

**REGLEMENT DE L'APPEL A CANDIDATURES
AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC EN VUE D'UNE
EXPLOITATION ECONOMIQUE**

CITE DE L'HUITRE – CABANE DES CLAIRES

MARENNES–HIERS-BROUAGE (17320)

1 - Organisme qui passe la mise en concurrence

Département de la Charente-Maritime
CS 60003
85 boulevard de La République
17076 LA ROCHELLE CEDEX 9
cabanesdesclaires@charente-maritime.fr
Tél : 05.46.317.268

2 – Contexte

L'appellation "Cabane des Claires" désigne un ensemble foncier et immobilier, relevant du Domaine Public du Département, d'environ 9 ha, composé d'un bâtiment d'environ 670 m² (y compris préau) et d'un champ de claires ostréicoles (d'exploitation, de réserves et de démonstration), de bassins à coquillages, de dégorgeoirs, situé rue des Martyrs (chenal de la Cayenne) sur un secteur de la Commune de Marennes-Hiers-Brouage, historiquement dédié aux activités ostréicoles.

Situé à 500 mètres après la gare d'accueil, ce pôle est une ferme ostréicole de découverte qui a une double vocation :

- cabane ostréicole d'accès professionnel à l'affinage et à l'expédition, occupée par deux professionnels qui participent à l'animation du site de la Cité de l'Huître.

- espace d'approfondissement avec 4 claires de démonstrations, une salle de réunion modulable et une cuisine pour dispenser des stages de cuisine.

L'espace pédagogique de la Cabane des Claires accueille durant l'année des visites guidées, des ateliers pédagogiques ou de démonstrations (ouverture d'huîtres, dégustation comparée, cours de cuisine). Ces activités sont portées par la société ALFRAN, chargée de la gestion et l'exploitation du centre d'interprétation de la Cité de l'Huître, dans le cadre d'une Délégation de Service Public qui s'achèvera le 31 décembre 2034.

Le Département souhaite maintenir l'organisation et la vocation actuelles de la Cabane des Claires, en tant que ferme ostréicole pédagogique, pour favoriser les synergies entre le public de la Cité de l'Huître et les professionnels de l'ostréiculture, porteurs d'un savoir-faire.

3 - Objet

Cet appel à candidatures s'adresse aux professionnels de l'ostréiculture exerçant une activité répondant aux critères de diversité et d'authenticité au regard à l'offre existante sur le territoire.

Le présent appel à candidatures a pour objet l'octroi d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public départemental, au titre des articles L2122-1 et suivants et R 2122-1 à R2122-8 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), **en vue de l'exploitation ostréicole et des relations que les ostréiculteurs du site entretiendront avec le public en visite.**

L'occupation ne pourra être utilisée pour une destination autre.

4 - Caractéristiques principales de l'autorisation d'occupation

L'autorisation d'occupation octroyée a un caractère strictement personnel, précaire et révocable et ne pourra être cédée à un tiers. Elle ne sera pas constitutive de droits réels au sens de des articles L.2122-6 et suivants du CGPPP. Le régime des baux commerciaux est exclu. Elle permettra l'exploitation de la surface dédiée à l'activité ostréicole.

4.1 - Localisation et surface

L'appel à candidatures porte sur deux ateliers situés dans un bâtiment, propriété du Département, sis à Marennes-Hiers-Brouage.

Seule la partie ostréicole de la Cabane des Claires (275 m² environ soit env. 60 % de la surface totale du bâti hors préau – 171 m² - et dégorgeoirs) est concernée par le présent appel à candidatures. Les biens correspondant sont hors périmètre de l'autorisation accordée à la société ALFRAN.

Deux lots (ateliers) préconstitués, comprennent à la fois une partie extérieure et un bâti. Les candidats pourront répondre aux deux ateliers (Cf plan).

4.2 - Descriptif des biens mis à disposition

Chaque atelier comprend :

a) Bâti

Au sein de l'espace ostréicole, seront mis à disposition, hors préau :

➤ un espace privatif sous la responsabilité respective de chacun des ostréiculteurs (claires, dégorgeoirs, ateliers, etc.) et comprenant :

Atelier 1 (122 m²) :

- Salle 1, de 26 m² env.
- Bureau 1, de 6 m² env.
- Salle 2, de 63 m² env.
- Réserve, de 20 m² env.
- Bureau 2, de 7 m² env.

