

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
en vue de l'attribution d'une autorisation d'occupation
temporaire du domaine public pour l'occupation d'un
bâtiment à vocation aéronautique sur l'Aéroport de
Rochefort – Charente-Maritime

Pièce n°1 : Règlement de consultation

Date de publication : mercredi 14 août 2024.

Date et heure limite de réception des réponses :

Mardi 1^{er} octobre 2024, 12h.

Renseignements administratifs et techniques :

Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime

M. Julian PASQUIER

Responsable Exploitation

Tél : +33 (0)5 46 42 86 72 / Mob : +33 (0)7 86 85 91 41

Mail : j.pasquier@larochelle.aeroport.fr

Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime
Rue du Jura
17000 La Rochelle

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION

Le Syndicat Mixte souhaite développer les activités aériennes et aéronautiques sur l'Aéroport de Rochefort - Charente-Maritime. Dans ce cadre, il est proposé un bâtiment destiné à des activités aériennes et/ou aéronautiques, nécessitant l'usage des installations côté piste.

ARTICLE 2 – CADRE JURIDIQUE

Le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime applique les règles communes préalables à l'attribution des titres d'occupation du domaine public conformément à la modification du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques introduite par l'ordonnance N°2017-562 du 19 avril 2017.

Il convient de rappeler que l'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire (L.2122-2 CG3P) et que l'autorisation présente un caractère précaire et révocable (L.2122-3 CG3P).

L'autorisation du domaine public se formalisera par la mise en place d'une convention d'occupation temporaire d'une durée de 3 ans.

La présente consultation n'est pas régie par la procédure de passation des marchés publics. Il s'agit du choix d'un bénéficiaire d'autorisation d'occupation du domaine public selon le régime général d'attribution des AOT du domaine public. La présente consultation constitue, pour les candidats, une simple invitation à présenter leur proposition.

Le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime se réserve le droit, en toute hypothèse, de n'attribuer d'AOT à aucune des entreprises candidates et de ne pas donner suite à tout ou partie de la consultation.

ARTICLE 3 – CONTENU DU DOSSIER CONSTITUTIF DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le dossier constitutif contient les pièces suivantes :

- Le règlement de consultation
- Le cahier des charges
- Le projet de convention d'autorisation d'occupation

Il est publié et téléchargeable :

- sur le site Internet de l'Aéroport : <https://www.larochelle.aeroport.fr/aeroport-de-rochefort-charente-maritime/occupation-domaine-public/>
- sur le site de l'UAF : <https://www.aeroport.fr/public/page/appel-a-candidature-56>
- sur la plateforme de dématérialisation <https://www.e-marchespublics.com/>

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE REPONSE

Il est précisé que plusieurs opérateurs peuvent s'associer et former un groupement en vue de présenter un projet regroupant plusieurs activités.

- Remise des réponses

La date limite de réponse est fixée au **Mardi 1^{er} octobre 2024, 12h.**

Les réponses seront à déposer sur la plateforme de dématérialisation <https://www.e-marchespublics.com/>

- Présentation des réponses

La réponse sera présentée en langue française.

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

- Une fiche de présentation du candidat ou du groupement le cas échéant
- Une copie de l'extrait K-bis
- Une attestation sur l'honneur que le candidat est en règle avec ses obligations en matière fiscale et sociale
- Une copie des autorisations nécessaires permettant d'exercer l'activité proposée
- Une note de présentation du projet et des activités qui seront développées

Le candidat pourra à cet effet joindre à sa candidature tout document complémentaire de nature à expliciter son projet.

- Visite du site et renseignements

Chaque candidat pourra, s'il le souhaite, effectuer une visite de site. Chaque candidat intéressé devra faire une demande, par mail à : b.diaphorus@rochefort.aeroport.fr

ARTICLE 5 – CONDITIONS D'ATTRIBUTION

- Régularité des dossiers

Avant de procéder à l'examen des offres, s'il apparaît que des pièces du dossier sont manquantes ou incomplètes, le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle - Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de 7 jours.

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation, pour évaluer la pertinence de leur projet au regard des caractéristiques de l'aéroport et des surfaces considérées, ainsi que son impact positif sur l'environnement économique aéroportuaire.

- Critères de sélection des candidats

L'autorisation d'occupation sera attribuée avec toutes les garanties de transparence et d'impartialité.

