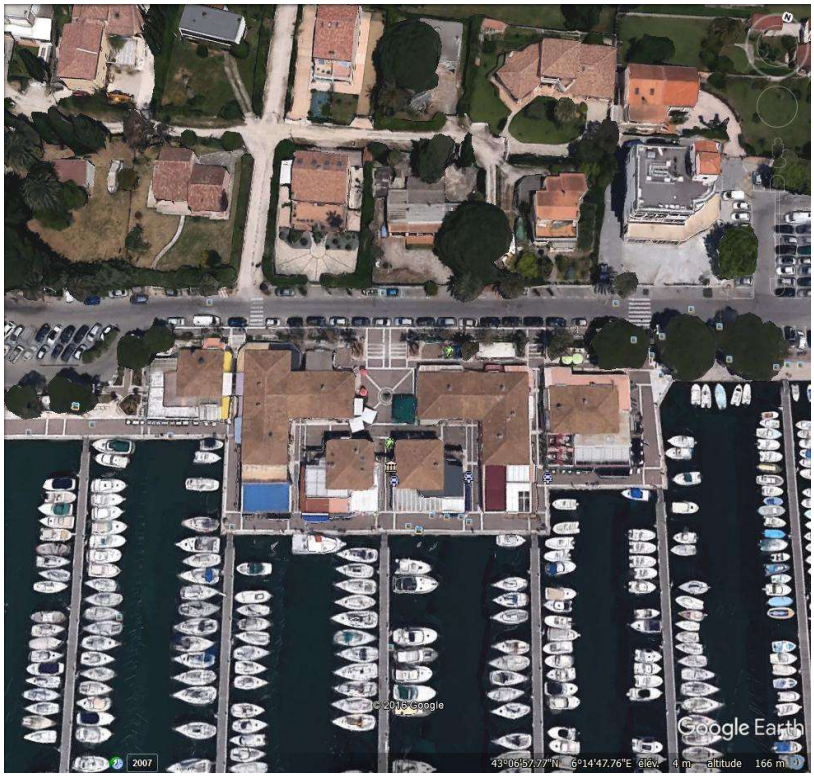
RÈGLEMENT DE PROCÉDURE
DE SÉLECTION PRÉALABLE
ATTRIBUTION DE LOCAUX COMMERCIAUX
BÂTIMENTS DU CARRE DU PORT



Date limite de remise des offres

le lundi 30 novembre à 16h30

Capitainerie Port Miramar

Place Georges Gras

83 250 La Londe les Maures

de 9h à 11h30 et de 14h à 16h

PRÉAMBULE

Par Arrêté Préfectoral en date du 12 Mars 2012, la propriété des biens meubles et immeubles du domaine public portuaire du Port de Miramar a été transférée dans le patrimoine de la Commune de La Londe les Maures.

La Ville est donc propriétaire d'une parcelle de terrain cadastrée section DP n°18 a,b,c,d,e,f se composant de six bâtiments formant un ensemble cohérent comprenant essentiellement des locaux commerciaux, situés en bordure des bassins du Port de Miramar.

Considérant que la période d'occupation consentie initialement pour ces locaux vient à terme, pour certains d'entre eux et au vu l'article L 2122-1-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques, la Commune par délibération du Conseil Municipal n°111/2026 du 13 mai 2026, organise une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester en vue d'attribuer au soumissionnaire le mieux-disant une convention d'occupation du domaine public.

Article 1 - Identification de la collectivité

L'autorité contractante : Commune de La Londe les Maures, représentée par M. le Maire Gérard AUBERT

Ville de la Londe les Maures
Place du 11 novembre
83250 La Londe les Maures
Tel : 04.94.01.55.00
mail : contact@lalondelesmaures.fr

Article 2 - Procédure

La présente procédure a pour objet l'attribution de 3 lots d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public dans l'emprise du carré du Port (voir plan d'implantation général) **précaire, révocable et non constitutive de droits réels**.

