PORT DE LA TURBALLE
SAEML Loire Atlantique Pêche et Plaisance

ATTRIBUTION DE L'EXPLOITATION DE BOXS PORTUAIRES PRINCIPALEMENT DÉDIÉS AU DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS EN LIEN AVEC LA ZONE TECHNIQUE ET DE MANUTENTION PORTUAIRE EN VUE D'AUGMENTER LES SERVICES PROPOSES

CAHIER DES CHARGES

LOIRE-ATLANTIQUE pêche et plaisance

PREAMBULE

Propriétaire du port de La Turballe, le Syndicat mixte Les Ports de Loire-Atlantique a impulsé, depuis 2020, une stratégie globale de développement du port.
Des investissements conséquents ont permis la mise à niveau et l'entretien des infrastructures portuaires (digues, quais, berges…).
En complément, la modernisation des outillages publics permet maintenant de développer les potentialités du port.

La SAEML LOIRE ATLANTIQUE PECHE ET PLAISANCE, concessionnaire du port de La Turballe au travers d'une délégation de service public, souhaite mettre à disposition de porteurs de projets une partie du foncier sous le régime de l'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public portuaire à compter du 1er février 2023 conformément à l'ordonnance N02017-562 du 19 avril 2017, relative à la propriété des personnes publiques.

Cette délivrance se fera sous la forme d'une procédure de sélection préalable à la conclusion d'AOT du domaine public, en application de l'article L. 2122-1-1 et de l'article L. 2122 – 1-2, du code général de la propriété des personnes publiques.

Le Port de La Turballe bénéficie d'une situation géographique privilégiée sur la façade atlantique :

- Accès maritime direct depuis l'océan ;
- Accès 24H/24H
- Logistique assurée au départ de la gare de Marée
- Bassin de navigation privilégié
- Port à activité multiples (pêche, plaisance, transport de passagers, énergie renouvelable)

Le port de La Turballe, géré en lien avec le port du Croisic, affiche des résultats corrects avec des volumes et des valeurs débarquées pour les produits de la Pêche relativement constants.

La Société Anonyme d'Economie Mixte Locale Loire Atlantique Pêche et Plaisance (SAEML LAPP) gère le Port de La Turballe par délégation de service publique (DSP) depuis 2011, d'abord pour le compte du Département de Loire-Atlantique puis, à partir de 2020, pour le compte du Syndicat mixte Les Ports de Loire-Atlantique.

Elle assume parmi d'autres missions celle de la promotion et du développement stratégique du Port de La Turballe en accord avec les principes du Schéma de Développement existant et à venir dans la cadre de la prochaine DSP.

Cette mission comprend notamment la création et l'aménagement des zones adaptées aux activités économiques nécessitant la mise en œuvre d'infrastructures et de services portuaires.

L'amélioration constante des accès au port et la modernisation de l'outillage public offrent des opportunités d'implantations parmi les plus performantes :

- Deux nouveaux élévateurs à bateaux de capacité de 40 T et 450 T en activité depuis 2020 et 2021 ;

- Tous les quais portuaires sont embranchés eau et électricité ;
- Le Port de La Turballe est le premier port français à accueillir une base de maintenance EDF.

- Certificat port propre à horizon 2028

Afin de poursuivre et consolider le développement du port, la SAEML LAPP a, dans son projet stratégique, identifié sur le port de La Turballe, les nouveaux box construits dans le cadre du récent programme de réaménagement du port, comme des espaces pouvant être valorisés auprès d'acteurs économiques désireux de s'installer en zone portuaire, en accès direct d'une nouvelle zone technique de réparation navale étendue de 1 ha supplémentaire et située à proximité des bords à quai.

Ces box sont en effet susceptibles d'accueillir des projets artisanaux de services tels que réparation navale, peinture, mécanique, motorisation, etc... Ce projet structurant revêt une importance majeure pour le Port de La Turballe, les collectivités locales et les partenaires associés.

