



Grand Port Maritime de Bordeaux

APPEL A CANDIDATURES

MISE A DISPOSITION D'EMPRISES FONCIERES

PROPRIETES DU GPMB EN VUE DE CREER UN PROJET INDUSTRIEL EOLIEN GENERATEUR D'ACTIVITES
PORTUAIRES

CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Sommaire

CONTEXTE DE L’APPEL A CANDIDATURES	3
ARTICLE 1 – EMPRISES MISES A DISPOSITION	3
1.1 Zone industrialo-portuaire	4
1.2 Zone de test	4
1.3 Bâtiment	5
1.4 Le terminal portuaire du Verdon	5
TITRE I - CAHIER DES CHARGES DE L’APPEL A CANDIDATURES	6
ARTICLE 2 – CONDITIONS GENERALES DE MISE A DISPOSITION ET AMENAGEMENTS ASSOCIES	6
2.1 - Objectifs poursuivis	6
2.2 Convention de réservation	7
2.3 Convention d’occupation temporaire	7
2.4 Enoncé des objectifs hiérarchisés	8
2.5 Conditions de mise à disposition aux opérateurs	8
TITRE II - REGLEMENT DE LA CONSULTATION	10
ARTICLE 3 – PRINCIPES	10
3.1 – Principes	10
3.2 – Analyse des candidatures	10
3.3 – Sélection des projets	10
ARTICLE 4 – DEROULEMENT DE LA CONSULTATION	10
4.1 Mise à disposition du dossier	10
4.2 Modifications de détail au dossier de consultation et complément d’information	11
4.3 Questions écrites	11
4.4 Remise des propositions	11
4.5 Synthèse du planning	12
ARTICLE 5 – CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURE	12
5.1 Description du candidat	12
5.2 Description du projet	13
ARTICLE 6 – SELECTION DES CANDIDATS	14
6.1 Critères de recevabilité des candidatures	14
6.2 Critères de recevabilité des projets	15
6.3 Déroulement de la procédure	15
6.4 Durée de validité des propositions des candidats	16
ARTICLE 7 – DROITS DE PROPRIETE ET DE PUBLICITE DES PROJETS	16
ARTICLE 8 – AUTRES SUITES POSSIBLES	16
8.1 Abandon de la procédure	16
8.2 Procédure de négociation en cas de déclaration infructueuse	16
ARTICLE 9 – DOCUMENTS FOURNIS AUX CANDIDATS	18

CONTEXTE DE L'APPEL A CANDIDATURES

Le Port de Bordeaux (carte n°1) entend développer ses activités sur la zone industrialo-portuaire du Verdon sur Mer et ce, conformément à la Loi n°2008-660 du 04/07/2008 codifiée notamment au nouvel article L.5312-2 du Code des Transports. En sa qualité de propriétaire du domaine public concerné et conformément à ses missions, l'objectif du GPMB, est de participer activement au développement de projets d'énergie alternative, tout en valorisant son patrimoine foncier, à travers un ou des projet(s) industriel(s) générateur(s) de trafic maritime.

En effet, le Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB) conserve l'ambition de développer son terminal portuaire du Verdon sur Mer par l'implantation d'activités industrielles nécessitant la proximité d'infrastructures portuaires.

Par ailleurs, les projets d'énergie éolienne, notamment off shore, prévus en France et en Europe nécessitent des emplacements portuaires performants. Le Port de Bordeaux possède les terrains propices pour accueillir toute la chaîne de production d'éoliennes de dernière génération : construction, assemblage, etc. Il peut également offrir une zone foncière particulièrement adaptée pour implanter les prototypes indispensables à la réalisation des tests et mesures diverses. La valorisation de ce domaine foncier portuaire stratégique, a vocation à contribuer à la consolidation et au développement de tous les projets du port et des opérateurs concernés de la place portuaire.

Les zones objet du présent appel à candidatures sont situées sur le site portuaire du VERDON dont l'aménagement est classé en Opération d'Intérêt National (article R121-4-1 du Code de l'Urbanisme) ce qui induit que son développement industriel est une priorité de l'Etat traduite dans les actes de planification et d'aménagement du site (article L 121-2 du code de l'urbanisme).

Afin de garantir les principes d'égalité de traitement et de transparence, le GPMB a décidé de procéder à une publicité par le présent appel à candidatures. L'objectif est de favoriser sur ces espaces l'émergence de projets compétitifs, le cas échéant complémentaires, eu égard notamment au potentiel que représentent les installations mises à disposition.

Le présent document est composé de :

- une description des espaces concernés,
- un cahier des charges et un règlement de la consultation.

Le cahier des charges :

- fixe les objectifs recherchés par le GPMB et les principales conditions envisagées pour la mise à disposition des espaces concernés,
- détaille les éléments d'ordre technique réglementaire et financier permettant aux candidats de formuler leurs propositions.

Le règlement de la consultation :

- fixe les conditions dans lesquelles la consultation se déroulera,
- détaille la forme des dossiers des candidats et leur contenu,
- précise les critères de sélection éventuelle des projets.