La présente procédure de sélection préalable ne relève pas de la réglementation applicable à la passation des marchés publics ou des concessions. L'attributaire ne pourra se prévaloir d'aucun droit au bénéfice de la propriété commerciale, ni revendiquer l'existence d'un bail commercial ou la reconnaissance d'un fonds de commerce au titre de l'occupation autorisée.

Article 3 - Règlement

Le présent règlement de sélection préalable vise à :

- Donner aux candidats intéressés les informations et directives nécessaires pour leur permettre de préparer leur dossier de proposition ;
- Fixer le calendrier de la procédure de sélection;
- Préciser les critères d'attribution qui seront utilisés pour l'évaluation et le jugement des candidatures.

La Ville se réserve le droit d'introduire tout complément ou modification qu'elle jugera nécessaire. Les éventuels compléments ou modifications du présent règlement de la consultation ou de ses annexes, effectués par la Ville, seront portés à la connaissance des candidats au plus tard cinq (5) jours avant la date limite de remise des offres, cette date pouvant être reportée, le cas échéant, pour permettre aux candidats de tenir compte des compléments ou modifications apportés. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié ou complété sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Le dossier de sélection préalable comprend :

1. Le présent Règlement de Sélection
2. Les projets de titre d'occupation
3. Le formulaire de présentation du candidat

Article 4 - Objets des Occupations Temporaires

Lot n°42

Le local n°42, cellule B16 est situé dans un des bâtiments de l'ensemble immobilier dénommé Le Carré du Port selon le plan annexé au projet de titre d'occupation.

Il est composé de :

- d'un local représentant une surface d'environ 22,94 m²
- d'une terrasse de 49,85 m²

Lot n°43

Le local n°43, cellule B17 est situé dans un des bâtiments de l'ensemble immobilier dénommé Le Carré du Port selon le plan annexé au projet de titre d'occupation.

Il est composé de :

- d'un local représentant une surface d'environ 23,71 m²
- d'une terrasse de 36,95 m²

Lot n°44

Le local n°44, cellule B18 est situé dans un des bâtiments de l'ensemble immobilier dénommé Le Carré du Port selon le plan annexé au projet de titre d'occupation.

Il est composé de :

- d'un local représentant une surface d'environ 22,94 m²
- d'une terrasse de 74,75 m²

Article 5 – Durée des Occupations Temporaires

L'autorisation d'occupation consentie au candidat retenu pour chaque lot, sera d'une durée de sept années prenant effet à compter de la date figurant à l'article 9 de la convention d'occupation à signer entre les parties.

En raison de la domanialité publique des lieux, la présente convention est délivrée à titre précaire et révocable, et l'attention de L'OCCUPANT est attirée sur le fait qu'il ne détient aucun droit acquis au renouvellement de la convention, après son expiration.

Article 6 – Prescriptions de gestion

Destination des lieux et conditions d'occupation

Les Autorisations d'Occupation Temporaire (A.O.T.) seront attribuées de manière intuitu personæ. Les attributaires seront donc tenus d'exploiter personnellement les locaux sans pouvoir les céder, transférer, concéder ou les sous-louer.

Par application de l'article L2122-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les Autorisations d'Occupation Temporaire ne seront pas cessibles dans la mesure où elles auront été attribuées après une procédure de publicité et mise en concurrence.

Les attributaires devront respecter la destination commerciale de l'emplacement occupé tel qu'ils l'auront décrit dans leur candidature et ne pourront modifier en tout ou en partie cette destination, ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre industrie ni aucun autre commerce que celui prévu dans la présente convention. Ils ne pourront en faire un autre usage que celui désigné, ni ne pourront l'occuper, même partiellement, comme habitation.

Aucune exclusivité d'activité sur le carré du port ne sera réservée à l'attributaire.

