PORTS DE NORMANDIE

Consultation pour donner suite à manifestation d'intérêt spontanée – article L 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques

Terre-pleins des Flamands et des Mielles - Cherbourg

Règlement de consultation

Date et heure limites de remise des offres : le vendredi 2 mai 2025 à 12h

SOMMAIRE

1 OBJET DE LA CONSULTATION....3
2 DOCUMENTS DE LA CONSULTATION....5
3 DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES....5
4 DEROULEMENT PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE....5
5 REMISE DES OFFRES....7
6 ANALYSE DES OFFRES....8
7 RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES....11
8 RECOURS....11

1 OBJET DE LA CONSULTATION

1.1. – Contexte

Ports de Normandie est le Syndicat Mixte régional qui est propriétaire des dépendances formant les ports de Caen-Ouistreham, Cherbourg et Dieppe.

À ce titre, Ports de Normandie a reçu confirmation du souhait d'un opérateur privé, d'occuper des espaces portuaires de près de 40 hectares situés sur les terre-pleins des Flamands et des Mielles, au sein du port de Cherbourg. Cette occupation est sollicitée pour la période allant de mai 2026 à juin 2030, pour les besoins d'un projet d'installation d'éoliennes en mer.

Sa demande d'occupation du foncier portuaire pour la période mai 2026 à décembre 2027 s'inscrit dans la continuité de sa réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par Ports de Normandie le 3 janvier 2023 et clos le 3 février de cette même année.

Cette même demande pour la période de janvier 2028 à juin 2030 correspond à une manifestation spontanée d'intérêt.
En conséquence de cette manifestation spontanée d'intérêt, et conformément à l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, Ports de Normandie émet un avis de publicité pour s'assurer qu'il n'y a pas d'autres opérateurs intéressés pour occuper tout ou partie des espaces portuaires concernés.

1.2. – Procédure

La procédure est engagée conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 207-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, codifiées aux articles L. 2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publique, en application desquelles, la délivrance des titres d'occupation du domaine public en vue de l'exploitation d'une activité économique doit faire l'objet d'une procédure de publicité et de sélection préalable respectant les principes d'impartialité, de transparence et de publicité.

La procédure est régie par les principes de base suivants :

- Principe d'impartialité : le choix du titulaire s'effectuera à l'issue de la consultation selon les critères définis à l'article 6 ;
- Principe de transparence et de publicité :la présente consultation est publiée sur le site internet de Ports de Normandie pour une durée de 1 mois ;
- Par ailleurs, un courrier est adressé aux candidats ayant répondu à l'Appel à Manifestation d'intérêt lancé par Ports de Normandie le 3 janvier 2023 et clos le 3 février de cette même année et qui ont exprimé l'intention d'occuper un espace portuaire sur la période mai 2026 à décembre 2027.

1.3. – Désignation des espaces fonciers portuaires

Les espaces sollicités et situés sur l'emprise du port de Cherbourg, terre-pleins des Flamands et terre-pleins des Mielles, représentent une surface totale d'environ 400 000 m^2
L'annexe 1 de ce Règlement de consultation reprend les parcelles sollicitées par période par le demandeur, ainsi que l'indication du statut de différentes zones sur le port.
Ces espaces se composent de terre-pleins décrits en annexe 1.
Le Syndicat mixte envisage aujourd'hui que cette surface puisse être découpée en « lots », conformément au plan (annexe 1) chacun désignant un espace qu'un occupant sera autorisé à occuper et à utiliser en application d'une convention valant autorisation d'occupation du domaine public conclue à cet effet. Ces lots sont également divisibles.

Si un candidat devait être autorisé à occuper plusieurs lots, le Syndicat mixte se réserve la faculté de ne conclure formellement qu'une seule convention d'occupation du domaine public pour l'ensemble des lots qui lui sont attribués.

