

AVIS D'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

EN VUE DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE

PORT DE PLAISANCE DE LA TURBALLE

Activité de guinguette / bar-restauration maritime et de location de navires — Extension de l'avant-port

Mise à disposition, dans le cadre d'une convention d'autorisation d'occupation temporaire non constitutive de droits réels, d'une emprise de terre-plein et d'emplacements à flot sur le port de plaisance de La Turballe, en vue de l'exploitation d'une activité économique de bar-guinguette et/ou de location de navires.

1. Dénomination et adresse de l'autorité compétente

SAS LOIRE-ATLANTIQUE NAUTISME, sous-concessionnaire du port de plaisance de La Turballe

Siège social : 16 Quai Ernest Renaud – 44100 NANTES

Représentée par Emmanuel JAHAN, Directeur Général

N° SIRET : 808 417 075 00070 – APE 5222 Z – TVA intracommunautaire : FR07808417075

Contact opérationnel : Christophe GUENA, Directeur des ports / Responsable de sites — christophe.guena@la-nautisme.fr

2. Objet de l'avis

En application de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la SAS Loire-Atlantique Nautisme, sous-concessionnaire du port de plaisance de La Turballe, organise une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, comportant les mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester, en vue de la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public portuaire pour l'exploitation d'une activité économique.

La présente procédure a pour objet de susciter, d'identifier et de sélectionner un opérateur économique — seul ou en groupement conjoint et solidaire — susceptible de déployer et d'exploiter, sur les espaces décrits à l'article 3 du présent avis, une activité économique relevant de l'une ou l'autre, ou cumulativement, des catégories suivantes :

- bar-guinguette / restauration maritime, ouverte au public et aux plaisanciers, contribuant à l'animation et au rayonnement du port ;

- location de navires (voile et/ou moteur, avec ou sans skipper), en lien avec les activités nautiques et touristiques du territoire.

Le candidat est libre de proposer l'une de ces activités, l'autre, ou leur combinaison, selon le projet économique qu'il souhaite développer. Compte tenu de la configuration des espaces décrits à l'article 3 (140 m² de terre-plein et 4 emplacements à flot), les candidatures portant sur la combinaison des deux activités sont privilégiées du point de vue de l'optimisation du domaine. Les candidatures mono-activité sont néanmoins recevables sans préjudice et sont examinées au regard des mêmes critères que les candidatures combinées. Dans cette hypothèse, la SAS Loire-Atlantique Nautisme privilégie, dans l'ordre, les modalités de traitement positives suivantes : soit retenir la candidature mono-activité avec attribution de la fraction d'espace correspondante et redevance ajustée au prorata ; soit retenir deux candidatures mono-activité complémentaires couvrant l'ensemble des espaces ; soit lancer une procédure complémentaire pour l'activité non couverte. Ce n'est qu'à titre résiduel, et pour un motif d'intérêt général dûment objectivé et motivé au rapport d'attribution, que la SAS Loire-Atlantique Nautisme pourra ne pas donner suite à la procédure, dans le respect des principes de liberté d'accès, d'égalité de traitement des candidats et de transparence. Les candidatures portées par un groupement conjoint et solidaire sont expressément autorisées, dans les conditions définies à l'article 6 du présent avis.

Les activités proposées devront être en harmonie avec la destination du port, complémentaires de l'offre existante sur le territoire, et respectueuses des règlements de police et d'exploitation du port.

3. Description des emplacements concernés

3.1. Emprise terrestre

Une emprise de **140 m²** située sur le terre-plein béton de l'extension de l'avant-port de La Turballe, selon le plan d'implantation joint en annexe 1 du présent avis.

Cette emprise pourra être ajustée par la SAS Loire-Atlantique Nautisme, sur proposition motivée du candidat et sans remise en cause de la procédure de sélection, dans les limites suivantes :

- réduction maximale de 30 % (soit une emprise minimale de 98 m²) ;
- extension maximale de 10 % (soit une emprise maximale de 154 m²).

Le montant de la redevance fixe sera ajusté au prorata de l'emprise effective retenue, sur la base du tarif unitaire mentionné à l'article 4.6 du présent avis.

Répartition fonctionnelle imposée : pour toute candidature comprenant une activité de barguinguette / restauration, l'espace de terrasse ouvert au public doit représenter au minimum 55 % de l'emprise totale affectée à cette activité. Les locaux fermés (cuisine, stockage, accueil clientèle, sanitaires éventuels) ne pourront en conséquence dépasser 45 % de cette emprise. Cette répartition vise à préserver le caractère ouvert et animé de l'exploitation au bénéfice du port et de ses usagers.

L'ensemble des installations devra présenter un caractère démontable ou aisément réversible, et s'intégrer qualitativement au paysage portuaire. Toute construction ou aménagement est soumis à

l'accord préalable de la SAS Loire-Atlantique Nautisme et à l'obtention, par le titulaire et à ses frais, des autorisations administratives requises (urbanisme, ERP, etc.).

3.2. Emplacements à flot

Quatre (4) emplacements à flot situés dans l'avant-port de La Turballe, destinés à accueillir les navires exploités au titre de l'activité de location, selon le plan d'implantation joint en annexe 1.