LA ZONE TECHNIQUE DE LA TURBALLE

D'une superficie de 2 ha, elle se trouve à l'entrée du port et bénéficie d'excellentes conditions d'accès nautique. Elle s'intègre dans un environnement hétérogène comprenant une base de maintenance EDF, une darse en voie d'élargissement, un quai polyvalent (quai des espagnols) et, donc, désormais, des box directement accessibles.

- Principales caractéristiques

Surfaces disponibles : 2 hectares.
Outillage : 2 élévateurs

- 1 élévateur de 40 tonnes
- 1 élévateur de 450 tonnes

Box :

- 17 nouveaux box disponibles
- Alimentation en eau et électricité
- Surface disponible :
    - 14 box d'une surface de 37 m2
    - 1 box de 52 m2
    - 1 box de 46 m2
    - 1 box de 22 m2

Sur cet espace, le Port de La Turballe cible notamment :

- Les implantations d'entreprises venant s'inscrire idéalement (mais pas exclusivement) dans le tissu portuaire ;
- L'amélioration et le développement des services aux navires

Le Syndicat Mixte des Ports de Loire-Atlantique, propriétaire du port, engagé depuis 2020 dans une politique ambitieuse de modernisation de ses outils portuaires, va boucler sur cette zone (livraison été 2023), la deuxième et dernière tranche de ces travaux de plusieurs dizaines de millions d'euros, consistant à la création d'un avant-port dédié à la Plaisance.
Ce nouvel équipement permettra d'accueillir, une cinquantaine de navires de plaisance de 10m et plus ainsi que des manifestions nautiques d'ampleur.
D'autres investissements sont d'ores et déjà prévus, notamment un hangar technique permettant les opérations d'entretien, de sablage, de peinture… sous abri.

Le réaménagement complet de la zone a d'ailleurs été enclenché en 2020 avec la prolongation de la digue de plus de 550m, l'agrandissement de la zone de carénage et la zone technique et justement la création de nouveaux box.

1. OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent appel à manifestation d'intérêt, AMI, s'adresse à toutes sociétés ou groupements de sociétés qui souhaitent développer, sur la zone identifiée, des projets (liste non exhaustive ci-après) **en liaison directe, ou non, avec les activités existantes** :

- Services au navire : peinture, entretien, réparation, mécanique, voilerie…
- Décarbonation des activités maritimes et transition énergétiques
- Recherche et développement

En cas de groupement, les candidats préciseront, d'une part, les coordonnées du cotraitant mandataire habilité à représenter et à engager le groupement, candidat par lequel transitera l'ensemble des correspondances et d'autre part la répartition détaillée des prestations que chacun des opérateurs économiques, membre du groupement, s'engage à exécuter.
La SAEML LAPP se réserve la possibilité d'imposer au candidat retenu la création d'une société ad hoc dédiée à l'exécution du contrat, selon les conditions juridiques et financières à définir dans le cadre de la procédure.
Le potentiel commercial estimé de cette zone est de :

- plus de 300 mouvements/an pour le 450 T ;
- plus de 1000 mouvements /an pour le 40 T.

Les projets doivent préférentiellement générer du trafic maritime, l'un des critères d'appréciation principal sera le ratio service proposé / occupation foncière. Ce critère sera évalué au cas par cas.

Le présent AMI a pour objectif :

- D'identifier les opérateurs intéressés (artisans, entreprises, etc…) ;
- Préparer les modalités de contractualisation avec le Port pour la mise à disposition des installations, le développement et l'exploitation des projets retenus moyennant une redevance d'occupation domaniale ;
- Accompagner les projets retenus.