ARTICLE 1 – EMPRISES MISES A DISPOSITION

Le présent appel à candidatures porte sur l'offre suivante :

- principalement, mise à disposition des emprises foncières dont un terminal portuaire pour un projet industriel pour l'importation et l'exportation par voie maritime de toute production issue du site,
- à titre accessoire, mise à disposition des emprises foncières pour une zone de test, impérativement liée au projet de fabrication et/ou d'assemblage d'éoliennes sur le site du VERDON ».

- éventuellement, mise à disposition d'un hangar.

1.1 Zone industrialo-portuaire

5 parcelles de terrains sont utilisables selon la temporalité suivante (sous réserve des autorisations requises pour l'aménagement des emprises) :

- 25 ha immédiatement disponibles ;
- 20 ha disponibles fin 2011
- 10 ha disponibles en 2015 ;
- 17 ha disponibles en 2018 ;
- 10 ha disponibles en 2021

Une carte détaillée (carte n°2) de ces emprises est jointe au présent dossier.

Une partie de ces emprises (environ 59 ha) est située en zone franche douanière. Cette spécificité confère la possibilité aux entreprises qui importent les matériaux, fabriquent et/ou assemblent sur place, puis exportent vers des pays tiers (ce dispositif ne concerne pas les échanges franco français ou intra européens) de bénéficier d'exonérations de droits de douane, si elles remplissent les critères requis par la réglementation en vigueur.

La ZIP du Verdon est en outre située en ZRR (Zone de Revitalisation Rurale) ce qui permet aux entreprises qui s'implantent de bénéficier d'un panel d'avantages fiscaux si elles remplissent les critères requis par la réglementation en vigueur.

Conditions de mise à disposition :

Il est ici expressément précisé que ces espaces sont destinés à accueillir le(s) projet(s) industriel(s) d'un ou plusieurs opérateur(s).

L'(les) industriel(s) devra(ont) justifier de l'utilisation de la voie maritime pour tout ou partie de sa logistique et fera(ont) notamment des propositions de nature à développer le trafic annuel du GPMB. Sur ce point, il(s) prendra(ont) des engagements sur les délais et le phasage envisagé pour la montée en puissance de son (leurs) projet(s).

Les investissements pour la réalisation des structures nécessaires au développement du projet industriel font partie du projet industriel et seront pris en charge par le(s) opérateur(s).

1.2 Zone de test

Pour un projet de fabrication d'éléments d'éoliennes, une zone test pourra être mise à disposition.

Cette zone d'une superficie d'environ 14 ha peut être mise à la disposition immédiate de l'opérateur pour accueillir des prototypes. Celle-ci est intégrée dans une zone de développement éolien plus large (environ 100 ha) en cours d'instruction.

La mise à disposition de cette zone de test est obligatoirement conditionnée au développement conjoint d'un projet industriel générant du trafic maritime. Les deux projets devront être liés fonctionnellement. La cohérence de la proposition globale, zone test adossée à un projet industriel, fait partie des critères d'appréciation des projets.

- Une carte détaillée de ces emprises (carte n°2) est jointe au présent dossier.
- La Communauté de Communes de la pointe du Médoc, pourra si besoin communiquer la cartographie des contraintes réalisée dans le cadre de la ZDE. Il est toutefois précisé qu'il s'agit d'un élément purement indicatif et dépourvu de caractère contractuel dans la mesure où la ZDE n'est pas arrêtée à la date de publication du présent appel à candidatures.

1.3 Bâtiment

Un bâtiment appelé Hangar 81 dont les caractéristiques principales sont les suivantes est susceptible d'être mis à disposition à titre temporaire sous certaines conditions à définir par le GPMB :

- Longueur : 200 m ;
- Largeur : 60 m ;
- Superficie : 12 000 m²
- Porte sectionnelle avec accès direct au bord à quai : 10 m de haut et 15 m de large ;
- porte de façade : 4 m de haut et 8 m de large ;
- Hauteur du hangar 21 m sous faîtage et 15 m sous poutre.

Ce bâtiment étant régulièrement loué à des activités génératrices de trafic maritime, le candidat ne pourra se prévaloir d'aucune priorité, ni d'exclusivité sur la mise à disposition de celui-ci.

Un plan de masse et de situation (carte n° 3) du hangar est joint au présent dossier à titre d'information.

1.4 Le terminal portuaire du Verdon

Le terminal (carte n°4) est situé au cœur de l'avant-port du Verdon-sur-mer. Unique site situé en eaux profondes du GPMB, il est équipé d'une rampe pour navires rouliers et dispose d'aire de préstockage et de stockage situées immédiatement à l'arrière de la zone de déchargement.

A ce jour, il est équipé de 2 portiques appartenant à la société par actions simplifiées, BAT, chargée d'exploiter l'outillage du terminal du Verdon, d'une capacité de levage respective de 32 et 40 Tonnes.

La résistance des quais est de 5 T/m² au minimum. Celle-ci peut être accrue par des dispositions adaptées pour le stockage et les engins de manutention.

Appontements	Longueur du quai ou max. (m)	Tirant d'eau max (m)	Trafic associé
805	600	12,5	Conteneurs
806			Colis lourd

Le terminal portuaire du Verdon est équipé d'une desserte routière, il est également embranché fer.

