

Site Industriolo-portuaire d'Arles

APPEL A PROJETS POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN TERRAIN SUR LE SITE INDUSTRIEL ET PORTUAIRE D'ARLES

REGLEMENT

Correspondants :

- Laurent METOIS : 04 72 00 68 29 - l.metois@cnr.tm.fr
- Aurélie FORCHERON : 04 74 78 49 82 – a.forcheron@cnr.tm.fr

PREAMBULE

Le Site Industriolo-portuaire d'Arles (SIP d'Arles)

CNR est titulaire d'une concession sur le Rhône confiée par l'Etat. A ce titre, elle est chargée de la réalisation de 3 missions solidaires : la production d'hydroélectricité, le développement de la navigation et l'appui à l'irrigation et aux usages agricoles.

Dans le cadre de sa mission de développement de la navigation, CNR aménage, commercialise et gère 22 sites industriels et portuaires tout au long de la vallée du Rhône.

CNR promeut également le développement du trafic fluvial en tant qu'alternative à la route. Pour ce faire CNR encourage l'implantation d'activités ayant recours au transport par mode massifié.

Implanté le long du Rhône, au croisement de l'axe Nord Sud de l'Europe et non loin du Grand Port Maritime de Marseille, le SIP d'Arles dispose d'une localisation privilégiée.

Il dispose en effet d'un accès par 4 modes de transports (fleuve/fluviomaritime/rail/route) qui lui permettent de se connecter aux grands axes de circulation ferrés, routiers et maritimes européens et méditerranéens.

D'une superficie de 55,7 ha, le SIP d'Arles dispose d'une disponibilité foncière importante.

Le SIP d'Arles s'organise en lien avec le port public sous concédé par CNR à la CCI, qui propose divers services de chargement / déchargement, stockage.



Les capacités d'accueil du SIP d'Arles en font un site unique, avec notamment un chenal de navigation en capacité d'accueillir des fluviomaritimes jusqu'à 3000 tonnes.

Le SIP d'Arles présente 3 modes d'accès :

- Accès routier : Entrée par le chemin des Ségonnaux, avec un réaménagement des accès par la collectivité (accès convois exceptionnels).
- Accès fluvial et fluviomaritime : Actuellement les parcelles ne disposent pas de quai dédié. Les trafics fluviaux et fluviomaritimes nécessitent les services du port public.
- Accès ferré : Les parcelles sont raccordables au faisceau d'accueil principal raccordé lui-même au réseau ferré national, à l'exception de la parcelle de 0,9 hectare située à l'extrémité sud du SIP d'Arles qui n'est pas raccordable.

CNR a fait réaliser une étude spécifique sur le raccordement ferroviaire qui a démontré le potentiel de développement du SIP d'Arles.

A ce jour, CNR dispose d'une disponibilité sur une parcelle de terrain nu d'environ 7,5 hectares non divisibles. Cette parcelle fait l'objet du présent appel à projets lancé par CNR.

Les candidats sont informés que la profondeur de la parcelle peut potentiellement être réduite selon les besoins d'infrastructures ferroviaires complémentaires au faisceau ferroviaire.

Le SIP d'Arles dépendant du domaine public concédé à CNR, le présent appel à projets est organisé dans le respect des obligations de publicité et de sélection fixées par les articles L2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Les informations relatives au présent appel à projets sont disponibles sur le site internet CNR :

<https://www.cnr.tm.fr/promouvoir-le-transport-fluvial/les-ports-du-rhone/appele-a-projets-du-site-darles/>

Figure parmi ces informations le présent règlement qui fixe les modalités de sélection de l'attributaire de la convention d'occupation sur le tènement objet du présent appel à projets. Ce règlement a été établi en vue de garantir l'impartialité et la transparence de la procédure de sélection.

Cette démarche d'appel à projets s'inscrit dans une démarche partenariale avec l'ensemble des acteurs du territoire.

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

1.1 OBJET DE LA CONSULTATION

Le présent appel à projets a pour objectif l'implantation d'une activité économique et multimodale. Le présent document prévoit l'organisation du présent appel à projets.

1.2 FONCIER CONCERNE :

Localisation : SIP d'Arles.