Atelier 2 (41 m²) :

- Salle 3, de 41 m² env.

➤ des espaces communs (41 m²), pour les espaces strictement dédiés aux ostréiculteurs en responsabilité collective :

- Le réfectoire, 12 m² env.
- Les vestiaires et sanitaires, 20 m² env.
- Local technique (TGBT), 2 m² env.
- Couloir de service, 7 m² env.

➤ des espaces partagés (environ 71 m²), de façon :

- privative (clientèle),
- commune aux occupants de la Cabane ostréicole mais également avec les visiteurs du centre d'interprétation de la Cité de l'Huître dans le cadre, en lien étroit avec le Délégué, de l'accueil des groupes et de la mise en œuvre d'activités pédagogiques (art. 2).

b) Extérieur

➤ Surfaces en eau

	Nbre total	Atelier 1	Atelier 2	Communs
Clares	36 bassins (38 445 m ²)	21	8	4 bassins de démonstration (1 509 m ² env.) 2 bassins de réserve (6 713 m ² env.) 1 bassin à coquillages (610 m ²) transformé en claire par l'actuel occupant
Dégorgeoirs	6 bassins abrités, éclairage	5	1	
Station pompes	3	-	-	3

NB : les surfaces en eau (environ 38 445 m²) sont réparties de manière indicative entre les deux ateliers. Cette répartition sera adaptée en fonction des demandes et des projets, en accord entre les occupants et avant la signature de l'autorisation.

➤ Préau

Espace couvert d'environ 171 m², destiné au stockage de matériels, lavage et circulation et constitué d'une dalle en pente latéral. Le dispositif en place, équipé de clapés anti-retour, permet l'évacuation des eaux de lavage vers le chenal.

Trois laveurs standard inox sont installés sous le préau, alimentés à partir de la réserve eau claire par pompage indépendant.

Surface tot.	Atelier 1	Atelier 2	Communs
171 m ²	147 m ²	12 m ²	12 m ²

NB : la répartition est indicative et pourra être adaptée à la marge en fonction des demandes et des projets, en accord entre les occupants et avant la signature de l'autorisation.

c) Matériels et équipements

Cf annexe

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant s'engagera à respecter l'affectation donnée au local.

Il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de propreté le local mis à disposition par le Département, ainsi que le matériel et les équipements nécessaires à son activité. Les grosses réparations seront à la charge du Département et les réparations dites locatives à la charge de l'occupant.

4.3 - Durée de l'autorisation et période d'exploitation

L'autorisation est consentie à compter **du 1^{er} juillet 2024 jusqu'au 30 juin 2025**. La présente autorisation peut être renouvelée par décision expresse à son terme pour une durée maximale de 1 an, sous réserve des conditions relatives aux modalités de dénonciation et de résiliation.

L'amplitude et heures d'ouverture des ateliers au public sera laissée au choix des occupants.

Toutefois, les occupants étant étroitement associés aux actions de médiation organisées par la Cité de l'Huître, notamment les animations destinées aux groupes scolaires tout au long de l'année, ils devront se rendre disponible pour accueillir et participer aux animations programmées et planifiées à l'avance, en lien étroit avec l'exploitant (Cf. art. 5).

4.4 – Redevance et charges

L'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) est accordée sous réserve du paiement d'une redevance domaniale, contrepartie de l'occupation privative du domaine public. La redevance due au titre de l'occupation du domaine public départemental, prévue par les articles L2125-1 et suivants, ainsi que L2321-3 et suivants du CGPPP est fixée mensuellement.

Le montant de la redevance est constitué d'une part fixe et d'une part variable :

- Part fixe de la redevance

Le montant de la part fixe est fixé à titre indicatif pour l'année 2024 - (redevance qui sera revalorisée à la date de la prise d'effet de l'AOT) à :

- . atelier n°1 : 350 €/mois
- . atelier n°2 : 120 €/mois

Cette redevance sera révisée chaque année à la date anniversaire de la convention, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE.