Les critères retenus pour le jugement des offres sont les suivants :

1. Profil du candidat ou du groupement :

- a. Solidité financière et juridique
 - b. Expérience professionnelle pour l'activité autorisée
2. Critère économique : solidité économique du projet
3. Pertinence et cohérence du projet au regard des caractéristiques de l'aéroport et de la surface proposée
4. Retombées pour l'aéroport de Rochefort - Charente-Maritime :
- a. Nombre d'emplois
 - b. Impacts sur l'environnement économique aéroportuaire
 - c. Proposition financière : taux de redevance sur CA, minimum garanti
5. Prise en compte des enjeux de développement durable
- a. Politique vis-à-vis de l'environnement : tri sélectif, gaspillage, économie d'énergie, circuit court, etc...
 - b. Prise en compte des nuisances sonores liées à l'activité

Les critères ne font pas l'objet d'une hiérarchisation.

- Négociations

A l'issue d'une première analyse des offres, le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime se réserve la possibilité de programmer une réunion de négociation avec un ou plusieurs candidats.

Il est recommandé aux entreprises candidates de fournir, dans leur offre, toutes les informations permettant au Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime de procéder à l'examen le plus complet et pertinent de leur dossier.

Le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime jugera les candidats sur la base des réponses apportées dans leur offre. Le candidat retenu se trouvera donc engagé à mettre en œuvre ce qu'il a proposé dans son offre sous réserve que ces dispositions agrément telles quelles au Syndicat Mixte.

ARTICLE 6 – SYNTHÈSE DU PLANNING

- Planning

Date de publication de l'AMI : **mercredi 14 août 2024**

Date limite de réponse : **Mardi 1er octobre 2024, 12h**

Signature de la Convention : **au plus tard le 31 octobre 2024**

Début de l'AOT : **1^{er} janvier 2025**

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
en vue de l'attribution d'une autorisation d'occupation
temporaire du domaine public pour l'occupation d'un
bâtiment à vocation aéronautique sur l'Aéroport de
Rochefort – Charente-Maritime

Pièce n°2 : Cahier des charges

ARTICLE 1 – CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le présent appel à manifestation d'intérêt consiste à retenir un bénéficiaire d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, sur l'Aéroport de Rochefort - Charente-Maritime, pour :

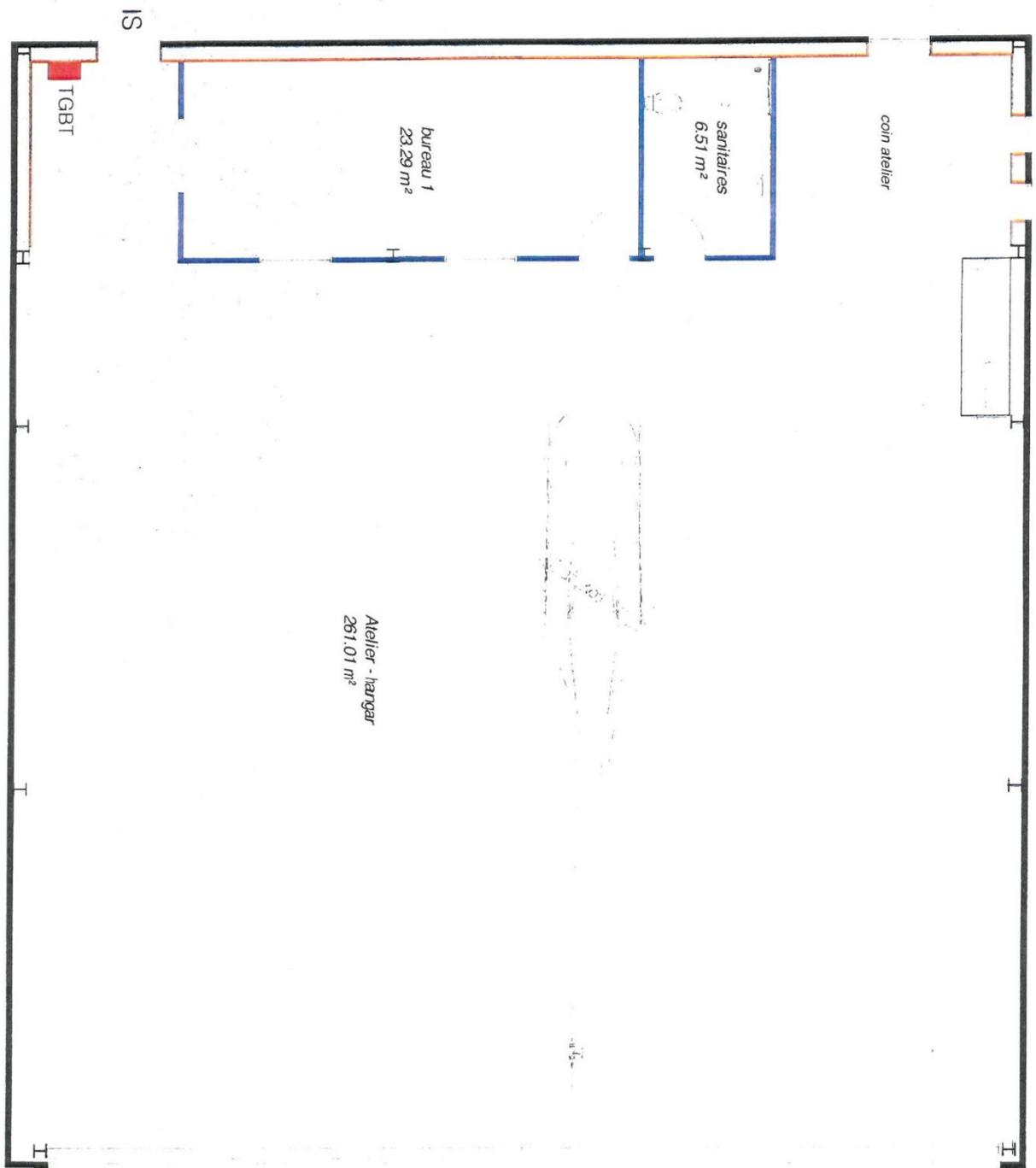
- un bâtiment d'une superficie de 297 m² au sol comprenant une zone de stationnement pour avions, des bureaux et des sanitaires,**
- l'aire de stationnement avions d'une superficie de 300 m² située au droit du bâtiment.**