Localisation de référence et option de regroupement : les 4 emplacements à flot attribués au titulaire sont sélectionnés, par défaut, parmi les sept (7) emplacements identifiés en **Zone B** du plan annexé, répartis sur les pontons et le brise-lames sud. La Zone B constitue la localisation de référence dès lors qu'elle préserve l'offre de places à destination des plaisanciers, présente une neutralité opérationnelle au regard des manœuvres portuaires et garantit la fluidité d'exploitation de l'avant-port. Le choix précis des emplacements parmi ces options est arrêté par la SAS Loire-Atlantique Nautisme en concertation avec le titulaire, en fonction du projet retenu et des contraintes d'exploitation portuaire. À titre alternatif, la **Zone C** du plan annexé matérialise un bloc de quatre places regroupées en bout du ponton central. L'attribution de cette Zone C, qui présente un impact plus significatif sur l'exploitation portuaire (notamment sur l'offre de places à destination des plaisanciers), n'est pas acquise. Le candidat qui souhaiterait privilégier ce regroupement le mentionnera explicitement dans son dossier de candidature, en exposant les motifs de cette préférence au regard de son projet économique. La demande d'attribution de la Zone C est appréciée par la SAS Loire-Atlantique Nautisme au regard de critères objectifs, à savoir : (i) la qualité et la cohérence du projet économique justifiant le regroupement ; (ii) la capacité du candidat à compenser la perte de places à destination des plaisanciers par une redevance majorée, proposée par le candidat et arrêtée en concertation avec la SAS Loire-Atlantique Nautisme ; (iii) l'impact mesuré du regroupement sur l'exploitation portuaire et la sécurité des manœuvres. Toute décision d'acceptation ou de refus de la Zone C est motivée au regard de ces critères, sans que le choix de la Zone B par défaut puisse être regardé comme une dévalorisation de la candidature.

Caractéristiques maximales des navires admis : compte tenu de la configuration des emplacements et des contraintes d'exploitation portuaire, les navires exploités par le titulaire sur les emplacements décrits ne pourront en aucun cas excéder les dimensions suivantes : **longueur hors tout 7,50 m et largeur hors tout 2,80 m**. Le candidat calibrera sa flotte dans le strict respect de cette contrainte, qui constitue une condition essentielle de la convention.

Sujétions particulières d'exploitation : le candidat est informé que ces emplacements présentent des contraintes spécifiques, qu'il s'engage à accepter sans réserve en déposant sa candidature :

- les emplacements peuvent être organisés au sein de deux grandes places partagées, nécessitant le déplacement ponctuel d'un navire pour permettre la sortie ou l'entrée d'un autre navire ;
- le candidat s'engage à assurer, dès la prise de possession des espaces, la disponibilité d'un personnel habilité et des moyens nautiques nécessaires pour procéder à ces manœuvres dans un délai compatible avec l'exploitation portuaire (préavis standard de 72 heures, procédure d'urgence en cas de météo, sécurité ou manifestation) ;

- le mouvement ou le repositionnement des navires sera obligatoire pour tout coefficient de marée supérieur à 90, selon les consignes émises par le maître de port ;
- hors période d'exploitation commerciale (cf. article 4.4), les navires seront repositionnés, sur instruction de la SAS Loire-Atlantique Nautisme, soit hors de l'eau sur l'aire de carénage du port (au tarif en vigueur), soit sur un autre emplacement du port désigné par le maître de port.

Aucun droit d'usage exclusif n'est conféré sur un numéro de place d'amarrage donné : les places affectées peuvent être ajustées par le maître de port pour les besoins de l'exploitation portuaire (sécurité, grands coefficients, travaux, manifestations nautiques).

3.3. Accès et stationnement

Cinq (5) places de stationnement seront mises à disposition du titulaire sur le parking du port de plaisance de La Turballe, pour les besoins conjoints de la clientèle et du personnel affectés à l'exploitation. Ces places feront l'objet d'une identification dédiée (badge, macaron ou équivalent), dont les modalités pratiques seront arrêtées avec la capitainerie.

Au-delà de ces cinq places, aucun stationnement supplémentaire n'est garanti dans l'enceinte portuaire. Le candidat est informé que la fréquentation du parking est sujette à de fortes variations saisonnières, particulièrement en haute saison, et qu'il lui appartient, dans sa stratégie commerciale, de prendre en compte les modes d'accès alternatifs de sa clientèle (piétons, cycles, navette).

L'accès aux espaces occupés par le titulaire s'effectue par les circulations publiques du port, dans le respect du règlement de police et d'exploitation. Toute modification des conditions d'accès ou de stationnement relève de la compétence exclusive de la SAS Loire-Atlantique Nautisme, agissant en lien avec la Commune de La Turballe le cas échéant.

4. Caractéristiques essentielles de la convention d'occupation

4.1. Nature de l'occupation

Une convention d'occupation temporaire (COT) du domaine public portuaire, non constitutive de droits réels, présentant un caractère précaire et révocable à tout moment pour un motif d'intérêt général sans que l'occupant puisse prétendre à une quelconque indemnisation, sera conclue entre la SAS Loire-Atlantique Nautisme et le titulaire sélectionné à l'issue de la procédure.

La convention conclue ne constitue ni une concession, ni un marché public.

4.2. Activités autorisées

Le titulaire pourra exclusivement exercer sur les espaces mis à disposition une activité de bar-guinguette / restauration maritime, une activité de location de navires, ou la combinaison de ces deux activités, conformément au projet retenu à l'issue de la procédure de sélection, et dans le strict respect :

- des règlements de police et d'exploitation du port de plaisance de La Turballe ;

- de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP), notamment en matière de sécurité incendie et d'accessibilité ;
- de la réglementation relative aux débits de boissons et à la restauration (licence, HACCP, traçabilité, affichage des prix) ;
- de la réglementation applicable aux activités nautiques commerciales (Division 240, immatriculation et conformité des navires, équipements de sécurité, habilitations des skippers, assurances) ;
- de l'arrêté ministériel du 7 août 2017 relatif aux prescriptions applicables aux activités impliquant la diffusion de sons amplifiés à un niveau sonore élevé.

Le titulaire fait son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de l'ensemble des autorisations, licences, agréments et déclarations nécessaires à l'exercice de ses activités. Il lui appartient de vérifier préalablement, notamment auprès des services de la Commune de La Turballe, la compatibilité de son projet avec les règles d'urbanisme applicables (PLU, Loi Littoral, servitudes), et auprès des services de l'État, la conformité aux réglementations sectorielles applicables. Le démarrage effectif de l'exploitation commerciale est expressément conditionné à la production, auprès de la SAS Loire-Atlantique Nautisme, de l'ensemble de ces pièces, dans les conditions précisées à l'article 4.9 ci-après.

