

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**en vue de l'attribution d'une ou plusieurs
autorisation(s) d'occupation temporaire du domaine
public sur l'Aéroport de La Rochelle - Ile de Ré**

« Hangars 21 & 22 »

Pièce n°1 : Règlement de consultation

Date de publication : jeudi 4 septembre 2025.

Date et heure limite de réception des réponses :

Vendredi 16 janvier 2026, 12h00.

Renseignements administratifs et techniques :

Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle - Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime

M. Julian PASQUIER

Responsable Exploitation

Tél : +33 (0)5 46 42 86 72 / Mob : +33 (0)7 86 85 91 41

Mail : j.pasquier@larochelle.aeroport.fr

[Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime](#)
[Rue du Jura](#)
[17000 La Rochelle](#)

ARTICLE 1 – CADRE JURIDIQUE

Le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle - Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime applique les règles communes préalables à l'attribution des titres d'occupation du domaine public conformément à la modification du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques introduite par l'ordonnance N°2017-562 du 19 avril 2017.

Il convient de rappeler que l'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire (L.2122-2 CG3P) et que l'autorisation présente un caractère précaire et révocable (L.2122-3 CG3P).

L'autorisation du domaine public se formalisera par la mise en place d'une convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels. Les droits réels confèrent ainsi au Bénéficiaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées par la loi, les prérogatives et obligations du propriétaire. Le Bénéficiaire pourra notamment, grâce à ces droits réels, constituer des sûretés immobilières pour fournir des garanties aux établissements bancaires qui vont lui prêter des fonds pour réaliser l'opération.

Il convient également de rappeler le sort des ouvrages et constructions en fin d'AOT : lorsqu'est délivrée une autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT) constitutive de droits réels, l'article L. 2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) dispose que « à l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition ». Si le gestionnaire domanial opte pour le maintien des ouvrages, ceux-ci intégreront alors de « plein droit et gratuitement » son patrimoine « francs et quittes de tous privilèges et hypothèques. »

La durée de l'autorisation d'occupation temporaire sera fixée en cohérence avec l'investissement envisagé dans le projet, conformément aux dispositions de l'article L2122-2 du CG3P : « Lorsque le titre mentionné à l'article L. 2122-1 permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, sa durée est fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis, sans pouvoir excéder les limites prévues, le cas échéant, par la loi ».

Il convient enfin de rappeler l'article L.2125-3 du CG3P qui dispose que « la redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation ».

La présente consultation n'est pas régie par la procédure de passation des marchés publics. Il s'agit du choix d'un bénéficiaire d'autorisation d'occupation du domaine public selon le régime général d'attribution des AOT du domaine public. La présente consultation constitue, pour les candidats, une simple invitation à présenter leur proposition.

Le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime se réserve le droit, en toute hypothèse, de n'attribuer d'AOT à aucune des entreprises candidates et de ne pas donner suite à tout ou partie de la consultation.

ARTICLE 2 – CONTENU DU DOSSIER CONSTITUTIF DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le dossier constitutif contient les pièces suivantes :

- Le règlement de consultation
- Le cahier des charges
- Le projet de convention d'autorisation d'occupation

Il est publié et téléchargeable :

- sur le site Internet de l'Aéroport (www.larochelle.aeroport.fr)
- sur le site de l'UAF (<https://www.aeroport.fr/public/page/appel-a-candidature-56>)
- sur la plateforme de dématérialisation <https://www.e-marchespublics.com/>

ARTICLE 3 – CONDITIONS FINANCIERES

En contrepartie de l'autorisation d'occupation, le futur occupant devra verser au Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle - Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime une redevance qui sera composée d'une part fixe et d'une part variable.

- S'agissant de la part fixe, les candidats proposeront un montant qui ne pourra pas être inférieur à 18 000€ HT par an pour l'emprise « *Hangar 22* » ; à 12 000€ HT par an pour l'emprise « *Hangar 21* » ; à 30 000€ HT par an pour une occupation des 2 emprises.

Les candidats pourront proposer, dans le respect de ces minimums, des montants de redevances réévalués sur la durée de l'occupation.

Il est attiré l'attention des candidats sur le fait que le montant proposé est un des critères de sélection.

- La part variable aura pour assiette les recettes tirées par l'occupant de l'exploitation de l'ensemble immobilier. Ces recettes seront identifiées à l'aide d'une comptabilité analytique. Le candidat proposera un taux applicable à différentes tranches de recettes. Le taux marginal applicable le plus bas ne pourra pas être inférieur à 3%.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE REPONSE

Il est précisé que plusieurs opérateurs peuvent s'associer et former un groupement en vue de présenter un projet regroupant plusieurs activités.