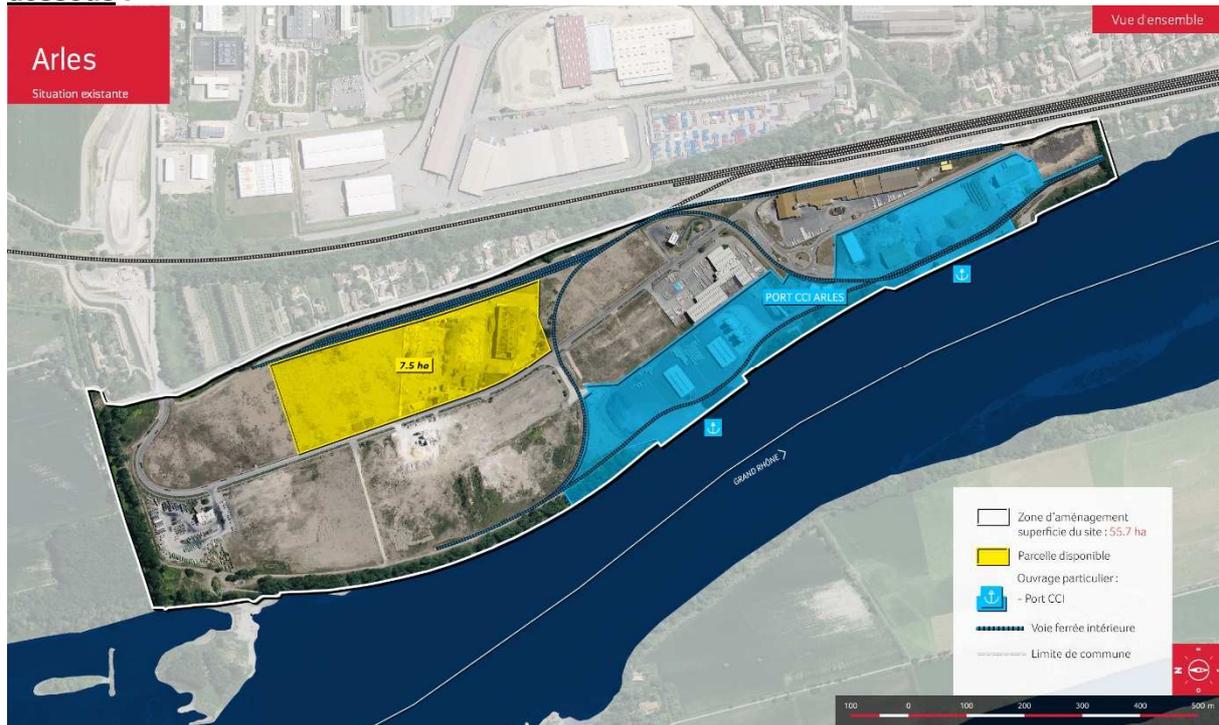
Superficie : 7,5 ha. environ non divisibles.

Réseaux disponibles en limite de parcelle :

- réseaux électriques,
- réseaux de télécommunications,
- réseaux d'eaux pluviales, usées, potable,
- réseaux routiers,
- réseau ferré interne du SIP d'Arles.

L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'à proximité de la parcelle se trouvent les cuves de réserve d'eau du système de défense incendie du site. Ainsi, un éventuel raccordement ferroviaire devra tenir compte de la présence de ces cuves. L'accès pompier à ces cuves devra être maintenu en permanence.

La parcelle objet du présent appel à projets figure en couleur jaune sur la vue aérienne ci-dessous :



La surface de la parcelle pourra évoluer à la hausse sans remettre en cause la possibilité d'embranchement ferroviaire de la parcelle située au nord.

Etat du sol et du sous-sol :

Les candidats sont informés que sur la parcelle objet du présent appel à projets a été exercée une activité ICPE.

Les candidats sont informés que le sol et le sous-sol de la parcelle objet du présent appel à projets ont fait l'objet du diagnostic mis à leur disposition dans le cadre du présent appel à projets.

Les candidats retenus pour la conclusion d'une convention d'occupation temporaire feront leur affaire exclusive du traitement des désordres et des pollutions éventuelles du sol et du sous-sol du tènement objet du présent appel à projets.

Réseaux non CNR :

Le candidat sera tenu de vérifier l'exactitude et la complétude des réseaux non CNR qui seraient éventuellement mentionnés sur les plans fournis dans le cadre du présent appel à projets. Il sera également tenu de se renseigner sur l'éventuelle présence d'autres réseaux non CNR non mentionnés sur ces plans.

CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

CNR se réserve le droit de modifier le calendrier de l'appel à projets figurant ci-après ainsi que les modalités pratiques des différentes phases de l'appel à projets figurant également ci-après. Les candidats seront informés de ces modifications dans un délai adapté.

