

DÉLIBÉRATION N° 4/2026/CA-PAP du 24 mars 2026

**approuvant le principe de la délégation du service public de gestion
des marinas de Apooiti et Uturoa situées dans la circonscription portuaire
du Port autonome de Papeete sur l'île de Raiatea**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU PORT AUTONOME DE PAPEETE

- Vu la délibération n° 62-2 AT du 5 janvier 1962 modifiée portant création et organisation d'un établissement public dénommé « Port autonome de Papeete » ;
- Vu la délibération n° 95-205 AT du 23 novembre 1995 modifiée portant adoption de la réglementation budgétaire, comptable et financière de la Polynésie française et de ses établissements publics ;
- Vu l'arrêté n° 580 CM du 5 juillet 1993 modifié relatif aux commissaires de gouvernement et à la force exécutoire des délibérations des établissements publics ;
- Vu l'arrêté n° 1473 CM du 26 décembre 1997 modifié relatif à l'organisation et au fonctionnement de l'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé "Port autonome de Papeete" ;
- Vu l'arrêté n° 2336 CM du 16 novembre 2018 portant nomination de M. Jean-Paul LE CAILL en qualité de directeur général de l'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé "Port autonome de Papeete" ;
- Vu 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 ;
- Vu l'arrêté n° 2299 CM du 15 décembre 2009 pris en application de la loi du pays n° 2009-21 du 7 décembre 2009 relative au cadre réglementaire des délégations de service public de la Polynésie française et de ses établissements publics ;
- Vu le code des ports maritimes de la Polynésie française ;
- Vu l'arrêté n° 929 CM du 18 juillet 2012 modifiée relatif à la circonscription géographique dite « circonscription portuaire » du port autonome de Papeete ;
- Vu l'arrêté n° 261 MPF du 5 janvier 2018 portant affectation de divers biens immobiliers constituant la marina de Uturoa et la place Hawaiki Nui, cadastrés commune de Uturoa, au profit du port autonome de Papeete modifié ;
- Vu l'arrêté n° 13038 MFL du 31 décembre 2025 portant affectation de la marina de Apooiti, sise commune de Uturoa, au profit du Port autonome de Papeete et abrogation de la décision n° 1176 SEQ/MAR du 3 décembre 1982 et de l'arrêté n° 13409 MED du 13 décembre 2018, au profit de la direction de l'équipement ;
- Vu le rapport du directeur général du Port autonome de Papeete ;
- Après en avoir délibéré dans sa séance du 24 mars 2026 ;

ADOpte

Article 1er. - Est approuvé le principe de la délégation du service public de gestion des marinas de Apooiti et Uturoa situées dans la circonscription portuaire du Port autonome de Papeete sur l'île de Raiatea dont les principales caractéristiques sont décrites dans le rapport de présentation ci-annexé.

Article 2. - Le directeur général du Port autonome de Papeete et l'agent comptable sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente délibération.

Un administrateur,
Tutehau MARTIN

Le président
du conseil d'administration,
Jordy CHAN

Délégation de service public – Marinas de Apooiti et de Uturoa situés dans la circonscription du Port autonome de Papeete sur l'île de Raiatea

Conformément aux dispositions des articles LP 3 de la loi du pays n° 2009-21 du 7 décembre 2009 relative au cadre réglementaire des délégations de service public de la Polynésie française et de ses établissements publics et 1^{er} de l'arrêté n° 2299 CM du 15 décembre 2009, ce rapport est annexé au projet de délibération approuvant le principe de la délégation du service public de gestion des marinas de Apooiti et de Uturoa situées dans la circonscription portuaire du Port autonome de Papeete sur l'île de Raiatea. Il a pour objet de préciser les modalités de passation d'une délégation de service public de gestion des marinas de Apooiti et de Uturoa situées dans la circonscription portuaire du Port autonome de Papeete sur l'île de Raiatea, son périmètre, ainsi que la répartition des rôles et responsabilités entre le Port autonome de Papeete et le délégataire.

Caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire

1. Présentation du service

Le Port autonome est affectataire du domaine public maritime sur l'île de Raiatea sur lequel se situent deux marinas:

- La marina de Apooiti
- La marina de Uturoa

Ces marinas accueillent des plaisanciers locaux et internationaux et proposent des emplacements à quai ou sur ponton, sur remorque et au mouillage, la fourniture d'eau et d'électricité ainsi que la collecte des eaux usées.

Ces marinas accueillent aussi diverses activités annexes (laverie) ou extérieures au domaine de la plaisance (parking, club de plongée, société de charter nautique).

1.1. Caractéristiques des marinas

Marina de Apooiti

La marina de Apooiti a été créée par délibération n° 82-74 du 22 juillet 1982.

