



DIRECTION DE LA VALORISATION PORTUAIRE ET DES MISSIONS D'INTERET GENERAL

DVPMIG 2019-497

**APPEL A PROJETS EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'UN TITRE
D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC SUR LE PORT DE LYON**

INTERLOCUTEUR CNR	Philippe GENNARI Chargé de développement économique	04.78.61.68.75 portdelyon@cnr.tm.fr
------------------------------	--	---

DATE LIMITE DE REPONSE : le 24/02/2019 à 12h00

1. OBJET DE LA PROCEDURE

- 1.1 Description du terrain concerné**
- 1.2 Conditions d'occupation du terrain**
- 1.3 Conditions économiques**
- 1.4 Conditions liées à l'activité projetée**
- 1.5 Annexes**

2. DEROULEMENT DE LA SELECTION

- 2.1 Visite des lieux avant remise des dossiers**
- 2.2 Demande d'informations complémentaires**
- 2.3 Dépôt du dossier de projet d'implantation**
- 2.4 En cas d'infructuosité de la procédure**
- 2.5 Déroulement de la sélection**

Préambule

Au deuxième semestre 2023, l'un des contrats en cours arrivant à échéance, CNR aura une disponibilité foncière de 21 866 m² de terrain et de 400 m² de bâti en bord de voie d'eau sur le port de Lyon. Cet ensemble fait l'objet du présent appel à projets lancé par CNR.

Cet 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 générales initiales relatives au présent appel à projets sont téléchargeables gratuitement sur le site internet CNR :

<https://www.cnr.tm.fr/appel-a-projets-du-port-de-lyon/>

Figure parmi ces informations le présent règlement qui fixe les modalités de sélection de l'attributaire de la convention d'occupation sur la parcelle 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.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PROCEDURE

Le présent document décrit et organise la sélection préalable à l'octroi d'un titre d'occupation de la dépendance identifiée ci-après, située dans le périmètre du domaine public concédé par l'Etat à CNR. Cette sélection a lieu en application des articles L2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Date envisagée du début d'occupation du terrain : 2^{ème} semestre 2023.

1.1 Description du terrain concerné

- Références cadastrales : Commune de Saint-Fons, section AB numéros 307, 316, 323 et 353 et section AM numéros 100, 109 et 126.
- Adresse : 8 rue de Sète, Port de Lyon ; (cf. plan en annexe n° I)
- Terrain : 21 866 m² environ ; le terrain est indivisible ;
- Equipement du terrain : Un bâtiment de 400 m², un quai de 234,50 mètres linéaires et un plan d'eau d'une superficie de 4 700 m²
- Etat des sols et sous-sols : Le candidat fera son affaire du traitement des désordres et pollutions éventuelles. Les candidats sont informés que le sol et le sous-sol ont fait l'objet d'un diagnostic de pollution des sols commandé par CNR et joint au présent règlement en annexe n°5. Les candidats sont réputés en avoir pris parfaite connaissance et ne pourront se prévaloir d'aucun préjudice en la matière. Tout audit de sol complémentaire sera exclusivement aux frais du lauréat.
- Servitudes : La présente parcelle est comprise dans le périmètre du PPRT Vallée de la Chimie et fait l'objet de servitudes liées à la présence de différentes canalisations situées en tréfonds. Le candidat se rapprochera de l'ensemble des exploitants des réseaux dont Véolia, Solvay et SPMR afin d'en connaître la portée des servitudes.

1.2 Conditions d'occupation du terrain

Les conditions-types d'occupation figurent dans la convention type et le cahier des conditions générales d'amodiation de terrains et biens bâtis, fournis avec le présent document.

Les conditions d'occupation pourront éventuellement être adaptées en fonction de chaque projet d'implantation.

La CNR laisse la possibilité au futur bénéficiaire de démolir le bâti à ses frais et sous sa seule responsabilité, sur autorisation écrite expresse préalable de la CNR.

Dans le cas où le futur bénéficiaire souhaiterait conserver le bâti, un audit technique commandé par CNR et financé à parts égales par le bénéficiaire et CNR devra être réalisé.