Il est ici expressément précisé que les activités projetées ne devront pas avoir d'impact négatif sur les autres activités portuaires, notamment conteneurs. L'ensemble des activités devra fonctionner dans le cadre d'une gestion partagée de l'espace portuaire avec les opérateurs en place et à venir, conformément aux règles en vigueur.

TITRE I - CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A CANDIDATURES

ARTICLE 2 – Conditions Générales de mise à disposition et aménagements associés

2.1 - Objectifs poursuivis

2.1.1 Outre le développement de son trafic maritime et la valorisation de ses actifs, l'objectif poursuivi par le GPMB est de contribuer à l'émergence d'un projet économique durable, équilibré et cohérent, inscrit dans le territoire qui l'accueillera. Ainsi, le GPMB entend s'impliquer notamment dans le développement de la production d'énergie renouvelable inscrit dans les Lois GRENELLE 1 et 2 des 03/08/2009 et 12/07/2010 et sera attentif à la qualité des projets présentés par les candidats. Il est en particulier demandé aux candidats de proposer une approche intégrant les enjeux suivants :

- **Enjeu de développement portuaire** : la spécificité du site, ses atouts de port en eaux profondes, ses capacités nautiques, de stockage, ses moyens de levage et la qualité de ses quais doivent être valorisés par l'implantation d'un projet industriel convaincant générant un trafic maritime significatif. A cet effet, les candidats devront détailler la nature de leur projet industriel : surface du site industriel, descriptif des activités envisagées, investissements, etc. Les candidats devront également s'engager sur les flux logistiques maritimes induits par l'implantation industrielle : volumes import/export, fréquence des escales et type de navires utilisés, process de manutention des différents matériaux ou produits transportés. Le candidat précisera notamment les masses transportées et la part des moyens utilisés : voie routière, maritime, ou ferrée le cas échéant avec le rythme de montée en puissance et la durée minimale de l'activité envisagée.
- **Enjeu de protection et de respect des espaces naturels** : le site du Verdon est situé au sein d'un vaste système de zones humides et de milieux naturels d'intérêt écologique et paysager, en lien étroit avec l'estuaire. Les candidats devront intégrer les enjeux de cette qualité environnementale (carte n°5) à leur projet. Pour cela le GPMB mettra à leur disposition les documents diffusables en sa possession. Le candidat devra également prendre contact et s'informer de toute problématique environnementale liée à son projet auprès des administrations compétentes. Il devra notamment démontrer la compatibilité du projet avec la sensibilité environnementale du site. La proximité d'un site Natura 2000, la présence des zones humides répertoriées dans le cadre du SAGE Estuaire, ou d'espèces protégées, justifient d'une attention particulière et d'une prise en compte.
- **Enjeu d'aménagement du territoire dans le respect d'un développement durable** : le projet proposé devra être en cohérence avec les documents de planification existants et les démarches de planification et d'aménagement initiées localement (PLU, SCOT de la pointe du Médoc, SAGE Estuaire, PPRI, Natura 2000, projet de parc naturel marin). Il devra notamment tenir compte des prescriptions du code de l'urbanisme spécifiques au littoral et aux estuaires. A titre d'information, une note de l'Etat sur les possibilités d'aménagement du site au vu des différents enjeux recensés est jointe en annexe.
- **Enjeux économiques pour le territoire** : le projet proposé devra s'inscrire dans le développement du territoire, notamment en termes de valeur ajoutée, de développement de l'emploi, de la sous-traitance et des opportunités de formation. Le dossier de candidature devra développer cet aspect du projet.

Les liens permettant de consulter ou de télécharger ces documents supports figurent à l'article 9.

2.1.2 L'objectif du GPMB consiste, à l'issue du présent appel à candidatures, à sélectionner un (ou plusieurs) opérateur économique en vue de signer avec lui les documents contractuels qui lui permettront de mener à bien son projet, dans le respect des orientations souhaitées par le GPMB. Ces documents sont, dans un premier temps, la convention de réservation, et éventuellement les autorisations d'occupation temporaire nécessaires à la phase préparatoire, puis dans un second temps, la convention d'occupation temporaire.

2.2 Convention de réservation

Le GPMB signera avec le ou les candidats retenus à l'issue de l'appel à candidatures, une convention de réservation de 3 ans.

Dans ce délai, le candidat devra impérativement élaborer son projet industriel et obtenir toutes les autorisations nécessaires au fonctionnement de ses installations (y compris environnementales telles qu'installations classées pour la protection de l'environnement, ou le cas échéant destruction d'espèces protégées).

Dans le cadre d'un projet de fabrication d'éoliennes, cette convention permettra au titulaire de :

- mettre en place un mât de mesure et réaliser des sondages de sols nécessaires à l'implantation d'éoliennes.
- installer des éoliennes test, sans nécessairement les raccorder au réseau électrique, pour être affectées à ses seuls besoins électriques (auxquelles les dispositions ZDE et LENE ne s'appliquent pas, notamment en nombre d'unités),

Un planning prévisionnel d'avancement du dossier indiquant les différentes étapes du projet (notamment date de dépôt de la demande d'autorisation d'exploiter et du permis de construire, ...) sera joint au dossier du candidat et repris et détaillé dans la convention de réservation.