L'indice de référence qui s'appliquera, sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la convention.

- Part variable de la redevance

Le montant de la part variable correspond, chaque année, à un pourcentage assis sur le chiffre d'affaires respectif HT, de chaque occupant, sur la base des résultats d'exploitation de l'année N-1. Les occupants devront fournir le montant de leur chiffre d'affaires de l'année précédente, avant le 30 avril. La part variable, sera versée mensuellement entre le 30 juin et le 31 décembre de l'année N, au Département.

Dans le cadre du présent Appel à Candidatures, **chaque candidat proposera un % du chiffre d'affaire pour le calcul de part variable de la redevance mensuelle**. Ce % sera considéré comme critère de sélection et sera pris en compte pour l'examen des propositions.

Le paiement de la redevance mensuelle par l'occupant, se fera, à terme échu, le 5 du mois suivant et devra être versée chaque mois au Payeur départemental durant toute la durée d'occupation.

A cette redevance, **s'ajoutera les charges correspondant à la consommation des fluides** (électricité et eau).

Pour information, les charges en eau et électricité s'élevaient, en 2023, sur l'ensemble de l'équipement respectivement à un montant de :

- 25 765 €, pour l'électricité
- 1 551 € pour l'eau.

Considérant la surface de la Cabane des Claires occupé par les bénéficiaires (60 %), le montant des charges imputé à la partie ostréicole est évalué à 16 390 € en 2023.

Le montant de ces charges sera basé sur le montant des dépenses en fluides de l'année N-1 et réparties de manière égale chaque mois. Elles seront réparties de manière équitable entre les occupants, sur la base de la surface occupée (espaces privatifs, espaces communs, espaces partagés) et du type et des quantités de matériels et équipements mis à disposition par le Département, utilisés.

La répartition envisagée est la suivante (sous réserve des répartitions qui seront arrêtées dans le cadre des deux Autorisations d'Occupation Temporaire) :

- Département : 40%
- Atelier 1 : 55 %
- Atelier 2 : 5 %.

Le montant de ces charges sera réévalué chaque année et feront l'objet d'un réajustement au plus tard le 31 mars de l'année N.

L'occupant versera également **une caution du montant correspondant à la redevance mensuelle au propriétaire lors de l'état des lieux du bâtiment.**

5 - Conditions générales

5.1 - L'autorisation est précaire et révocable. Elle peut être retirée pour un motif d'intérêt général, en cas d'inexécution d'une ou de plusieurs conditions prévues dans le cadre du présent appel à candidatures, sans indemnité par le Département et sans préjudice, en respect du code général des propriétés des personnes publiques.

L'occupant ne pourra se prévaloir de cette autorisation pour réclamer une indemnité quelconque en cas de révocation, retrait de l'autorisation ou de non renouvellement. Les redevances domaniales liées au titre cessent de courir à compter du retrait, de la suspension ou de l'échéance de l'autorisation. Les versements effectués seront acquis au Trésor.

5.2 - L'autorisation sera accordée à titre personnel et non cessible. L'occupant sera tenu d'exploiter lui-même en son nom ou au nom de la société dont il est le gérant et sans discontinuité les biens mis à sa disposition.

Il ne pourra ni céder, ni sous-louer tout ou partie des droits liés à l'autorisation. Il en sera de même des installations mises à sa disposition.

5.3 - L'occupant pourra invoquer à son profit les dispositions législatives et réglementaires régissant les baux professionnels ou commerciaux. L'autorisation n'est pas constitutive de droits réels. Les installations réalisées par l'occupant ne peuvent être hypothéquées.

5.4 - En marge de son activité principale, l'occupant devra s'engager en se rendant disponible pour participer aux actions de sensibilisation et de découverte du monde ostréicole organisées, par la société ALFRAN, délégataire, pour les groupes de la Cité de l'Huître accueillis tout au long de l'année, à l'appui des équipements mis à sa disposition.