En conséquence, le Port de La Turballe invite toute personne ou entité intéressée à soumettre une candidature pour le développement de son projet sur le domaine concédé.
Les candidatures et projets présentés peuvent porter sur une ou plusieurs implantations. En fonction des projets, la contractualisation des projets avec le Port de La Turballe donnera lieu à :

- Une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT), sans constitution de droits réels pour le volet foncier, au sens de l'article L2122-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

2. CONDITIONS DE LA CONSULTATION

2.1. Éléments fondamentaux du projet

Le projet devra s'articuler autour des éléments fondamentaux suivants :

1) Développement d'activités pour lesquelles la création de valeur ajoutée pour le port est clairement admise **(maritime préférentiellement)**.
2) Développement et valorisation pour le Port de La Turballe des installations mises à disposition,
3) Intégration urbaine et environnementale.
4) Impact sur l'emploi et liens économiques avec l'interface ville-port

2.2. Engagements attendus du partenaire

- Exploiter le(s) box et l'(les)entretenir, conformément aux articles L5343-1 et suivants ;
- Développer l'activité portuaire ou participer à l'acceptabilité de cette dernière
- Rentabiliser les infrastructures et l'outillage mis à disposition par la SAEML LAPP par un développement d'activités préférentiellement génératrices de développement maritime et d'emplois. Ce développement doit s'opérer durablement et en complément des activités existantes de sorte à faire la valeur ajoutée du port ;
- Participer à la dynamique de la place portuaire : s'investir dans la vie économique de la place ;
- Respecter le planning prévisionnel d'implantation et informer la SAEML LAPP des difficultés éventuelles rencontrées pour y parvenir.

2.3. Engagements de la SAEML LAPP et du Syndicat Mixte des Ports de Loire-Atlantique

- Mettre à disposition, pour une durée maximale de 10 ans reconductible le domaine public portuaire nécessaire à la mise en œuvre du projet tel que défini lors des négociations avec le candidat
- Assurer l'entretien des accès maritimes et terrestres concernés par le projet et garantir des performances a minima équivalentes à celles définies lors des négociations avec le candidat ;
- Accompagner le candidat dans ses démarches locales, notamment administratives, mais aussi dans les démarches de concertation notamment avec les collectivités et les usagers locaux visant à promouvoir son projet et à faciliter son aboutissement.

2.4. Modalités de l'AMI

Les manifestations d'intérêt sont à remettre à la SAEML LAPP sous forme de candidatures. Elles doivent être adressées par tous moyens explicités en point 3.2 permettant ainsi de conférer une date certaine à leur réception.

Les candidatures et tous les documents seront rédigés exclusivement en langue française.

3. CORRESPONDANCE ET CONTACTS

3.1. Renseignements complémentaires

Des renseignements complémentaires d'ordre technique ou administratif peuvent être obtenus en adressant une demande écrite à :

Direction Exploitation
Benoit BOUSSARD
44 420 LA TURBALLE
benoit.boussard@lapp.fr

Les candidats sont vivement invités à solliciter une visite du port et de son environnement. La demande est formulée dans les mêmes conditions que pour les renseignements complémentaires ci-dessus.

3.2. Modalités de remise des dossiers de candidature

Les candidatures devront être remises avant le 3 Janvier 2023 à 17h00.
Les candidats transmettront leurs dossiers sous format électronique aux adresses suivantes :
benoit.boussard@lapp.fr

Une copie du dossier et de ses annexes sur support papier ou support physique électronique pourra être reçue sous pli cacheté portant les mentions :

PORT DE LA TURBALLE
APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
2022
ATTRIBUTION DE L'EXPLOITATION DE BOXS PORTUAIRES PRINCIPALEMENT DÉDIÉ AU DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS EN LIEN AVEC LA ZONE TECHNIQUE ET DE MANUTENTION PORTUAIRE EN VUE D'AUGMENTER LES SERVICES PROPOSES

Ce pli sera remis contre récépissé avant le 30 Novembre 2022 à 17H00.
Il peut enfin être envoyé par la poste par pli recommandé avec un avis de réception postal avant le 30 Novembre 2022 à 17h00, à l'adresse suivante :

Centre de Marée de La Turballe
Direction Exploitation
44 420 LA TURBALLE

4. CONTENU DES PROPOSITIONS

Les manifestations d'intérêt des candidats intéressés devront être présentées sous la forme d'une note de synthèse unique comprenant les 4 volets suivants :

4.1. Présentation du candidat ou du groupement de candidats
Ce dossier présentera pour le candidat ou pour chacun des membres du groupement candidat :