Un audit technique global du quai commandé par CNR et financé à parts égales par le bénéficiaire et CNR devra être réalisé.

1.3 Conditions économiques

Le terrain est proposé sous le régime d'une convention d'occupation temporaire du domaine public moyennant une redevance annuelle composée de :

- Une redevance sur le terrain mis à disposition composée :
 - d'une part fixe qui sera au moins égale à 13 € / m² / HT / HC, en valeur au 01/01/2020. Dans son offre, le candidat proposera un montant pour cette redevance fixe. Cette part fixe devra être versée dès la signature de l'état des lieux d'entrée. Le candidat s'engage à réaliser puis signer cet état des lieux, au plus tard, dans un délai d'un mois à compter de la signature de la COT.
 - d'une part variable prenant la forme d'un pourcentage du chiffre d'affaire généré par l'activité exercée sur site ; le candidat proposera un intéressement adapté (seuil de déclenchement et % de CA qui seront appréciés au regard du business plan transmis dans l'offre).

La part variable de la redevance est due à compter de la mise en exploitation du site, et au plus tard 18 mois à compter de la signature de la COT. A défaut, la part fixe de la redevance sera majorée de 10%.

Les éléments financiers transmis pour le calcul de la part variable devront être certifiés conformes par un commissaire aux comptes.

A ce tarif s'appliquera une ristourne voie d'eau (RVE) ou une pénalité, proportionnelles, tenant compte de la réalité des trafics fluviaux réalisés (cf. COT type en annexe n°6).

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.

NB : Il est ici précisé que la redevance d'occupation ci-dessus visée est indiquée sous réserve de l'avis favorable de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP, service de l'Etat), à solliciter par CNR dès l'instruction de la COT.

- Une redevance sur le bâti mis à disposition à hauteur de 10% du montant de la part fixe liée au terrain amodié, en valeur au 1^{er} janvier 2020. Cette redevance sera due dès la signature de l'état des lieux d'entrée.

Les surfaces impactées par le PPRT pourront donner lieu à discussion pour la mise en place d'une redevance adaptée.

1.4 Conditions liées à l'activité projetée

Ce terrain a vocation à accueillir une activité industrielle et portuaire générant du trafic fluvial.

1.5 Annexes

- 1 – Plan d'ensemble du port
- 1 bis - Plan masse et de situation du terrain ;
- 2 - Cahier des conditions générales d'amodiation de terrains et de biens bâtis ;
- 3 - Charte de qualité architecturale et paysagère ;
- 4 - Règlement particulier de police du port ;
- 5 - Diagnostic des sols du 13 novembre 2019
- 6 - Convention d'occupation temporaire-type (COT-type) ;

ARTICLE 2 : DEROULEMENT DE LA SELECTION

2.1 Visite des lieux avant remise des dossiers

Une visite des lieux pourra être demandée par chaque candidat avant le dépôt de son dossier d'implantation en prenant contact avec la personne en charge du dossier, dont les coordonnées figurent en première page.

En cas de questions soulevées par l'un des candidats, CNR transmettra à l'ensemble des candidats les réponses et les renseignements fournis, sauf en cas de nécessité de protection du secret des affaires.

2.2 Demande d'informations complémentaires

Les candidats pourront demander des informations auprès des interlocuteurs CNR identifiés en première page ceci au plus tard sept jours calendaires avant la date limite de réponse, ceci par courriel exclusivement.

CNR répondra par courriel au demandeur.

Dans le cas d'une réponse susceptible d'intéresser l'ensemble des candidats, celle-ci sera diffusée à l'ensemble des candidats, sauf en cas de nécessité de protection du secret des affaires.

2.3 Dépôt du dossier de projet d'implantation

2.3.1 Les candidats devront remettre à CNR un dossier présentant leur projet d'implantation à l'adresse courriel figurant en première page du présent document.

ATTENTION : Les dossiers réceptionnés par CNR après la date et l'heure figurant en première page du présent document ne seront pas analysés.

Les candidats pourront solliciter un report de la date et de l'heure limite en contactant la personne en charge du dossier par courriel exclusivement au plus tard sept jours avant la date et l'heure limite de dépôt ci avant fixée.