Elle est implantée sur un ancien site d'extraction de soupe de corail, remblayé sur le platier récifal et enroché en périphérie afin de constituer une emprise portuaire stable. Le terre-plein, formé par apport de matériaux coralliens compactés, présente une cote comprise entre 0,80 m et 0,85 m au-dessus du niveau de la mer. Le bassin intérieur est ceinturé d'enrochements reposant directement sur le platier primaire, configuration qui caractérise encore aujourd'hui la structure initiale de l'ouvrage.

À l'origine, deux quais de 100 mètres et 74 mètres ont été réalisés. Ils sont constitués de poutres en béton armé reliées par des traverses, recouvertes d'un platelage en bois. Les dispositifs d'amarrage comprennent des anneaux scellés dans les poutres extérieures et des chaînes mères ancrées sur des corps-morts en béton.

L'infrastructure comprenait dès sa création les équipements portuaires essentiels :

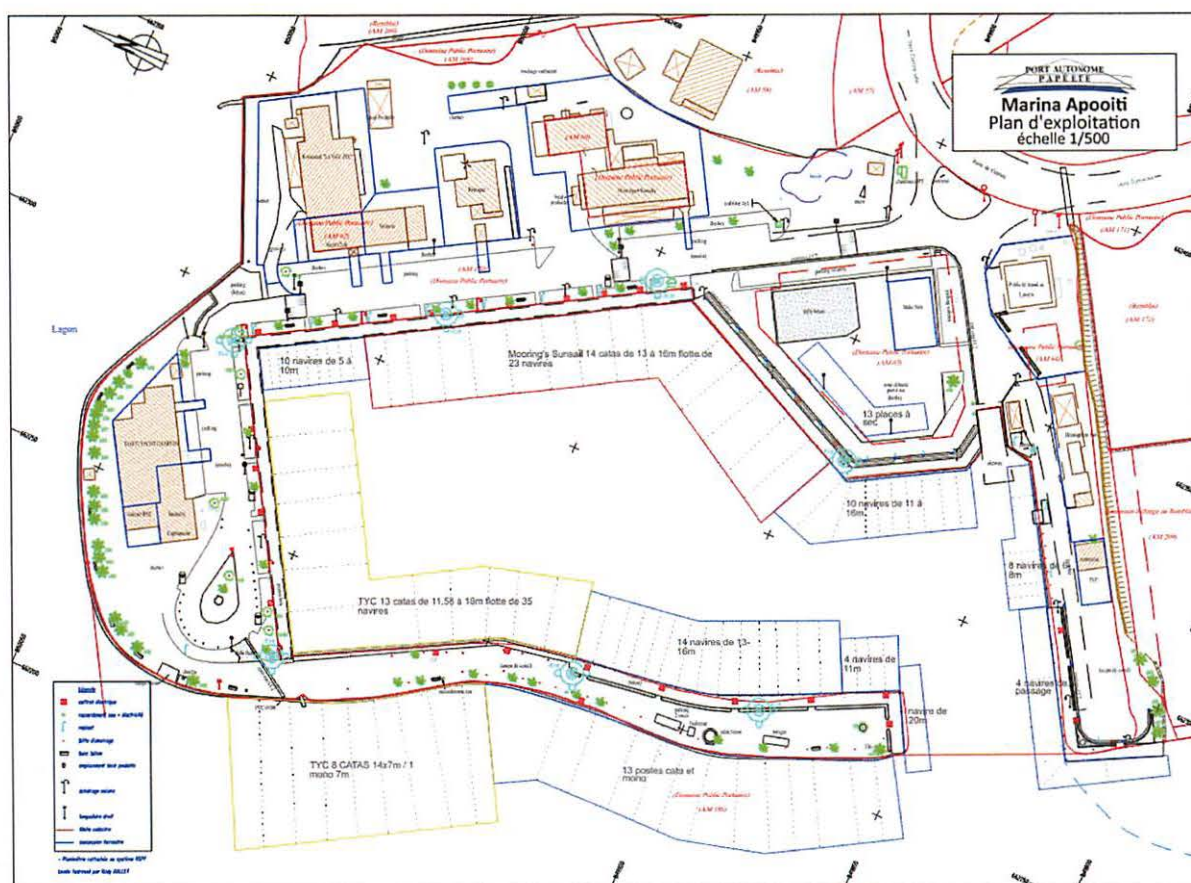
alimentation électrique triphasée avec bornes de distribution, réseau d'eau avec points de puisage sur quais, bâtiment sanitaire d'environ 70 m² doté de douches et de WC, cale publique de mise à l'eau en béton armé, voiries internes et aires de stationnement aménagées.

Située au nord de l'île de Raiatea, sur la commune d'Uturoa, la marina bénéficie d'une protection naturelle contre les vents dominants et d'une accessibilité facilitée par les passes du lagon ainsi que par la proximité immédiate de l'aéroport de Raiatea.

