



COMMUNE DE SOULAC-SUR-MER (33780)

DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC
POUR L'EXPLOITATION DE PLAGES NATURELLES À
SOULAC-SUR-MER

DOCUMENT COMMUN À TOUS LES LOTS
(SOUS-CONCESSIONS)

RÈGLEMENT DE CONSULTATION

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES ET OFFRES :

LE VENDREDI 13 NOVEMBRE 2026 à 16 HEURES

Concessionnaire :

Commune de SOULAC-SUR-MER

Sommaire

PRÉAMBULE

1- OBJET DE LA CONSULTATION

2- CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1 Dénomination et adresse de la collectivité délégante

2.2 Mode de Passation

2.3 Caractéristiques de la convention envisagée

2.4 Durée de la convention d'exploitation

3- CONTENU ET CONDITIONS DE RETRAIT DU DOSSIER DE CONSULTATION

4- ATTRIBUTION DES LOTS

5- DOSSIERS DE CANDIDATURES ET D'OFFRES

5.1 Présentation des candidatures

5.2 Présentation des offres

6- RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

7- DURÉE DE VALIDITE DES OFFRES

8- CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES PLIS

9- EXAMEN DES PLIS ET JUGEMENT DES OFFRES

9.1 Sélection des candidatures

9.2 Appréciation des offres

10- NÉGOCIATIONS

11- DISPOSITIONS DIVERSES

PRÉAMBULE

La Commune de Soulac-Sur-Mer est titulaire d'une concession de plage naturelle consentie par arrêté préfectoral en date du 11 mars 2021 pour une durée totale de 12 années, s'achevant le 31/12/2032. Annexé à l'arrêté préfectoral, le cahier de charges de la concession a pour objet l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de plage naturelle de Soulac sur Mer, au droit de la plage centrale sur un linéaire de 900 mètres représentant une superficie de 115 000 m² appartenant au domaine public maritime. L'article 9 du cahier des charges de la concession autorise la commune en qualité de concessionnaire, à consentir des sous-traités d'exploitation en respectant la procédure de délégation de service public.

Par délibération en date du 28 septembre 2026, le Conseil Municipal a approuvé le principe de l'exploitation en sous-concession, par le biais de la conclusion de sous-traités d'exploitation, d'une partie de ces plages, en application des articles R.2124-31 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Les sous-traités concernent la plage centrale.

C'est dans ce cadre que la Commune a décidé de lancer une procédure de mise en concurrence en vue de l'attribution de ces sous-traités. L'aboutissement de cette procédure est conditionné à l'obtention par la Commune de l'arrêté préfectoral de concession. A défaut, la procédure sera déclarée sans suite.

Le présent règlement de consultation vise à préciser l'organisation de la consultation et les modalités de remise et de jugement des candidatures et des offres.

1- OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet l'attribution, dans le cadre d'une délégation de service public, de sous-traités portant sur l'exploitation d'une partie de la plage centrale située sur le littoral de la Commune de Soulac-Sur-Mer, concédées par l'Etat à la Commune.

Les sous-traités d'exploitation, objet de la présente consultation, sont répartis en 6 lots, et correspondent aux emplacements et aux activités suivantes :

- Lot 1 : Buvette-Brasserie n°1
- Lot 2 : Buvette-Brasserie n°2
- Lot 3 : Club de Plage
- Lot 4 : Location de tentes n°1
- Lot 5 : Location de tentes n°2
- Lot 6 : Ecole de Surf

2- CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1 Dénomination et adresse de la collectivité délégante

Commune de Soulac-sur-Mer
2 rue de l'Hôtel de Ville
33 780 SOULAC SUR MER

2.2 Mode de Passation

Conformément au régime juridique des concessions de plage (Articles R2124-13 à R2124-38 du Code général de la propriété des personnes publiques), la procédure de délégation de service public est organisée dans le respect des articles L.1411-1 à L.1411-10 et L.1411-13 à L.1411-18 du Code général des collectivités territoriales, ainsi que des articles L.3120-1 et suivants et R.3121-1 et suivants du Code de la Commande Publique (CCP).

La présente procédure est organisée selon une procédure ouverte allégée (articles L.3126-1 et suivants, R.3126-1 et suivants du CCP): les dossiers de candidature et les dossiers d'offre devront être remis simultanément par chacun des candidats dans le délai mentionné en page de garde.

2.3 Caractéristiques de la convention envisagée

Les sous-traités d'exploitation, objet de la présente consultation, portent sur l'exploitation d'activités destinées à répondre aux besoins du service public balnéaire. Ils contribuent au développement touristique, économique et d'animation de la Commune.

