

## AVIS D'APPEL PUBLIC A PROJETS

Dans le cadre du projet de développement du Port de Marina Baies des Anges, la société MARIBAY SAS, titulaire du contrat de délégation de service public pour l'exploitation, l'entretien et la gestion du port de plaisance de Marina Baie des Anges, envisage la réalisation de différents projets. Ces projets de nature diverse (établissement hôtelier, spa/revitalisation/thalassothérapie, piscine, Boat club, etc.) ont tous pour objectif, conformément aux dispositions de l'article R. 5314-29 du code des transports, de contribuer à l'animation et au développement du Port.

Dans ce cadre, la société MARIBAY SAS engage, par la publication du présent avis, une procédure de mise en concurrence afin de sélectionner des opérateurs susceptibles de contribuer à l'atteinte de cet objectif dans le cadre des projets suivants : établissement hôtelier, activité de spa/revitalisation/thalassothérapie et, enfin, exploitation d'une piscine extérieure et d'un lagon.

### SECTION I : IDENTITE DU GESTIONNAIRE DU DOMAINE PUBLIC

**MARIBAY SAS**, en sa qualité de gestionnaire du domaine public portuaire, a donné mandat à la société **MARIBAY INFRASTRUCTURES MANAGEMENT** pour préparer, signer et exécuter toute convention d'occupation du domaine public, y compris procéder à la perception des redevances d'occupation dudit domaine public auprès de ses occupants.

Dès lors, la procédure de sélection préalable sera pilotée par la société **MARIBAY INFRASTRUCTURES MANAGEMENT**, société par action simplifiée au capital de 10.000 €, dont le siège social est situé aux bureaux du Port de Marina Baie des Anges, 06270 Villeneuve-Loubet, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 888 944 196.

Point de contact:

Marc Brissac

06.10.78.46.18

mbrissac@marinabaiedesanges.com

port@marinabaiedesanges.com

### SECTION II : OBJET

#### II.1) ÉTENDUE DU CONTRAT

II.1.1) Intitulé : Conventions de sous-occupation temporaire du domaine public portuaire susceptibles d'être constitutives de droits réels.

II.1.2) Lieu d'exécution : Port de Marina Baie des Anges à Villeneuve-Loubet (06270).

II.1.3) Description succincte :

Projet n°1 : contrat de sous-occupation temporaire du domaine public portuaire susceptible d'être constitutive de droits réels destinée principalement à une exploitation hôtelière 4 étoiles ainsi qu'à une activité de restauration.

Projet n°2 : contrat de sous-occupation temporaire du domaine public portuaire susceptible d'être constitutive de droits réels destinée principalement à l'exploitation d'une activité de spa/revitalisation/thalassothérapie

Projet n°3 : contrat de sous-occupation temporaire du domaine public portuaire susceptible d'être constitutive de droits réels destinée principalement à l'exploitation d'une piscine extérieure et d'un lagon.

Les candidats peuvent répondre à un, deux ou à la totalité des projets.

II.1.5) Durée maximale de la convention : la date prévisionnelle d'entrée en vigueur de la convention d'occupation du domaine public est le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Il est précisé que les bâtiments étant en cours de construction, leur achèvement est prévu au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, la mise en service programmée dans le courant du mois de mai 2024. La durée d'exploitation prévisionnelle est de 25 ans.

## II.2) DESCRIPTION APPROFONDIE

### II.2.1) Description approfondie des prestations :

#### Projet n°1

Le titulaire de la Convention d'Occupation sera chargé d'aménager un hôtel 4 étoiles d'une capacité prévisionnelle de 65 chambres, de le commercialiser, de l'exploiter, de l'entretenir et d'effectuer les opérations de maintenance aux conditions précisées dans le projet de Convention de sous-occupation du domaine public qui sera transmis ultérieurement aux candidats retenus. Il sera également chargé de développer et d'exploiter une activité de restauration.