CNR pourra librement accepter ou refuser cette demande.

En cas d'acceptation, le report bénéficiera bien entendu à tous les candidats.

CNR pourra aussi reporter librement cette date et heure à son initiative, après information de chaque candidat par courriel.

2.3.2 Contenu du dossier de projet d'implantation :

Ce dossier devra comporter :

- Un extrait d'immatriculation au registre du commerce de moins de trois mois ;
- Une copie du dernier bilan comptable certifié par un expert-comptable ou commissaire aux comptes [ou] l'indication de son résultat N-1 certifiée ;
- Un dossier du projet d'implantation d'une quinzaine de pages maximum, au format numérique comprenant notamment les éléments suivants :
 - Description de la ou des activités envisagées, avec indication du seuil et des nomenclatures concernées si l'activité relève de la réglementation des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ; nous attirons votre attention sur le respect du zonage du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Vallée de la Chimie (PPRT) ;
 - Détail des flux voie d'eau (justification des tonnages projetés, description du schéma de cohérence avec un autre site portuaire de la vallée du Rhône le cas échéant) ;
 - Nombre et typologie d'emplois créés sur le site ;
 - Plan d'implantation et d'exploitation : ouvrage d'accostage, biens immobiliers, stockage extérieur, plan de circulation, stationnement, espaces verts, etc ;
 - Calendrier détaillé du projet et date de mise en exploitation.
 - Business plan du projet

Le dossier de réponse du candidat devra comprendre un feuillet par critère énoncé ci-dessous.

2.3.3 Détail des critères de sélection :

Les projets seront analysés au regard des critères suivants ; les réponses devront être détaillées et justifiées :

Critères de sélection	Caractère éliminatoire	Notation
Compatibilité du projet avec la réglementation en vigueur (PPRT, PLU de la commune de Saint-Fons, charte architecturale et paysagère du port de Lyon, cahier des charges de la concession CNR)	OUI	AUCUNE
Trafic fluvial	OUI - Si absence de justification de nouveau* trafic fluvial.	- <u>Volume en tonnes par m² par an (t/m²/an)</u> : • Inférieur à 1,5 t/m²/an : 0 point ; RVE max : 0 • De 1,5 à 1,9 t/m²/an : 10 points ; RVE max : 20 %

		- De 2 t/m²/an à 2,4 : 30 points ; RVE max : 30% - De 2,5 à 2,9 t/m²/an : 20 points ; RVE max : 40% - A partir de 3 t/m²/an : 100 points ; RVE max : 50%
Limitation du trafic routier au pré et post acheminement	OUI Si trafic routier majoritairement pour un autre usage.	AUCUNE
Lien du trafic avec l'aire économique métropolitaine Lyonnaise justifié	OUI Si absence totale de lien du trafic avec l'aire économique métropolitaine Lyonnaise.	AUCUNE
Critère financier	NON	La redevance d'occupation sera composée d'une part fixe (à partir de 13 € HT/m ² /an) et d'une part variable, correspondant à un pourcentage du CA généré par le projet sur site à partir d'un seuil de déclenchement). 50 points attribués à la redevance proposée la plus élevée et 50 points supplémentaires attribués à l'intéressement proposé le plus élevé.
Favorisation des énergies alternatives au pétrole	NON	- Absence de favorisation : 0 point <i>Favorisation des énergies alternatives via le projet de construction et d'aménagement : 5 points.</i> <i>Favorisation via le choix de motorisation des véhicules terrestres : 10 points.</i> <i>Favorisation via le choix de motorisation des pousseurs ou des automoteurs : 30 points.</i>
TOTAL		NOTE SUR 230 POINTS

*Si le candidat dispose déjà d'une parcelle sur le port de Lyon à partir de laquelle il génère du trafic fluvial, il devra justifier du développement d'une nouvelle activité fluviale sur la parcelle objet du présent appel à projets.

2.3.4 Cadre général du projet et du dossier de présentation :

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

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

Tous les documents remis devront être rédigés en français et chiffrés en Euros.

