APPEL A CANDIDATURE POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE :

MISE A DISPOSITION DE LOCAUX

GARE MARITIME INTER-ILES DE FORT-DE-FRANCE

Date limite de remise des dossiers : 30 octobre 2026

Table des matières

1 IDENTITE DE L'AUTORITE COMPETENTE 3

2 OBJET 3

3 OBJECTIFS DU GRAND PORT MARITIME 3

4 PRESENTATION DU SITE 4

4.1 Le terminal inter-îles du Quai Ouest 4

4.2 Présentation des espaces mis à disposition 5

4.2.1 Description des espaces 5

4.2.2 Descriptif des équipements des locaux 7

5 REGLEMENTATION APPLICABLE SUR LE SITE 7

6 VISITE DU SITE 7

7 CLAUSES ADMINISTRATIVES 7

7.1 Durée de la convention d'occupation domaniale 7

7.2 Montant de la redevance d'occupation domaniale 8

8 MODALITES DU LANCEMENT DE L'APPEL A CANDIDATURE 9

8.1 Composition du dossier à fournir 9

8.2 Critères de sélection des offres 11

9 MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES 11

1 IDENTITE DE L'AUTORITE COMPETENTE

L'autorité compétente, proposant la mise à disposition est le GRAND PORT MARITIME DE LA MARTINIQUE (GPMLM), représenté par son Président du Directoire.

2 OBJET

Le GPMLM souhaite mettre à la disposition d'un occupant, au terminal inter-îles de Fort-de-France, **sous régime de convention d'occupation temporaire**, **DES LOCAUX SITUES AU 1ER ETAGE DU BATIMENT de la gare maritime.**

3 OBJECTIFS DU GRAND PORT MARITIME

Afin de renforcer la relation avec leur port, les villes cherchent aujourd'hui à retrouver leur identité portuaire, en intégrant des éléments et des mesures urbains spécifiques, qui pourront tourner la ville davantage vers l'eau, et la lier au port au niveau de la façade urbaine intérieure et extérieure. Des friches urbaines et d'autres espaces fonciers sont aujourd'hui revalorisés au niveau des interfaces entre les ports et leur ville, dans les ports mêmes et enfin dans les villes.

Le site mis à disposition par le GPMLM offre l'opportunité de répondre à l'ensemble des enjeux d'un port citoyen ancré dans la ville et dans la société martiniquaise. En effet, l'objectif du GPMLM à travers cet appel à manifestation d'intérêt est :

- d'ouvrir le port sur la ville,
- de créer de nouveaux usages pour connecter les citoyens au port (réappropriation du port), créer une mixité des usages pour éviter le cloisonnement,
- de renforcer l'attractivité Ville-Port via des activités commerciales, des évènements culturels, artistiques, sportifs… ou via des activités économiques hybrides,
- de contribuer à la création d'un parcours évident en mobilité douce jusqu'au cœur de ville en le jalonnant de véritables zones de partages et d'échanges,
- de préserver et mettre en valeur l'environnement naturel,
- de mettre en scène des activités citoyennes,

Le projet retenu sera sélectionné en fonction de son caractère multidimensionnel et innovant, en tenant compte de son insertion dans le tissu urbain et son environnement, ainsi que de la solidité du montage juridico-financier proposé.

Une attention particulière sera portée à la protection-valorisation de l'environnement ainsi que les actions RSE développées.

4 PRESENTATION DU SITE

4.1 Le terminal inter-îles du Quai Ouest

Le terminal inter-îles gare maritime, Etablissement Recevant du Public de Catégorie 1, est situé sur le site portuaire du quai ouest en plein centre-ville de Fort de France (voir par un cercle sur le plan ci-dessus).

Ce bâtiment de **3500 m2** est idéalement placé et bénéficie d'un environnement urbain comprenant :

- 1 arrêt du TCSP sur l'itinéraire FDF Lamentin
- 1 parking silo de plus de 250 places
- 1 parking aérien récemment inauguré
- 10 minutes à pied des débarcadères des navettes inter-rades
- 10 minutes du terminal croisière des Tourelles
- 5 minutes à pied du centre-ville
- Le site du bassin de Radoub

Ce bâtiment est facilement accessible pour des véhicules ou des piétons.

4.2 Présentation des espaces mis à disposition

4.2.1 Description des espaces

Le bâtiment de la gare maritime est exploité par l'Autorité Portuaire depuis 2010, principalement pour la gestion des escales inter-îles. Des bureaux et des espaces de vente sont aussi disponibles dans le bâtiment.

