



Le Port, le 22 mai 2024



## Restitution de la concertation – AOT Port de la Pointe des Galets

Mise en concurrence des autorisations d'occupation temporaires du domaine public sur le Port de la Pointe des Galets

# Sommaire



Introduction



Structuration du futur  
dossier de consultation  
des entreprises



Bilan de la concertation





# 01

## Introduction

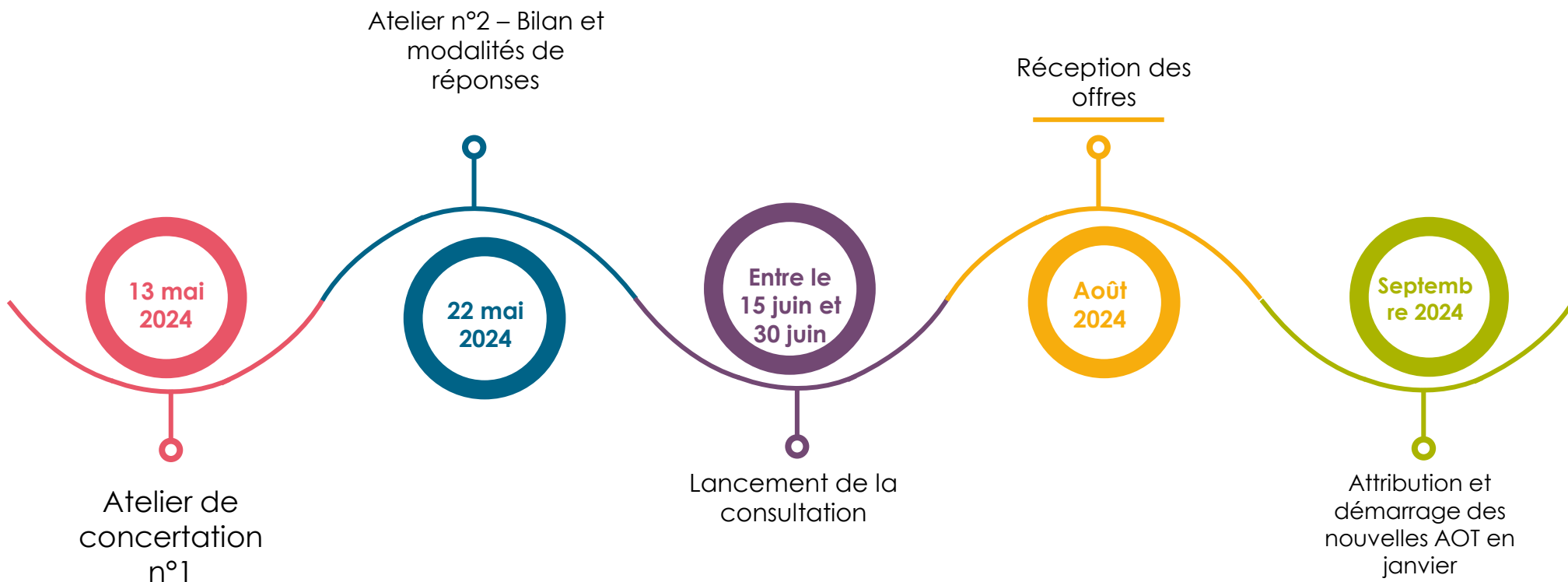
## Rappel de la démarche



- Les autorisations d'occupation temporaire (A.O.T.) du port de la Pointe des Galets sont actuellement conclues au « coup par coup » ne permettant pas de stabiliser la situation des amodiataires
- Les AOT actuelles se terminent au 31 décembre 2024
- Conformément à la réglementation (Article L2122-1-1 du code de la propriété des personnes publiques), l'attribution des conventions d'occupation du domaine public sont soumises à mise en concurrence
- Afin de mieux cerner les besoins des futurs titulaires des A.O.T., la régie des ports a organisé une séance de concertation publique ouverte à toutes les personnes ou sociétés souhaitant se positionner lors de cette mise en concurrence. Cette séance a eu lieu au siège du Territoire de l'Ouest le 13 mai 2024
- Afin d'alerter les potentiels soumissionnaires sur la tenue de cette concertation, la concertation a été annoncée :
  - Par publication sur le site Internet de la régie des ports
  - Par voie d'affichage
  - Par courrier à destination des actuels occupants