Dans sa configuration actuelle, la marina dispose de :

- 113 postes à quai;
- 2 slipways
- Et 4 places pour les navires de passage

Elle accueille principalement deux compagnies de charter représentant environ 60 catamarans, ainsi qu'une voilerie, une école de voile, un club de plongée, un club de pirogue, une boutique de curios, une laverie, des sanitaires douches et une capitainerie.



L'exploitation relève d'un service public portuaire complet comprenant notamment : l'accueil et l'amarrage des navires, la fourniture d'eau et d'électricité, la collecte et le traitement des déchets ménagers et industriels (huiles, batteries), la mise à disposition de sanitaires et douches, l'assistance à l'accostage, le gardiennage 24h/24, la sécurité incendie, l'accès internet, la mise à l'eau des navires sur remorque ainsi que la gestion des équipements et réseaux portuaires.

L'ensemble s'inscrit sur une emprise terrestre et maritime intégrant quais, terre-pleins à vocation commerciale, voiries internes et installations techniques.

La marina constitue ainsi un équipement structurant pour le tourisme nautique de Raiatea, générant environ 80 emplois permanents et près de 60 emplois induits (skippers, hôtesse, taxis, fournisseurs et commerces liés à l'avitaillement des navires et au fonctionnement des bases de charter).

Marina de Uturoa

Rénovée en 2023, la marina de Uturoa à Raiatea a une capacité de 168 places et 31 mouillages dont 20 sont destinés pour les navires de passage.

Elle abrite une compagnie de charter, ainsi que des sanitaires douches et une capitainerie.

Elle accueille des clients locaux (bateaux à moteur et voiliers habités ou non) et quelques navires de passage étrangers. La rénovation permettra d'augmenter la capacité pour des petites unités à moteur.



La distribution d'eau et d'électricité est gérée par un système de bornes à badge, le réseau d'assainissement est posé mais nécessite la construction d'une station d'épuration ou d'une fosse. Ces travaux sont prévus en 2027.

1.2. Statistiques

Les principales statistiques 2025 de fréquentation des marinas sont les suivantes.

	Marina de Apooiti	Marina de Uturoa
Nombre de contrats	124	140
Durée moyenne de séjour	33,3j	15,98 j
Taux d'occupation	100%	92,32%
Chiffre d'affaires	43 233 750 XPF	19 916 906 XPF

1.3. Modes de gestion actuels

Les modes de gestion actuels sont présentés dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

	Mode de gestion actuel	Forces	Faiblesses
Marina de Apooiti	Concession	- Gestion par un personnel compétent dans le domaine - Souplesse de gestion par une société de droit privé - Le PAP ne se retrouve pas en prise directe avec les usagers - Transfert de la gestion et de l'exploitation courante et du risque d'exploitation - Le PAP n'assume pas les risques induits par la gestion du personnel : absences, remplacements, grèves	- Aucune maîtrise des coûts réels pour le PAP
Marina de Uturoa	Gestion directe par le PAP	- Mutualisation des moyens de gestion avec le port de Uturoa - Maîtrise de la maintenance - Résultats financiers négatifs éventuels	- Manque de personnel - Très peu de services rendus aux plaisanciers - Manque de réactivité sur la maintenance et l'entretien courant - Risque financier lié à la régie - Pas de comptabilité spécifique

		compensés par le budget du PAP	- Le PAP se retrouve en prise directe avec les usagers - Le PAP conserve l'intégralité du risque juridique - Risques induits par la gestion du personnel : absences, remplacements, grèves...
--	--	--------------------------------	---

1.4. Contrat de concession de la marina de Apooiti

La marina de Apooiti est exploitée dans le cadre d'une concession de service public consentie par le Port autonome de Papeete au GIE des utilisateurs de la marina de Apooiti (GIE UMA).

Le contrat a été signé le 31 décembre 2025.

La durée de la concession est fixée à un an à compter du 1^{er} janvier 2026 .

Le contrat prévoit que :

- le concessionnaire exploite la marina à ses risques et périls, sans que le Port autonome puisse être tenu responsable des dommages liés à l'exploitation ;
- il assure la création, l'entretien et l'exploitation des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de la marina ;
- il supporte l'ensemble des charges d'entretien et de fonctionnement, sauf cas de force majeure ;
- il perçoit les redevances auprès des usagers, selon les tarifs fixés par le Conseil d'administration du Port autonome de Papeete ;
- il verse au Port autonome une redevance annuelle de 3 500 000 F CFP HT pour l'année 2026, payable mensuellement par douzième ;
- il constitue un cautionnement de 875 000 F CFP garantissant l'exécution de ses obligations.