CNR pourra stopper définitivement, et à tout moment, le présent appel à projets pour quelque motif que ce soit. Dans ce cas les candidats ne pourront prétendre à aucune rémunération ou indemnisation.



2.1 DÉROULÉ ET CALENDRIER DE L'APPEL A PROJETS

2.1.1 Visite de site :

Les personnes intéressées pourront demander par écrit à l'adresse AAP_SIP_Arles@cnr.tm.fr une visite de site d'une durée de trois heures consécutives au maximum.

Les détails techniques d'implantation ne seront pas abordés durant cette visite mais seront discutés après sélection des candidats admis à déposer une offre de projet.

2.1.2 Phase de l'appel à projets :

Le déroulement de l'appel à projets est organisé en une seule phase « offres de projets » qui aura pour but de sélectionner l'offre de projet pour laquelle une convention d'occupation sera conclue avec le candidat l'ayant déposée, ceci en vue de la mise en œuvre du projet décrit dans cette offre.

2.1.3 Calendrier de l'appel à projets :

- **Du 28/11 au 06/12/2019** : Visites de site.
- **Le 27/12/2019 à 18h00** : Date et heure limites de dépôt du dossier d'offre.
- **Du 30/12/2019 au 07/02/2020** : Analyse et discussions CNR/candidats sur les offres de projets valablement déposées.
- **Du 10/02 au 06/03/2020** : Analyse des offres de projets finales par CNR et ses partenaires.
- **Le 09/03/2020** : Information du candidat dont l'offre de projet est retenue et information des candidats dont l'offre de projet n'est pas retenue.
- **A compter du 10/03/2020** : Entame de la rédaction de la convention d'occupation à conclure pour la mise en œuvre de l'offre de projet retenue.
- **18 mois à compter de la date d'entame de la rédaction de la convention d'occupation** : Date prévue pour la signature de la convention d'occupation par le candidat dont l'offre de projet finale aura été retenue.

Les candidats pourront solliciter par courriel à l'adresse AAP_SIP_Arles@cnr.tm.fr un report des dates et/ou heures prévues ci-dessus. CNR pourra librement accepter ou refuser cette demande. En cas d'acceptation, le report bénéficiera bien entendu à tous les candidats qui en seront informés par courriel.

2.2 CRITERES DE SELECTION DE L'APPEL A PROJETS

2.2.1 Les critères éliminatoires de l'appel à projets seront les suivants :

Tout projet incompatible avec la concession attribuée par l'Etat à CNR sera éliminé.

Tout projet sans aucun recours à une logistique multimodale sera éliminé.

En cas de capacité financière insuffisante, CNR se réserve le droit d'éliminer l'offre de projet.

2.2.2 Les critères pour la sélection des offres de projets seront les suivants :

- Développement de trafics multimodaux : Noté sur 40 points.
- Adéquation du projet avec les orientations économiques du territoire : Noté sur 30 points.
- Développement durable (écologie industrielle, énergie renouvelable) : Noté sur 10 points.
- Maîtrise des risques et des nuisances (incendie, poussières, bruits, odeurs...) : Noté sur 10 points.



- Solidité financière du projet : Noté sur 10 points.
- Intégration architecturale, paysagère et environnementale. Noté sur 5 points.
- Redevance d'occupation proposée par le candidat. Noté sur 5 points.

2.3 MODALITES PRATIQUES :

- Les informations complémentaires pouvant intéresser les candidats potentiels seront publiées sur le site CNR, dans la rubrique dans laquelle le présent appel à projets aura été publié à l'origine.

Questions des candidats durant l'appel à projets :

Des questions précises pourront être posées à CNR à l'adresse courriel AAP_SIP_Arles@cnr.tm.fr au plus tard jusqu'au quinzième jour calendaire inclus précédant la date limite de dépôt du dossier d'offre de projet.

Les réponses susceptibles d'intéresser d'autres candidats seront publiées de la manière indiquée au paragraphe « *Informations complémentaires durant l'appel à projets* », sauf nécessité de protection du secret des affaires. L'identité du candidat ayant posé la question ne sera pas indiquée.