Le présent appel à manifestation d'intérêt concerne les bureaux disponibles au premier étage :

- **Zone coursive** d'une superficie de **628 m2**

<u>Descriptif détaillé de l'espace coursive</u>

Cette zone est organisée comme suit :

- 11 bureaux fermés
- Des sanitaires privatifs (Homme, femme)
- 1 espace douche
- 1 espace « open-space « aménageable
- 1 espace cuisine et réfectoire

Les locaux sont immédiatement disponibles et le cas échéant l'occupant pourra réaliser des aménagements selon les procédures établies par le GPMLM.

Ces locaux sont en très bon état.

Vous trouverez ci-après des vues extérieures du bâtiment

Vues externes du bâtiment :

La Rotonde

4.2.2 Descriptif des équipements des locaux

Les espaces mis à disposition comprennent les équipements ci-après décrits :

- 1 porte d'accès dédiée équipée d'un rideau métallique de protection
- 1 porte de service équipée d'un lecteur de badge dont l'accès est limité aux personnes autorisées
- 1 porte d'accès à la zone coursive
- 1 ascenseur (dont la maintenance est à la charge du GPMLM)
- 1 serveur informatique (les modalités de connexion sont définies à la signature de la convention)
- 1 système de climatisation centralisé (maintenance à la charge du GPMLM avec refacturation trimestrielle à l'occupant)
- Des extincteurs (dont la maintenance est assurée par l'occupant)
- Des plans d'évacuation (tenus à jour par l'occupant)

Cette liste n'est pas exhaustive et sera complétée lors de l'état des lieux d'entrée.

5 REGLEMENTATION APPLICABLE SUR LE SITE

L'occupant sera soumis aux règlements d'exploitation et de police du port de Fort-de-France en vigueur sur les sites portuaires.

Le planning des navires en escale à la gare maritime sera communiqué à l'occupant.

L'occupant sera tenu d'avoir et de maintenir ses équipements aux normes réglementant son activité. Il sera responsable de la sécurité de ses locaux, de leur surveillance, de leur nettoyage et de leur assurance.

6 VISITE DU SITE

Le candidat pourra procéder à une visite du site. Il devra en faire la demande au GPMLM.

Le candidat pourra lancer à ses frais les expertises qu'il juge nécessaires, il devra en avertir le GPMLM et obtenir les autorisations nécessaires.

7 CLAUSES ADMINISTRATIVES

7.1 Durée de la convention d'occupation domaniale

La convention d'occupation sera accordée pour **une durée de 5 ans maximum**.

7.2 Montant de la redevance d'occupation domaniale

Le candidat remet un mémoire financier qui comprend à minima les points suivants :

REDEVANCES

Redevance domaniale

Le candidat présente ses projections de redevance domaniale sur la durée de la convention sur la base d'hypothèses laissées au libre choix du candidat et qui devront être dument justifiées.

Les montants correspondant dans les prévisionnels seront fournis en annexe de ce mémoire financier.

$$RDi = TBi.\ \alpha$$

RDi = redevance domaniale initiale de l'année n – révisable chaque année par le GPMLM

TBi = tarif n°1220 du barème des services commerciaux en vigueur du Grand Port Maritime de la Martinique (https://www.martinique.port.fr/tarifs-portuaires.aspx)

α = COEFFICIENT A PROPOSER PAR LES CANDIDATS – $\alpha \geq 1$

La part fixe de la redevance est établie sur la base du Barème des services commerciaux du GPMLM en vigueur au moment de la signature de la convention d'occupation. Le montant de la part fixe évoluera ensuite chaque année selon les révisions de tarifs appliquées au barème.

Redevance commerciale

En plus de la redevance domaniale, il est prévu le versement d'une redevance commerciale dont le montant sera assis sur le chiffre d'affaires réalisé par l'exploitant.

Le candidat justifie le niveau du taux τ qu'il propose pour le calcul de la redevance commerciale annuelle selon la formule ci-dessous :

$$RC(n) = CA(n).\ \tau$$

Avec :

- RC(n) = redevance commerciale de l'année n - révisable chaque année par le GPMLM
- CA(n) = chiffre d'affaires de l'exploitant sur l'année n
- τ = TAUX A PROPOSER PAR LES CANDIDATS sans qu'il soit inférieur à **4%**

Attention : le GPMLM se réserve le droit de mettre fin à la COT si les redevances ne sont pas payées ou si les activités réalisées dans les locaux concernés ne correspondent pas à celles énoncées dans la convention d'occupation.

8 MODALITES DU LANCEMENT DE L'APPEL A CANDIDATURE

Le présent avis d'appel à manifestation d'intérêts concurrente est publié conformément à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

La présente procédure d'appel à manifestation d'intérêts est mise en œuvre par le GPMLM pour le choix d'un occupant. La procédure n'est pas soumise au code de la commande publique.

