmonie d'intégration locale du projet** dans son ensemble qui seront appréciés.

d) Note globale :

L'offre ayant la note globale la plus élevée sera considérée comme la plus avantageuse.

Justificatifs à fournir par le candidat dont l'offre aura été jugée la meilleure :

La Métropole se réserve la possibilité de demander aux candidats de régulariser leur dossier d'offre par la demande de pièces manquantes.

Article 9 - Contenu du dossier de consultation, renseignements complémentaires

9.1 Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation comporte les documents suivants :

- Le présent Règlement de Consultation
- L'Annexe 1 – Recueil de l'offre du candidat
- L'Annexe 2 – Liste des documents requis
- La fiche de renseignements
- Les plans des locaux
- La grille tarifaire en vigueur

9.2 Renseignements complémentaires sollicités par le candidat

Tout renseignement complémentaire sera communiqué par la Métropole, six (6) jours francs au plus tard avant la date limite de remise des offres pour autant que les demandes aient été reçues par la Métropole **dix (10) jours francs avant cette date**.

Les demandes de renseignements des candidats devront être adressées **exclusivement** :
- **par voie électronique** à l'adresse suivante : mec.dpm@ampmetropole.fr

L'attention des candidats est attirée sur la nécessité de fournir une adresse de messagerie valide et régulièrement consultée.

Article 10 - Modalités de dépôt des offres

Les candidats devront déposer **un dossier complet** en version dématérialisée suivant les modalités décrites ci-dessous :

- Les candidats déposeront leur dossier **exclusivement** à l'adresse suivante : mec.dpm@ampmetropole.fr .
- Le pli dématérialisé devra contenir l'ensemble des éléments exigés dans le présent Règlement de Consultation en un seul envoi.
- L'envoi du pli dématérialisé devra contenir, en objet, les références permettant d'identifier la mise en concurrence (**MEC18-2024-VP**).
- Les candidats devront dûment compléter et retourner la fiche de renseignements disponible lors du retrait du dossier de consultation.

La Métropole Aix-Marseille-Provence éliminera les candidatures incomplètes ou non conformes à l'objet de la présente consultation.

Article 11 - Date limite de dépôt des offres

Les offres devront être déposées au plus tard quarante (40) jours à compter de la publication de l'Avis d'Appel Public à Concurrence sur le site de la Métropole.

Toute offre déposée hors délai sera rejetée.

Il est précisé que la Métropole Aix-Marseille-Provence n'est tenue par aucun délai pour la désignation de l'occupant et qu'elle se réserve, en outre, le droit de ne pas donner suite à la consultation si aucune des propositions exprimées ne lui paraît pouvoir être retenue.