Le nombre exact de lots n'est pas arrêté en l'état : le nombre définitif des lots qui seront attribués aux opérateurs sélectionnés, et la surface de chacun de ces lots, seront précisément fixés par le Syndicat mixte en considération des propositions proposés par les candidats et au plus tard avant la remise des dernières offres et/ou avant la sélection des occupants attributaires.

1.4. – Durée de l'occupation

La durée de l'occupation envisagée par le demandeur concerne la période de mai 2026 à juin 2030, soit 4 années environ.

L'occupation pourra être précédée d'une période dite de « réservation » pendant laquelle :

- Les espaces portuaires seront réservés dans le cadre d'un accord de réservation, au profit du ou des candidats retenu(s),
- le(s) candidat(s) versera/ont, le cas échéant, une redevance de réservation, conformément aux critères d'attribution visés à l'article 6.1

Conformément aux dispositions de l'article L.2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques, la durée de la convention d'occupation du domaine public sera fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés par le candidat et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

En fonction des propositions des candidats concernant la durée d'occupation et de réservation souhaitée, la présente procédure pourra conduire le Syndicat mixte à attribuer des titres d'occupation et/ou des contrats de réservation préalables à plusieurs opérateurs concomitamment ou successivement, sur la durée prévue au premier alinéa du présent article.

2 DOCUMENTS DE LA CONSULTATION

2.1. – Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend uniquement le présent règlement de consultation.

2.2. – Modifications du dossier de consultation

Ports de Normandie se réserve le droit d'apporter tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité de traitement entre les candidats.
Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance de tous les candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise des offres. Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments ou modifications avant la date limite de remise des offres.

Si la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

2.3. – Visite du site

Les candidats qui souhaitent visiter le site en feront la demande à Ports de Normandie.

3 DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES

Les candidats qui souhaitent répondre devront déposer leur offre, conformément aux conditions définies à l'article 5, avant la date limite suivante : **Le 2 mai 2025 à 12h**

4 DEROULEMENT PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

Après la réception des première offres, Ports de Normandie pourra engager librement des négociations avec les candidats. Le Syndicat mixte envisage en l'état d'engager une phase de négociation. Toutefois, le Syndicat mixte se réserve la possibilité d'engager une ou plusieurs phases de négociations supplémentaires.

Les modalités de déroulement des négociations (date, lieu, thème, modalités précises de déroulement de chaque séance) seront préalablement portées à la connaissance de l'ensemble des candidats concernés, par la voie de convocations adressées au plus tard trois jours avant le début des négociations.

Chaque séance de négociations sera programmée avec une durée similaire pour tous les candidats. Les candidats se muniront de tout support qu'ils jugent utile pour présenter leur dossier.

À l'occasion des séances de négociations, des documents écrits pourront être échangés entre le Syndicat mixte et les candidats.

À l'issue de chaque séance et/ou de chaque phase de négociations, le Syndicat mixte pourra, le cas échéant, demander à chaque candidat concerné de confirmer, dans un délai raisonnable qui sera fixé par le Syndicat mixte, les précisions, compléments et/ou modifications qu'il aura apportés à son offre au cours de ladite séance de négociation et/ou de ladite phase de négociations.

En réponse à cette demande, les candidats remettront dans le délai imparti un complément à leur offre visant à la préciser, la compléter et/ou la modifier, dans le prolongement des discussions abordées lors de la séance et/ou phase de négociations.

Le Syndicat mixte pourra, en cours ou à l'issue d'une phase de négociations, convoquer les candidats à une ou plusieurs séances de négociations supplémentaires.
Lorsque Ports de Normandie estimera, en considération de la qualité des offres remises et des résultats des séances de négociations, que la négociation est arrivée à son terme, il invitera le (ou les) candidat(s) qui n'aura (n'auront) pas été éliminé(s) en cours des négociations à présenter sa (leur) meilleure et dernière offre.