5.5 – Entretien, travaux et dépenses d'exploitation

L'occupant de l'AOT devra maintenir en bon état d'entretien et à ses frais les terrains, constructions et installations mises à sa disposition, ainsi que les installations qui lui appartiennent. Il devra entretenir à ses frais les abords, réparer les dommages qui auraient pu être causés au domaine public départemental.

Il aura notamment à sa charge les dépenses suivantes :

- Les consommations d'eau et d'électricité (forfait mensuel),
- Les dépenses de chauffage, de téléphone,
- L'entretien et la maintenance des bâtiments, équipements et matériels mis à disposition,
- L'entretien des parcelles et abords de claires (fauchage),
- Le parfait entretien des surfaces en eau ; cela comprend en particulier les claires - y compris les claires de démonstration – mais également les bassins de réserves, les bassins à coquillages et les dégorgeoirs situés sous le préau.

5.6 - Impôts, taxes et contribution

L'occupant acquittera ses impôts personnels, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes et généralement tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales auquel il est et sera assujéti et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque, à l'exception de l'impôt foncier.

L'occupant supporte tous les frais, taxes et impôts relatifs à l'autorisation et aux terrains, aménagements, installations et activités qui y sont associés (taxe foncière, taxe d'ordures ménagères, ...).

Il devra justifier de leur paiement au propriétaire à toute réquisition et notamment à l'expiration de la présente convention.

5.7 - Travaux

Tous les travaux réalisés par les occupants devront respecter les normes en vigueur adaptées à l'usage, l'occupant faisant son affaire personnelle de l'obtention de l'ensemble des autorisations administrative et de la mise en œuvre des procédures nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement, ainsi qu'à l'exploitation de son activité.

L'occupant devra s'engager à respecter les législations en vigueur et les procédures légales en cas de pose d'enseigne, de rénovation ou de tout autres travaux d'aménagement.

L'occupant devra réaliser à ses frais tous travaux rendus nécessaires par la réglementation pour préserver la salubrité, la sécurité du public et la qualité de l'environnement.

Tous travaux et/ou modifications apportées au local devront être validés et autorisés expressément, au préalable, par le Département en sa qualité de propriétaire du site.

Les travaux ou transformations autorisés réalisés deviendront la propriété du Département en fin de validité de la présente autorisation, en cas de retrait ou révocation de l'AOT. L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité de ce fait. Le Département pourra par ailleurs exiger la remise en état initial aux frais de l'occupant de l'AOT

5.8 - Les agents du Département public auront un libre accès au site occupé par l'occupant.

5.9 - L'occupant devra obtenir toutes les autorisations administratives auxquelles son activité sera subordonnée.

5.10 - Assurances

Le Bénéficiaire dégage le Département de toute responsabilité en cas de vol avec ou sans effraction pendant l'occupation et de toute dégradation ou dommages éventuels qui pourraient être causés aux matériels et équipements entreposés dans le local.

Le bénéficiaire devra informer le Département de tout sinistre, dégradation ou accident pouvant survenir dans les lieux occupés. Le bénéficiaire prendra toutes les assurances nécessaires pour couvrir les dommages qui pourraient résulter pour le Département ou pour les tiers du fait de la présente occupation.

Le bénéficiaire déclare être assuré auprès d'une compagnie d'assurance solvable pour tous les dommages occasionnés par ses préposés ou ses matériels, du fait de son activité dans les lieux mis à disposition.

L'attestation d'assurance correspondante devra être adressée au Département.

Le bénéficiaire assurera l'entretien normal et courant du local mis à sa disposition auquel il ne sera apporté aucune modification sans l'accord préalable du Département.

6 - Procédure

Conformément aux dispositions de l'article L2122-1-1 du CGPPP, la procédure de mise en concurrence à l'issue de laquelle sera choisi le titulaire de l'autorisation d'occupation est organisée librement et n'est pas soumise à la réglementation applicable en matière de marchés publics et concessions.

Le candidat peut être soit une personne physique, soit une personne morale. Il devra jouir de ses droits civiques et ne pas tomber sous le coup d'une condamnation et ne pas faire l'objet d'un règlement ou liquidation judiciaire.