Le cahier des charges fixe notamment que le concessionnaire s'engage à :

- assurer les services nécessaires au fonctionnement de la marina (eau, électricité, sanitaires, collecte des déchets, lutte contre l'incendie, etc.) ;
- respecter la réglementation portuaire, environnementale et de sécurité ;
- entretenir les ouvrages, terre-pleins, plans d'eau et équipements portuaires ;
- assurer la surveillance et la police d'exploitation sous le contrôle de l'autorité portuaire ;
- souscrire les assurances nécessaires couvrant les risques liés à l'exploitation.

Le Port autonome s'engage pour sa part à :

- mettre à disposition les dépendances du domaine public incluses dans le périmètre de la concession ;
- exercer le contrôle administratif, technique et financier de l'exploitation ;
- reprendre, en fin de concession, les ouvrages et installations selon les modalités prévues au contrat.

2. Modifications envisagées

Le Port autonome de Papeete peut décider de gérer le service public d'exploitation des marinas de Apooiti et de Uturoa situées dans la circonscription portuaire du Port autonome de Papeete sur l'île de Raiatea soit directement en régie (comme c'est actuellement le cas pour la marina de Uturoa), soit d'externaliser tout ou partie de ces activités à travers une gestion confiée à une entité tierce (comme pour la marina de Apooiti).

L'étude des avantages et inconvénients de chacun des modes de gestion conduit à conclure que la délégation de service public de type affermage est le mode de gestion le plus adéquat concernant la gestion et l'exploitation des marinas de la circonscription portuaire comme c'est le cas pour la gestion des marinas des îles du vent.

2.1. Différents types de délégation de service public

Les différents types de délégation de service public sont :

- La régie intéressée : le délégataire assure le fonctionnement du service public et est rémunéré par le délégant avec une part fixe et une part variable sur les résultats. Le régisseur exploite les ouvrages construits par la personne publique mais il n'en assume pas les risques. La personne publique est chargée de la direction de ce service mais peut donner une certaine autonomie de gestion au régisseur.
- L'affermage : Les investissements sont réalisés par le délégant qui en remet la gestion au délégataire. Ce dernier est chargé de leur maintenance ou, dans certains cas, de leur modernisation ou leur extension. Il peut, donc suivant les cas, réaliser des investissements supplémentaires afin d'améliorer le service public. Le fermier exploite à ses risques et périls le service public, dont les ouvrages ont déjà été construits et se rémunère sur les usagers et reverse une redevance au délégant. Le risque repose sur le fermier. Le fermier ne supportant pas l'amortissement des investissements, la durée du contrat est calculée en fonction des contraintes liées à l'exploitation du service et elle peut être augmentée en fonction des éventuels investissements réalisés par le délégataire.
- La concession : Le délégataire réalise les travaux d'investissement nécessaires au service et gère le service en se rémunérant directement sur les usagers. La durée peut être relativement longue pour permettre au concessionnaire d'amortir ses investissements. Le concessionnaire est chargé de conclure les marchés nécessaires à la réalisation des ouvrages et à l'acquisition des biens en qualité de maître d'ouvrage. Pendant toute la durée de la concession, le délégataire assume la direction du service, choisit, rémunère et surveille lui-même le personnel du service, entretient et renouvelle les installations et le matériel nécessaires à l'exploitation. Le risque repose sur le concessionnaire. A l'expiration du contrat, l'ensemble des ouvrages et biens revient au délégant.

La délégation de service public peut aussi être assurée par une filiale de l'établissement public. Cette option nécessite la création d'une société de droit privé et le transfert de salariés vers cette filiale et/ou l'embauche de personnel. Outre les difficultés administratives et organisationnelles de création de cette filiale, la recherche des compétences spécifiques au service public est primordiale.

2.2. Gestion directe

La puissance publique peut décider de gérer en direct le service public, en prenant directement en charge l'activité dans le cadre de ses services, avec ses moyens financiers, techniques et humains. Elle se charge de l'organisation et du fonctionnement du service public, ainsi que du financement des travaux. Le service public en régie n'a pas de personnalité juridique propre, distincte de l'Etablissement public dont il dépend.

Dans ce cas, une régie doit être créée avec la nomination d'un régisseur titulaire, d'un mandataire suppléant et éventuellement de mandataires. Ces salariés de l'établissement assurent la gestion du service avec l'appui des moyens de l'établissement. L'établissement public réalise les travaux d'investissement nécessaires et assure l'entretien et la maintenance pour permettre au service public de fonctionner et de s'améliorer.

Ce mode d'exploitation suppose des compétences humaines et techniques suffisantes.

2.3. Tableau récapitulatif comparatif

Le tableau ci-après récapitule les forces et faiblesses de chacune de ces options.