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF

- Activité :

Les candidats devront présenter de façon détaillée l'activité qui sera exercée dans le bâtiment.

- Descriptif du bâtiment mis à disposition :



REZ DE CHAUSSEE
ECH 1 / 100

Le bâtiment comporte également un bureau en mezzanine.

ARTICLE 3 – CONDITIONS FINANCIERES

En contrepartie de l'autorisation d'occupation et d'exploitation, le futur occupant devra verser au Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle - Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime une redevance fixe d'un montant de 15 000€ HT/ an.

Les candidats proposeront une redevance variable, correspondant à un pourcentage sur chiffre d'affaires. Le candidat pourra proposer une majoration de ces taux par tranche de chiffre d'affaires, ainsi qu'un minimum garanti.

Du fait d'un point de livraison électrique distinct, l'occupant souscrira un contrat de fourniture d'électricité auprès du fournisseur de son choix.

L'eau sera refacturée par le Syndicat Mixte à l'occupant au regard des consommations relevées.

La taxe foncière sera également refacturée par le Syndicat Mixte à l'occupant.

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC AEROPORTUAIRE SUR L'AEROPORT DE ROCHEFORT – CHARENTE-MARITIME

Entre :

Le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle - Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime, identifié sous le numéro SIREN 200 086 155, dont le siège social est situé Aéroport de La Rochelle- Ile de Ré - Rue du Jura - 17000 La Rochelle, représenté par Monsieur Gérard PONS, en qualité de Président,

Ci-après désigné le « **Syndicat Mixte** », d'une part,

Et :

[REDACTED]

Ci-après désigné le « **Bénéficiaire** » ou « [REDACTED] », d'autre part,

Après avoir préalablement exposé ce qui suit :

S'agissant d'un bâtiment faisant partie du domaine public et conformément à l'article L2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le Syndicat mixte a procédé à un appel à manifestation d'intérêt, du 12 août au 1^{er} octobre 2024, pour l'attribution d'une Autorisation d'Occupation Temporaire, pour l'exploitation d'une activité économique dans ce bâtiment.

Article 1 - Objet de l'autorisation

La présente Convention (« La **Convention** ») a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la société [REDACTED] est autorisée à occuper à titre précaire et révocable, le bâtiment défini à l'article 2 afin de permettre **l'activité de** [REDACTED].

L'exploitation est autorisée sous le régime de l'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels. Le Bénéficiaire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation et à quelque autre droit.

Article 2 - Mise à disposition

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper, sur le domaine public de l'Aéroport de Rochefort - Charente-Maritime :

- **un bâtiment d'une superficie de 297 m² au sol** comprenant une zone de stationnement pour aéronefs, des bureaux et des sanitaires,
- **l'aire de stationnement aéronefs d'une superficie de 300 m²** située au droit du bâtiment.