Le candidat est invité à fournir **un dossier de proposition** comprenant notamment tout document utile, permettant au Département de comprendre sa motivation et le fonctionnement envisagé pour assurer la réussite de ce projet.

Les documents à fournir pour répondre au présent appel à candidatures sont les suivants :

- les coordonnées précises et complètes du candidat, intégrant une adresse mail valide,
- une lettre de candidature présentant les motivations et les perspectives du candidat,
- le cadre du questionnaire destiné à mieux comprendre le projet, à compléter
- justificatif de qualification professionnelle, si la profession est réglementée.
- Un plan de financement du projet et tous documents attestant de la capacité financière du candidat à réaliser son projet (apport personnel, garanties financières, chiffres d'affaires des 3 dernières années, bilan...).
- tout élément que le candidat jugera pertinent de préciser.

➡ Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour se porter candidat.

Pièces complémentaires à joindre pour les candidats personnes morales :

- La copie des statuts ou un extrait de moins d'un mois du justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.

7 – Visite

7.1 Visite Obligatoire

Une visite obligatoire sur site est prévue **le lundi 13 mai 2024, à 10 h**. Cette visite fera l'objet d'une demande par courriel, à cabanesclaires@charente-maritime.fr.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes des obligations de confidentialité ci-après exposées à l'article 7.2, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une candidature.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une candidature, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire acte de candidature sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

7.2 - Confidentialité

Toutes les informations transmises par le Département relatives au projet visé par le présent document font l'objet d'une obligation de confidentialité. Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente offre.

8- Modalités de dépôt des candidatures

Les plis contenant l'ensemble des pièces demandées devront être :

- remis contre récépissé à l'accueil, du lundi au vendredi de 9h à 17h30,
- envoyé par la Poste par pli recommandé avec avis de réception postal et parvenir à destination,

au plus tard le mardi 28 mai à 17 heures et porter sur l'enveloppe la mention « Appel à candidatures - AOT- Cabane des Claires – Cité de l'Huitre- Atelier n°..... - Ne pas ouvrir » à l'adresse suivante :

Mme la Présidente
du Département de la Charente-Maritime
Direction de la Culture, du Sport et du Tourisme (D.C.S.T.)
85 Bvd de la République
CS 60003
17076 LA Rochelle cedex 9

Les candidatures remises ou dont l'avis de réception serait délivré après la date fixée ci-dessus ne seront pas retenues.

Aucun envoi par messagerie électronique ne sera accepté.

Pour obtenir tous renseignements complémentaires ou effectuer des visites qui seraient nécessaires à leur étude, les candidats devront adresser un mail à cabanesclaires@charente-maritime.fr.

9 - Critères de sélection des offres

9.1. La recevabilité des candidatures

Afin de permettre l'analyse des propositions, les dossiers de candidature doivent être complets et conformes aux prescriptions figurant à l'article 6 du présent appel à candidatures.

S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces. L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai. La sélection des candidatures et leur jugement seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

9.2 L'analyse des candidatures

Les candidatures sont examinées selon les critères ci-après hiérarchisés :