La convention de réservation sera dénoncée ou deviendra de plein droit caduque si les dates de dépôt des dossiers prévues au planning ne sont pas respectées, ou si aucune autorisation n'est obtenue ou qu'aucun projet industriel ne démarre dans les 3 ans conformément à la rédaction du présent appel à candidatures.

Le titulaire de la convention de réservation devra alors remettre le site en l'état, conformément à l'article L2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. A cet effet, le candidat présentera un plan de financement du démantèlement et de remise en état du site assorti d'une garantie financière.

Ainsi, l'attention des candidats est attirée sur le fait que dans le cas où la convention de réservation serait dénoncée ou deviendrait caduque faute de signature de la convention d'occupation, ils seront dans l'obligation de démonter et d'évacuer les éoliennes test et le mât de mesure, y compris leurs fondations, qu'ils auront été autorisés à implanter par autorisation d'occupation temporaire.

Dans l'hypothèse où l'industriel entendrait exploiter les éoliennes test pour la production et la revente d'électricité, il intégrera dans son dossier une proposition tarifaire au profit du GPMB.

Cette convention de réservation fera l'objet d'une redevance fixe correspondant à 20% du tarif « Redevance annuelle fixe » mentionnée ci-dessous, calculée sur la base de la superficie demandée par le candidat. Dans le cas d'un projet nécessitant la mise à disposition d'une zone test pour l'implantation des prototypes, une Autorisation d'Occupation Temporaire de courte durée (1 an renouvelable, sans excéder la durée totale de la réservation) sera délivrée pour la mise à disposition de l'emprise nécessaire. Le tarif appliqué sera celui défini pour la Redevance annuelle fixe, abondé de la redevance variable.

2.3 Convention d'occupation temporaire

A l'issue de la convention de réservation et dans la mesure où le titulaire aura obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires à son activité sur le site, le GPMB signera une convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels. Celle-ci comprendra notamment les variables suivantes :

- **(1) Durée maximale** : Celle-ci est proposée par le candidat, et sera fixée en fonction du montant des investissements réalisés par l'industriel sans pouvoir excéder 70 ans conformément à l'article L.2122-6 du CG3P. Il justifiera de la durée demandée dans le cadre de son business plan. La date à partir de laquelle la durée maximale prendra effet est la date de signature de la convention d'occupation.
- **(2) Redevance annuelle fixe** : Le montant global facturé sera calculé en fonction de la surface de terrain mise à disposition par le tarif public du site du Verdon, sur la base de 3,40 €/m²/an HT (valeur 2011). Celui-ci s'appliquera à la première mise en exploitation et sera indexé annuellement.

- **(3) Redevance variable** : La redevance variable correspondra à un pourcentage, laissé à l'initiative du candidat, du chiffre d'affaires annuel correspondant à la capacité maximale annuelle d'énergie valorisable dans le cadre du projet présenté.
- **(4) Engagement de trafic maritime** : Les candidats proposeront un engagement de trafic maritime minimum éventuellement progressif. A défaut de réalisation de celui-ci, des pénalités représentant le total des taxes que le port aurait perçu pour un trafic équivalent seront appliquées. Elles seront précisées dans la convention définitive après négociation.

Les données de redevance fournies ci-dessus sont indicatives et valables uniquement **pour le présent appel à candidatures**. Le GPMB se réserve le droit de les modifier au cours des négociations, ou dans le cadre de procédures ultérieures, notamment de nouvelles consultations sur le même domaine.

2.4 Enoncé des objectifs hiérarchisés

Les objectifs hiérarchisés dans l'ordre décroissant qui fondent la consultation effectuée par le GPMB sont les suivants :

- 1) L'émergence d'un projet industriel crédible générant du trafic maritime couplé à la mise à disposition d'une zone d'implantation des prototypes si nécessaire ;
- 2) La valorisation de la zone industrialo-portuaire du Verdon en termes de redevances et d'intérêts financiers pour le GPMB, de valeur ajoutée et d'emplois pour la pointe du Médoc ;
- 3) La capacité du projet à s'intégrer tant dans l'environnement naturel qu'au niveau de ses qualités esthétiques et architecturales.

Les candidats devront décrire, de façon détaillée, la contribution de leur projet à ces objectifs hiérarchisés dans le cadre du dossier à remettre et dont la composition est fixée dans le règlement de la consultation ci-après.

La présente consultation a pour objectif de faire émerger des projets s'adaptant au plus près des attentes du GPMB et s'inscrivant dans le cadre des politiques publiques notamment en termes d'aménagement du territoire. Elle permettra d'effectuer un choix entre les différents projets présentés.

2.5 Conditions de mise à disposition aux opérateurs

Les candidats prendront les lieux, les installations et aménagements en l'état, sans aucune réclamation possible vis-à-vis du GPMB et de ses assureurs, notamment concernant l'état des structures, l'état du sol et du sous-sol ou le fonctionnement des ouvrages et installations existantes.