Le (ou les) candidat(s) devra (devront) alors remettre sa (leur) meilleure et dernière offre dans les conditions et dans le délai prévu dans la lettre d'invitation à remettre la meilleure et dernière offre.

Le Syndicat mixte conclura avec le(s) candidat(s) qui aura/auront présenté la meilleure offre, au regard des critères visés à l'article 6.1 du présent règlement de consultation et sous réserve des dispositions de l'article 6.2 du présent règlement de consultation, soit :

- directement une convention d'occupation du domaine public (Protocole type en annexe 2)
- un protocole engageant de réservation suivi d'une convention d'occupation du domaine public (convention type en annexe 3)

Le Syndicat mixte se réserve le droit d'interrompre la procédure à tout moment, et la possibilité de ne pas donner suite aux propositions reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Le Syndicat mixte n'aura pas à donner les motifs de cette décision.

5 REMISE DES OFFRES

5.1. – Contenu des offres

Le dossier contenant l'offre des candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comprendre les pièces suivantes :

1) Nom, qualité, références et coordonnées de l'/ des auteur(s) de la réponse

En cas de groupement, un dossier de réponse unique devra être déposé par le mandataire du groupement, qui devra être désigné et habilité par les autres membres du groupement à l'effet de les représenter.

2) Description, modalités et conditions d'exploitation des infrastructures

Le dossier comportera la description de l'activité et de l'organisation envisagées sur le site de Cherbourg.

À cette fin, seront présentés, les éléments suivants :

- Description des activités cibles et du volume pluriannuel d'activité envisagée ;
- Description des surfaces souhaitées, intégrant une montée en puissance et une éventuelle décroissance d'activité ;
- Présentation des conditions d'exploitation de la ou des surfaces souhaitées, des investissements projetés par le candidat mis à sa charge et à celle de Ports de Normandie et prérequis techniques ;
- Durée de l'engagement proposé au port, sur le créneau mai 2026/juin 2030, et le cas échéant, durée de la période de réservation préalable à cette durée.
- Précision du niveau de contractualisation du candidat avec son client ou du niveau d'avancement de la procédure de désignation du candidat comme lauréat ou titulaire d'un marché/contrat, justifiant l'occupation des espaces portuaires désignés à l'article 1.3 du présent règlement de consultation.

3) Réponses aux critères de sélection visés à l'article 6.1. ci-dessous

Proposition financière du candidat sur chacun des postes du critère financier

5.2. – Dépôt des offres

Les documents seront rédigés en langue française ou accompagnés d'une traduction par un traducteur assermenté. Ils seront datés et signés. Cette formalité sera réputée satisfaite si le candidat présente sa première offre par une lettre signée et datée dans laquelle le candidat indique que l'ensemble des documents qui forment son offre l'engage.

Les candidats seront tenus de maintenir leur première offre 30 jours calendaires à compter de la date limite de remise de la première offre, et, le cas échéant, leur meilleure et dernière offre 365 jours calendaires à compter de la date limite de remise de la meilleure et dernière offre.

Le Syndicat mixte pourra, le cas échant, demander au(x) candidat(s) de prolonger la durée de validité des première offres et/ou des meilleures et dernières offres.
Les offres seront remises à Ports de Normandie :

- ✓ En version papier, avec la mention « PORT DE CHERBOURG – CANDIDATURE OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC – TERRE-PLEIN DES FLAMANDS ET DES MIELLES », à l'adresse postale suivante :

Ports de Normandie
3, rue René Cassin
14280 SAINT CONTEST

- ✓ Ou en version numérique à l'adresse mail suivante avec la mention « PORT DE CHERBOURG – CANDIDATURE OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC – TERRE-PLEIN DES FLAMANDS ET DES MIELLES » :

contact@portsdenormandie.fr

Afin de faciliter l'analyse des offres, les candidats qui remettent une proposition sous format papier joindront à leur dossier une copie intégrale de l'ensemble des pièces sur support informatique (CD, DVD, Clé USB ou autre support).