	Avantages	Inconvénients
Gestion directe	- La puissance publique gère le service public - Contrôle direct du PAP sur la gestion et l'exploitation du service - La puissance publique réalise les investissements qu'elle juge nécessaires - Maîtrise de la maintenance - Mutualisation des moyens et réflexion coordonnée - Transparence et disponibilité plus grande des informations relatives au service	- L'Etablissement doit assurer la gestion avec ses propres moyens techniques et son personnel - L'Etablissement assume tous les risques liés à l'exploitation du service - Risque financier lié à la régie - Pas forcément les compétences et l'expertise pour gérer le service - Manque de souplesse dans la gestion (règles comptables et financières), avec une organisation à revoir - Réactivité dans la maintenance - Le PAP se retrouve en prise directe avec les usagers - Le PAP conserve l'intégralité du risque juridique - Risques induits par la gestion du personnel : absences, remplacements, grèves... - Absence de participation des opérateurs économiques
Régie intéressée	- Le service est assuré par un personnel de droit privé - Le délégant reste maître du service public	- Durée courte - Risque financier lié à la régie - Maintenance à la charge du délégant - Pas de comptabilité spécifique

Affermage	- Structure du contrat limité aux aspects d'exploitation - Service rendu par des professionnels du secteur - Le fermier prend tous les risques dans la gestion - Comptabilité du gestionnaire - Investissements possibles par le fermier - Incitation à optimiser les recettes et les charges : coût du service optimisé - Coûts salariaux en moyenne inférieurs - Le fermier et non le PAP se retrouve en prise directe avec les usagers - Transfert de la gestion et de l'exploitation courante et du risque d'exploitation au fermier - Contrôle du respect des obligations contractuelles du fermier - Le fermier assume les risques induits par la gestion du personnel : absences, remplacements, grèves...	- Durée assez courte et donc attractivité moins importante pour les opérateurs - Responsabilité du délégant dans les travaux propriétaires avec risque lié aux constructions - Répartition des charges d'entretien et de maintenance à définir en amont - Marges d'un opérateur privé qui doit se prémunir du risque et constituer une rémunération - Suivi du contrat à mettre en place
Concession	- Durée longue - Le risque repose exclusivement sur le concessionnaire - Investissements sur fonds privés - Attractivité du projet pour les opérateurs - Comptabilité complète du site assurée par le délégataire - Incitation à optimiser les recettes et les charges : coût du service optimisé - Coûts salariaux en moyenne inférieurs - Le concessionnaire et non le PAP se retrouve en prise directe avec les usagers - Partage de responsabilité - Recours à la commande privée, plus réactive et plus souple que la commande publique	- Montage contractuel complexe - Le délégant perd la maîtrise des investissements - Le délégataire doit avoir et obtenir les financements - Marges d'un opérateur privé qui doit se prémunir du risque et constituer une rémunération - Suivi du contrat à mettre en place

	- Contrôle du respect des obligations contractuelles du concessionnaire - Le concessionnaire assume les risques induits par la gestion du personnel : absences, remplacements, grèves...	
--	---	--

3. Proposition de recourir à une convention de délégation de service public déterminée

L'option qu'il est proposé de retenir est celle de la délégation de service public sous forme d'affermage pour l'ensemble des marinas de Apooiti et de Uturoa situées dans la circonscription portuaire du Port autonome de Papeete sur l'île de Raiatea.

Cette option permettra d'avoir un vrai gestionnaire de marina sur les marinas de Apooiti et de Uturoa situées dans la circonscription portuaire du Port autonome de Papeete sur l'île de Raiatea, améliorant ainsi le service rendu aux usagers. Ces différences sont principalement dues à la souplesse qu'accorde le droit privé aussi bien en matière de droit du travail que de comptabilité.

Toutefois, le Port autonome de Papeete conservera la maîtrise sur les investissements et l'entretien propriétaire.

4. Présentation des principaux éléments du contrat envisagé

La délégation de service public proposée est un lot unique comprenant l'ensemble des sites des marinas de Apooiti et de Uturoa situées dans la circonscription portuaire du Port autonome de Papeete sur l'île de Raiatea. Elle sera effectuée suivant la procédure du recueil d'offres ouvert.

Chaque candidat devra répondre à une offre de base comprenant la gestion des marinas ainsi que l'entretien locataire.

Les candidats pourront remettre une offre variante à leur appréciation, comprenant une liste d'investissements qu'ils jugeront pertinents et qu'ils devront justifier.

La convention de délégation de service public a pour objet de définir les relations contractuelles entre le Port autonome de Papeete et le futur délégataire dans le cadre de la gestion des marinas de Apooiti et de Uturoa situées dans la circonscription portuaire du Port autonome de Papeete sur l'île de Raiatea.

Dans ce cadre, le délégataire a notamment pour mission :

- de gérer les marinas conformément à la réglementation en vigueur,
- d'exploiter les équipements pour contribuer au développement des activités sur les marinas.