En cas d'installation même temporaire de toute chose en dehors des Lieux mis à disposition, le Bénéficiaire sera considéré comme occupant sans titre. Ainsi, le Bénéficiaire devra enlever, dès constatation des faits, les biens meubles.

Il est précisé que l'occupation de cet emplacement permet au Bénéficiaire d'utiliser un parking de voitures situé côté ville. Ce parking est commun à l'ensemble des occupants temporaires du domaine public aéroportuaire. Aucun véhicule n'est autorisé à stationner, même temporairement, dans l'enceinte aéroportuaire, délimitée par une clôture périphérique.

Article 3 - Destination des Lieux mis à disposition

Le Bénéficiaire ne pourra affecter les Lieux à une destination autre que celle précisée à l'article 1, sauf accord préalable et écrit du Syndicat Mixte.

Le Syndicat Mixte pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des Lieux.

Le Bénéficiaire devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences et autres titres nécessaires à son activité et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité du Syndicat Mixte ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

Le Bénéficiaire devra se conformer aux lois, règlements, décrets, arrêtés, usages et consignes en vigueur sur l'aéroport de Rochefort – Charente-Maritime.

Article 4 - Exploitation et entretien

Le Bénéficiaire s'engage à prendre les Lieux dans l'état où ils se trouveront tel que figurant à l'état des lieux d'entrée contradictoire réalisé entre les parties.

Le Bénéficiaire devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à la bonne tenue des Lieux mis à disposition et les maintenir en bon état d'entretien et de propreté, pendant toute la durée de son autorisation, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité.

En cas de retard par le Bénéficiaire à exécuter les obligations visées au présent article, le Syndicat Mixte pourra faire réaliser les interventions ou réparations nécessaires, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée tout ou partie sans effet pendant un délai de 1 mois, lesdites interventions étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs du Bénéficiaire et sous réserve de tous droits et recours du Syndicat Mixte.

Article 5 - Caractère personnel de l'occupation

Le Bénéficiaire s'engage à occuper sans discontinuité les Lieux mis à disposition pour exercer l'activité mentionnée à l'article 1.

Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite, sauf autorisation préalable et écrite du Syndicat Mixte, après demande écrite du Bénéficiaire.

Toute cession ou apport à des tiers à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes, est également interdit.

Le Bénéficiaire s'engage à porter à la connaissance du Syndicat Mixte dès sa constatation tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits du Syndicat Mixte.

Article 6 - Responsabilité - Assurance

Le Bénéficiaire souscrira une assurance pour ses propres biens et une assurance Responsabilité Civile pour tous les risques d'exploitation, locatifs et de voisinage.

Le Bénéficiaire demeure entièrement et seul responsable des dommages matériels directs pouvant résulter de son occupation. Il a l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte et à tous tiers pouvant se trouver sur les Lieux, ainsi qu'à leurs biens. Il devra informer immédiatement le Syndicat Mixte de tout sinistre, dégradation ou accident pouvant survenir sur les Lieux occupés.

Il fournira les attestations d'assurances de responsabilité au Syndicat Mixte suivant la signature de la présente convention.

Article 7 - Durée de l'autorisation

La présente autorisation est accordée de façon précaire et révocable **pour une durée de 3 ans, à compter du 1^{er} janvier 2025, soit jusqu'au 31 décembre 2027.**

La présente Convention étant délivrée à titre précaire et révocable, le Syndicat Mixte se réserve le droit de reprendre les Lieux, objet de la présente Convention et ce, pour tout motif d'intérêt général. La dénonciation de la Convention par anticipation, interviendra sous préavis de 3 (trois) mois, sauf cas d'urgence.

Il est expressément stipulé que la présente Convention d'occupation ne peut donner lieu à renouvellement par tacite reconduction, le maintien dans les Lieux du Bénéficiaire, passée l'échéance de la présente Convention, ne pouvant être entendu par celui-ci comme l'acceptation par le Syndicat Mixte de son maintien dans les Lieux, ni renouvellement de la Convention.

Sans préjudice des dispositions de l'article 9 et dans un but d'intérêt général, la présente autorisation pourra être résiliée à tout moment et sans préjudice des dommages et intérêts auxquels le Syndicat Mixte pourrait prétendre en cas de non-exécution par le Bénéficiaire de ses obligations. Dans ce cas, le Bénéficiaire sera tenu à la première réquisition de vider immédiatement les Lieux sans prétendre à aucune indemnité sous quelque prétexte que ce soit.