2.5.1 Conditions contractuelles

Les emprises mises à disposition dans le cadre d'autorisation ou convention d'occupation sont situées sur le Domaine du Port de Bordeaux et, en tant que telles soumises aux règles de la domanialité issues notamment des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

L'occupant ne pourra pas exiger un déclassement, une vente ou une cession des emprises qui conserveront leur statut de biens relevant du Domaine du port.

Les projets devront répondre aux contraintes légales et réglementaires qui s'imposent à lui.

2.5.2 Travaux/Etudes

Il est préalablement rappelé que dans le cas où la convention de réservation serait dénoncée ou deviendrait caduque faute de signature de la convention d'occupation, tous les frais engagés par le candidat notamment d'études, de conseils, de sondages géotechniques ou d'expertise resteront à sa charge exclusive.

Les travaux envisagés par les candidats seront soumis à l'agrément préalable du GPMB notamment ceux ayant un impact sur l'exploitation du site ou la gestion des réseaux. Les travaux envisagés seront réalisés à l'initiative, aux frais et sous la responsabilité exclusive du ou des candidats retenus. De même, l'ensemble des conséquences des travaux rendus nécessaires à la réalisation des projets proposés par les candidats, devra être pris à leur charge exclusive.

Les projets et travaux devront prendre en compte la présence de l'ensemble des réseaux et aménagements existants ou projetés.

La sécurité (notamment alarme, vidéo, ...) des installations sera à la charge des candidats retenus qui devront prendre en compte les contraintes de sûreté/sécurité inhérentes à leur présence sur le Domaine du Port, d'une part, et à l'exercice de leur propre activité, d'autre part.

Le candidat justifiera de toutes les mesures prises pour tenir compte des servitudes aéronautiques et radio-électrique.

2.5.3 Sort des installations en fin de convention constitutive de droits réels

Conformément aux dispositions de l'article L2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, à l'expiration de la convention, l'opérateur devra restituer les emprises qu'il aura été autorisé à occuper à des fins privatives, dans leur état initial. L'industriel devra en outre se conformer à l'ensemble des obligations de remise en état mises à sa charge par la réglementation, notamment celle applicable aux installations classées. Le mode opératoire envisagé sera détaillé dans son dossier de candidature comme indiqué à l'article 2.2 alinéa 6.

S'il le décide, le GPMB pourra accepter le maintien des installations, sans préjudice du respect par l'opérateur des autres obligations légales et réglementaires de remise en état. Dans ce cas, les installations deviendront de plein droit et gratuitement propriété du GPMB, franc et quitte de tous privilèges et hypothèques.

2.5.4 Suivi du projet

Le candidat précisera dans son dossier la durée et le planning des travaux et des réunions de chantiers qu'il propose.

TITRE II - REGLEMENT DE LA CONSULTATION

ARTICLE 3 – Principes

3.1 – Principes

L'appel à candidatures a pour objectif de permettre au GPMB, sur la base des dossiers présentés par les opérateurs dans un cadre de libre concurrence, un ou plusieurs projets industriels répondant au mieux aux critères fixés dans le cahier des charges.

Afin de garantir l'égalité de traitement entre les divers candidats, les dossiers présentés devront respecter la cohérence des enjeux souhaitée par le GPMB.

Les candidats devront apporter pour chaque phase ou élément de leur projet, les garanties financières, techniques, ainsi que les délais de réalisation nécessaires à leur parfait aboutissement.

3.2 – Analyse des candidatures

L'analyse des candidatures sera effectuée sur la base d'un projet intégré tel que décrit aux présentes.

3.3 – Sélection des projets

Le GPMB procèdera à l'attribution des conventions de réservation et, si nécessaire, des emprises telles que décrites dans le présent appel à candidatures.

Dans l'hypothèse où un industriel souhaiterait proposer le développement d'un projet industriel complémentaire, générateur de trafic maritime, qui se suffirait à lui-même sans nécessairement demander à disposer de la zone test, le GPMB examinera cette possibilité d'implantation et se réserve le droit de l'accepter dans les conditions décrites aux présentes.

Le GPMB se réserve la possibilité de ne pas attribuer une des emprises mises à disposition ou de ne pas donner suite à la consultation.

ARTICLE 4 – Déroulement de la consultation

4.1 Mise à disposition du dossier

Dès la parution de la publicité, le dossier de consultation sera téléchargeable à l'adresse :

<http://www.bordeaux-port.fr/fr/actualite/actualite.asp>

ou remis, sur demande, sous format papier ou CD-ROM à l'adresse suivante :

GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX
Département de la Gestion Immobilière
152, quai de Bacalan - 33082 BORDEAUX Cedex

Téléphone : 05 56 90 59 54 – Télécopie : 05.56.90.57.32

4.2 Modifications de détail au dossier de consultation et complément d'information

Le GPMB se réserve le droit d'apporter, jusqu'à dix (10) jours avant la date limite de réception des candidatures, des modifications de détail au présent dossier.

Les candidats en seront informés par écrit.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié ou complété sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet, la date de remise restant inchangée, sauf information contraire.