4.1. Date de démarrage et durée

Le contrat prendra effet au 1^{er} janvier 2026 pour une durée de six ans.

Si le délégataire est libre de proposer une variante à son offre incluant des investissements, l'amortissement de ces derniers devra nécessairement être comprise dans la durée précitée et ne donnera lieu à aucun prolongement.

4.2. Redevances dues par le délégataire

La redevance due par le délégataire sera composée d'une part fixe et d'une part variable.

La part fixe sera calculée en fonction des surfaces mises à disposition du délégataire et de l'amortissements des investissements qui seront réalisés par le Port autonome de Papeete pendant l'exécution de la convention. La part fixe sera révisée annuellement en fonction de l'index général du BTG 0.1.

La part variable sera assise sur le chiffre d'affaires généré par la délégation de service public.

4.3. Tarif des prestations du service public

Les tarifs des prestations dues par les usagers sont fixés par le Conseil d'administration du Port autonome de Papeete. Il s'agit notamment des tarifs :

- d'amarrage sur un poste à flot, au mouillage ou sur remorque
- de fourniture d'eau, d'électricité ou d'assainissement, de collecte des déchets
- de location des biens immobiliers
- des parkings
- des prestations diverses liées à la délégation (machines à laver)

Ceux-ci seront révisés annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation.

La procédure de passation sera lancée avec les tarifs actuels. Les candidats pourront proposer d'autres tarifs, en respectant les contraintes suivantes :

- application des mêmes principes tarifaires pour les deux marinas, exception faite de ceux applicables aux navires de moins de 24 pieds ;
- plafonnement des augmentations pour les navires de moins de 24 pieds ;
- majorations pour les navires habités.

4.4. Travaux et Entretien

Le délégataire est responsable du nettoyage et de l'entretien courant des installations, ouvrages et équipements nécessaires à l'accomplissement du service public de sorte à maintenir les biens qui lui sont confiés en bon état de fonctionnement et d'exploitation effective.

Le renouvellement et les grosses réparations des installations, ouvrages et équipements mis à disposition sont à la charge du Port autonome de Papeete. Le délégataire pourra avoir à sa charge une liste de travaux définis lors de l'élaboration du contrat.

4.5. Liste des ouvrages et biens mis à disposition du délégataire

L'ensemble des ouvrages compris dans le périmètre de chaque marina fait partie du contrat. Il s'agit notamment :

A Apooiti, des remblais suivants : AM60, AM62, AM63 AM64, AM168, AM170, AM186 ainsi que le bassin intérieur de la marina

A Uturoa, des remblais suivants AD314, AD316, AE86, AE87, AE123, ainsi que le bassin intérieur de la marina

- des quais ou pontons, de leurs équipements et réseaux
- des ouvrages d'art, voiries, aires de stationnement, espaces verts et terre-pleins
- des bâtiments (capitainerie, sanitaires douches etc.)
- des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, d'hydrocarbures
- des plans d'eau non cadastrés de 13 926 m² à Apooiti dont des zones de mouillage

4.6. Programme d'investissement à la charge du PAP

Site	Désignation des travaux	Zone/Secteur	Début prévisionnel des travaux	Fin prévisionnel des travaux	Cout ou estimation en F CFP
MARINA DE UTUROA	Rénovation du bâtiment de la capitainerie	Bâtiment M.3 (capitainerie)	15/03/2027	28/05/2027	30 000 000
	Rénovation du bajoyer	Ponton c/digue	12/06/2026	25/09/2026	10 000 000
	Levée des réserves électriques	Marina	08/05/2026	03/07/2026	5 000 000
	Reprise du sol et marquage	Marina	10/08/2026	04/09/2026	25 000 000
	Création d'un local poubelle	Entrée Marina	06/09/2027	29/10/2027	7 000 000
	Etude et étanchéification des fosses septiques	Fosses	14/09/2026	25/09/2026	8 700 000
	Création d'une issue de secours supplémentaire pour le R+1 de la capitainerie (Privilégier l'accessibilité des PMR)	Bâtiment M.3 (capitainerie)	14/06/2027	20/08/2027	25 000 000
	Elargissement des accès de secours	Entrée de la Marina	01/06/2026	29/06/2026	15 000 000
	Etude coordination SSI adapté à l'ensemble des locaux (stockage / atelier / bureaux) et fourniture - pose du SSI adapté	Marina	24/08/2026	02/10/2026	12 000 000