Les zones exploitables objet de la présente consultation et les types d'activités autorisés sont définis à l'article 1 ci-dessus.

Les sous-traitants seront soumis aux obligations suivantes :

- Assurer la continuité du service public balnéaire ainsi que l'égalité des usagers du service public dans les conditions définies par le contrat de sous-concession
- Garantir la préservation des sites et paysages du littoral,
- Percevoir des recettes sur les usagers,
- Assurer l'accueil du public pendant la période d'exploitation, l'information aux usagers et la préservation du domaine.
- Assurer un bon entretien du matériel et des installations nécessaires à l'exploitation du service public balnéaire,
- Assurer la sécurité des installations et des usagers ainsi que le respect des normes d'hygiène et de sécurité et l'ensemble des contrôles techniques réglementaires nécessaires,
- Garantir le parfait état de propreté des ouvrages, installations et biens compris dans le périmètre concédé,
- Supporter toutes les charges, taxes et impôts,
- Régler à la Commune une redevance annuelle dont le montant est fixé dans la convention
- Exploiter le service aux dates prévues dans la convention. Les lieux devront chaque année être libres de toute occupation et avoir été restitués en leur état initial, en dehors de ces dates.
- Respecter les dispositions législatives et réglementaires en vigueur notamment dans les domaines de l'urbanisme, de la réglementation du travail, de l'environnement, ...
- Exploiter dans le strict respect des obligations relatives à la gestion des déchets, en matière, notamment, de prévention et de tri.

Chacun des sous-traités d'exploitation sera soumis pour accord à la Préfète préalablement à sa signature par le Maire.

2.4 Durée des sous-traités d'exploitation

Les sous-traités d'exploitation débuteront à la date de l'accusé réception de leur notification jusqu'au 31 décembre 2028, soit près de 2 années.

3- CONTENU ET CONDITIONS DE RETRAIT DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est composé des pièces suivantes :

- 1-Le présent règlement de consultation
- 2-Le cahier des charges des prescriptions techniques et architecturales, comportant les plans de localisation des zones exploitables
- 3-Le projet de convention du sous-traité d'exploitation et ses annexes
- 4-Le tarif des redevances des sous-concessions de plage pour la période 2027-2028

Le dossier de consultation est téléchargé gratuitement par chaque candidat sur la plateforme de dématérialisation des procédures suivante : <https://demat-ampa.fr> mot clé : *DSP Plage Centrale Soulac-sur-Mer*

4- ATTRIBUTION DES LOTS

Chaque candidat pourra répondre à plusieurs lots de la consultation. Toutefois, un même candidat ne peut se voir attribuer que 2 lots au maximum.

Les candidats présentant des offres pour plusieurs lots détailleront dans leur lettre de motivation leur préférence dans l'attribution des lots.

5- DOSSIERS DE CANDIDATURES ET D'OFFRES

Les pièces des dossiers de candidature et d'offre devront être entièrement rédigées en langue française ou être traduites en langue française par un traducteur assermenté.

5.1 Présentation des candidatures – contenu du dossier de candidature

Les candidatures devront comprendre les éléments suivants :

- Une lettre de candidature et de motivation, datée et signée par un(e) représentant(e) habilité(e) à engager le candidat, mentionnant le nom ou la dénomination du candidat, son adresse ou l'adresse de son siège social, le cas échéant son n° d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers. En cas de groupement, chaque membre du groupement fournit un pouvoir donné au mandataire, l'habilitant à signer le Contrat et les pièces relatives à la procédure de passation.

Remarque : A cet égard, les candidats peuvent prendre pour base de travail le formulaire DC1 « lettre de candidature » disponible sur le site : <https://www.economie.gouv.fr/daj/les-formulaires-de-declaration-du-candidat>

- Un dossier de présentation du candidat (identité, structure juridique, nom ou dénomination et adresse du siège social). En cas de regroupement, le dossier identifie chaque membre du groupement, ainsi que son mandataire,

Remarque : A cet égard, les candidats peuvent prendre pour base de travail le formulaire DC2 « déclaration du candidat » disponible sur le site : <https://www.economie.gouv.fr/daj/les-formulaires-de-declaration-du-candidat>

