

ANNEXE

Rapport de présentation relatif aux principales caractéristiques de la délégation de service public pour la gestion et l'exploitation de la pointe Riri, sise à Toahotu, commune de Taiarapu Ouest

Ce rapport, annexe du projet d'arrêté approuvant le principe de la délégation du service public de gestion et d'exploitation de la pointe Riri constitue le document préalable exigé par l'article LP.3 de la loi du pays n° 2009-21 du 7 décembre 2009 modifiée relative au cadre réglementaire des délégations de service public de la Polynésie française et de ses établissements publics et dont le contenu est précisé par l'arrêté d'application n° 2299 CM du 15 décembre 2009.

I. Présentation du service public de gestion et d'exploitation de la pointe Riri

A. Périmètre géographique

Le site de la pointe Riri situé dans la commune de Taiarapu Ouest, commune associée de Toahotu, est affecté au service du tourisme.

Le domaine comprend des parcelles côté mer (18 082 m²) et deux remblais (25 772 m²) faisant office de marina et permettant l'accès au lagon.

Cette affectation est destinée à la réalisation d'aménagements touristiques, la réhabilitation de la marina et la gestion et l'entretien du site. Différents aménagements et équipements destinés à développer les activités nautiques ont ainsi été mis en place, notamment :

- Un restaurant avec deck sur l'eau, d'une capacité d'accueil de 80 personnes ;
- Un fare relai de 56m² pouvant accueillir 40 personnes ;
- Un fare artisanat pour des expositions, d'une surface couverte de 127 m² ;
- Un fare pour entreposer des pirogues, de 30m² à proximité d'un îlot de douches ;
- Un fare récréatif de 56m² permettant d'accueillir des événements festifs ;
- Un fare destiné au gardien de 10m² ;
- Un fare Belvédère de 25m², à proximité d'un deck sur l'eau avec point de vue ;
- Un lieu de baignade et de promenade ;
- Un espace de parking ;
- Des aires de jeux pour enfants et des agrès sportifs ;
- Des terrains de pétanque ;
- Des sanitaires (WC et douches).

La marina compte 28 places :

- Un ponton pour les prestataires : 14 places pour embarcations de 28' (8,5m) – 1.2m de tirant d'eau ;
- Un ponton pour les voiliers : 12 places pour embarcations de 50' (15m) – 2m de tirant d'eau ;
- Un quai-ponton pour les tenders : 2 places pour embarcations de 12m – 0.7m de tirant d'eau.

B. La proposition de recourir à une convention de délégation de service public

Les contraintes d'exploitation de ce site sont difficilement compatibles avec le fonctionnement d'un service administratif, notamment les filières d'activité qui requièrent des qualifications et des métiers techniques spécifiques, l'amplitude des jours et des horaires d'accueil du public, la nécessité d'une présence permanente pour éviter toute dégradation des ouvrages et équipements.

La Polynésie française étant propriétaire du site et des installations, une convention de délégation de ce service public sous le régime de l'affermage avec un ilot concessif constitue le mode de gestion le plus adapté.

II. Présentation des principales caractéristiques de la convention

A. Missions du délégataire

Les missions confiées au délégataire dans le cadre de la DSP sont :

- L'entretien des installations et surveillance du site ;
- La gestion et l'exploitation de la marina, ce qui implique :
 - la location d'emplacements à quai, sur ponton (avec l'obligation de réserver, à minima, deux places « tourisme » pour assurer l'accueil des plaisanciers et deux places « charter »), sur remorque ou à sec ;
 - de procéder à l'amarrage des navires ;
 - d'assurer la fourniture d'eau ;
 - d'assurer la fourniture d'électricité ;
 - d'aider à l'accostage des navires ;
 - de contrôler l'accès à la marina ;
 - d'assurer la sécurité incendie du site ;
 - De proposer toute activité nécessaire au développement de la filière plaisance et des acteurs de la plaisance (plaisanciers internationaux et locaux, charters, agents maritimes, vendeurs de services aux plaisanciers, etc.).
- L'animation du site ;
- L'accueil du public.

Le Délégant confie également au Délégataire la gestion des différents locaux et emplacements du site et l'exploitation des diverses installations du site (restaurant, emplacements roulotes, fare pote, parc, parking etc.).

Il est envisagé la possibilité d'associer une zone de mouillage à la marina dont le nombre de places sera à définir avec le Délégrant et la Direction polynésienne des affaires maritimes.

Des activités complémentaires, destinées à compléter la rémunération du Délégataire, sont proposées dans le cadre des installations confiées par le Délégrant ou bien l'être dans le cadre des installations mise à disposition par le délégataire ou dans le cadre d'un plan pluriannuel d'investissements dont le financement est à sa charge.

Le Délégataire peut recourir à des tiers et conclure des conventions de sous-occupation.

B. Les droits et obligations du Délégataire

Le Délégataire devra :

- Respecter les réglementations en vigueur : la législation et la réglementation spécifiques relatives à la gestion du site, droit du travail, droit des assurances et droit fiscal ;
- Appliquer les règles et principes comptables nécessaires à la production du rapport annuel du délégataire (comptabilité analytique dédiée à cette convention) ;
- Assurer la continuité du service public sauf arrêts spéciaux (nécessités techniques pouvant être prévues et préparées à l'avance) et arrêts d'urgence (non prévisibles et qui exigent une intervention immédiate) ;
- Gérer le service public conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables (égalité des usagers devant le service public, neutralité du service public, accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite) ;

Le Délégataire bénéficie d'un droit :

- Exclusif pour assurer, au profit des usagers, la gestion et l'exploitation du site ;

En outre le Délégataire a la possibilité de céder le contrat sous réserve d'obtenir l'accord préalable et exprès du Délégrant.