- Une description générale du candidat précisant les noms et pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat ainsi que ses coordonnées ;
- Les compétences, expériences et références du candidat dans le domaine d'activité visé,
- Sa capacité financière ;
- Une déclaration sur l'honneur précisant que le candidat ou chacun des membres d'un groupement de candidats :
    - N'est pas en situation de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou en situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans les législations et réglementations nationales. Si le candidat est en situation ci-dessus, il devra avoir été habilité à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution du contrat et communiquera la copie du jugement prononcé à cet effet
    - Ne fait pas l'objet d'une interdiction de concourir à une procédure de ce type,
    - Ne fait pas l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation au

bulletin N°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.324-9, L.324-10, L. 341-6, L. 125-1 et L. 125-3 du code du travail ou équivalent dans d'autres législations,

- Les prestations seront assurées par des salariés employés régulièrement au regard de la législation applicable et dans le respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés visée aux articles L. 323-1, L. 323-8-2 et L. 323-8-5 du code du travail ou équivalent dans d'autres législations.

4.2. Stratégie d'implantation et de développement

Mise en avant des éléments fondamentaux du projet, le niveau des investissements envisagés (le cas échéant) et les grandes orientations du projet. Elle précisera notamment les éléments suivants :

- Stratégie du candidat, marchés visés,
- Positionnement marketing et perspectives de développement, évolution des marchés visés,
- Moyens humains et matériels.

4.3. Présentation du projet

Ce dossier comprendra une notice technique de présentation du projet précisant notamment les points suivants :

- Nature du projet
  - Fonctionnement du site
  - Activités développées
- Descriptif détaillé des services proposés
  - Nature (description détaillée, fiche produit, contraintes, incompatibilités)
  - Volumes
- Valorisation des outillages existants
- Niveau de redevance proposé
- Investissements envisagés et durée d'amortissement
  - Nature
  - Montants et mode de financement,
- Planning de développement de l'activité (afin d'accompagner une éventuelle montée en puissance de l'activité),
- Équilibre financier global du projet, création d'emplois,
- Impact environnemental et sanitaire.

4.4. Qualité, sécurité, environnement

Ce dossier comprendra une note décrivant :

- Les mesures envisagées pour respecter les principes du développement durable (maîtrise des impacts environnementaux, maîtrise des risques santé/sécurité, intégration environnementale) ;
- Les engagements pris en matière de politique interne QSE/RSE ;
- Les engagements permettant de respecter l'ensemble des obligations réglementaires liées au projet.

5. SELECTION DES PROJETS

La SAEML LAPP, après concertation avec les entités potentiellement concernées par le projet, se réserve le droit de ne pas retenir un ou plusieurs candidats, dans le cas où le dossier de candidature remis serait incomplet ou manquerait de manière manifeste de cohérence, ou dans le cas où la SAEML LAPP jugerait que le candidat ne dispose pas des capacités techniques, organisationnelles ou financières suffisantes, jugées sur la base des éléments remis, listés dans l'article 4.
Aucune indemnité ne sera versée au(x) candidat(s) évincé(s).

Les candidatures seront jugées et classées sur la base de critères définis ci-après et les négociations seront poursuivies par écrit ou au cours de réunions avec les candidats ayant présenté les offres recevables. Dans ce cas, ces derniers seront informés par courrier avec un préavis minimum de 15 jours calendaires, de la date et de l'heure à laquelle ils devront se présenter.
Au cours de cette négociation, la SAEML LAPP pourra procéder à une réévaluation du dossier de candidature.