Les candidats auront également la possibilité de proposer des activités complémentaires à l'activité hôtelière de nature à contribuer à l'animation et au développement du Port et tenant compte de la présence d'autres occupants du domaine public portuaire participant eux aussi à l'attractivité du territoire (notamment en concertation avec l'exploitant du Port, l'exploitant de l'espace spa/revitalisation/thalassothérapie et l'exploitant du centre aquatique).

Le futur titulaire devra être en capacité de se mobiliser activement dès la phase de conception de l'hôtel en participant à l'élaboration, dans la limite de l'enveloppe budgétaire affectée à la réalisation de l'hôtel, du cahier des charges de construction en étroite collaboration avec le groupement de conception-construction dédié à la réalisation du projet.

La constitution de droits réels résultera des discussions avec les candidats retenus et des nécessités des projets proposés.

#### Projet n°2

Le titulaire de la Convention d'Occupation sera chargé d'exploiter une activité spa/revitalisation/thalassothérapie aux conditions précisées dans le projet de Convention de sous-occupation du domaine public qui sera transmis ultérieurement aux candidats retenus.

Cette activité devra intégrer les enjeux liés à l'animation et au développement du domaine public portuaire et tenant compte de la présence d'autres occupants du Port participant eux aussi à l'attractivité du territoire (notamment en relation avec l'exploitant du Port, l'exploitant hôtelier et l'exploitant du centre aquatique).

Le futur titulaire devra être en capacité de se mobiliser activement dès la phase de conception de l'espace thalassothérapie en participant à l'élaboration, dans la limite de l'enveloppe budgétaire affectée à la réalisation de cet espace, du cahier des charges de construction en étroite collaboration avec le groupement de conception-construction dédié à la réalisation du projet.

La constitution de droits réels résultera des discussions avec les candidats retenus et des nécessités des projets proposés.

#### Projet n°3

Le titulaire de la Convention d'Occupation sera chargé d'exploiter une piscine extérieure et un lagon aux conditions précisées dans le projet de Convention de sous-occupation du domaine public qui sera transmis ultérieurement aux candidats retenus.

Cette activité devra intégrer les enjeux liés à l'animation et au développement du Port et à la politique tarifaire et tenant compte de la présence d'autres occupants du domaine public portuaire participant eux aussi à l'attractivité du territoire (notamment en relation avec l'exploitant du Port, l'exploitant hôtelier et l'exploitant de l'espace spa/revitalisation/thalassothérapie).

Le futur titulaire devra être en capacité de se mobiliser activement dès la phase de conception de la piscine et du lagon en participant à l'élaboration, dans la limite de l'enveloppe budgétaire affectée à la réalisation de ces espaces, du cahier des charges de construction en étroite collaboration avec le groupement de conception-construction dédié à la réalisation du projet.

La constitution de droits réels résultera des discussions avec les candidats retenus et des nécessités des projets proposés.

#### II.2.2) Modalités financières

En contrepartie de l'autorisation d'occupation, l'Occupant sera notamment redevable d'une redevance domaniale annuelle correspondant :

- soit en une part fixe correspondant à la valeur locative des biens occupés et exploités, payable d'avance et annuellement/trimestriellement ou pour une période quinquennale avec une part variable additionnelle correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé ;
- soit en une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé assortie d'une redevance minimale garantie.

### SECTION III : PROCEDURE DE SELECTION PREALABLE

#### III.1) Présentation de la procédure

La procédure de passation retenue est une procédure avec négociation non soumise au code de la commande publique.

La présente consultation est lancée selon une forme restreinte au sens où il sera procédé à une limitation du nombre de candidats admis à soumissionner.

MARIBAY INFRASTRUCTURES MANAGEMENT se réserve le droit de déclarer sans suite la procédure et de ne retenir aucune candidature si aucune candidature ne répond à ses attentes ou si les règles du présent appel à projet ne sont respectées par aucun candidat.