État des lieux

Les attributaires prendront le local dans l'état où il se trouve au jour de sa mise à disposition, sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune amélioration ou indemnité.

ils assureront, à leurs frais exclusifs, l'entretien courant, les réparations ainsi que l'ensemble des travaux nécessaires au maintien en bon état du domaine occupé, à l'exclusion de ceux normalement à la charge du propriétaire, tels que les travaux de structure, de gros œuvre, de couverture, d'étanchéité ou assimilés.

La commune ne pourra être tenue pour responsable si le local nécessite des travaux de mise en conformité avec la réglementation applicable à l'activité des attributaires ou des travaux d'adaptation ou d'aménagement, ces travaux sont à la seule charge des attributaires.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle et après accord préalable écrit de la commune, afin de garantir leur conformité à l'affectation du domaine public et à la réglementation en vigueur.

Les attributaires maintiendront les locaux dans un état conforme à leur destination pendant toute la durée de l'autorisation, sans préjudice des obligations légales ou réglementaires leur incombant.

À l'expiration des autorisations, pour quelque cause que ce soit, les biens de retour tel que les aménagements, installations ou constructions fixes incorporés ou non déplaçables, réalisés par les attributaires deviendront sans indemnité la propriété de la Commune, sans que ceux-ci puissent prétendre à aucun remboursement ou dédommagement.

A la remise des clés de sortie, en cas de dégradation autre que la vétusté normale, ou de non-conformité des installations à la fin de l'occupation, les travaux de remise en état seront à la charge des attributaires. En cas de défaillance, après mise en demeure restée infructueuse, les travaux seront réalisés d'office par la commune à leurs frais et risques.

Travaux et entretien

L'accord préalable des services de la Ville devra impérativement être sollicité pour le choix de la couleur des tentes, bâches, stores, paravents et autres aménagements extérieurs qu'il souhaite réaliser.

Toute transformation, modification ou percement de mur, touchant à la structure du bâtiment devra faire l'objet d'un accord préalable écrit de la Commune.

Aucun agrandissement de surface n'est autorisé.

Les attributaires feront leur affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour la réalisation d'aménagements et travaux.

L'aménagement des vitrines, ainsi que tout l'agencement intérieur, sont à la charge des attributaires. Ils devront réaliser les travaux d'aménagement de leur choix, mais à la condition d'être en conformité avec les différentes réglementations en vigueur, et devront pouvoir le justifier à tout moment sur demande des services municipaux. La Commune ne saurait être tenue comme responsable d'un défaut de conformité consécutif à un manquement.

Les attributaires prennent à leur charge le remplacement éventuel des compteurs d'eau, d'électricité et télécommunication ainsi que leurs abonnements et les dépenses de consommation correspondantes.

Les attributaires maintiendront les lieux en bon état de conservation et de propreté pendant toute la durée du contrat. Ils devront notamment nettoyer et entretenir à leurs frais les terrasses attachées aux lots qui leur sont affectés.

Les attributaires devront procéder à l'installation d'équipements et dispositifs en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art, et ce en conformité avec les règles d'hygiène et de sécurité notamment incendie.

Les locaux et les aménagements devront toujours rester en bon état, net de toutes dégradations ou détériorations de toutes sortes. Pour cela les attributaires devront, pendant toute la durée de l'autorisation, réaliser à leurs frais toutes les réparations et travaux d'entretien, de réfection et de remplacement nécessaires.

Assurances

L'OCCUPANT est tenu de souscrire, pendant la période de mise à disposition, une assurance dommage aux biens – responsabilité civile couvrant l'intégralité des risques susceptibles de survenir durant le temps de son occupation. Il devra annuellement fournir l'attestation de cette assurance aux services de la COMMUNE.

Période d'exploitation

L'OCCUPANT a l'obligation de maintenir en exercice son activité au minimum du 1er avril au 30 septembre de chaque année.

Article 7 – Niveau de la redevance d'occupation

Chaque lot est assujetti à une base de calcul **minimale** de la redevance établie sur le prix de 200,00 € du m² annuel pour le local et 100,00€ du m² annuel pour la terrasse. Les montants minimums sont donnés ci-dessous.