Quel que soit le mode de dépôt, les offres qui seront, en tout ou partie, remises au Syndicat mixte après la date et l'heure limites de réception visée à l'article 3 du présent règlement de consultation, et les propositions papiers qui ne seraient pas placées dans un pli cacheté, seront irrégulières et éliminées en conséquence.

La ou les offres suivantes, et notamment la meilleure et dernière offre, seront remises dans les conditions définies par Ports de Normandie dans l'invitation à remettre l'offre concernée.

6 ANALYSE DES OFFRES

6.1. – Sélection des offres

Les offres seront appréciées par le Syndicat mixte selon les critères suivants :

- Maturité du projet : ce critère sera évalué au regard du niveau de contractualisation du demandeur avec son client ou du niveau d'avancement de la procédure de désignation du demandeur comme lauréat ou titulaire d'un marché/contrat justifiant l'occupation des dépendances désignées à l'article 1.3 du présent règlement de consultation.
  Le candidat devra être en capacité de signer un contrat engageant (réservation ou Convention d'Occupation Temporaire) avec le port dans les 3 mois suivant la décision de Ports de Normandie matérialisée par la délibération de son Comité Syndical, et dans tous les cas une Convention d'Occupation Temporaire dans les 12 mois suivant cette même délibération.
  Ports de Normandie envisage de délibérer le 17 juin 2025.

- Financier : ce critère sera évalué au regard de l'offre la plus favorable pour le Syndicat mixte, tenant compte des valeurs planchers ci-dessous.

	Valeurs proposées par le candidat tenant compte des valeurs plancher ci-dessous
Redevance de réservation	20% du coût de location foncière et du coût de location de la bande de 100m en bord à quai. Ce coût est dû uniquement si la date effective de mise à disposition des terrains est > à 1 an par rapport à la date de signature du protocole de réservation.
Indemnité de dédit	50% du coût de la location foncière et du coût de location de la bande de 100m en bord à quai. Cette indemnité comprend l'éventuelle redevance de réservation. Exemples : (principe) - si indemnité de réservation est à 0, l'indemnité de dédit est égale à 50% - si l'indemnité de réservation est égale à 20% du coût de location alors l'indemnité de dédit est à 30%, sachant que l'indemnité de réservation est conservée par Ports de Normandie
Redevance de location foncière Terre-Pleins des Flamands	Prix par année Année 2026 : 12€/m^2/an Année 2027 : 13€/m^2/an Année 2028 : 14€/m^2/an Année 2029 : 15€/m^2/an Année 2030 : 16€/m^2/an
Redevance de location Terre-Pleins des Mielles	Prix par année Année 2026 : 5€/m^2/an Année 2027 : 5,5€/m^2/an Année 2028 : 6€/m^2/an Année 2029 : 6,5€/m^2/an Année 2030 : 7€/m^2/an
Redevance de location bande de 100 m en bord à quai	Prix par année Année 2026 : 24€/m^2/an Année 2027 : 26€/m^2/an Année 2028 : 28€/m^2/an Année 2029 : 30€/m^2/an Année 2030 : 32€/m^2/an
Droits de port	Estimation droits port navire et marchandise au regard de la grille droits de port 2025 (lien tarifs Ports de Normandie) https://portsdenormandie.fr/sites/default/files/2025-01/DDP%20CHERBOURG%202025_1.pdf Les candidats considéreront une évolution de 2% par an des droits de ports à compter de 2026. À partir de cette année et linéairement sur une période de 3 ans (2026 à 2028 inclus) les candidats observeront la mise au même niveau des Droits de port navire « sortie » sur ceux « entrées ». Cette mise à niveau ne concerne que les tarifs des navires de catégorie 8, 10 et 12.

Garantie financière	Capacité à apporter au moment de la signature de la réservation, puis de la COT une garantie à première demande ou équivalent. Cette garantie est équivalente au minimum à 6 mois des loyers les plus élevés.