4.3 Questions écrites

Des questions relatives au présent dossier d'appel à candidatures peuvent être posées par écrit quinze (15) jours minimum avant la date de remise des candidatures.

Elles sont à envoyer à l'adresse suivante :

GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX
Département de la Gestion Immobilière
152, quai de Bacalan -33082 BORDEAUX Cedex

Ou à l'adresse mail suivante : projetsleverdon@bordeaux-port.fr

Une réponse sera adressée au moins dix (10) jours avant la date limite fixée pour la remise des candidatures.

Des demandes de visite du site et des installations peuvent également être sollicitées à la même adresse.

4.4 Remise des propositions

Les dossiers de candidatures complets avec les projets définitifs, tels qu'ils sont définis à l'article 5 du présent règlement, devront parvenir au plus tard le 15 septembre 2011 à 12 heures.

Ils seront déposés contre récépissé ou envoyés, par courrier, le cachet de la poste faisant foi, à l'adresse suivante:

GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX
Service du Courrier
3, Place Gabriel
33075 BORDEAUX Cedex

ou déposés en mains propres contre récépissé à la même adresse.

En indiquant sur l'enveloppe :

APPEL A CANDIDATURES relatif à la MISE A DISPOSITION D'EMPRISES FONCIERES

PROPRIETES DU GPMB EN VUE DE CREER UN PROJET INDUSTRIEL GENERATEUR D'ACTIVITES PORTUAIRES

Avec la mention :

« NE PAS OUVRIR »

4.5 Synthèse du planning

Mise en ligne de l'appel à candidatures et mise à disposition du dossier de consultation	à partir du 15 juin 2011
Retrait des dossiers de consultation	jusqu'au 15 juillet 2011
Questions écrites des candidats	avant le 30 juillet 2011 12 h
Remise des candidatures	au plus tard le 15 septembre 2011 à 12h00
Sélection des candidats	au plus tard le 15 novembre 2011

ARTICLE 5 – Contenu des dossiers de candidature

Les candidats intéressés par la présente consultation devront déposer un dossier complet comprenant les documents relatifs à la description du candidat d'une part et à leur projet industriel d'autre part.

Les documents seront rédigés en langue française, sous la forme d'un dossier ou d'une plaquette.

Le dossier complet sera à remettre en 3 exemplaires, et un reproductible (CD ou DVD).

5.1 Description du candidat

Ce dossier sera constitué comme suit :

A.0 – Lettre de candidature

Il est demandé aux candidats de remettre le formulaire DC 1 (Lettre de candidature et d'habilitation du mandataire par ses cotraitants), disponible à l'adresse suivante :

<http://www.minefi.gouv.fr>,

A.1 – Description de l'entité soumissionnaire

Le dossier devra comporter une présentation détaillée de l'entité soumissionnaire, avec notamment :

- Le formulaire DC 2 (Déclaration du candidat) intégrant toutes les attestations sur l'honneur requises et notamment celle concernant l'emploi des travailleurs handicapés ainsi que les pouvoirs de la personne habilitée à engager la société, disponible à l'adresse suivante :
- <http://www.minefi.gouv.fr>,
- La présentation du ou des candidat(s) ou du ou des groupement(s) organisé(s) pour la candidature, avec les éléments juridiques détaillés sur les structures concernées par le projet, en particulier ceux relatifs à la structure investisseurs,
- Les habilitations par ses partenaires du candidat mandataire, avec une lettre de chaque partenaire datée et signée par le représentant qualifié,
- L'extrait du Registre du Commerce et des Sociétés de chaque partenaire ou document équivalent,
- Les éléments financiers (Bilans et Comptes de Résultat), depuis 3 ans, de l'entité mandataire et de ses principaux partenaires,
- Une liste des principales réalisations notamment dans des ports effectués par le mandataire au cours des trois dernières années.
- Le relevé d'identité bancaire du mandataire,

A.2 – Note détaillée de la stratégie du candidat

Le dossier devra comporter une note de synthèse relative au projet industriel et présentant la solution proposée par le candidat. (marketing, moyens, regroupement d'entreprises, relation avec les entreprises sous-traitantes)

Cette note décrira les mesures prévues, l'état d'avancement et les résultats des démarches entreprises afin de s'assurer de l'acceptabilité locale du projet. Elle présentera les avis et, le cas échéant, les demandes des organismes consultés, en apportant tous les éléments jugés pertinents à cet égard (par exemple, la copie des conventions de concertation ou de coopération avec les parties concernées). Le candidat pourra également joindre tout autre document attestant de l'avis émis par les acteurs locaux, départementaux et régionaux sur l'intérêt du projet. (conseil régional, conseil général, communes et établissements publics de coopération intercommunale, etc.) Il précisera en outre le nombre d'emplois susceptibles d'être créés, l'impact sur la sous-traitance locale et les actions de recrutement local et initiative de formation.

Le dossier devra aussi préciser la manière dont le candidat entend respecter et mettre en œuvre les objectifs du GPMB mentionnés à l'article 2.1.