4.3. Horaires d'exploitation et limitation des nuisances sonores

Compte tenu de la proximité immédiate de la zone d'accueil des navires en escale, dont les occupants résident à bord, et afin de préserver la tranquillité des plaisanciers et des riverains, le titulaire devra respecter les règles suivantes, qui constituent une condition essentielle de la convention :

- **Horaire de fermeture** à 22 h 00 au plus tard, tous les jours de la saison d'exploitation, sans dérogation possible sauf autorisation écrite et préalable de la SAS Loire-Atlantique Nautisme. Toute dérogation ainsi accordée demeure subordonnée au respect des arrêtés municipaux applicables et, le cas échéant, à l'autorisation de la Commune de La Turballe au titre du pouvoir de police du maire ; l'accord de la SAS Loire-Atlantique Nautisme ne dispense en aucun cas le titulaire des autorisations relevant de la compétence communale.
- **Sons amplifiés** : la diffusion de musique amplifiée (sonorisation, musique live, DJ) est interdite au-delà de 21 h 30 et fait l'objet, en tout état de cause, d'un encadrement strict conforme aux dispositions de l'article L.1336-1 du Code de la santé publique, du décret n°2017-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et aux sons amplifiés, de l'arrêté du 17 avril 2023 pris en application des articles R.1336-1 à R.1336-16 du Code de la santé publique et des articles R.571-25 à R.571-27 du Code de l'environnement, ainsi qu'aux arrêtés municipaux applicables sur le territoire de la Commune de La Turballe en matière de tranquillité publique et de lutte contre les nuisances sonores. Le niveau sonore ne pourra en aucun cas excéder les seuils réglementaires mesurés à la limite de l'emprise.
- **Animations exceptionnelles** : toute soirée ou animation dérogeant aux horaires ci-dessus (par exemple à l'occasion d'un événement portuaire ou d'une manifestation locale) devra faire

l'objet d'une demande écrite et préalable adressée à la SAS Loire-Atlantique Nautisme au moins quinze (15) jours avant la date, et ne pourra être autorisée qu'à titre exceptionnel.

- **Gestion des plaintes** : le titulaire s'engage à coopérer avec la capitainerie pour le traitement de toute plainte relative aux nuisances sonores ou visuelles. Tout manquement répété pourra entraîner la résiliation de la convention pour motif d'intérêt général.

Cohabitation avec les usagers du port : le titulaire exerce son activité dans le respect des usagers du port, et notamment des plaisanciers en escale. Il prévient et gère les éventuelles nuisances olfactives (extraction de cuisine, gestion des huiles), garantit le maintien des cheminements piétons libres aux abords de la terrasse, et n'empiète pas sur les pontons ni sur les installations réservées aux plaisanciers. En cas de conflit d'usage, la priorité est donnée aux missions d'exploitation portuaire et aux usagers du port, conformément aux règlements de police et d'exploitation.

4.4. Durée de la convention et saisonnalité de l'exploitation

Durée de la convention : la convention sera conclue pour une durée de **six (6) années** à compter de sa date d'entrée en vigueur. Cette durée a été déterminée en considération du temps nécessaire à l'amortissement des investissements consentis par le titulaire, conformément aux articles L.2125-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques. Elle ne pourra en aucun cas être renouvelée par tacite reconduction.

À l'échéance, tout renouvellement sera subordonné au lancement d'une nouvelle procédure de publicité et de sélection préalable conformément aux articles L.2122-1-1 et suivants du CG3P.

Saisonnalité de l'exploitation commerciale : l'occupation du domaine public est accordée sur une base **annuelle**, mais l'exploitation commerciale ne pourra avoir lieu qu'entre le **15 mars et le 15 octobre** de chaque année, soit une période d'exploitation de sept (7) mois.

Hors période d'exploitation commerciale (du 16 octobre au 14 mars), le titulaire est autorisé à maintenir en place ses installations terrestres, sous réserve de leur mise en sécurité et de l'absence de toute activité commerciale ouverte au public. Les opérations de maintenance, d'entretien et de préparation de la saison sont autorisées sans restriction pendant cette période.

La redevance est due en totalité pour chaque année civile couverte par la convention, sans prorata temporis lié à la saisonnalité de l'exploitation commerciale.

4.5. Hivernage des navires de location

Hors période d'exploitation commerciale, les navires affectés à l'activité de location seront, sur instruction de la SAS Loire-Atlantique Nautisme :

- soit sortis de l'eau et positionnés sur l'aire de carénage du port, au tarif en vigueur affiché en capitainerie et facturé en sus de la redevance ;
- soit repositionnés sur un autre emplacement du port désigné par le maître de port.

Le coût des opérations de manutention, de stockage et de remise à l'eau est à la charge exclusive du titulaire.

4.6. Redevance d'occupation du domaine public

La redevance d'occupation comporte une part fixe annuelle et, selon la proposition du candidat, une part variable assise sur le chiffre d'affaires annuel hors taxes généré par l'exploitation sur le domaine. Les montants de redevance mentionnés au présent avis sont exprimés toutes taxes comprises (TTC) ; ils s'entendent TVA en sus du montant hors taxes au taux en vigueur (actuellement 20 %), facturée par la SAS Loire-Atlantique Nautisme conformément à la réglementation applicable.