Site	Désignation des travaux	Zone/Secteur	Début prévisionnel des travaux	Fin prévisionnel des travaux	Cout ou estimation en F CFP
MARINE DE APOOITI	Reprendre le bitumage au sol	Marina	12/07/2027	20/08/2027	15 000 000
	Déplacer le réseau d'eau souterrain se situant sous la route	Marina	08/03/2027	30/04/2027	20 000 000
	Mettre en place un système de pompage des eaux grises et noires des navires	Marina	10/05/2027	11/06/2027	35 000 000
	Remise en conformité incendie + rajout plan d'intervention pompiers. Compléter le Parc extincteurs adaptés au risque et l'éclairage de sécurité	Marina	04/05/2026	29/05/2026	7 500 000
	Elargissement des accès de secours	Rond-point et accès à la digue c/ capitainerie	11/05/2026	01/06/2026	1 000 000
	Etude coordination SSI adapté à l'ensemble des locaux (stockage / atelier / bureaux / et éventuellement locaux à sommeil) et fourniture - pose du SSI adapté	Marina	24/08/2026	02/10/2026	12 000 000
Total					228 200 000

4.7. Responsabilité du délégataire

Le délégataire assurera la gestion des marinas à ses risques et périls.

Il devra couvrir auprès d'une compagnie d'assurance tous les risques relatifs à cette délégation de service public. Il sera seul responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit pour les obligations qui lui incombent.

Il constituera à sa charge une garantie auprès d'un établissement bancaire agréé pour l'exécution du contrat.

4.8. Reprise des salariés

Il y a une obligation de reprise des salariés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.9. Aspects environnementaux

La convention de délégation de service public intégrera les objectifs de sobriété énergétique, d'ordre, de propreté et de prévention des risques de pollutions du site délégué.

-
- communiquer tous les événements marquants ayant lieu sur site (accidents ou incidents environnementaux)
- mettre en place un « point propre » pour collecter et trier les déchets solides et liquides issus des bateaux et de l'activité portuaire
- collecter et trier les déchets solides et liquides issus des bateaux et de l'activité portuaire
- tenir un registre sur la nature, le volume, le tonnage des déchets et leur destination finale. Un rapport annuel sera présenté à l'autorité portuaire
- présenter un rapport annuel sur la qualité des eaux dans la zone d'emprise des marinas
- justifier de ses moyens mis en œuvre pour lutter contre la pollution des eaux portuaires
- nettoyer annuellement les fonds marins des marinas
- justifier des mesures compensatoires mis en œuvre pour lutter contre la pollution des aménagements portuaires, le cas échéant
- organiser la collecte systématique et obligatoire des eaux de cale, des eaux grises, des eaux noires
- traiter les effluents : collecte et traitement des eaux pluviales, des eaux de réparation et entretien navals
- assurer le tri sélectif et la traçabilité des déchets. Un tri soigneux des déchets issus de l'activité du site, et leur évacuation aux frais de l'exploitant vers des installations de traitement agréées (y compris les huiles usées, les peintures, antifouling, etc.)
- former le personnel et sensibiliser les usagers à la gestion environnementale à la démarche « Ports Propres » aussi bien sur le plan théorique que pratique
- assurer le contrôle continu et journalier du site.
- mettre en place une procédure de gestion des bateaux abandonnés et des épaves dans l'emprise des marinas, incluant la détection, la constatation, la mise en sécurité, la prévention des pollutions et les démarches auprès du propriétaire lorsque celui-ci est identifiable
- tenir un registre des situations et des actions menées, conserve les preuves et justificatifs d'évacuation et de traitement, et en rend compte dans le rapport annuel

4.10. Prestations minimales exigées

Prestations obligatoires pour toutes les marinas

- se doter d'un logiciel ou d'une application de gestion spécifique dédiée aux marinas et ports de plaisance maritimes
- accueillir les navires de plaisance
- procéder à l'amarrage des navires
- vérifier les mouillages après intempéries et/ou de façon annuelle avec fourniture d'un rapport de visite de contrôle
- assurer la fourniture d'eau
- assurer la fourniture d'électricité
- fournir l'accès internet

- assurer la vidange des eaux usées des navires
- assurer la collecte des déchets ménagers et industriels (huiles, batteries, fusées, déchets inertes)
- mettre à disposition des plaisanciers arrivant une poubelle de biosécurité et en assurer la collecte et le traitement conformément aux règles sanitaires en vigueur
- mettre à disposition une laverie
- mettre à disposition des sanitaires et douches aux plaisanciers
- aider à l'accostage des navires
- s'équiper du matériel nécessaire au bon fonctionnement des ouvrages (bacs, palettes, transpalettes, chariots élévateurs, nettoyeurs haute pression, etc.)
- contrôler l'exploitation des marinas et surveiller les installations portuaires (gardiennage 24H/24)
- transmettre les renseignements météorologiques avec affichage de ces renseignements
- assurer la sécurité incendie des sites, déclencher l'alerte incendie et mettre en œuvre des premiers moyens de lutte contre l'incendie
- tenir un site web dédié aux marinas, précisant l'ensemble des services et les tarifs aux usagers
- sensibiliser les plaisanciers sur les risques de pollution, de nuisance, le développement durable, les eaux grises /noires, la sécurité, le pavillon bleu individuel
- gérer les éventuels équipements de restauration