Chaque candidat proposera, dans le projet de convention AOT, le niveau de redevance qu'il s'engage à verser à la Commune; **le montant proposé ne pouvant être inférieur à la somme minimale totale du lot.**

En application des dispositions de l'article L2125-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le montant de la redevance sera réglé en deux fois :

- La première tranche correspondant à une période de cinq ans, soit les 5/7ème de la somme totale à régler impérativement lors de la signature de la convention d'occupation,
- Le solde équivalent à la période de deux ans restant à courir soit les 2/7ème de la somme totale, à régler au terme de la première période de cinq ans.

Lot n°42

Montant pour une durée de SEPT ANS : **67 011,00 € réparti**

- La première tranche 5/7ème à payer : 47 865,00 €
- Le solde des 2/7ème à payer : 19 146,00 €

Lot n°43

Montant pour une durée de SEPT ANS : **59 059,00 € réparti**

- La première tranche 5/7ème à payer : 42 185,00 €
- Le solde des 2/7ème à payer : 16 874,00 €

Lot n°44

Montant pour une durée de SEPT ANS : **84 441,00 € réparti**

- La première tranche 5/7ème à payer : 60 315,00 €
- Le solde des 2/7ème à payer : 24 126,00 €

Article 8 – Destinations, activités et candidats autorisés à candidater

Le preneur devra exercer dans le local une activité répondant aux critères de complémentarité et de diversité, par rapport à l'offre commerciale existante dans l'ensemble immobilier du Carré du Port.

Il est à noter que la destination commerciale ou artisanale à donner à ce local doit être adaptée à l'emplacement et conforme aux buts poursuivis dans le cadre de cette procédure. Le preneur devra participer, à travers le commerce ou le fonds artisanal envisagé, à la dynamique du secteur et offrir une vitrine commerciale ou artisanale attirante pour la clientèle.

Afin de garantir la diversité de l'offre commerciale, certaines activités sont exclues du champ de cet appel à projet et notamment :

- Point Phone
- Bazar
- Établissement de nuit
- Supérette
- Toute activité procurant des nuisances sonores et/ou olfactives.

Le candidat assurera personnellement et directement l'exploitation de l'emplacement faisant l'objet de l'autorisation. La candidature est donc strictement personnelle au même titre que l'AOT délivré sera strictement personnelle, précaire, révocable et incessible .

Toute candidature déposée pour le compte de tiers sous quelque forme juridique que ce soit est formellement interdite et sera rejetée comme étant irrégulière. Il est strictement interdit au titulaire de :

- de confier l'exploitation à un tiers,
- de mettre l'emplacement à disposition d'un tiers,
- d'agir comme un simple intermédiaire ou porteur de projet,
- de dissimuler le véritable exploitant.

Toute substitution même partielle est interdite. En cas de manœuvre destinée à contourner les règles de sélection, toute dissimulation de l'exploitant réel ou toute substitution constatée postérieurement à l'attribution entraînera de plein droit le retrait de l'autorisation sans indemnité.

Article 9 : Visite des locaux

Les locaux pourront être visités sur rendez-vous du lundi au vendredi jusqu'au 20 novembre 2026 maximum. Aucune visite ne sera organisée au delà de cette date. La demande de rendez-vous est à faire au minimum 48 heures au préalable en appelant au 04.94.01.53.45.

Article 10 – Présentation du dossier du candidat

Les sociétés autorisées à soumissionner : les sociétés enregistrées à l'INSEE dont le code APE/NAF ou l'activité principale est en lien avec l'activité projetée.