- Une note sur l'activité proposée ainsi que sur les qualifications, l'expérience et les références du candidat en matière d'exploitation de plage pour l'activité souhaitée et, le cas échéant, la présentation des diplômes, brevets, autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité souhaitée conformément à la réglementation en vigueur. Cette note devra également permettre à la Commune de s'assurer de l'aptitude du candidat à assurer l'accueil du public pendant la période d'exploitation, ainsi que la préservation du domaine public maritime, et à assurer la conciliation de l'activité exercée avec sa préservation obligatoire ;
- Extrait K-bis ou justificatif d'inscription au registre du commerce datant de moins de trois mois. Les candidats non établis en France devront produire des documents équivalents
- Les bilans et comptes de résultats des trois dernières années (ou ceux disponibles, le cas échéant, depuis la création de la structure si celle-ci est plus récente), ou tout document permettant d'attester de la solvabilité du candidat et sa capacité financière à mettre en œuvre le projet d'aménagement qu'il propose, ainsi que sa capacité à l'exploiter pendant la durée du contrat
- Une attestation sur l'honneur datée et signée par un représentant habilité à engager le candidat, attestant que le candidat ne se trouve dans aucune exclusion de soumissionner visée aux articles L.3123-1 à L.3123-5 du Code de la Commande Publique.
- Les certificats délivrés par les organismes compétents attestant que le candidat a souscrit les déclarations et procédé aux paiements correspondants, selon les cas, à l'impôt sur le revenu, l'impôt sur les sociétés et taxe sur la valeur ajoutée (cf. obligations fiscales) ;
- Les certificats délivrés par les organismes compétents attestant que le candidat est à jour de ses déclarations et cotisations sociales visées à l'article L. 243-15 du Code de la sécurité sociale (URSSAF, RSI, MSA...), ainsi que, le cas échéant, l'attestation fournie par la caisse des congés payés attestant de la régularité de la situation du candidat auprès de cette caisse ;
- Le certificat attestant la régularité du candidat au regard de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés, prévue à l'article L. 5212-1 du Code du travail, délivré par l'association de gestion du fonds de développement pour l'insertion professionnelle des handicapés
- L'habilitation du signataire de l'offre à engager le candidat (le cas échéant)
- Si le candidat est une personne morale de droit privé ou un groupe de personnes physiques, la désignation d'une personne physique responsable de l'exécution du sous-traité,
- Le cas échéant, pour les candidats en situation de redressement judiciaire, le jugement justifiant qu'ils ont été habilités à poursuivre leur activité pendant la période d'exécution du sous-traité d'exploitation ;
- Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle correspondant à l'activité ou aux activités objet du ou des sous-traité(s) de concession auquel le candidat soumissionne.

En application de l'article R. 2124-33 du Code général de la propriété des personnes publiques, les titulaires des sous-traités d'exploitation peuvent être une personne morale, de droit public ou de droit privé, ou une personne physique ainsi que, le cas échéant, un groupe de personnes physiques détenant en indivision les équipements ou installations de plage et limité aux conjoints ou aux personnes unies par un pacte civil de solidarité ainsi qu'à leurs ascendants et descendants directs.

Pour justifier de ses capacités et de ses aptitudes, le candidat, y compris s'il s'agit d'un groupement, peut demander que soient également prises en compte les capacités et les aptitudes d'autres opérateurs économiques, quelle que soit la nature juridique des liens qui les unissent. Dans ce cas, le candidat apporte la preuve qu'il en disposera pendant toute l'exécution du contrat.

NB : Les personnes physiques ou morales ayant fait l'objet d'une condamnation par le Tribunal Administratif à la suite d'une contravention de grande voirie ou celles n'étant pas à jour du paiement de redevances liées à toutes occupations du domaine public maritime, depuis moins de cinq ans à la date de l'acte de candidature, ne pourront pas être retenues pour présenter une offre pour un lot de la plage.

Les candidats présentant des offres pour plusieurs lots pourront transmettre un seul dossier de candidature. Toutefois, dans l'hypothèse où un candidat répondrait à plusieurs lots ne se rapportant pas à la même activité, il devra produire, pour chacune de ces activités, la note susvisée relative à l'activité proposée ainsi qu'aux qualifications, à l'expérience et aux références du candidat en matière d'exploitation de plage.