Redevance cible (équilibre à terme) :

Nature	Base	Tarif unitaire	Redevance cible annuelle
Terre-plein béton (extension avant-port)	140 m ²	5,40 €/m ² /mois	9 072 € TTC
Emplacements à flot (avant-port)	4 emplacements	Forfait	7 564 € TTC
Redevance cible totale			16 636 € TTC

Montée en charge progressive et part variable : la redevance cible indiquée ci-dessus constitue un objectif à atteindre à terme. Pour accompagner la phase de création et de montée en charge de l'activité, le candidat est invité à proposer :

- une trajectoire progressive de la part fixe sur les trois (3) premières années de la convention, étant précisé que la redevance fixe plancher de l'année 1 ne pourra être inférieure à 40 % de la redevance cible, soit 6 655 € TTC ;
- à partir de l'année 4, la part fixe est portée à 100 % de la redevance cible, soit 16 636 € TTC, sauf proposition alternative dûment justifiée par le candidat ;
- une part variable assise sur un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes généré par l'exploitation sur le domaine, dont le taux proposé ne pourra excéder 5 %. La part variable n'est due qu'au-delà d'un seuil de chiffre d'affaires à proposer par le candidat. Le chiffre d'affaires servant d'assiette au calcul de la part variable s'entend de la totalité du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le titulaire dans l'exercice de ses activités autorisées sur les terre-pleins et postes à flot, sans exception ;
- le titulaire communique chaque année à la SAS Loire-Atlantique Nautisme, au plus tard le 30 juin de l'année N+1, le chiffre d'affaires hors taxes définitif de l'exercice N, accompagné des liasses fiscales et de tout document justificatif permettant d'en vérifier la sincérité. La part variable de redevance calculée sur cette base est exigible en une seule fois et payable dans un délai de trente (30) jours à compter de la facturation par la SAS Loire-Atlantique Nautisme ;
- le cumul part fixe + part variable est plafonné à la redevance cible majorée de 15 %, soit 19 131 € TTC par an.

Révision triennale : la redevance fait l'objet d'une révision triennale selon les modalités suivantes : (i) indexation annuelle sur l'indice du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE

(série INSEE n° 000008630), la valeur de référence de l'ICC retenue étant celle du dernier trimestre publié à la date d'entrée en vigueur de la convention, appliquée au 1er janvier de chaque année à compter de l'année 2 ; (ii) possibilité de renégociation des niveaux de redevance à l'issue des années 3 et 5, en cas d'évolution significative et avérée des conditions économiques d'exploitation, dont les critères d'appréciation seront précisés dans la convention d'occupation temporaire.

Approbation des tarifs : l'ensemble des tarifs applicables au titulaire (part fixe, part variable, tarifs d'aire de carénage, tarifs de fluides refacturés, tarifs de manutention) est approuvé annuellement en Conseil portuaire et affiché à la capitainerie. Le titulaire en prend connaissance et s'engage à en accepter les évolutions votées dans le cadre de cette gouvernance.

Impôts, taxes et contributions : le titulaire supportera seul toutes les contributions, taxes et impôts de toute nature afférents à l'organisation et à la gestion de son activité.

4.7. Fluides et raccordements

Les fluides (eau potable, électricité) sont fournis par le port et refacturés au titulaire au réel, selon les index de comptage et les tarifs unitaires en vigueur approuvés annuellement en Conseil portuaire.

Capacité électrique de référence : la puissance électrique disponible sur l'emprise, dans sa configuration actuelle, est plafonnée à **32 A**. Le candidat dimensionnera en priorité son exploitation dans le strict respect de cette contrainte.

Augmentation éventuelle de la puissance : une augmentation de la puissance électrique disponible pourra être examinée avec la SAS Loire-Atlantique Nautisme, sous réserve de la faisabilité technique confirmée par les services techniques du port et, le cas échéant, par le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. L'ensemble des coûts liés à cette augmentation — études, travaux de renforcement, matériels, mise en service, frais de modification de l'abonnement et surcoûts d'abonnement — sera à la charge exclusive du titulaire. Le candidat intéressé par cette option précisera dans son dossier de candidature la puissance souhaitée, l'estimation financière du renforcement envisagé et son plan de financement.

Raccordements : les coûts d'études, de fourniture et de pose des raccordements aux réseaux (eau, électricité, eaux usées) sont intégralement à la charge du titulaire, qui sollicite les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes et coordonne les travaux avec les services techniques du port.

Sanitaires : les sanitaires destinés à la clientèle du titulaire sont, par principe, à la charge et sous la responsabilité du titulaire, qui les intègre dans son projet d'aménagement dans le respect des règles ERP applicables. À titre dérogatoire et sur accord exprès de la SAS Loire-Atlantique Nautisme, un usage mutualisé des sanitaires publics du port pourra être envisagé, sous réserve de leur dimensionnement adéquat et moyennant une contribution forfaitaire à leur entretien, proposée par le candidat dans son dossier et arrêtée dans la convention.

Collecte et gestion des déchets : la gestion des déchets générés par l'exploitation est organisée selon la nature des déchets concernés. Pour les déchets spécifiques de l'activité (notamment bio-déchets au titre de la loi AGEC, huiles alimentaires usagées, emballages, verre et cartons en volume issus de la

restauration, déchets dangereux), la collecte relève de la responsabilité exclusive du titulaire, qui contractualise à ses frais avec les prestataires de collecte compétents ou avec le service communal selon les conditions applicables ; les structures de stockage et de pré-collecte correspondantes (bacs, conteneurs, locaux dédiés) sont installées par le titulaire au sein de l'emprise de 140 m² mise à disposition, et font partie des aménagements soumis à validation préalable de la SAS Loire-Atlantique Nautisme. Pour les déchets déjà pris en charge par le port dans le cadre de son organisation de collecte (ordures ménagères assimilées), le titulaire utilise les dispositifs portuaires existants, sans emprise dédiée prélevée sur les 140 m² ; cet usage est inclus dans la redevance d'occupation et ne donne lieu à aucune contribution supplémentaire. Le titulaire s'engage en toute hypothèse à respecter le tri sélectif et la démarche Ports Propres du port, et à transmettre annuellement à la SAS Loire-Atlantique Nautisme un bilan synthétique des volumes collectés et des filières utilisées.