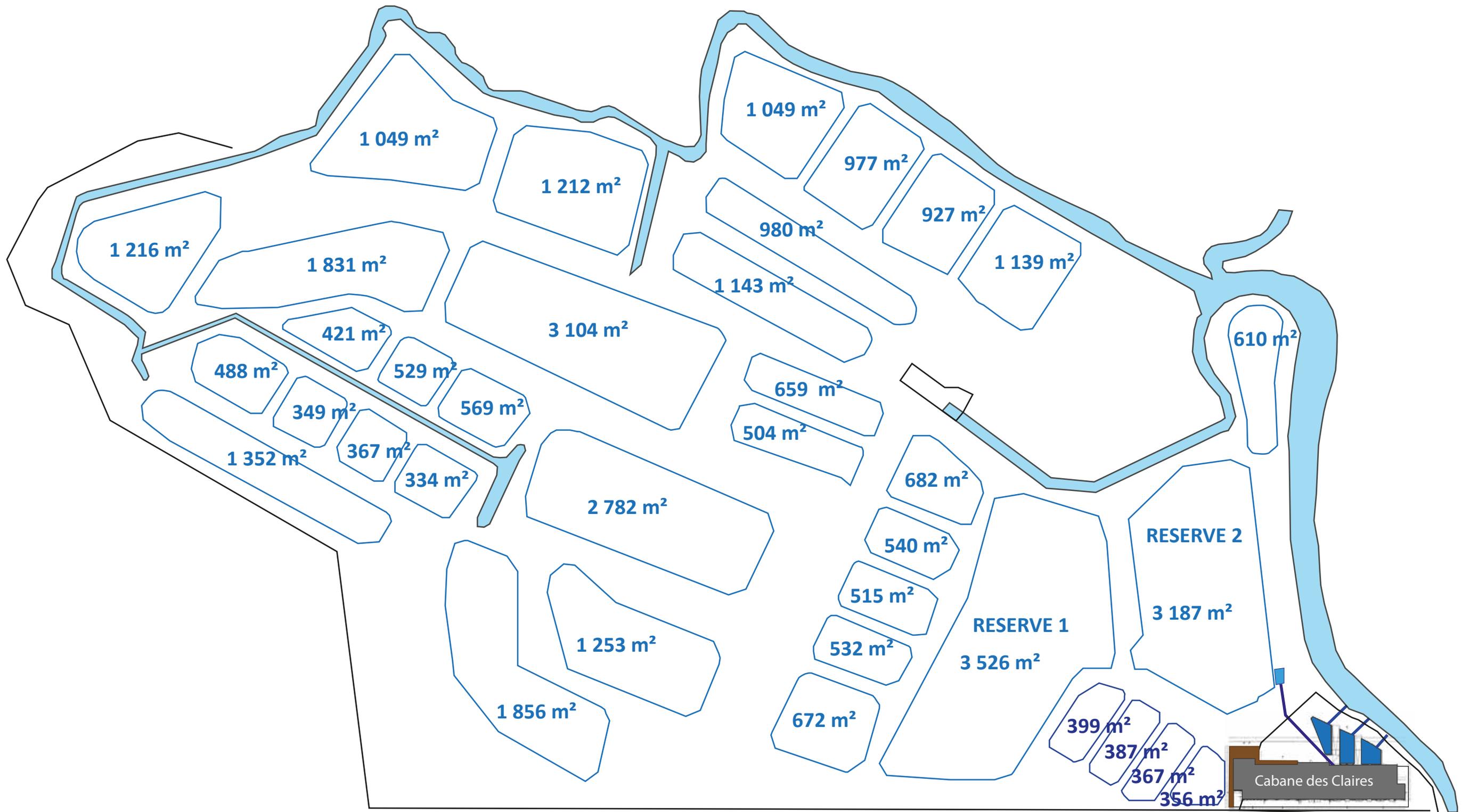
- *Qualité du Projet, examiné suivant le dossier projet et au regard des sous-critères suivants* : (25 points)
 - .objectifs, type et pertinence de la candidature (40 %)
 - .plus-value apportée au site (30 %),
 - .intégration dans le tissu socio-économique (30 %),
- Faisabilité technique et financière du projet (15 points),
- Capacité à se mobiliser au service du Délégué de la Cité de l'Huître pour accueillir les groupes de visiteurs à des fins de visites (35 points),
- Pourcentage proposé par le candidat pour le calcul de la part fixe de la redevance mensuelle minimum proposé par le candidat : 1,5 % (25 points)

Ces critères seront appréciés au regard du dossier de candidature présenté. Le Département se réserve le droit d'interrompre la présente procédure d'appel à candidatures à tout moment et peut ne pas donner suite aux plis reçus, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseil.