Pour les besoins de l'appréciation de ce critère, chaque candidat doit exprimer son offre sur chacun des quatre postes ci-dessus en valeur Euros (€) au (date)
Il indiquera les surfaces et périodes d'occupation souhaitées pour permettre, le cas échéant, à Port de Normandie de définir et de départager plusieurs lots, sur des périodes données, attribués alors à un ou plusieurs candidats au regard de l'ensemble des critères prévus au présent point.

- Contribution à l'amélioration des infrastructures portuaires, portée financièrement par le demandeur : ce critère sera évalué au regard de l'offre jugée la plus favorable pour le Syndicat mixte.

	Valeurs proposées par le candidat
Investissements, renforcement/aménagements, notamment fonciers (portés par le titulaire)	Nature et portée des investissements : - surface en m² - amélioration de la portance en tonnes par m^2.
Renforcement du quai FL3 (porté par le titulaire)	Nature et portée des investissements : - surface en m² - amélioration de la portance en tonnes par m^2.
Contribution financière à la construction du quai FL0 qui sera portée par Ports de Normandie	- Montant de la contribution financière proposée par le candidat (*l'estimation de l'investissement est de 30 M€* -Capacité du projet et du candidat à apporter du cash-flow pour financer le quai. Ce cashflow se matérialise par le versement en début de projet de redevances de location foncière.

Pour les besoins de l'appréciation de la dernière valeur du tableau, chaque candidat doit exprimer son offre sur le dernier poste ci-dessus en valeur Euros (€) au 2 mai 2025.

- Retombées économiques pour le territoire

	Valeurs proposées par le candidat
Nombre d'ETP	
Part locale des flux de dépenses associés au projet	
Part régionale des flux de dépenses associés au projet	
Impact sur la sous-traitance locale et régionale	
Impact sur l'activité portuaire (main d'œuvre)	

Les critères de choix ne sont ni hiérarchisés, ni pondérés.

6.2. – Mise au point des documents contractuels

Ports de Normandie procèdera dans les trois mois suivant sa décision à la mise au point des documents contractuels avec le ou les candidats identifié(s) comme ayant remis les offres les plus satisfaisantes en application des critères définis à l'article 6.1.

En cas d'échec de la mise au point avec un candidat dans le délai précité, la convention ne pourra pas être conclue avec ce candidat ou ces candidats, et le ou les candidat(s) dont l'offre aura été classée immédiatement après la sienne (la leur) pourra (pourront) être sollicité (s).

7 RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la procédure, les candidats auront la possibilité de faire parvenir, au plus tard quinze (15) jours calendaires avant la date limite de remise des propositions, une question écrite à Ports de Normandie. À défaut, Ports de Normandie ne prendra pas ces questions en compte.

- ✓ Toutes les questions devront être adressées par voie dématérialisée à l'adresse suivante avec la mention « PORT DE CHERBOURG – CANDIDATURE OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC – TERRE-PLEIN DES FLAMANDS ET DES MIELLES - QUESTION » :

  contact@portsdenormandie.fr

Les réponses seront transmises au candidat par la même voie que celle utilisée pour formuler la demande, six (6) jours calendaires au plus tard avant la date limite fixée pour la réception des propositions, et diffusées à l'ensemble des candidats.

En cas de candidature en groupement, les demandes de renseignements devront être adressées au Syndicat mixte par le mandataire du groupement et les réponses seront transmises au mandataire du groupement par le Syndicat mixte.

8 RECOURS

Les litiges relatifs à la présente procédure seront portés devant le tribunal administratif territorialement compétent :

Tribunal Administratif de Caen
3, rue Arthur Le Duc
BP 25086
14050 Caen Cedex 4
Téléphone : 02 31 70 72 72
Télécopie : 02 31 52 42 17
Courriel : greffe.ta-caen@juradm.fr