Le candidat est tenu de présenter un dossier « candidature et offre », entièrement rédigé en langue française et qui comporte tous les éléments ci-dessous:

1. Le formulaire de présentation du candidat
2. L'identification (carte nationale d'identité) et le justificatif de l'habilitation de la personne ayant le pouvoir d'engager le candidat ;
3. un justificatif de domicile de moins de 3 mois
4. un extrait du casier judiciaire n°3
5. Un extrait KBIS de moins de trois mois attestant de l'activité principale de la société ou les statuts signés de la société si elle est en cours de création;
6. l'attestation de l'expert-comptable portant sur les trois derniers exercices (ou les trois derniers avis d'imposition pour les auto-entrepreneurs et entreprises individuelles) / (si le dossier est présenté par une entreprise en cours de création : un bilan prévisionnel sur trois ans, ainsi qu'un plan de financement du projet avec une attestation de principe du prêt sollicité, établie par une banque)
7. Les attestations délivrées par les administrations et organismes compétents, pour justifier que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales;
8. Une attestation d'assurance de responsabilité civile et professionnelle (moins de trois mois) adéquate aux activités pratiquées
9. Le projet d'AOT du lot souhaité dûment complété (zones soulignées en rouge)
10. Le présent règlement de sélection signé et paraphé à chaque page

11. Un mémoire technique comprenant :
    - le Curriculum Vitae du candidat gestionnaire,
    - une présentation de ses motivations,
    - une présentation du projet,
    - la viabilité économique du projet, du plan de financement (avec accord préalable de banque en cas de prêt bancaire), et des prévisions financières,
    - la cohérence du projet avec l'ensemble de l'activité du Carré du Port

Les demandes de renseignements des candidats devront être adressées exclusivement par voie électronique à l'adresse suivante : capitainerie@lalondelesmaures.fr avant le 20 novembre 2026. Aucune réponse ne sera apportée aux questions posées après cette date.

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

Article 11 : remise des plis

Les plis devront parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception indiquées en entête du présent règlement. Les plis arrivés après l'heure et la date limites seront automatiquement rejetés.

Les candidats transmettront leur candidature et leur offre sous pli papier. L'enveloppe extérieure devra porter la mention « ATTRIBUTION DE LOCAUX COMMERCIAUX - BÂTIMENTS DU CARRE DU PORT – Lot n°……. NE PAS OUVRIR » et comporter tous les documents sollicités par le présent règlement.

Il sera remis contre récépissé ou envoyé avec accusé de réception (date de l'accusé réception faisant foi et non la date d'envoi) à l'adresse mentionnée à la 1ère page.

Article 12 : durée de validité des offres

Le délai minimum de validité des offres est de quatre vingt dix (90) jours à compter de la date limite de réception des candidatures et offres.

Article 13 : Complétude du dossier - sélection des candidatures

S'il apparaît que des pièces du dossier sont incomplètes, la Ville peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de dix jours.

Les dossiers incomplets ou jugés insuffisants au vu des capacités financières, techniques et humaines seront rejetés et l'offre ne sera pas analysée.

Article 14 : Jugement des offres

Les propositions seront appréciées sur la base des critères suivants :

1. Proposition de prix par rapport à la **mise à prix minimale**, telle qu'elle figure à l'article 7 du présent règlement (**50%**).
2. Valeur technique de l'offre présentée, celle-ci tenant compte de la viabilité économique du projet, du plan de financement et des prévisions financières, ainsi que de la cohérence avec l'ensemble de l'activité du Carré du Port (**25%**).
3. Profil du candidat, expérience professionnelle, expérience de gestion et motivation du candidat pour exploiter le local (**25%**).

Article 15 : Suite à donner à la consultation

Des négociations pourront être menées avec certains candidats à départager. Celle ci pourra porter sur tous les éléments de l'offre. De même, des auditions de certains candidats pourront être menés afin

d'obtenir des précisions sur le dossier remis.

Article 16 : Attribution de l'Autorisation d'Occupation du Domaine Public

Une fois son choix effectué, la Ville portera à la connaissance du candidat sélectionné sa décision par courrier recommandé AR ; ce courrier sera accompagné du titre d'occupation du domaine public.

ANNEXE

PLAN GÉNÉRAL D'IMPLANTATION