4.8. Autres obligations du titulaire

- Souscrire, avant la prise de possession des espaces, les polices d'assurance couvrant l'ensemble de ses activités (responsabilité civile professionnelle, responsabilité civile exploitation, dommages aux biens, assurances navires pour l'activité de location) et en justifier la souscription par une attestation d'assurance ou note de couverture auprès de la SAS Loire-Atlantique Nautisme chaque année.
- Respecter et faire respecter par son personnel les règlements de police et d'exploitation du port.
- Maintenir les espaces occupés en parfait état d'entretien et de propreté, et assurer la gestion rigoureuse des déchets dans le respect de la démarche Ports Propres.
- Procéder, à ses frais, à la remise en état initial des espaces à l'échéance de la convention, sauf accord exprès contraire de la SAS Loire-Atlantique Nautisme.
- Respecter l'obligation d'information et de transparence vis-à-vis de la SAS Loire-Atlantique Nautisme, notamment en transmettant chaque année un bilan d'exploitation comportant le chiffre d'affaires réalisé.
- **Caractère intuitu personae — cession et transfert** : la convention est conclue en considération de la personne du titulaire ou, en cas de groupement, des co-titulaires. Toute cession totale ou partielle de la convention, toute sous-location, tout transfert à un tiers — y compris par voie de fusion, scission, apport partiel d'actifs ou cession du contrôle de la société titulaire ou de l'un des co-titulaires — est soumise à l'accord préalable, écrit et exprès de la SAS Loire-Atlantique Nautisme. Le retrait d'un co-titulaire en cours d'exécution est traité selon les modalités prévues à l'article 6 du présent avis. L'absence d'accord préalable constitue une faute grave susceptible d'entraîner la résiliation de la convention sans indemnité.
- **Protection des données à caractère personnel** : le titulaire est responsable du traitement des données à caractère personnel collectées dans le cadre de son exploitation (clients, fournisseurs, personnel). Il se conforme au Règlement Général sur la Protection des Données (règlement UE 2016/679) et à la loi Informatique et Libertés modifiée. Dans l'hypothèse de traitements conjoints avec la SAS Loire-Atlantique Nautisme (événements, opérations

commerciales communes), les parties concluront un accord de responsabilité conjointe conforme à l'article 26 du RGPD.

4.9. Autorisations administratives préalables et coordination institutionnelle

L'exploitation prévue relève d'une chaîne d'autorisations émises par des autorités distinctes. Le candidat retenu est seul responsable de l'obtention de l'ensemble des pièces listées ci-après, à ses frais, dans les délais compatibles avec le calendrier d'exploitation. La SAS Loire-Atlantique Nautisme apporte son concours et facilite la coordination institutionnelle, sans se substituer au titulaire dans ses obligations administratives.

Volet urbanisme et police municipale — Commune de La Turballe :

- vérification préalable de la compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les dispositions de la Loi Littoral (article L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme) ;
- réalisation des formalités d'urbanisme requises (déclaration préalable, permis de construire, autorisation de travaux, ou tout autre titre adapté), en fonction de la nature démontable ou pérenne des installations, de leur surface et de leur emprise au sol ; la nature exacte du titre requis sera déterminée en concertation avec les services d'urbanisme de la Commune de La Turballe ;
- obtention, le cas échéant, de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France si l'emplacement est situé dans un périmètre de protection ;
- respect des arrêtés municipaux applicables, notamment en matière de tranquillité publique, de bruit, de circulation et de stationnement.

Volet établissement recevant du public (ERP) et sécurité :

- classement ERP (type N ou CTS selon la nature des installations, catégorie déterminée en fonction de l'effectif) et passage devant la commission de sécurité compétente ;
- production du registre de sécurité, des rapports de vérifications périodiques et des attestations de conformité des installations (électricité, gaz, désenfumage, moyens de secours).

Volet débits de boissons et restauration :

- obtention d'une licence de débit de boissons adaptée à l'offre envisagée (licence III au minimum pour les boissons fermentées, licence IV pour les spiritueux, étant précisé qu'une licence IV se mute et ne se crée pas) ;
- déclaration préalable auprès de la Mairie au titre de l'article L.3332-3 du Code de la santé publique ;
- permis d'exploitation et formations réglementaires pour le responsable d'exploitation ;
- déclaration auprès de la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP) et mise en œuvre d'un plan de maîtrise sanitaire conforme au Paquet Hygiène (règlements CE 852/2004, 853/2004 et 178/2002).

Volet activités nautiques commerciales :

- immatriculation des navires au RIF ou équivalent, conformité des navires à la Division 240 (ou 241, 242 selon la catégorie de navigation et le type d'activité) ;
- habilitations et qualifications des skippers et encadrants (brevets professionnels, permis mer, recyclages) ;
- déclaration de l'activité de location auprès des affaires maritimes (DDTM 44 / DML).

Volet domanial et environnemental :

- information ou saisine, selon le cas, de la DDTM 44 au titre de la gestion du domaine public maritime ;
- respect de la réglementation environnementale applicable (rejets, déchets dangereux, dégazage, gestion des eaux noires et grises) dans le cadre de la démarche Ports Propres du port.

Délai butoir et conséquences : le titulaire dispose d'un délai maximum de **six (6) mois** à compter de la signature de la convention pour obtenir l'ensemble des autorisations administratives requises, ou justifier du caractère complet de ses demandes en cours d'instruction. À défaut, la SAS Loire-Atlantique Nautisme pourra, après mise en demeure restée sans effet, résilier la convention pour motif d'intérêt général, sans indemnité.

Le démarrage effectif de l'exploitation commerciale est en tout état de cause conditionné à la production préalable, auprès de la SAS Loire-Atlantique Nautisme, de l'ensemble des pièces justificatives. Si les autorisations ne sont pas obtenues à temps pour permettre l'ouverture au 15 mars 2027, le titulaire en informe sans délai la SAS Loire-Atlantique Nautisme : le démarrage de l'exploitation est alors différé à une date convenue entre les parties, sans préjudice de la date d'échéance de la convention. La part fixe de la redevance, due au titre de l'occupation du domaine dès la mise à disposition des espaces, reste exigible en totalité et ne fait l'objet d'aucun prorata. Seule la part variable assise sur le chiffre d'affaires peut, sur demande motivée du titulaire et à la discrétion de la SAS Loire-Atlantique Nautisme, faire l'objet d'un ajustement exceptionnel tenant compte du démarrage différé de l'exploitation, limité à cette première année.