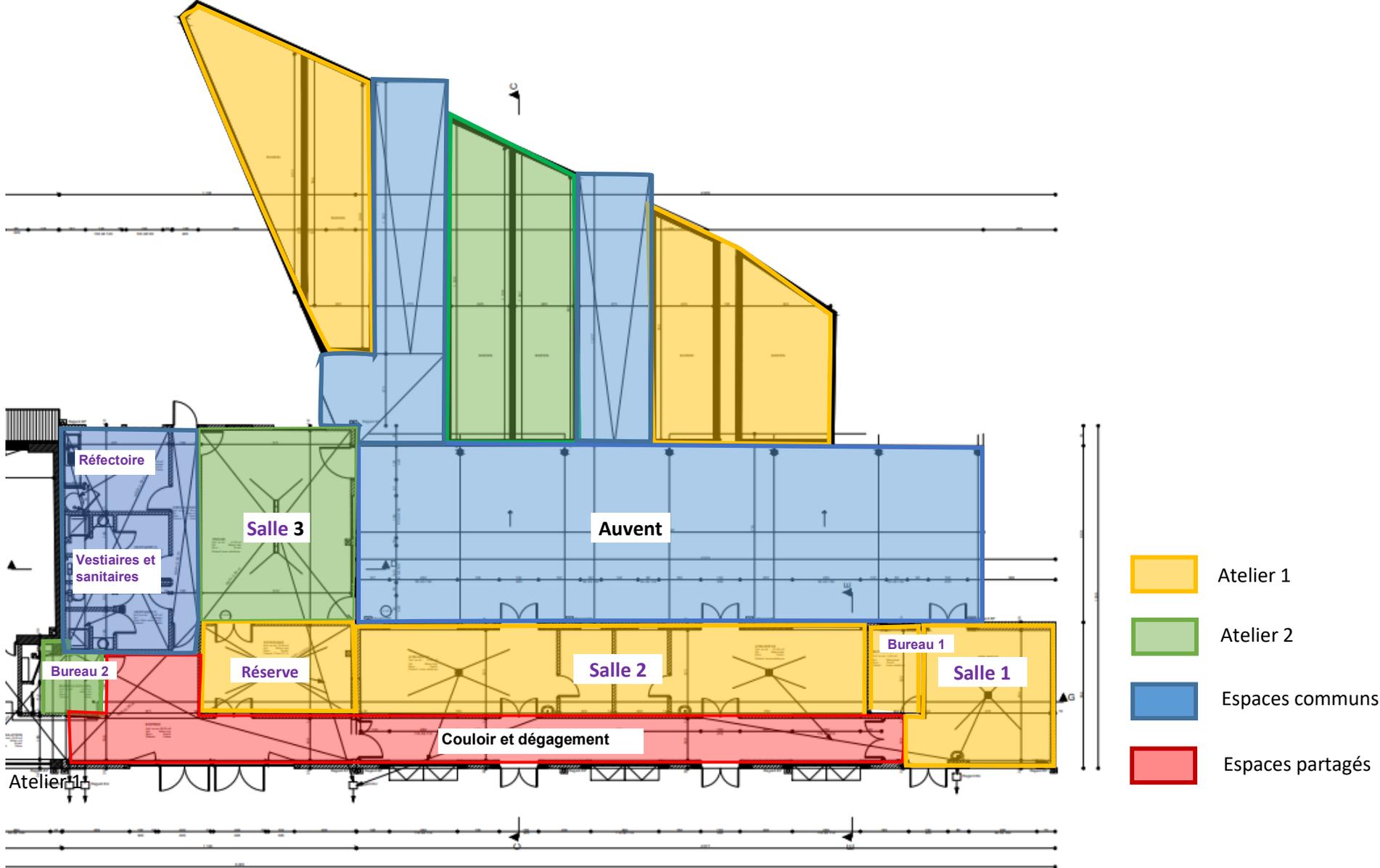
10 – Date d'envoi du présent avis : 25 avril 2024

CABANE DES CLAIRES, Chenal de la Cayenne, MARENNES-HIERS-BROUAGE

Plan des claires extérieures (surfaces calculées en fonction des mesures de périmètre à la cassure des bosses)