# Le projet sur le port de la Pointe des Galets

## Calendrier prévisionnel





## 02

### Bilan synthétique de la concertation

## Deux ateliers – Deux objectifs



### Atelier n°1 – Keep Improve Start Stop (KISS) - Rappel des consignes et des objectifs de l'atelier :

- **Objectif** : Dresser un bilan du fonctionnement actuel sur le port de plaisance sur les thématiques suivantes :
  - Organisation actuelle du port
  - Animation du port
  - Fonctionnement général
  - Redevances payées
- Le sens de l'atelier - La méthode KISS permet de dresser un bilan de l'organisation et de catégoriser les éléments de constat en 4 catégories :
  - Keep – Ce qu'on doit garder car cela fonctionne bien
  - Improve – Ce qui existe et doit être réajusté
  - Stop – Bloquant ou peu pertinent et à ne pas reprendre
  - Start – Inexistant mais qu'il faut faire

### Atelier n°2 – Le Speed Boat

- **Objectif** : Réfléchir sur ce qui va poser difficulté ou au contraire aider pour la mise en concurrence et les liens avec la régie des ports pour la suite pour déterminer les attentes en matière d'organisation de la mise en concurrence et des besoins sur les futurs AOT
- Le sens de l'atelier - Se projeter vers le futur et ce qui nous attend
  - En **jaune** : la vision, représentée par l'île aux trésors. De quoi avez-vous besoin ?
  - En **vert** : quels sont les vents porteurs ? Les forces pour y arriver ?
  - En **rose** : quels sont les freins ?
  - En **bleu** : quels sont les principales difficultés ? Les risques ? Les pièges à éviter ?

# Atelier n°1 – Bilan



- 4 principales thématiques abordées par les participants :
  - Des participations en lien avec **la sécurité, la propreté et la surveillance du port**
  - Des participations en lien avec **les services rendus par la régie des ports**
  - Des participations en lien avec **le fonctionnement des AOT actuelles et l'animation du port**
  - Des participations en lien avec **les besoins d'aménagement et de travaux sur le port**

Sécurité, propreté et surveillance	Services rendus par la régie des ports	Des besoins d'aménagement et de travaux nombreux	Fonctionnement actuel des AOT et animation du port
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la vitesse des véhicules et l'accès à certaines zones (zones de carénages, zones de travail)</li> <li>- Organiser de manière plus coordonnée la gestion des déchets à l'échelle du port ;</li> <li>- Améliorer la signalétique</li> <li>- Des choses qui marchent : caméras, surveillance par la police</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès à l'eau, l'électricité et à la fibre ;</li> <li>- La gestion des épaves ;</li> <li>- Accès au roulève de manière plus simple</li> <li>- Augmentation des places pour les professionnels (AOT bateaux)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension et amélioration de la zone de carénage ;</li> <li>- Plus de toilettes pour améliorer la venue des visiteurs ;</li> <li>- Eclairage de certaines zones ;</li> <li>- Des besoins de remise aux normes en matière d'électricité ;</li> <li>- Largeur de quais</li> <li>- Nécessité de cuves plus importantes pour les sans plombs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une interrogation importante sur les loyers bureaux appliqués à ce jour ;</li> <li>- La volonté d'avoir des AOT plus longues ;</li> <li>- Un besoin de plus d'échanges et de communication pour les amodiataires ;</li> <li>- Une offre de restauration et bars à retravailler ;</li> </ul>



## Atelier n°1 – Bilan



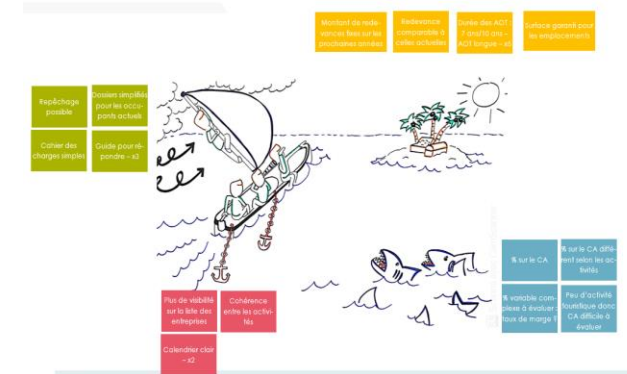
- En synthèse, il apparait que les problématiques exposées ne pourront majoritairement pas être réglées dans le cadre de la mise en concurrence des AOT. Cependant, certains points peuvent être traités dans ce cadre notamment en ce qui concerne l'offre de bar et de restauration.
- Concernant les problématiques à traiter prioritairement pour satisfaire les amodiataires, les problématiques relatives à la sécurité, la surveillance et la gestion du port semblent être les plus simples à traiter et celles qui sont à la source du plus grand mécontentement des amodiataires.