C. Rémunération du délégataire

Le Délégataire assume le risque d'exploitation du service, sans aucune compensation financière du Délégrant, y compris en cas de force majeure et/ou de toute forme d'état d'urgence. A ce titre, le Délégataire est habilité à percevoir des recettes de nature à lui permettre de se rémunérer en fonction des résultats de l'exploitation.

Un compte d'exploitation prévisionnel définissant l'équilibre financier du contrat sur les cinq premières années de la DSP devra être produit par le candidat.

D. Tarifs

Les tarifs sont proposés par le candidat lors de la négociation de la convention de DSP. Toute modification ultérieure fera l'objet d'un avenant à la convention.

E. Redevance

Le délégataire sera soumis au paiement d'une redevance d'occupation et d'une redevance d'affermage assise sur le chiffre d'affaires de l'exploitation.

F. Location et sous-traitance

Le Délégataire est autorisé à consentir des conventions de sous-occupation en vue d'assurer l'exploitation commerciale des locaux et équipements présents sur le site.

Il appartiendra au délégataire de veiller à ce que la situation administrative de chaque sous-occupant soit conforme à la réglementation (fiscalité, protection sociale, autorisations administratives, agrément...)

Le Délégataire peut sous-traiter à des tiers une partie des missions qui lui sont confiées sous réserve de l'accord préalable et exprès du Délégant.

G. Durée de la convention

La durée de la convention est fixée à quinze ans.

Toutefois la durée étant fixée en fonction de la nature et du montant des investissements prévus dans l'offre, et effectivement réalisés, elle pourra être négociée. La durée totale de la convention ne pourra pas dépasser la durée normale d'amortissement des investissements et ne pourra, dans tous les cas, pas excéder 20 ans.

A l'issue de la convention, une nouvelle procédure de mise en concurrence devra être mise en œuvre. Il n'y aura aucune tacite reconduction.

H. Contrôle de la DSP par le délégant

Le Délégataire adressera au Délégant chaque année avant le 1er juin un rapport comprenant notamment, les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la convention, une analyse de la qualité des ouvrages ou des services, les données permettant d'apprécier les conditions d'exécution du service public, l'état d'avancement du plan pluriannuel d'investissements.

De manière générale, les personnes habilitées par le Délégant, en sus de leur droit de contrôle et de vérification des documents produits par le Délégataire pourront visiter les installations mises à la disposition du Délégataire chaque fois que le souhaitera le Délégant pour vérifier leur état ainsi que le respect par le Délégataire des normes d'hygiène et de sécurité.

III. La procédure de passation de la délégation de service public

A. Dossier de candidatures

Les candidats doivent se présenter sous la forme d'une candidature unique.

Au stade des candidatures, il est attendu que les candidats démontrent leur aptitude à exercer l'activité professionnelle, leur capacité économique et financière ou leurs capacités techniques

et professionnelles nécessaires à l'exécution de la convention de délégation de service public et, en particulier, leur aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public.

Le délai de validité des offres est fixé à 180 jours à compter de la remise des offres finales.

B. Sélection des offres

Le jugement des offres sera effectué en considération des critères suivants, notés sur 100 points selon la répartition suivante :

Critère n° 1 « Conditions économiques, financières et tarifaires » (50 points)

- Robustesse et pertinence du " plan d'affaires" : 30 points ;
- Attractivité des redevances d'occupation et d'affermage versées au délégant : 10 points ;
- Pertinence de la grille tarifaire des services proposés autour de la marina : 10 points (la grille des tarifs proposée aux usagers doit être la plus équilibrée possible tout en prenant en compte l'impératif de financement de l'exploitation).

Critère n° 2 « Qualité du service, conservation du site, services complémentaires proposés » (50 points) :

- Moyens humains mis en œuvre pour assurer la gestion du site : 10 points ;
- Ampleur, originalité et cohérence des services complémentaires proposés : 40 points.

Il est attendu du candidat qu'il propose des services complémentaires permettant d'animer et de valoriser le potentiel du site et d'abonder le revenu du futur délégataire. Toute proposition compatible avec la vocation de tourisme et de loisirs du site sera admise (à titre d'exemple : organisation de l'événementiel ponctuel à la journée/demi-journée ou soirée ; mise en place d'activités de snack et de restauration complémentaires ; mise en place d'équipements destinés à compléter la marina tels que station essence, services de réparation navale, shipchandler, etc. ou à accroître le nombre d'emplacements ; mise en place de lieux d'exposition permanent ; location d'espaces à des professionnels, etc).

Une attention particulière sera apportée :

- ✓ à l'aspect inclusif des activités proposées (artisanat traditionnel, activités culturelles, culinaires, sportives, etc), ainsi qu'aux publics concernés (personnes à mobilité réduite, personnes âgées, jeunes, etc).
- ✓ à la réalisation et l'installation d'équipements portant sur la performance environnementale ou l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.