Plusieurs candidatures pouvant être qualifiées et finalisées, il n'est pas prévu de classement des dossiers de candidature. Cependant, en cas de conflit entre deux candidatures, le candidat retenu sera celui ayant obtenu le meilleur classement.
La sélection des projets sera appréciée à plusieurs niveaux :

- Recevabilité et conformité des dossiers aux conditions de la consultation telles que définies à l'article 2 ;
- Analyse, évaluation et sélection des projets ;

Les candidatures seront analysées, évaluées et sélectionnées selon les critères suivants, notés de 1 à 5 :

	note
Le service proposé au regard du besoin exprimé	
Le niveau de redevance proposé	
Le ratio implantation/service	
Le caractère portuaire et maritime de l'activité	
La santé financière et l'investissement de l'entreprise	
L'impact sur l'environnement, transition énergétique, lien ville-port...	
L'impact sur l'emploi et les liens économiques avec le bassin d'emploi	

Le Port de La Turballe négociera librement avec les candidats sélectionnés en vue de la conclusion d'une convention pour la mise à disposition des installations dans le cadre d'une procédure transparente, égalitaire et non discriminatoire.
Les projets pourront porter sur tout ou partie des espaces disponibles, en fonction du projet du candidat et de son éventuel phasage.

6. ABANDON DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

Le Port de La Turballe se réserve la possibilité de déclarer sans suite le présent AMI. Cette décision d'abandon peut également intervenir à l'issue de la sélection d'un projet dans l'hypothèse où la difficulté des négociations de mise en point des conventions ou la survenance d'évènements extérieurs empêcheraient la conclusion des contrats définitifs.
S'il estime qu'aucun projet ne présente une crédibilité technique ou financière suffisante ou si les projets proposés ne permettent pas au Port de La Turballe d'atteindre la totalité de ses objectifs, le Port de La Turballe se réserve la possibilité de déclarer infructueux le présent AMI.

En cas de projets n'ayant pas eu d'avancée significative dans un délai maximum de 6 mois, la SAEML LAPP se réserve le droit de remettre en concurrence les boxs concernés.

7. DOCUMENTS FOURNIS AUX CANDIDATS

Le dossier de consultation comporte :

- Le présent cahier des charges,
- Les annexes suivantes :
  1. Plan général de situation des boxs et plan détaillé box

8. DROITS DE PROPRIETE ET DE PUBLICITE DES PROJETS

Le Port de La Turballe assure que l'ensemble des pièces du dossier sont couvertes par le secret professionnel et la confidentialité.
Les candidats autorisent la SAEML LAPP à user d'un droit de représentation des notes de présentation sommaires de leur projet, dans le cadre des instances strictement nécessaires à leur sélection et à l'instruction de la convention qui sera conclue. Les candidats peuvent indiquer les informations qui présentent un caractère particulièrement confidentiel, la SAEML LAPP s'engageant alors à ne pas communiquer ces éléments à des tiers, étant entendu que ne sont pas considérés comme tiers :

- Tout conseil de la SAEML LAPP , y compris mais sans limitation les avocats, les conseils financiers et techniques, les commissaires aux comptes et les auditeurs,
- Toute autorité de tutelle, toute autorité administrative ou judiciaire ou de direction, en particulier le Syndicat Mixte de Ports de Loire-Atlantique, propriétaire du port.

Les dossiers non retenus pourront, à la demande des candidats et après clôture de l'AMI, leur être restitués.
Les dossiers des projets retenus serviront de base de travail à l'établissement de la convention