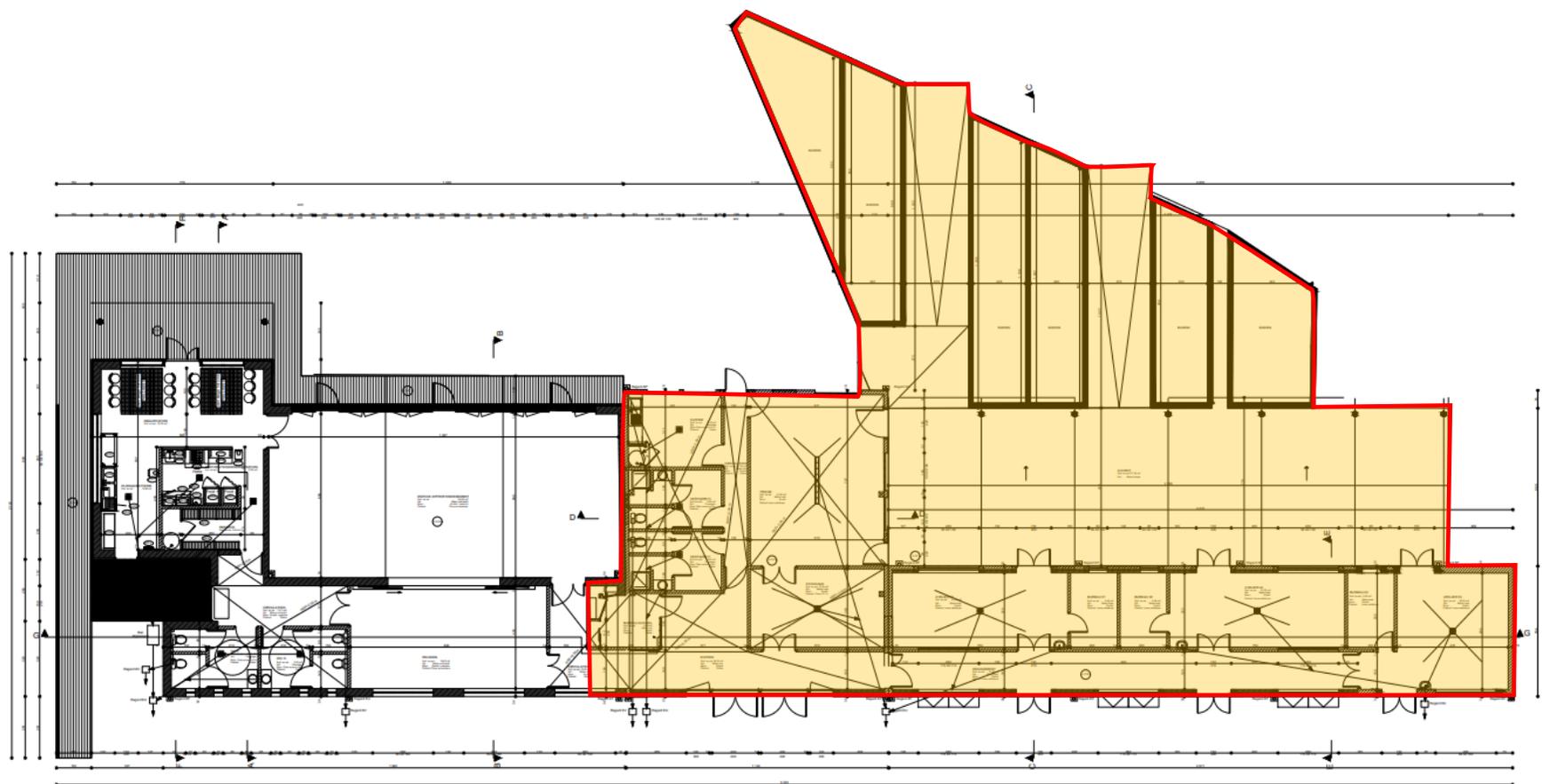
Cité de l'Huître – Cabane des Claires
Mise à disposition Cabane ostréicole – Appel à candidature 2024+
Plan de répartition des espaces



Cité de l'Huître – Cabane des Claires, commune de Marennes-Hiers-Brouage

Mise à disposition Cabane ostréicole – Appel à candidature 2024+

Schéma de principe de répartition du bâtiment



Espaces mis à disposition par le Département aux professionnels



Espaces réservés au Département et au Délégué de la Cité de l'Huître (médiation)