- Remise des réponses

La date limite de réponse est fixée au **Vendredi 16 janvier 2026, 12h00.**

Les réponses seront à déposer sur la plateforme de dématérialisation <https://www.e-marchespublics.com/>

- Présentation des réponses

La réponse sera présentée en langue française.

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

- Une fiche de présentation du candidat ou du groupement le cas échéant.
- Une copie de l'extrait K-bis.
- des attestations de régularité fiscale et de vigilance permettant à l'entreprise candidate de prouver qu'elle est en règle concernant sa situation fiscale et sociale.
- Une note de présentation du projet et des activités qui seront développées. **Seules les activités économiques, nécessitant un usage de la piste et créatrices d'emplois sur site seront admises.**
- Une copie des autorisations nécessaires permettant d'exercer l'activité proposée.
- Un schéma de principe des aménagements envisagés et une présentation de l'investissement envisagé.
- Un plan d'affaires, incluant un prévisionnel de chiffre d'affaires, les redevances fixes et variables proposées, les investissements projetés et la durée de l'AOT envisagée.

Le candidat pourra à cet effet joindre à sa candidature tout document complémentaire de nature à expliciter son projet.

- Visite du site et renseignements

Chaque candidat pourra, s'il le souhaite, effectuer une visite de site. Chaque candidat intéressé devra faire une demande, par mail à : j.pasquier@larochelle.aeroport.fr

ARTICLE 5 – CONDITIONS D'ATTRIBUTION

- Régularité des dossiers

Avant de procéder à l'examen des offres, s'il apparaît que des pièces du dossier sont manquantes ou incomplètes, le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle - Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de 7 jours.

Les candidatures conformes et recevables seront examinées, à partir des seuls renseignements et documents exigés dans le cadre de cette consultation, pour évaluer la pertinence de leur projet au regard des caractéristiques de l'aéroport et des surfaces considérées, ainsi que son impact positif sur l'environnement économique aéroportuaire.

- Critères de sélection des candidats

L'autorisation d'occupation sera attribuée avec toutes les garanties de transparence et d'impartialité.

Les critères retenus pour le jugement des offres sont les suivants :

1. Profil du candidat ou du groupement :

- a. Solidité financière et juridique
- b. Expérience professionnelle pour l'activité autorisée

2. Critère économique : solidité économique du projet et du plan d'investissement

3. Pertinence et cohérence du projet et des investissements au regard des caractéristiques de l'aéroport et de la surface proposée

4. Retombées pour l'aéroport de La Rochelle - Ile de Ré :

- a. Nombre d'emplois
- b. Impacts sur l'environnement économique aéroportuaire
- c. Proposition financière : montant de la redevance fixe proposée

5. Prise en compte des enjeux de développement durable

- a. Technique de construction et/ou de réhabilitation de bâtiment
- b. Recherche de performance énergétique du bâtiment
- c. Politique vis-à-vis de l'environnement : tri sélectif, gaspillage, économie d'énergie, circuit court, etc...
- d. Prise en compte des nuisances sonores liées à l'activité

Les critères ne font pas l'objet d'une hiérarchisation.

Pour déposer un projet, les candidats doivent être à jour de leurs règlements vis-à-vis du Syndicat Mixte.

- Négociations

A l'issue d'une première analyse des offres, le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime se réserve la possibilité de programmer une réunion de négociation avec un ou plusieurs candidats.

Il est recommandé aux entreprises candidates de fournir, dans leur offre, toutes les informations permettant au Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime de procéder à l'examen le plus complet et pertinent de leur dossier.

Le Syndicat Mixte des Aéroports de La Rochelle – Ile de Ré et Rochefort - Charente-Maritime jugera les candidats sur la base des réponses apportées dans leur offre. Le candidat retenu se trouvera donc engagé à mettre en œuvre ce qu'il a proposé dans son offre sous réserve que ces dispositions agrément telles quelles au Syndicat Mixte.

Il appartient donc aux candidats de faire des propositions crédibles et réalistes. Le non-respect des niveaux d'investissements annoncés dans la réponse du candidat pourra être un motif de résiliation de l'AOT.

ARTICLE 6 – SYNTHÈSE DU PLANNING

Date de publication de l'AMI : **Jeudi 4 septembre 2025**

Date limite de réponse : **Vendredi 16 janvier 2026, 12h00**

Choix du candidat : **Au plus tard le 30 avril 2026**

Début de l'AOT : **1^{er} octobre 2026**

Les candidats s'engagent à commencer les travaux de rénovation ou de démolition de l'ouvrage avant le 1^{er} janvier 2027.