4.10. Garantie financière

Préalablement à la prise de possession des espaces, le titulaire constitue une garantie financière d'un montant équivalent à **trois (3) mois de redevance cible, soit 4 159 € TTC**.

Cette garantie peut être constituée, au choix du titulaire, sous l'une des formes suivantes : dépôt de garantie en numéraire versé sur un compte dédié de la SAS Loire-Atlantique Nautisme, ou caution bancaire à première demande émise par un établissement de crédit de premier rang. Elle est maintenue pendant toute la durée de la convention et ajustée en cas de révision de la redevance.

La garantie est destinée à couvrir l'éventuelle défaillance du titulaire dans l'exécution de ses obligations contractuelles, notamment en cas de non-paiement de la redevance, de non-remise en état des espaces à l'échéance, ou de pénalités contractuelles dont le barème sera précisé dans la convention d'occupation temporaire signée avec le titulaire retenu. Elle est libérée, le cas échéant

sous déduction des sommes dues, dans un délai maximum de six (6) mois suivant la fin de la convention et la réception des espaces en état.

4.11. Résiliation pour faute du titulaire

Outre la faculté de résiliation pour motif d'intérêt général mentionnée à l'article 4.1, la SAS Loire-Atlantique Nautisme peut résilier la convention sans indemnité, après mise en demeure restée sans effet pendant un délai de trente (30) jours, dans les cas suivants :

- non-paiement de la redevance à son échéance ;
- non-respect réitéré des règlements de police et d'exploitation du port ;
- non-respect des horaires d'exploitation ou des obligations en matière de nuisances sonores, en cas de plaintes avérées et de manquements répétés ;
- cession, sous-location ou transfert non autorisé de la convention ;
- cessation d'activité de fait ou fermeture prolongée non justifiée ;
- non-production des autorisations administratives requises dans le délai prévu à l'article 4.9 ;
- condamnation pénale du titulaire ou de ses dirigeants pour des faits incompatibles avec la nature de l'exploitation ;
- dégradation volontaire du domaine public ou des équipements portuaires ;
- non-constitution ou non-reconstitution de la garantie financière mentionnée à l'article 4.10.

La résiliation pour faute emporte la déchéance du titulaire de tous ses droits au titre de la convention et peut donner lieu à l'application des sommes retenues sur la garantie financière, sans préjudice des dommages et intérêts éventuellement dus à la SAS Loire-Atlantique Nautisme.

4.12. Publicité et signalétique

Toute installation d'enseigne, de pré-enseigne, de panneau d'information, de visuel promotionnel ou de tout autre support de communication sur les espaces occupés ou à leurs abords est soumise à l'accord préalable écrit de la SAS Loire-Atlantique Nautisme, portant sur la nature, les dimensions, le graphisme et l'emplacement du support.

Le titulaire respecte le règlement local de publicité (RLP) applicable sur le territoire de la Commune de La Turballe, le cas échéant, ainsi que les règles générales du Code de l'environnement (articles L.581-1 et suivants). Toute publicité pour le compte de tiers est interdite, sauf accord exprès et écrit de la SAS Loire-Atlantique Nautisme.

4.13. Communication et usage de la marque

Le titulaire peut faire référence à son implantation sur le port de plaisance de La Turballe dans sa communication commerciale, sous réserve du respect de l'image du port et de la présentation préalable, pour validation, de tout support utilisant la marque, le logo ou les visuels de la SAS Loire-Atlantique Nautisme.

Réciproquement, la SAS Loire-Atlantique Nautisme peut faire référence à l'exploitation du titulaire dans sa propre communication institutionnelle et touristique (site internet, supports de promotion du

port, relations presse, réseaux sociaux). Les deux parties s'engagent à coopérer pour valoriser mutuellement leurs offres respectives au bénéfice de l'attractivité du port et du territoire.

5. Modalités de manifestation d'intérêt

5.1. Date limite et adresse de dépôt

Toute manifestation d'intérêt devra être adressée à la SAS Loire-Atlantique Nautisme avant le **15 juillet 2026 à 12 h 00**, selon les modalités suivantes :

Par courrier électronique : christophe.guena@la-nautisme.fr (copie : portlaturballe@la-nautisme.fr)

En main propre ou par voie postale : Capitainerie du port de plaisance de La Turballe — Quai Sévine Bustamente — 44420 La Turballe, du lundi au vendredi de 08 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, le samedi de 08 h 30 à 12 h 00. Le dépôt en main propre donne lieu à la délivrance d'un récépissé daté.

Toute manifestation d'intérêt réceptionnée au-delà de la date et heure limites sera considérée comme nulle et non avenue.

5.2. Pièces à produire

Les manifestations d'intérêt devront obligatoirement comprendre les éléments suivants :

- une présentation de l'opérateur candidat (ou des co-candidats) et de ses coordonnées complètes ;
- une présentation détaillée du projet, dans le respect des conditions exposées au présent avis, comprenant a minima : (i) une description de l'offre proposée (restauration et/ou location, selon le périmètre de la candidature), (ii) une description des installations projetées et une proposition d'implantation sur plan, (iii) le cas échéant, une description de la flotte proposée (nombre, type, motorisation des navires), (iv) les grilles tarifaires envisagées, (v) la clientèle cible et la stratégie commerciale, (vi) la politique d'emploi (effectifs saisonniers, permanents) ;
- un compte de résultat prévisionnel sur six (6) années, détaillant les investissements, leur période d'amortissement, les modalités de financement et les principaux postes de charges et produits ;
- une proposition circonstanciée concernant la redevance, précisant la trajectoire de la part fixe sur les trois premières années, le taux proposé de la part variable sur CA et le seuil de déclenchement, conformément à l'article 4.6 ;
- un argumentaire démontrant le caractère respectueux de l'environnement et l'intégration dans l'écosystème portuaire (gestion des déchets, efficacité énergétique, partenariats locaux, limitation des nuisances) ;
- les justificatifs des capacités économiques, financières, d'expériences et de références dans les domaines de la restauration et du nautisme ;

- un extrait Kbis de la société ou tout autre document équivalent de moins de trois mois (pour chacun des co-candidats en cas de groupement) ;
- une attestation d'assurance responsabilité civile et professionnelle en cours de validité ;
- une attestation bancaire, lettre d'intention de caution ou tout document équivalent témoignant de la capacité du candidat à constituer la garantie financière prévue à l'article 4.10 du présent avis ;
- tout élément complémentaire que le candidat juge pertinent pour éclairer sa manifestation d'intérêt.