Cette note précisera clairement les propositions faites pour chacun des critères énoncés à l'article 6.2. A ce titre, il développera particulièrement les données relatives à l'engagement de trafic maritime qu'il prendra notamment en terme de :

- Nature,
- Volume,
- Niveau de l'engagement minimal, perspectives (tonnage maximal) et progressivité.

A.3 – Business Plan et comptes d'exploitation prévisionnels du projet – Engagement de financement

Le dossier devra comporter les éléments prévisionnels du projet, en particulier :

- Une notice financière sur le projet du candidat, avec une décomposition précise du coût de ses investissements ;
- Le montage financier de l'opération avec production d'un compte de résultat et d'un bilan prévisionnel ou d'un plan d'affaire;
- Une notice justifiant la durée demandée au regard d'éléments des documents précités.

Le candidat fournira une description de la structure qui développera et réalisera le projet. Il détaillera la structure juridique, la composition du partenariat, la liste des partenaires, ainsi que leur rôle, la nature et les liens avec le candidat. Il fournira le montage financier du projet : fonds propre, endettement, subventions, plan d'affaire, chiffre d'affaire et comptes annuels.

5.2 Description du projet

Ce dossier sera constitué comme suit :

B.1 – Description technique

Le dossier devra comporter une notice technique de présentation du projet précisant, entre autres :

1. En cas de projet de fabrication et/ou d'assemblage d'éoliennes, le descriptif complet du projet d'implantation des prototypes et si nécessaire son raccordement ainsi que les accès. La capacité de production attendue, qui servira de base au calcul de la redevance variable.

2. Le descriptif complet du projet industriel :

Ce descriptif devra proposer une intégration paysagère et architecturale dans le site. Il devra comprendre des images permettant d'illustrer les choix proposés.

Ce descriptif devra définir :

- a) La structure, avec plan au 1/200, coupes et détails ;
- b) Les zones de préstockage et de stockage ;
- c) Les dessertes nécessaires (fer, route ...) ;

d) Le détail des équipements.

3. Le descriptif complet de la logistique du projet industriel

- a) Volumes importés et exportés, et nature des produits transportés (volumes, poids, conditionnement)
- b) Type de navires utilisés, fréquence des escales, provenances et destinations
- c) Manutention

B.2 - Pièces graphiques du rendu

Les pièces graphiques de chaque implantation, résumées ci-dessous, feront partie intégrante du dossier :

- a) Un plan de masse ;
- b) Les croquis d'ambiance (au choix du candidat ;
- c) Les insertions photos possibles.

B.3 – Qualité - sécurité - environnement

Le dossier devra comporter une note détaillée décrivant les engagements pris en matière de qualité du projet, notamment :

- a) Démarche environnementale, y compris pour la période de travaux et à l'issue de la convention ;
- b) Certification qualité ;
- c) Gestion de la sous-traitance ;
- d) Recherche et développement ;
- e) Sécurité des personnes et des installations, compatible avec les contraintes portuaires.

B.4 – Communication et marketing

L'association du GPMB à un éventuel programme de communication sera négocié lors de l'établissement de la convention définitive.

ARTICLE 6 – Sélection des candidats

La sélection des candidatures et des projets associés se déroulera en deux étapes :

1. l'examen de la recevabilité des candidatures et des projets,
2. la négociation avec le ou les candidats retenus.

6.1 Critères de recevabilité des candidatures

6.1.1 Critères relatifs à la composition, la qualité et l'habilitation du candidat

La candidature doit être présentée par un mandataire unique qui a été formellement habilité à représenter ses cotraitants, associés ou partenaires pour le projet.

En cas de groupement, ce dernier devra être solidaire.

La société ou le groupement candidat doit justifier avoir une surface financière le rendant capable de porter le projet proposé ou bénéficié de la garantie d'une maison mère.

La société ou le groupement doit justifier d'au moins une réalisation en propre ou dans le cadre d'un groupement contrôlé majoritairement par elle ou lui, d'un projet de même nature ou d'une expérience avérée dans le domaine de production projeté.

La société ou le groupement doit remettre les références détaillées des projets qu'elle ou il a porté en propre.

6.1.2 Engagements du candidat sur le montage financier

Le candidat s'engage formellement à financer l'ensemble des investissements nécessaires à la réalisation du projet. Ces engagements doivent avoir été formalisés dans le dossier de candidature.

6.1.3 Dossier complet et conforme

Le candidat doit avoir remis un dossier complet conforme au présent règlement.

6.1.4 Compatibilité du projet

Le projet du candidat doit démontrer sa compatibilité avec les activités économiques à proximité.

6.2 Critères de recevabilité des projets

Seuls les projets des candidatures jugées recevables selon l'article 6.1 ci-dessus seront examinés.