Prestations spécifiques

- assurer la mise à l'eau ou au sec de bateaux sur remorque sur la marina de Apooiti ;
- accueillir à quai sur anneaux ou dans l'espace maritime dédié sur bouée au moins 15 navires de charter
- avoir sur le site un service de réparation et d'entretien naval à l'exclusion des opérations de construction;
- accueillir au moins sur chacun des sites un prestataire proposant des activités nautiques (club de plongée, activités de planche à voile et ou de jet ski, excursions etc.) ;

4.11.Horaires

Les horaires d'ouverture des marinas et d'accueil du public sont fixés par le délégataire, sous réserve du respect des exigences minimales définies ci-après.

Les marinas sont ouvertes au public tous les jours de l'année.

Du lundi au jeudi, l'accueil du public est assuré pendant au moins huit heures par jour. Du vendredi au dimanche, les horaires sont librement fixés par le délégataire.

Les horaires applicables sont portés à la connaissance du public par voie d'affichage sur site et sur tout support d'information approprié.

4.12.Règlement de police

Le Port autonome conserve ses missions de police conformément aux dispositions du code des ports maritimes de la Polynésie française. Le règlement particulier de police des marinas reprendra les

éléments des règlements de police existants et sera présenté en Conseil des Ministres après avis du Conseil d'administration.

Le délégataire devra assurer des missions particulières prévues au règlement de police, en concertation avec la capitainerie du port. Il s'agit notamment :

- du placement des navires et de l'application des mesures concernant la circulation et l'usage des quais
- du nettoyage du plan d'eau, des quais, terre-pleins, pontons et locaux, ainsi que des équipements et matériels
- la surveillance, la prévention et la lutte contre la pollution
- la surveillance des installations pendant la nuit avec maintien de l'éclairage public.

4.13. Règlement intérieur

Le règlement intérieur des marinas sera proposé par le délégataire et validé par le Directeur général du Port autonome de Papeete. Celui-ci devra respecter les dispositions du code des ports, du règlement particulier de police, du cahier des charges et de la convention.

4.14. Contrôles et Sanctions

Le Port autonome de Papeete conservera le contrôle du service et devra obtenir du délégataire tous les renseignements nécessaires à l'exercice de ses droits et obligations, et ce, dans tous les domaines : technique, comptable, environnemental, etc. Le délégataire sera soumis à des mesures de contrôle de ses obligations contractuelles et de ses obligations réglementaires.

Une distinction entre les comptes relatifs à la gestion de chaque marina devra être effectuée.

A cet effet, le délégataire produira chaque année, au Port autonome de Papeete, un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et une analyse de la qualité de service.

Des sanctions seront prévues notamment en cas :

- de retard ou absence de transmission du rapport annuel du délégataire prévu à l'article LP 22 de la loi du pays n° 2009-21 du 7 décembre 2009 modifiée
- d'inexécution d'une prestation minimale exigée
- de manquements dans la gestion des marinas
- de modifications du patrimoine de la délégation sans accord préalable du Port autonome de Papeete
- de suppression d'activité ou de nouvelle activité dans la marina sans accord préalable du Port autonome de Papeete
- de faute grave du délégataire

Les sanctions iront de la pénalité financière à la résiliation du contrat.

4.15.Fin de contrat

Il sera exigé du délégataire qu'il transmette au Port autonome toutes les informations techniques et commerciales nécessaires à la transition vers un autre délégataire ou une autre forme de gestion. La continuité du service public devra être maintenue pendant toute la période de transition.

Les installations seront remises gratuitement par le délégataire au Port autonome en état normal d'entretien, y compris celles réalisées pendant l'exécution du contrat.

4.16.Etapes de la procédure

Après présentation du présent rapport au Conseil d'administration, celui-ci se prononce sur le principe de la délégation de service public. La délibération devra être rendue exécutoire par arrêté du Conseil des Ministres.

Les étapes de la procédure suite à la décision du Conseil d'administration sont les suivantes :

- publication d'un appel public à la concurrence et envoi d'un dossier de consultation aux candidats comprenant le projet de contrat, ses annexes et le règlement de la consultation ;
- réception des candidatures et des offres, analyse et sélection des candidats ;
- décision sur les candidats invités à négocier ;
- négociation avec les candidats ;
- adoption en conseil d'administration du choix du délégataire, validation du contrat et nouvelle grille tarifaire ;
- signature de la convention de délégation de service public au plus tard le 31 décembre 2026.