8.1 Composition du dossier à fournir

Les offres sont rédigées en langue française, l'unité monétaire est l'Euro.

Les entreprises intéressées doivent présenter à l'appui de leur candidature des éléments permettant au GPMLM de juger de leur capacité à répondre au présent appel à manifestation d'intérêts concurrente.

Dossier de Candidature :

Situation juridique - les sociétés, entreprises individuelles ou en groupement constitué intéressées devront fournir les renseignements suivants :

- Une lettre manifestant l'intérêt de la société et faisant apparaître les membres du groupement le cas échéant.

- L'identification du candidat (raison sociale, coordonnées, copie des statuts pour les associations…).

- Le cas échéant, le certificat de visite du site, visé par le représentant du GPMLM.

- En cas de groupement, une lettre d'habilitation du mandataire par ses cotraitants.

- Pour chacun des membres du groupement, une déclaration sur l'honneur dûment datée et signée par une personne habilitée à l'engager, attestant :
    a) ne pas avoir fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation définitive pour l'une des infractions prévues par les articles suivants du code pénal : les articles 222-38, 222-40, 313-1 à 313-3, 314-1 à 314-3, 324-1 à 324-6, 421-2-1, le deuxième alinéa de l'article 421-5, l'article 433-1, le deuxième alinéa de l'article 434-9, les articles 435-2, 441-1 à 441-7, les premier et deuxième alinéas de l'article 441-8, l'article 441-9 et l'article 450-1 ;
    b) ne pas avoir fait l'objet, depuis moins de cinq ans d'une condamnation définitive pour l'infraction prévue par l'article 1741 du code général des impôts;
    c) ne pas avoir fait l'objet, depuis moins de cinq ans, d'une condamnation inscrite au bulletin n° 2 du casier judiciaire pour les infractions mentionnées aux articles L.324-9, L.324-10, L.341-6, L.125-1 et L.125-3 du code du travail ;
    d) ne pas être en état de liquidation judiciaire au sens de l'article L. 620-1 du code de commerce ;
    e) ne pas être déclaré en état de faillite personnelle, au sens de l'article L. 625-2 du code de commerce, ou d'une procédure équivalente régie par un droit étranger ;

f) ne pas être admis au redressement judiciaire, au sens de l'article L. 620-1 du code de commerce, ou à une procédure équivalente régie par un droit étranger, sans justifier d'une habilitation à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution du marché ;
g) avoir satisfait aux obligations fiscales et sociales ;
h) être en règle au regard des articles L.323-1 et, L.323-8-2 ou L.323-8-5, du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés.

Les candidats en situation de redressement judiciaire devront fournir la copie du ou des jugements prononcés à cet effet.

- Tout élément permettant de juger de la capacité économique et financière du candidat dont le chiffre d'affaires du candidat ou des membres du groupement sur les trois dernières années.

Dossier projet :

Le dossier projet est constitué des éléments suivants :

Volet technique

Le dossier comprend :

- Une note de synthèse développant le projet du candidat sur le site et permettant au GPMLM de bien appréhender la nature de l'exploitation envisagée et d'apprécier l'utilisation du domaine public au regard du fonctionnement global du port. Les candidats porteront une attention particulière au volet sécurité/environnement ;
- Un descriptif des équipements et aménagements envisagés par le candidat ;
- Un planning de mise en œuvre des aménagements ;
- Les documents graphiques nécessaires à la bonne compréhension du projet.

Volet économique

Le dossier comprend :

- Un business plan suffisamment détaillé pour démontrer la soutenabilité financière de l'exploitation souhaitée ;
- La durée de convention sollicitée par le candidat dument justifiée, en précisant notamment les durées d'amortissement des investissements.

8.2 Critères de sélection des offres

Les dossiers seront classés au regard des critères et cotations (sur une base de 100) suivants :

Intérêt du projet	50%
Soutenabilité financière	30%
Références du candidat ou de son groupement	20%

9 MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES

Les candidatures sont entièrement rédigées en langue française.

Les plis des candidats doivent parvenir au GPMM au plus tard le **30 Octobre 2026 à 12 heures** par courrier électronique à l'adresse suivante :

saji@martinique.port.fr

Les plis parvenus au-delà de cette date et cette heure limites sont irrecevables.

Les renseignements complémentaires et visites du site peuvent être obtenus auprès de :

- M. YG ALINGERY, Directeur d'Exploitation du GPMLM
  yg.alingery@martinique.port.fr
- Mme SIGNORI-EREPMOC Catherine, cheffe du service exploitation passagers
  c.signori-erepmoc@martinique.port.fr