A titre indicatif, le calendrier global prévisionnel est le suivant :

- Date de publication du présent avis d'appel public à concurrence : 15 janvier 2022.
- Date limite de dépôt des candidatures : 27 février 2022 à 16 heures.
- Date prévisionnelle de sélection des candidats et d'envoi du dossier de consultation aux candidats retenus : 15 mars 2022
- Date prévisionnelle de dépôt des offres : 30 mai 2022

- Oraux des candidats selon l'analyse des offres : juin 2022
- Date prévisionnelle de sélection de l'offre : au plus tard le 15 septembre 2022

### III.2 Conditions de participation

#### III.2.1 Dossier de candidature

Le dossier de candidature de chaque projet est composé des éléments suivants :

1) Présentation du candidat :

- une lettre de candidature comportant notamment une note synthétique présentant les grandes orientations envisagées ;
- les pouvoirs de la personne habilitée pour engager le candidat,
- un justificatif de l'inscription au registre du commerce ou équivalent,
- habilitation du mandataire en cas de groupement

2) Capacité économique et financière

Une déclaration sur le chiffre d'affaires sur les trois dernières années, les bilans et comptes de résultat des trois dernières années, attestation d'assurance et de responsabilité professionnelle.

En cas de groupement, fournir les éléments pour chaque membre du groupement.

3) Capacité technique et professionnelle

Il est imposé aux candidats de présenter, par tout moyen, qu'ils disposent :

- des ressources humaines (effectifs de la société sur les trois dernières années notamment) et techniques pour l'exécution des prestations ;
- de l'expérience au niveau attendu (à ce titre des références adéquates devront être fournies) ;
- des garanties financières suffisantes pour l'exploitation d'un tel projet (notamment au regard du chiffre d'affaires réalisé sur les trois derniers exercices comptables).

Toutes les informations et pièces requises doivent être entièrement rédigées en langue française ou accompagnées d'une traduction en langue française.

### III. 3 Dépôt des candidatures

Date d'envoi de l'avis d'appel à projets : 20 janvier 2022

Les candidats sont invités à déposer leurs candidatures au plus tard le **28 février 2022 à 16 heures** :

- soit sur le site internet <https://www.marchesonline.com/>
- soit par le dépôt d'une clé USB contenant l'intégralité des pièces de la candidature à l'adresse ci-dessous :

Bureaux du Port de Marina Baie des Angés  
06270 Villeneuve-Loubet

### III. 4 Visite - Renseignements complémentaires

Les candidats peuvent solliciter l'envoi de documents complémentaires de présentation du projet mené par MARIBAY SAS dans le cadre de la concession du Port de Marina Baies par courriel adressé à [port@marinabaiedesanges.com](mailto:port@marinabaiedesanges.com).

Une visite du Port et une rencontre avec l'équipe MARIBAY peuvent être organisées pour tout candidat ayant adressé une demande à l'adresse [port@marinabaiedesanges.com](mailto:port@marinabaiedesanges.com).

Toute autre demande de renseignement ou question doit être adressée par courriel à [port@marinabaiedesanges.com](mailto:port@marinabaiedesanges.com).

### III.5 Sélection des candidatures

Les candidatures sont examinées à partir des informations demandées à l'article III. 2. ci-dessus.

Les candidats qui ne produisent pas les pièces exigées ou qui ne disposent manifestement pas des capacités professionnelles, techniques ou financières pour exécuter les prestations concernées ne seront pas retenus.

Les candidatures sont, ensuite, classées en application des critères, pondérés, de sélection suivants :

1. Capacités techniques au regard de :
  - de la composition de l'équipe dédiée et organisation proposée ;
  - des qualifications et certifications du candidat ;
  - des moyens humains et matériels du candidat.

Pondération : 30%

2. Capacités professionnelles au regard :
  - des références significatives et comparables.

Pondération : 35%

3. Capacités économiques et financières au regard :
  - du montant cumulé du chiffre d'affaires du candidat (en cas de groupement, sera pris en compte le chiffre d'affaires global des membres du groupement).

Pondération : 35%

Seront retenues au maximum dix candidatures par projet. Toutefois, le gestionnaire s'autorise à ne retenir que cinq candidatures.

A l'issue de la phase de sélection des candidats, un dossier de consultation sera adressé à tous les candidats admis à soumissionner.

Une lettre informant du rejet de leur candidature sera adressée aux autres candidats.