5.2 Présentation des offres – contenu du dossier « offre »

Le candidat produit, à l'appui de son offre, les pièces suivantes :

1. Le **projet de convention complété**, daté et signé par le candidat,
2. Le **cahier des charges des prescriptions techniques et architecturales**, paraphé à chaque page et signé en fin de document,
3. Un **mémoire technique relatif à l'organisation** et aux principales mesures que le candidat se propose de mettre en œuvre pour l'exploitation de la plage naturelle concédée, comprenant notamment :
 - Une présentation des garanties professionnelles et de l'expérience professionnelle du candidat dans la gestion d'une activité similaire, connaissance et maîtrise des contraintes naturelles et techniques de gestion et d'exploitation des établissements de plages, y compris en configuration de préparation et d'hivernage de la plage.
 - Les périodes d'exploitation et horaires souhaités, et les conditions d'accueil du public
 - La qualité technique et commerciale du projet d'exploitation incluant notamment : la présentation de l'activité sur site, la variété - qualité – origines et originalité des produits et des prestations proposés, les tarifs prévisionnels, les moyens de communication ;
 - Les engagements et propositions en termes de respect de l'environnement et d'intégration dans le paysage : sensibilisation à la connaissance des risques et au respect de la sensibilité du milieu marin, diminution de la production de déchets (emballages recyclables, réutilisables,)
 - La capacité du candidat à travailler avec des producteurs locaux
 - Les moyens humains et matériels estimés nécessaires au regard de l'activité exercée

- Une liste d'acquisitions et de renouvellement du matériel, sur toute la durée de la convention, les budgets d'investissement correspondant à chacun de ces postes
 - Les comptes d'exploitation prévisionnel pour la durée du contrat (exercice 2027-2028)
 - La description détaillée des services proposés et les actions proposées pour optimiser les résultats de l'indicateur de qualité prévu au contrat, et notamment :
 - Pour les Buvettes-Brasseries : liste la plus détaillée possible des boissons et denrées proposés à la vente, lieu et condition de fabrication des denrées alimentaires pré-emballés, ...
 - Pour l'école de surf : liste des cours et services proposés
 - Pour le club de plage : liste des jeux et autres éléments, liste des animations, ...
 - Pour les locations de tentes : les modèles proposés.
 - La tarification applicable aux usagers,
 - Une liste non-nominative du personnel avec la structuration des équipes d'accueil et d'animation : la définition des postes (animateur, maître-nageur, ...) et la qualification des personnes affectées à ces postes, l'effectif et les volumes horaires annuels affectés à chaque fonction
4. **Un mémoire technique de présentation des projets d'aménagements** comprenant :
- Le schéma d'implantation des différents éléments sur la zone concédée (plan de masse sur lequel doivent figurer, notamment, toutes les installations et les dispositifs envisagés) ; Ce plan devra détailler les surfaces utilisées, bâties et non bâties. Pour les clubs de plages, le plan devra détailler l'emplacement de chaque jeu avec l'emprise au sol correspondante.
 - Les plans d'élévation de toutes les façades de la totalité des bâtiments et des clôtures (ces plans feront également apparaître toutes les émergences type mâts, cheminées, enseignes, etc.),
 - Au moins 2 perspectives en couleur (depuis le bord de l'eau et depuis la dune) afin d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement,
 - Une note descriptive des matériaux, des couleurs et le mode d'exécution des travaux (notamment principe de montage et de démontage de tous les équipements),
 - Une note descriptive du mobilier avec illustrations,
 - Les plans des réseaux électriques (le cas échéant).
5. **Tout document** que le candidat jugerait utile à la bonne compréhension de son offre

Chacune des pièces de l'offre devra être datée et signée par le candidat.

Les candidats présentant des offres pour plusieurs lots devront transmettre un dossier d'offre distinct pour chaque lot.

6- RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les candidats souhaitant obtenir des renseignements complémentaires devront formuler leur demande, en langue française, par courriel, reçue au plus tard 10 jours avant la date de remise des offres auprès de la plateforme : <https://demat-ampa.fr>. Une réponse leur sera apportée au plus tard 5 jours francs avant la date de remise des offres, par le biais de la plateforme.

Aucune suite ne sera donnée aux demandes de renseignements des candidats formulées par téléphone.

Les réponses de la Commune seront envoyées à l'ensemble des candidats, après avoir été rendues anonymes, au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la remise des candidatures et des offres. Ces informations seront transmises via la plateforme de dématérialisation sur laquelle les candidats se seront inscrits lors du téléchargement du dossier. **Les candidats devront donc veiller à saisir une adresse mail valide lors de leur inscription.**

7- DURÉE DE VALIDITE DES OFFRES

Le délai de validité des offres est de 120 jours à compter de la date limite de remise des offres.

8- CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES PLIS

La date limite de remise des candidatures et des offres est fixée au **vendredi 13 novembre 2026 à 16 heures (délai de rigueur).**

La transmission des plis par voie électronique est imposée pour cette consultation. Par conséquent, **la transmission par voie papier n'est pas autorisée, à l'exception de la copie de sauvegarde (clés USB ou format papier, ...) qui pourra être transmis, au plus tard à la date et heure susmentionnées à l'alinéa précédent, par pli postal avec recommandé et accusé réception, mentionnant expressément sur l'enveloppe la mention suivante :**

Soulac sur Mer – SOUS -CONCESSION PLAGE CENTRALE – LOT n° XX – COPIE DE SAUVEGARDE

Le pli doit être **remis au plus tard à la date et à l'heure indiquée en page de garde** du présent règlement. Les plis déposés postérieurement à la date et heure limites seront considérés comme étant hors délai.