2.3.1 Modalités pratiques de dépôt des offres de projets :

2.3.1.1. Dépôt des dossiers d'offres de projets :

Les candidats devront déposer leur dossier d'offre de projet :

- A l'adresse mail suivante : p.cleyet-merle@cnr.tm.fr .
- **Et** par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante : « *Compagnie Nationale du Rhône, Direction de la Valorisation Portuaire et des Missions d'Intérêt Général, 2 rue André Bonin, 69 316 LYON cedex 04* ». L'enveloppe d'envoi anonymisée devra porter de manière visible : « *Appel à projets SIP Arles Consultation / Enveloppe à ne pas ouvrir par le service courrier* ».

2.3.1.2. Contenu du dossier d'offre de projet :

L'offre de projet à déposer devra comprendre :

- *La présentation du candidat* qui devra comprendre
 - Un extrait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, de moins de 3 mois à la date du dépôt du dossier d'offre de projet.
 - Une copie de ses trois derniers bilans comptables certifiés par un commissaire aux comptes ou l'indication de ses résultats nets N-1, N-2, N-3, certifiée par un commissaire aux comptes.
 - Les deux documents ci-dessus concernant la ou les éventuelles sociétés à qui le candidat souhaite faire exploiter les lieux.

En cas de dépôt par un groupement d'entreprises le dossier de d'offre de projet devra être déposé par le mandataire du groupement. Dans ce cas, devront être fournis :

- Les deux premiers documents de la liste ci-dessus concernant le mandataire du groupement, chacun des membres du groupement et concernant la ou les éventuelles sociétés à qui le candidat souhaite faire exploiter les lieux.
 - Et une justification du mandat donné par tous les membres du groupement au mandataire.
- La fiche d'expression des besoins fournie par CNR dûment complétée par le candidat. Cette fiche conditionnera l'acceptabilité financière du projet par CNR.
 - Une présentation complète et précise du projet comprenant :



- Une description précise des activités envisagées, du programme et du calendrier des travaux d'aménagement et de mise en exploitation.
 - Si l'activité relève de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'offre devra préciser les nomenclatures ICPE concernées.
 - Un plan d'implantation précis et complet des constructions, des aménagements, des voiries et des autres réseaux prévus.
 - Des perspectives des constructions et aménagements dans leur environnement.
 - L'indication des modes constructifs et des matériaux utilisés.
 - Une note précisant la conformité du projet avec le PPRi en vigueur.
 - Une note d'analyse du projet au regard des règles d'urbanisme.
 - L'indication de l'apport du projet au regard des critères de sélection du présent appel à projets en détaillant les propositions associées à ces critères.
- Le projet de convention d'occupation du domaine public concédé à CNR avec identification et explication des éventuels points de discussion juridiques et/ou rédactionnels relatifs à cette COT et au cahier des conditions générales d'occupation.

Ce projet devra préciser le montant de redevance **annuelle** d'occupation proposé par le candidat :

- Cette redevance devra comprendre une part fixe proposée à à 4€/m² hors taxes et hors charges.
- Cette redevance pourra comprendre une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires généré sur le site occupé. Le candidat proposera un intéressement adapté (seuil de déclenchement et pourcentage de chiffre d'affaires qui seront appréciés au regard de la description du montage financier transmise dans l'offre).

A cette redevance s'appliquera une ristourne voie d'eau (RVE) ou une pénalité, tenant compte de la réalité des trafics fluviaux réalisés (voir COT-type mise à disposition).

La non-atteinte de l'objectif voie d'eau contractualisé durant une période de 5 ans pourra également entraîner la résiliation anticipée de la convention.

Il est ici précisé que la convention d'occupation à conclure avec le candidat dont l'offre finale aura été retenue devra être approuvée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne Rhône-Alpes, service de l'Etat chargé du contrôle de la concession accordée à CNR, ceci :

- préalablement à sa signature par CNR et ledit candidat,
- et postérieurement à ces signatures.

Il est également ici précisé que préalablement à son approbation de la convention d'occupation, la DREAL devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques (DGFIP) relativement à la redevance d'occupation convenue.

- Une description du montage financier du projets comprenant :
- La nature et le montant des investissements totaux nécessaires à la réalisation du projet ainsi que leur durée d'amortissement.
 - Le mode de financement de ces investissements.
- Et le texte d'engagement suivant, complété et signé, en première page de l'offre :



« Dans le cas où l'offre de projet ci-jointe serait retenue, je soussigné(e) [Prénom, nom et qualité du représentant du candidat] déclare engager la société/le groupement [Identification de la société/du groupement] jusqu'au [Date de fin de validité de l'offre] à mettre en œuvre ce projet dans le cadre de la convention d'occupation à conclure. ».