Article 8 - Redevances et charges

Le Bénéficiaire s'engage à régler au Syndicat Mixte une **redevance annuelle de 15 000,00 € HT.**

La redevance sera payable d'avance, trimestriellement, pour un montant de **3 750,00 € HT**, à réception du titre de recettes émis par le Payeur Départemental de la Charente-Maritime.

La présente Convention est assujettie à la TVA.

Le montant de la redevance fixe est révisable au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE (indice ICC) entre le 3^{ème} trimestre

de l'année N-2 et le 3^{ème} trimestre de l'année N-1. La première révision interviendra au 1^{er} janvier 2026.

Les charges relatives à l'eau seront refacturées au Bénéficiaire par le Syndicat Mixte.

Les charges relatives à l'électricité seront réglées directement par le Bénéficiaire du fait d'un compteur distinct.

Article 9 - Dénonciation et résiliation

Le Syndicat Mixte pourra toujours, pour des motifs d'intérêt général, modifier la nature de l'occupation sans que le Bénéficiaire puisse s'y opposer.

Le Syndicat Mixte se réserve la possibilité de résilier la présente convention par simple lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par le Bénéficiaire de l'une quelconque de ses obligations, 15 (quinze) jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou en partie sans effet pendant ce délai.

Le Syndicat Mixte se réserve le droit de résilier la Convention, par simple lettre recommandée avec accusé de réception :

- a) en cas de dissolution de la Société bénéficiaire,
- b) dans le cas où le Bénéficiaire viendrait à cesser, pour quelque motif que ce soit, d'exercer dans les Lieux l'activité prévue, y compris lors de l'inactivité prolongée (soit un an) d'un aéronef
- c) en cas de destruction totale des Lieux,
- d) en cas de désordre, de scandale, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les Lieux,
- e) dans le cas où pour un motif d'intérêt général, le Syndicat Mixte ou toute autre autorité publique déciderait de procéder à des travaux d'aménagement de terrains nécessitant la mise à disposition de la parcelle occupée,
- f) dans le cas où pour un motif d'intérêt général, l'autorisation d'exploitation accordée au Syndicat Mixte serait suspendue ou supprimée, ainsi que dans le cas où la plateforme serait fermée à la circulation aérienne,
- g) en cas de non-paiement des redevances par le Bénéficiaire,
- h) en cas de non-respect des surfaces occupées précisées dans l'article 2,
- i) en cas de non-utilisation des Lieux pendant six mois,
- j) en cas de suppression définitive des autorisations exigées par la réglementation en vigueur pour l'exercice de l'activité professionnelle mentionnée à l'article 1.

Dès la date d'effet de la résiliation, le Bénéficiaire sera tenu d'évacuer les Lieux objets des présentes. A l'expiration de la Convention, pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire devra restituer les Lieux dans leur état initial tel que reporté sur le procès-verbal d'état d'entrée dans les lieux. Un état des lieux de sortie contradictoire sera réalisé en présence des 2 parties.

Le Bénéficiaire pourra résilier la présente Convention moyennant un préavis de trois mois, notifié au Syndicat Mixte par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de l'autorisation, quel qu'en soit le motif.

Article 10 - Impôts et taxes

Le Bénéficiaire aura la charge de tous impôts, taxes et redevances se rapportant aux Lieux occupés notamment l'impôt foncier, présents et à venir, qu'ils soient imputables au propriétaire ou au Bénéficiaire. Il les remboursera au Syndicat Mixte à première demande écrite, sur justificatif.

Article 11 - Travaux sur l'aéroport

Le Bénéficiaire devra supporter, sans indemnité, toutes les servitudes actives et passives qui pourraient lui être imposées par le Syndicat Mixte du fait de l'exécution de travaux sur la plateforme aéroportuaire.

Article 12 - Droit applicable

La présente convention est conclue sous un régime de droit public.

En conséquence, le Bénéficiaire ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans Les lieux du Bénéficiaire et/ou quelque autre droit.

Article 13 - Election de domicile et juridictions compétentes

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Tout litige pouvant naître sera du ressort des juridictions administratives du Tribunal de Poitiers.

Etabli à La Rochelle, en 2 exemplaires, le

Pour Le Syndicat Mixte des Aéroports
de La Rochelle - Ile de Ré et
Rochefort - Charente-Maritime,

Le Président,
Gérard PONS

Pour [REDACTED],

[REDACTED]

Annexes :

- 1- Extrait d'immatriculation SIRENE du Bénéficiaire
- 2- Réponse du Bénéficiaire à l'appel à manifestation d'intérêt
- 3- Plan du bâtiment