9. TARIFS PORTUAIRES

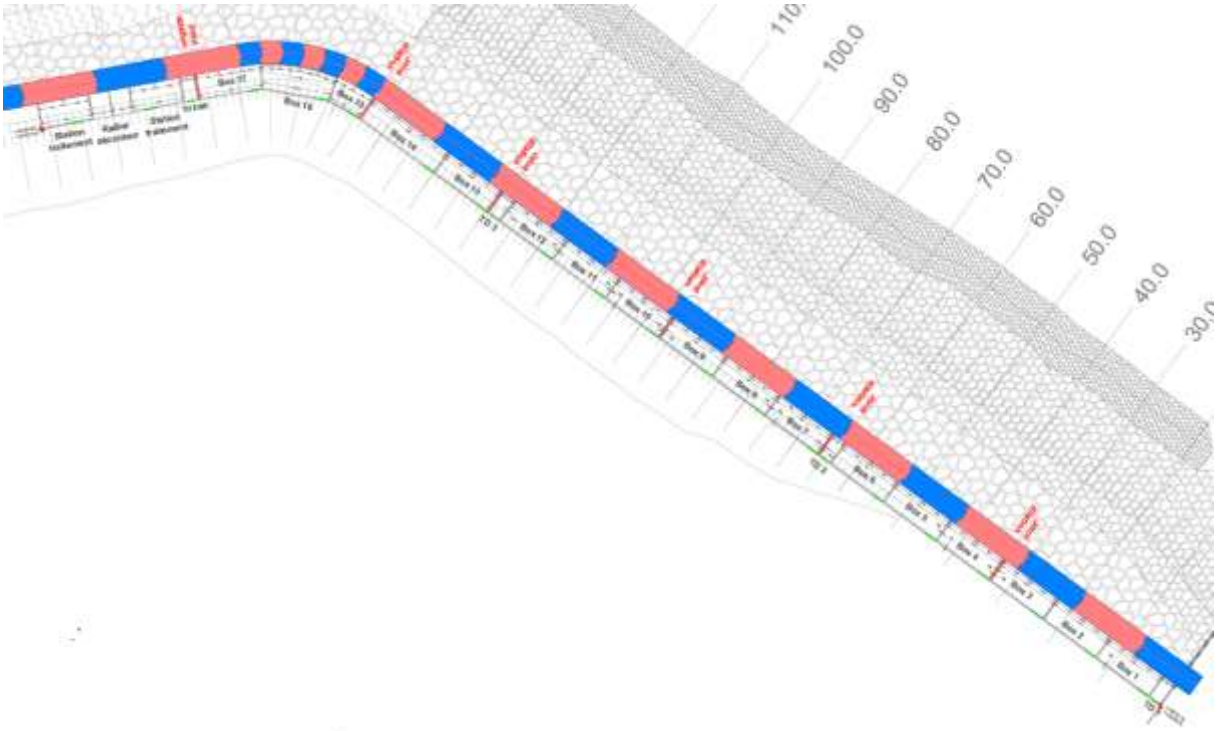
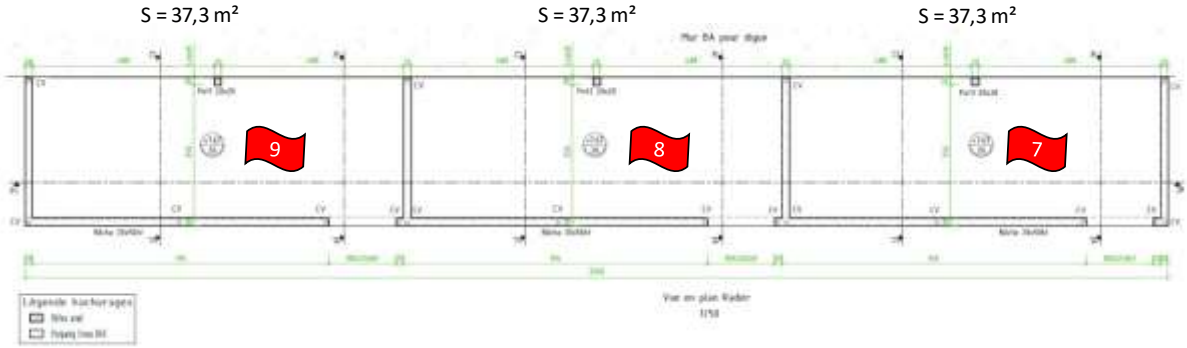
L'ensemble des tarifs portuaires (droits de port navires, outillages) sont disponibles sur le site web https://peche-plaisance44.com/saeml-loire-atlantique-peche-et-plaisance/

10. CALENDRIER DE LA PROCEDURE

Appel à manifestation d'intérêt : 28/10/2022
Date limite de réception des dossiers : 03/01/2023 à 17H00

LOIRE-ATLANTIQUE
pêche et plaisance

ANNEXE I : Plan général de situation des boxs



Plan détaillé des box