## Atelier n°2 – Bilan



### Les lignes de forces dégagées

- Un enjeu important d'être **guidé pour les réponses aux appels d'offres** (3 participations sur cette thématique)
- **Simplicité dans les réponses et dans le cahier des charges** (2 participations sur cette thématique)
- Des appréhensions par rapport au % sur le chiffre d'affaires (5 participations sur la thématique) :
  - Différenciation selon les activités
  - Peu d'activité touristique sur le port
  - Le % sur le CA est punitif car si activité déficitaire on paye quand même
  - Attention aux CA importants mais non-crédibles
- Volonté d'avoir **un calendrier clair** (2 participations)
- Objectif d'avoir des **AOT longues** (durée oscillant entre 7 et 10 ans) et des montants de redevances raisonnables (5 participations sur la thématique)



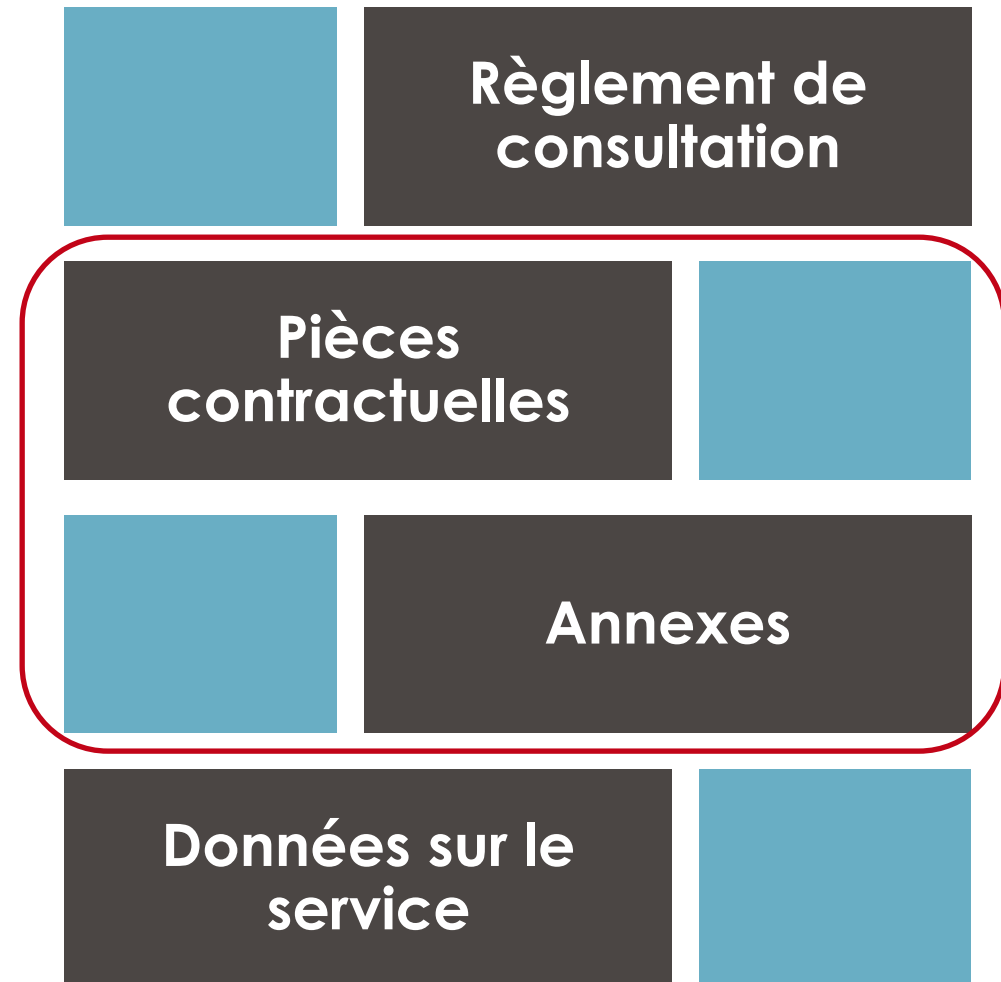
# 03

## Structuration du futur dossier de consultation des entreprises

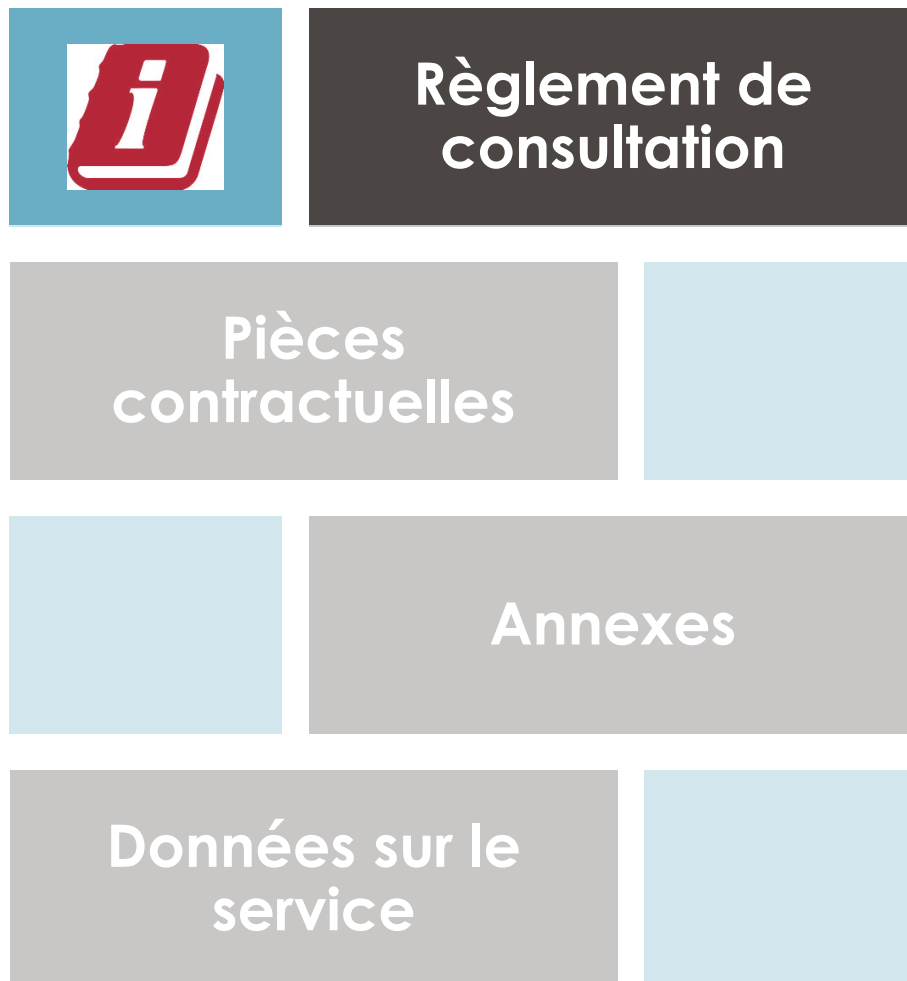


# Le contenu du dossier de consultation des entreprises

- Les pièces contractuelles ne sont qu'un des éléments du Dossier de Consultation des entreprises (D.CE.) de réponse à Appel d'offres.
- L'appel d'offres précède systématiquement la conclusion de l'AOT et couvre un périmètre plus large :
  - Les conditions de mise en concurrence des opérateurs ;
  - Les projets de pièces contractuelles ;
  - Les Annexes ;
  - Les données sur le service permettant aux candidats de répondre efficacement au dossier.



# Le Dossier de consultation des entreprises : Le RC



## Le contenu du DCE



### Focus sur le RC

- Le règlement de la consultation sert de « **règles du jeu** » de la procédure
- Format peut être assez standardisé, avec des éléments récurrents sur différents appels d'offres, mais il convient d'être très prudent sur cette pièce car c'est là que va se jouer :
  - La **recevabilité de la candidature et de l'offre** (pièces à fournir, éléments à compléter)
  - Le classement des offres (critères de jugement des offres) :
    - Des critères de jugement en lien avec la valorisation de domaine
    - Des critères de jugement en lien avec le financier
- C'est dans le RC que l'on trouve les éléments relatifs à **la forme** des éléments attendus (modèles de pièces, délais, etc.) **et au fond**.
- **Il s'agit donc de la pièce majeure de la phase de passation : elle n'a plus d'utilité ni de valeur en phase exécution du contrat**