Les projets seront appréciés au regard des critères suivants :

- Qualité, crédibilité, cohérence du projet industriel proposé avec la stratégie du GPMB ;
- Engagement de trafic maritime ;
- Intérêt financier direct pour le GPMB lié aux redevances proposées ;
- Intérêts pour le territoire et acceptabilité locale, prise en compte des enjeux environnementaux ;

En tant que de besoin, un classement des projets pourra être réalisé, par application des coefficients de pondération ci-dessous :

Libellé des critères	Notation sur 100
1- Qualité, crédibilité, cohérence du projet industriel proposé avec la stratégie du GPMB (notamment en matière environnementale)	25
2- Engagement de trafic maritime	25
3- Intérêt financier direct pour le GPMB lié aux redevances proposées	25
4- Intérêts pour le territoire : <ul style="list-style-type: none"> – Nombre d'emplois susceptibles d'être créés (10) ; – Impact sur la sous-traitance locale (5) ; – Actions de recrutement local et initiatives de formation (5). – prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers (5) 	25

6.3 Déroulement de la procédure

La procédure se déroulera selon les étapes suivantes :

6.3.1 Etape 1 : Commissions Techniques

Une Commission Technique, dont la composition sera définie et présidée par le GPMB, procédera à l'examen des dossiers des candidats. Elle pourra demander la production de pièces ou informations complémentaires pour éclairer son analyse, ainsi qu'à rencontrer les candidats.

Elle rédigera un rapport à l'issue de ses travaux.

6.3.2 Etape 2 : Mise au point et négociation avec les candidats

Suite à l'analyse de la Commission Technique, le Directoire du GPMB arrêtera les projets recevables.

Le GPMB engagera avec les candidats retenus les négociations concernant la mise au point de leur projet et l'établissement des projets de titre d'occupation temporaire, constitutifs de droits réels, les mieux adaptés aux attentes des parties.

A l'issue, ces titres d'occupation seront soumis pour validation aux instances du port, Directoire et Conseil de Surveillance.

La durée de la négociation est limitée à 3 mois après la notification par le GPMB de son choix.

Au-delà de ce délai, si aucun accord n'a abouti, le GPMB se réserve le droit de proroger la durée des négociations, d'arrêter les négociations, éventuellement de négocier avec un autre ou plusieurs opérateur(s) ayant remis un projet recevable, ou de relancer une mise en concurrence dans des conditions qui pourront être différentes.

6.4 Durée de validité des propositions des candidats

Le délai de validité des propositions des candidats est fixé à six (6) mois à compter de la date limite fixée pour la remise des candidatures.

ARTICLE 7 – Droits de propriété et de publicité des projets

Les candidats retenus par le GPMB, en application de l'article 6.3.2, autorisent le GPMB à user d'un droit de représentation et de publication de leur projet devant tout public et par tout moyen.

Les dossiers des candidats non retenus pourront à leur demande leur être restitués après la clôture de la consultation.

Les dossiers des candidats retenus serviront d'annexe à la convention d'autorisation d'occupation temporaire mise en place.

ARTICLE 8 – Autres suites possibles

8.1 Abandon de la procédure

Le Directoire du GPMB se réserve la possibilité de déclarer sans suite le présent appel à candidatures sans avoir à justifier son choix auprès des candidats.

S'il estime qu'aucun projet proposé ne présente une crédibilité technique ou financière suffisante ou ne soit justifié pour les missions de l'Etablissement public, le Directoire du GPMB se réserve la possibilité de déclarer infructueux le présent appel à candidatures.

Le Directoire pourra alors éventuellement prendre la décision de relancer une nouvelle procédure sur de nouvelles bases, restant toutefois conformes aux activités du GPMB.

8.2 Procédure de négociation en cas de déclaration infructueuse

Si le Directoire du GPMB estime qu'un projet est suffisamment crédible et conforme à l'intérêt à agir de l'Etablissement, bien que ne satisfaisant pas totalement aux critères autres que les critères de recevabilité posés par le GPMB, il pourra, après avoir déclaré l'appel à candidatures infructueux décider de lancer un processus de négociation de gré à gré sur un ou plusieurs projets avec un ou plusieurs candidats dans les conditions définies à l'article 6.3.2.

Le projet résultant de telles négociations et concrétisant un éventuel accord sera ensuite soumis pour approbation aux instances du GPMB (Directoire et Conseil de Surveillance).

ARTICLE 9 – Documents fournis aux candidats

Le dossier de consultation comporte :

- le cahier des charges de l'appel à candidatures et son règlement
- les Cartes numérotées 1 à 5
- la note du préfet de la Gironde en date du 15 Mars 2011

Liens utiles :

www.bordeaux-port.fr (appel à candidatures et plans)

www.legifrance.gouv.fr (article R 121-4-1 et L121-2 du code l'urbanisme –loi 2005-781 du 13 juillet 2005 sur les énergies)

www.developpement-durable.gouv.fr (dossier de presse sur l'énergie éolienne)

www.pointe-medoc.com (POS – PLU et SCOT : Schéma de cohérence territoriale de la Pointe du Médoc)

www.aquitaine.pref.gouv.fr (politique de l'Etat)

www.gironde.equipement.gouv.fr (PPRI, urbanisme)

www.sage-estuaire-gironde.org (schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'estuaire de la Gironde et des milieux associés)

www.aires-marines.fr (parc naturel marin)

www.premar-atlantique.gouv.fr (parc naturel marin)

www.ville-verdon.org (POS Plan d'occupation des sols)

www.aquitaine.ecologie.gouv.fr (Natura 2000, espèces protégées, évaluation environnementale)