Le pli doit contenir deux dossiers distincts comportant respectivement les pièces de la candidature et les pièces de l'offre définies au présent règlement de la consultation.

Les candidats devront tenir compte des indications suivantes, afin de garantir au mieux le bon déroulement de cette procédure dématérialisée.

La plateforme de dématérialisation à utiliser pour la remise des offres est la suivante : <https://demat-ampa.fr>

La liste des formats de fichiers acceptés est la suivante :

- Portable Document Format (Adobe.pdf),
- Rich Text Format (.rtf),
- Compressés (exemples d'extensions : .zip, .rar),
- Applications bureautiques (exemples d'extensions : .doc, .xls, .pwt, .pub, .mdb),
- Multimédias (exemples d'extensions : .gif, .jpg, .png).

Les documents nécessitant une signature, transmis par voie dématérialisée, sont de préférence signés individuellement par le candidat au moyen d'un certificat de signature électronique conforme au format WAdES, CAdES ou PAdES. Les certificats de type RGS peuvent encore être utilisés après le 1^{er} octobre 2018 pour le temps de leur validité.

Le cas échéant, les documents transmis par voie électronique pourront être rematérialisés après l'ouverture des plis pour signature. Les candidats sont informés que les pièces non signées électroniquement pourront être rematérialisées et signées manuscritement après l'attribution. Dans cette hypothèse, l'attributaire désigné s'engage à signer l'acte d'engagement et toutes autres pièces

éventuelles conformément à l'offre remise ou négociée.

Les frais d'accès aux réseaux et le recours à la signature électronique sont à la charge de chaque candidat.

9- EXAMEN DES PLIS ET JUGEMENT DES OFFRES

9.1 Sélection des candidatures

Les candidatures, rédigées en langue française ou traduites en langue française par un traducteur assermenté, seront appréciées sur la base de l'examen :

- Des capacités techniques, professionnelles et financières des candidats à exploiter les activités confiées,
- De l'aptitude à assurer l'accueil du public pendant la période d'exploitation,
- De l'aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public
- De l'aptitude à assurer la préservation du domaine.

9.2 Appréciation des offres

Les offres rédigées en langue française ou traduites en langue française par un traducteur assermenté seront appréciées sur la base des critères d'attribution par ordre décroissant ci-après :

- La qualité des services et prestations proposées, appréciée au vu du mémoire technique relatif à l'organisation et du mémoire technique de présentation des projets d'aménagements
- La qualité des aménagements et des installations, l'aspect esthétique, l'intégration des installations dans le site et les conditions de préservation du domaine, appréciée au vu du mémoire technique relatif à l'organisation et du mémoire technique de présentation des projets d'aménagements
- Les conditions d'accueil du public, la tarification applicable aux usagers, appréciées au vu du mémoire technique relatif à l'organisation
- L'organisation du service appréciée au vu du mémoire technique relatif à l'organisation
- La cohérence financière de l'offre appréciée au vu du mémoire technique relatif à l'organisation
- Le souci de respect des préoccupations écologiques et environnementales.

La commission examinera dans un premier temps les candidatures. Seuls des candidats présentant les garanties suffisantes et dont la candidature aura été jugée recevable seront admis à présenter une offre.

Dans un second temps, la commission ouvrira les plis contenant les offres, n'étudiera les offres des seuls participants dont la candidature aura été admise et donnera son avis, après examen de ces offres au regard des critères fixés au 9.2 ci-dessus.

10- NÉGOCIATIONS

Au vu de l'avis de la commission, le maire engagera librement toute discussion utile avec le (ou les) candidat(s) ayant présenté une offre, dans le respect du principe d'égalité de traitement entre les candidats.

Au terme de ces discussions, le (ou les) candidat(s) seront invités à remettre une offre finale reprenant l'ensemble des stipulations du projet de contrat ayant fait l'objet de la négociation.

Le Conseil municipal, sur proposition du Maire, se prononcera sur le choix des sous-concessionnaires.

11- DISPOSITIONS DIVERSES

La collectivité se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation.

La signature des sous-traités d'exploitation par le Maire ne pourra se faire qu'après accord de l'autorité préfectorale.