## Le contenu du DCE



### Le projet d'AOT – Les pièces contractuelles

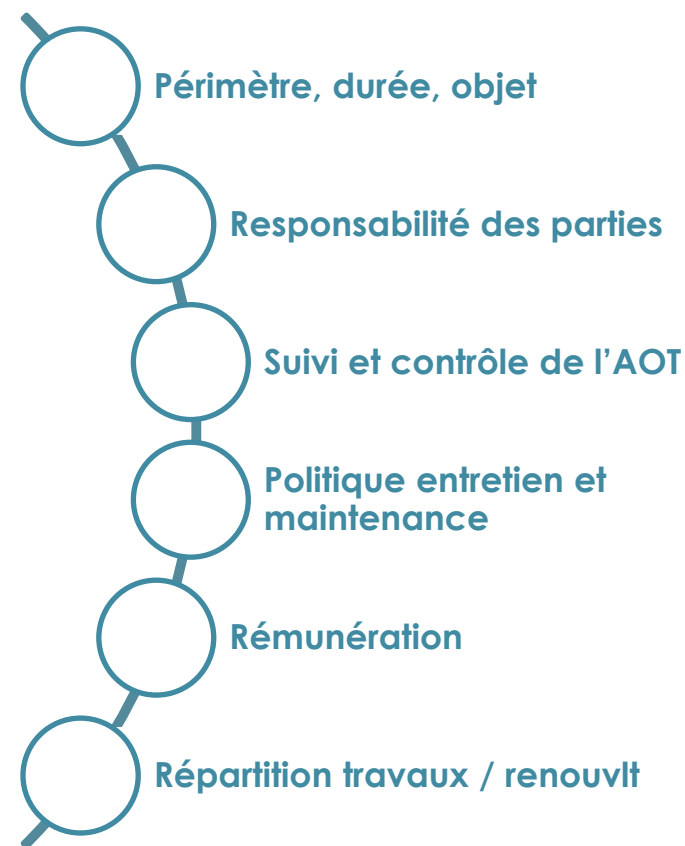
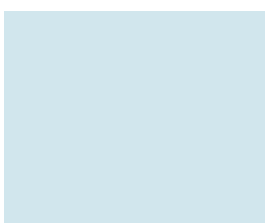
Règlement de consultation

**Pièces contractuelles – Le projet d'AOT**



Annexes

Données sur le service



# Le contenu du DCE



## Les annexes

### Règlement de consultation

### Pièces contractuelles – Le projet d’AOT

### Annexes

### Données sur le service

Un fichier Excel de remise de l’offre pré-établi dont le cadre sera à respecter – C’est l’offre du candidat qui deviendra contractuelle – Présentation du fichier

**PROJET DE VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC**

<b>Projet d’activité</b> <small>(description synthétique du projet du candidat pour le lot)</small>	Caractères utilisés : 0/1000
<b>Descriptif détaillé</b>	Caractères utilisés : 0/500
<b>Moyens humains dédiés au lot</b>	
<b>Moyens matériels dédiés au lot</b>	Caractères utilisés : 0/500
<h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">Page 1</h1>	
<b>Tarifs / Clientèle visée</b>	Caractères utilisés : 0/500



## Le contenu du DCE



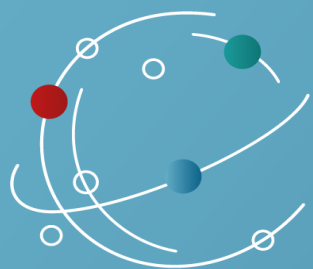
### Les données sur le service



- Des éléments de contexte seront fournis concernant les lots et les affectations prévues
- Un guide (ou note d'orientation) sera prévue pour expliquer comment remplir le dossier de candidature et le dossier d'offre pas à pas

## Les conseils pour bien répondre

- Bien surveiller sur le site la publication courant juin et vérifier si il y a des modifications à fréquence régulière.
- Il y a **deux dossiers à remettre** avec à chaque fois des pièces imposées :
  - Un dossier de candidature
  - Un dossier d'offre
- Bien **lire les documents cadres qui fixent les règles et les modalités de la procédure** :
  - La note d'orientation → un véritable guide qui doit vous aider pas à pas avec des exemples en matière de remplissage
  - Le règlement de la consultation → les règles du jeu de la procédure à respecter impérativement
- Ne **pas hésiter à poser une question sur la plateforme** en cas de doutes
- **Faites-vous aider** si besoin : comptable, CCI, expert
- **Après l'heure ce n'est plus l'heure** : les candidatures et les offres déposées hors délais ne seront pas étudiées – **Conseil : déposer au moins un ou deux jours avant pour éviter tout problème**



Groupe  
**espelia**  
Servir l'intérêt général

espelia ressources tecurbis icea  
Consultants Finances

## CONTACT :

Lucas DAYET

Directeur du pôle Réunion-Mayotte

[Lucas.dayet@espelia.fr](mailto:Lucas.dayet@espelia.fr)

+262 6 93 54 64 74