Si, pour un motif justifié qu'il appartiendra à la SAS Loire-Atlantique Nautisme d'apprécier, un candidat n'est pas en mesure de fournir l'une des pièces demandées, il est admis à fournir tout document équivalent. En cas de pièces manquantes, la SAS Loire-Atlantique Nautisme se réserve la possibilité de demander la régularisation du dossier dans un délai identique pour tous les candidats concernés.

5.3. Visite du site

Une visite préalable du site est vivement conseillée mais n'est pas obligatoire pour candidater. Elle peut être organisée sur demande auprès du contact opérationnel mentionné à l'article 1. La SAS Loire-Atlantique Nautisme n'assume aucune responsabilité au cas où le candidat déciderait de ne pas effectuer de visite, étant entendu que le candidat est réputé avoir pris pleine connaissance des contraintes physiques et opérationnelles des emplacements concernés au moment du dépôt de sa candidature.

5.4. Questions-réponses

Les candidats peuvent adresser leurs questions par voie électronique à l'adresse christophe.guena@la-nautisme.fr (copie : portlaturballe@la-nautisme.fr) jusqu'à quinze (15) jours calendaires avant la date limite de réception des manifestations d'intérêt. Les réponses, anonymisées, sont communiquées simultanément à l'ensemble des candidats identifiés et publiées sur le site internet de Loire-Atlantique Nautisme, dans le respect du principe d'égalité de traitement entre candidats.

6. Modalités de co-candidature

Le présent avis autorise expressément la candidature sous forme de groupement d'opérateurs co-candidats, sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

- **Mandataire unique** : le groupement désigne, dans son dossier de candidature, l'un des co-candidats comme mandataire unique, seul habilité à représenter le groupement vis-à-vis de la SAS Loire-Atlantique Nautisme et à signer tous actes utiles.
- **Solidarité** : les co-candidats sont conjointement et solidairement responsables vis-à-vis de la SAS Loire-Atlantique Nautisme de l'exécution de l'ensemble des obligations nées de la convention, y compris le paiement de la redevance.

- **Répartition fonctionnelle** : le dossier de candidature précise clairement la répartition des activités entre les co-candidats, ainsi que les modalités pratiques d'articulation entre eux.
- **Retrait d'un co-candidat** : en cas de défaillance, de retrait ou de cessation d'activité de l'un des co-candidats en cours d'exécution, le co-candidat restant s'engage à assurer la continuité de l'ensemble des obligations de la convention ou à proposer, pour accord de la SAS Loire-Atlantique Nautisme, un nouveau partenaire répondant aux mêmes exigences. À défaut, la SAS Loire-Atlantique Nautisme pourra résilier la convention pour motif d'intérêt général.

7. Critères de sélection des candidats

L'analyse des candidatures sera conduite selon la grille de critères pondérés suivante :

Critère	Pondération	Principaux sous-critères d'appréciation
Qualité du projet	35 %	Pertinence et cohérence avec la destination du port ; qualité architecturale et fonctionnelle des installations ; pertinence de l'offre de services proposée (restauration, animation, et/ou location selon la nature du projet) ; le cas échéant, flotte proposée ; complémentarité avec l'offre existante.
Solidité économique et fiabilité du business plan	30 %	Capacités économiques et financières du candidat ; compte de résultat prévisionnel sur 6 ans ; plan d'investissement et plan de financement ; création d'emplois ; saisonnalité assumée.
Redevance proposée	15 %	Niveau de la redevance fixe proposée ; structure de la part variable sur chiffre d'affaires ; proposition de montée en charge progressive ; trajectoire vers la redevance cible.
Engagement environnemental et intégration dans l'écosystème portuaire	20 %	Démarche cohérente avec la certification Ports Propres ; gestion des déchets et eaux usées ; efficacité énergétique ; partenariats locaux ; prise en compte des plaisanciers et riverains ; gestion des nuisances sonores.

Ces critères, respectueux des principes de non-discrimination, de transparence et de proportionnalité posés par l'article 10 de la directive 2006/123/CE, ont été définis de manière à garantir la pertinence des activités proposées, la qualité des prestations, la contribution à l'animation et au développement du port, et la durabilité environnementale de l'exploitation.

8. Déroulement de la procédure

Après analyse des candidatures au regard des critères définis à l'article 7, la SAS Loire-Atlantique Nautisme se réserve le droit :

- d'engager une phase de négociation avec les deux (2) meilleurs candidats, sur l'ensemble des éléments de leur offre (à l'exclusion des conditions substantielles du présent avis) ;

- ou de retenir directement le candidat le mieux-disant, sans négociation.

Tout document absent ou non conforme pourra entraîner le rejet de l'offre, sous réserve de la procédure de régularisation mentionnée à l'article 5.2.

Les candidats non retenus recevront une notification par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai d'un mois calendaire à compter de la date de la décision. Jusqu'à l'acceptation ferme et définitive d'une candidature, matérialisée par la signature de la convention d'occupation temporaire, les candidats sont informés que la SAS Loire-Atlantique Nautisme se réserve le droit, sans indemnité d'aucune sorte, de ne pas donner suite à la procédure.

La décision finale d'attribution appartient à la SAS Loire-Atlantique Nautisme.