La durée de validité des offres devra être de 18 mois au minimum à compter de la date limite fixée pour l'information des candidats dont l'offre de projet est retenue..

Tout dossier incomplet ou non conforme pourra être éliminé par CNR qui se réserve toutefois le droit de demander éventuellement aux candidats de le compléter ou de le corriger.

L'intégralité des documents à remettre par les candidats dans le cadre général du présent appel à projets, à quelque moment que ce soit de la procédure de sélection, devront être rédigés en Français et chiffrés en Euros.

Tous les dossiers à déposer dans le cadre du présent appel à projets devront être datés et signés par un représentant du candidat dûment habilité.

Tout dossier incomplet ou non conforme à déposer dans le cadre général du présent appel à projets pourra être éliminé par CNR qui se réserve toutefois le droit de demander éventuellement aux candidats de le compléter et/ou de le corriger.

2.3.2.4. Echanges et discussions au sujet des offres de projets

CNR organisera librement avec les candidats ayant valablement déposé une offre de projet une ou plusieurs réunions d'échanges et de discussions au sujet de leur offre de projet.

Cette réunion aura pour objectif de parvenir au dépôt d'une offre de projet finale qui fera l'objet d'une analyse et d'un classement par CNR et par le comité susvisé réunissant CNR et ses partenaires.

Toute modification du dossier d'offre de projet proposée par le candidat durant ces échanges et discussions devra faire l'objet d'une confirmation écrite via le dépôt d'une offre de projet modifiée suivant les modalités pratiques prévues en 2.3.2.2. A défaut, seule l'offre de projet valablement déposée précédemment sera prise en compte par CNR.

CNR aura la possibilité de stopper les échanges et discussions avec un ou plusieurs candidats et de les poursuivre avec un ou plusieurs autres candidats, ceci sans qu'aucun candidat puisse prétendre à une quelconque rémunération ou indemnisation.

2.3.2.5. Analyse, classement et sélection des offres de projets finales

A l'issue de ces échanges et discussions les offres de projets finales seront analysées et classées par CNR et par le comité réunissant CNR et ses partenaires soit :

- La communauté d'Agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM).
- La commune d'Arles.
- Le département des Bouches du Rhône.
- La région Sud Provence Alpes Côte d'Azur.
- Voies Navigables de France.
- SNCF Réseau.
- L'Etat, représenté par les DDTM et les DREAL AURA et PACA.

Ce comité émet un avis simple.

Cette analyse et ce classement seront effectués au regard des critères fixés à l'article 2.2.2 ci-avant et permettra de sélectionner l'offre de projet finale la mieux notée pour laquelle sera entamée la rédaction d'une convention d'occupation en vue de sa mise en œuvre.



CNR informera le candidat dont l'offre de projet finale aura été ainsi sélectionnée.

Les candidats dont l'offre de projet finale n'aura pas été retenue à ce stade seront également informés par CNR.

Toutefois, CNR se réserve la possibilité de revenir vers ces derniers candidats afin d'entamer la rédaction d'une convention d'occupation en vue de la mise en œuvre de leurs projets. Cette possibilité pourra être exercée par CNR pour le cas où une convention d'occupation recueillant son accord ne serait pas signée par le candidat initialement sélectionné, ceci à la date prévue par le calendrier indiqué ci-avant.

2.3.2.6. Rédaction et signature de la convention d'occupation avec le candidat dont l'offre de projet finale aura été sélectionnée

Après sélection de l'offre de projet finale, CNR et le candidat retenu débiteront les échanges en vue de la signature de la convention d'occupation nécessaire à la mise en œuvre du projet.

CNR aura la possibilité de stopper ces échanges pour le cas où une convention d'occupation recueillant son accord ne serait pas signée par le candidat initialement sélectionné, ceci à la date prévue par le calendrier indiqué ci-avant, sans que ce candidat puisse prétendre à une quelconque rémunération ou indemnisation.

IMPORTANT : Durant ces échanges en vue de la rédaction et de la signature de la convention d'occupation, l'offre de projet finale sélectionnée ne pourra pas faire l'objet de modifications substantielles qui auraient pour effet de modifier son classement.

Il ne sera notamment plus possible de modifier la redevance proposée dans l'offre de projet finale sélectionnée, sauf en cas d'avis défavorable de la DREAL ou de la DGFIP à son sujet. Dans un tel cas la redevance proposée pourra faire l'objet de discussions entre CNR et le candidat retenu, ceci uniquement dans le but d'obtenir un avis favorable de la DREAL et de la DGFIP.