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

En aucun cas, les candidats ne pourront prétendre à une quelconque rémunération ou indemnisation pour la préparation et la remise de leur dossier de projet d'implantation.

La fourniture d'un dossier de présentation de projet d'implantation vaut acceptation de l'intégralité des dispositions du présent document.

2.4 En cas d'infructuosité de la procédure

Pour le cas où aucun projet d'implantation ne serait reçu, ou uniquement un ou des projets non recevables, CNR aura le libre choix d'effectuer une nouvelle procédure de publicité et de sélection ou encore d'abandonner son projet de mise à disposition.

2.5 Déroulement de la sélection

2.5.1 Phases de la procédure

L'appel à projet se déroulera en trois phases :

Phase n° 1 : sélection des projets recevables

La sélection se fera sur la base du contenu du dossier indiqué au paragraphe 2.3.2 et des critères précisés dans le présent règlement au paragraphe 2.3.3.

Date limite de remise des offres par les candidats à CNR : 24 février 2019 à 12h00.

Durant cette phase, des compléments d'informations pourront être demandés par CNR aux candidats pour la bonne compréhension des projets.

A titre indicatif, les candidats seront informés de la décision de CNR par courriel dans un délai moyen de 2 mois après la date limite de la remise des offres.

Phase n° 2 : Approfondissement des projets sélectionnés (optionnelle)

Les candidats sélectionnés pour participer à cette deuxième phase devront fournir à CNR des précisions sur leur projet, permettant à CNR de mener une instruction administrative et technique détaillée du projet. Ces précisions pourront être spontanées ou sur demande de CNR.

Cette instruction se déroulera sur une période d'un mois minimum. CNR pourra librement organiser une ou plusieurs réunions avec les candidats ayant valablement déposé un projet.

CNR aura notamment la possibilité de stopper les discussions avec un ou plusieurs candidats et de les poursuivre avec un ou plusieurs autres candidats, ceci sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque rémunération ou indemnisation.

A l'issue de cette instruction, une deuxième sélection interviendra en vue de poursuivre les négociations avec un seul candidat.

Phase n° 3 : Contractualisation

Le candidat retenu pour la phase 3 de contractualisation sera informé par CNR de sa sélection par courriel.

Les candidats non retenus pour cette phase seront également informés par CNR par courriel.

Le contenu de la convention d'occupation à régulariser devra être arrêté **définitivement** durant la phase 3 de contractualisation.

CNR aura la possibilité de mettre fin aux négociations avec le candidat retenu par courriel adressé à ce dernier. Une telle fin de négociations ne pourra donner lieu à aucune indemnité quelconque au profit dudit candidat.

En cas de mise en œuvre de cette possibilité, CNR pourra mettre fin purement et simplement à l'appel à projets, sans donner lieu à aucune indemnité au profit des candidats, ou alors pourra reprendre les négociations avec un ou plusieurs candidats non retenus initialement pour la phase 2 ou pour la phase 3.

CNR pourra alors sélectionner un nouveau candidat en vue d'une nouvelle phase 2 et/ou 3.

Le contenu de la convention d'occupation arrêté d'un commun accord entre CNR et le candidat retenu devra, préalablement à sa signature par CNR et le candidat retenu, faire l'objet d'une validation par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Auvergne Rhône-Alpes (DREAL AURA), service de l'Etat chargé du contrôle de la concession confiée par l'Etat à CNR. La DREAL sollicitera la DDFIP pour validation de la redevance.

Une fois cette validation obtenue, CNR adressera au candidat retenu les exemplaires originaux de la convention d'occupation à signer par ce dernier. Le candidat retenu devra ensuite transmettre à CNR tous les exemplaires originaux paraphés sur chaque page et signés par lui en fin de document dans un délai d'un mois à compter de l'envoi du contrat par CNR.

Les exemplaires signés par le candidat retenu seront ensuite signés par CNR puis transmis par ses soins à la DREAL AURA pour approbation finale. Un exemplaire de la convention d'occupation signée par l'ensemble des intervenants sera ensuite adressé au candidat retenu par CNR.