Dans l'hypothèse où seules des candidatures mono-activité (guinguette seule ou location seule) seraient reçues, la SAS Loire-Atlantique Nautisme privilégie, en fonction de leur qualité et de leur complémentarité éventuelle, les modalités de traitement positif suivantes : (i) retenir une candidature mono-activité avec attribution de la fraction d'espace correspondante et redevance ajustée au prorata ; (ii) retenir deux candidatures mono-activité complémentaires couvrant l'ensemble des espaces, dans le cadre de deux conventions d'occupation distinctes ; (iii) lancer une procédure complémentaire pour l'activité non couverte. Ce n'est qu'à titre résiduel, lorsqu'aucune de ces modalités ne peut être mise en œuvre et pour un motif d'intérêt général dûment objectivé, que la SAS Loire-Atlantique Nautisme pourra (iv) ne pas donner suite à la procédure. Le choix entre ces options sera motivé dans le rapport d'attribution, dans le respect des principes de liberté d'accès, de transparence et d'égalité de traitement entre candidats.

Dans l'hypothèse où aucune manifestation d'intérêt ne serait reçue dans les délais impartis, la SAS Loire-Atlantique Nautisme pourra, sans nouvelle procédure de publicité, autoriser tout opérateur économique de son choix à occuper les espaces décrits, sur la base des conditions du présent avis.

9. Agrément de l'autorité concédante

La décision finale d'attribution appartient à la SAS Loire-Atlantique Nautisme, sous réserve de l'agrément préalable du Syndicat Mixte Les Ports de Loire-Atlantique (LPLA), autorité concédante du port de plaisance de La Turballe, conformément aux stipulations de la convention de subdélégation conclue le 30 décembre 2022 entre LAPP et la SAS Loire-Atlantique Nautisme (article 9), laquelle renvoie expressément aux obligations résultant de la convention de délégation de service public conclue le 21 décembre 2022 entre le Syndicat Mixte LPLA et LAPP, et plus particulièrement à son article 13 relatif à l'octroi de droits à usage privatif des terre-pleins ou plans d'eau.

Les candidats sont expressément informés que cette clause d'agrément constitue une condition suspensive de la conclusion de la convention. Aucune indemnité ne pourra être réclamée par le candidat retenu en cas de refus d'agrément par le Syndicat Mixte LPLA.

10. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel de la procédure est le suivant :

Étape	Échéance prévisionnelle
Publication de l'avis d'AMI	1er juin 2026
Date limite de réception des manifestations d'intérêt	15 juillet 2026 à 12 h 00
Analyse des candidatures, éventuelles auditions et négociation	Juillet – septembre 2026
Présentation du lauréat en Conseil portuaire	Novembre 2026
Agrément préalable du Syndicat Mixte LPLA	Novembre – décembre 2026
Notification au lauréat et signature de la convention	Décembre 2026
Installation du titulaire et travaux d'aménagement	Janvier – mars 2027
Début de l'exploitation commerciale	15 mars 2027

Les dates indiquées sont prévisionnelles et n'engagent pas la SAS Loire-Atlantique Nautisme. Seule la date limite de réception des manifestations d'intérêt présente un caractère impératif.

11. Publication de l'avis

Le présent avis d'appel à manifestation d'intérêt fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- publication sur le site internet de Loire-Atlantique Nautisme : www.loire-atlantique-nautisme.fr ;
- affichage à la capitainerie du port de plaisance de La Turballe ;
- publication dans un support de presse professionnelle ou spécialisée du secteur nautique.

Date de publication de l'avis : 1er juin 2026

Annexes au présent avis

- Annexe 1 — Plan d'implantation des emplacements (emprise terrestre de 140 m² sur terre-plein béton de l'extension de l'avant-port et positionnement indicatif des 4 emplacements à flot) ;
- Annexe 2 — Règlement de police et d'exploitation du port de plaisance de La Turballe (disponible sur demande et à la capitainerie) ;
- Annexe 3 — Grille tarifaire portuaire en vigueur, approuvée en Conseil portuaire (redevances d'emplacement, tarifs de manutention, tarifs d'aire de carénage, tarifs de refacturation des fluides), jointe au présent avis.

ANNEXE 1




Plan d'implantation des emplacements

Port de plaisance de La Turballe — Avis d'appel à manifestation d'intérêt



Vue aérienne — Port de La Turballe

Légende

ZONE A		Emprise terrestre — 140 m ² sur le terre-plein béton de l'extension de l'avant-port, destinée à l'activité de bar-guinguette / restauration et/ou aux locaux de l'activité de location.
ZONE B		Emplacements standard à flot, numérotés 1 à 7 — sept (7) emplacements répartis sur les pontons et le brise-lames sud, parmi lesquels les 4 emplacements définitivement attribués au titulaire seront sélectionnés par défaut, en concertation entre la SAS Loire-Atlantique Nautisme et le titulaire retenu.
ZONE C		Option de regroupement — bloc de 4 places regroupées en bout du ponton central. L'attribution de cette option, qui présente un impact plus significatif sur l'exploitation portuaire et sur l'offre de places aux plaisanciers, n'est pas acquise et ne pourra être

envisagée qu'après discussion spécifique. Le candidat qui souhaiterait privilégier ce regroupement le mentionnera explicitement dans son dossier.

Mentions complémentaires

- Les positionnements et les surfaces indiqués sur le présent plan sont donnés à titre indicatif et peuvent être ajustés dans les limites précisées à l'article 3 de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt (réduction maximale de 30 % et extension maximale de 10 % pour l'emprise terrestre).
- Les 4 emplacements à flot attribués au titulaire seront prioritairement situés dans la Zone B (bloc regroupé en bout de ponton central). Les emplacements de la Zone C constituent des options alternatives mobilisables en cas de besoin (configuration particulière du projet retenu, indisponibilité ponctuelle, etc.), conformément aux articles 3.2 et 4.5 de l'avis.
- Le mouvement ou le repositionnement des navires sera obligatoire pour tout coefficient de marée supérieur à 90, et hors période d'exploitation commerciale, selon les modalités précisées à l'article 3.2 de l'avis.
- Le présent plan ne constitue pas un document d'arpentage ni un plan cadastral. Les limites précises des emplacements seront définies dans la convention d'occupation temporaire conclue avec le titulaire retenu.