

**METROPOLE TOULON
PROVENCE MEDITERRANEE**

***21DSP03 - CONCESSION POUR LE
REAMENAGEMENT ET L'EXPLOITATION DES PORTS
DE PLAISANCE DE LA RADE DE TOULON ET DE
SAINT-ELME***

***PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE
CONCESSION ET DE DELEGATION DE SERVICE
PUBLIC DU 1^{er} JUILLET 2022***

EXAMEN DES OFFRES

A. OBJET DE LA CONSULTATION

21DSP03 - CONCESSION POUR LE REAMENAGEMENT ET L'EXPLOITATION DES PORTS DE PLAISANCE DE LA RADE DE TOULON ET DE SAINT-ELME

Date de la commission : 1^{er} juillet 2022

Lieu de la commission : Hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

B. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

Les membres de la Commission de concession et de délégation de service public ont été élus par délibération n°20/07/26 du conseil métropolitain du 21 juillet 2020.

Le 1^{er} juillet 2022, la Commission de concession et de délégation de service public, mentionnée à l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales, s'est réunie, dûment convoquée.

MEMBRES À VOIX DÉLIBÉRATIVE		
<i>Prénom – Nom</i>	<i>Qualité</i>	<i>Présence</i>
Robert CAVANNA	Président de la Commission de concession et de délégation de service public	P
Véronique BERNARDINI	Membre titulaire	
Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS	Membre titulaire	P
Luc DE SAINT-SERNIN	Membre titulaire	
Valérie MONDONE	Membre titulaire	
Albert TANGUY	Membre titulaire	P
Valérie BATTESTI	Membre suppléant	
Guillaume CAPOBIANCO	Membre suppléant	P
Erick MASCARO	Membre suppléant	
Audrey PASQUALI-CERNY	Membre suppléant	P
Corinne JOUVE	Membre suppléant	P

Ont été également convoqués, **avec voix consultative** :

MEMBRES A VOIX CONSULTATIVES		
Nom, prénoms	Qualité	Présence
Madame Dominique PRATS	M/Mme le représentant du ministre chargé de la concurrence	Ab
Monsieur Régis DUBOIS	M/Mme le Trésorier Principal	Ab

Le quorum, apprécié à l'ouverture de la séance de commission de concession et de délégation de service public est atteint :

☒ Oui ☐ Non.

La commission peut, ne peut pas, (*ayer la mention inutile*) valablement délibérer.

- Secrétariat de la commission

SECRÉTARIAT DE LA COMMISSION		
Prénom - Nom	Qualité	Présence
Chantal SAICHI	Directeur de la Commande Publique	Excuse
Marina CREVEAU	Directeur adjoint par intérim de la Commande Publique	P
Aurélie TESTONI	Sous-Directeur des Contrats de concessions	Excuse
Alessandra LO GAGLIO	Chef de service Préparation et passation des concessions	P

C. RAPPEL DE LA PROCEDURE

Contexte et objet de la concession

La consultation est engagée sur le fondement des articles les articles L.1411-1 et suivants, et R.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, et définie selon les articles L.3100-1 et suivants et R.3111-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

La concession présente un objet mixte dans la mesure où des prestations de travaux et de services seront à la charge de l'exploitant.

L'objet de ce contrat est de confier à titre exclusif et principal et aux risques et périls du concessionnaire le réaménagement, le développement, l'entretien, la gestion et l'exploitation des ports de plaisance de la rade de Toulon et de Saint-Elme.

La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée souhaite confier à un opérateur spécialisé les travaux de réaménagement des ports de plaisance ainsi que l'exploitation de ces ports.

A titre non exhaustif, les principales missions incombant au concessionnaire sont les suivantes : le réaménagement, l'exploitation, l'entretien, la maintenance, le renouvellement des ouvrages, bâtiments, installations, matériels, réseaux et services compris dans le périmètre concédé, ainsi que la promotion et le développement des activités nautiques, commerciales et d'occupation domaniale.

Estimation de la valeur de la concession sur la durée de la concession :

Le montant global du contrat pour la durée totale d'exécution de la concession (soit 360 mois) est estimé à 290 000 000,00 € HT.

La méthode de calcul de la valeur estimée du contrat a été effectuée en tenant compte des recettes perçues sur les usagers et les amodiataires.

La Métropole Toulon-Provence-Méditerranée prévoit un droit d'entrée pour la future concession, estimé à 2,5 millions d'euros.

Durée :

La durée du contrat de concession de service public est de 360 mois (30 ans).

La date prévisionnelle de démarrage des prestations est fixée au 1er janvier 2023.

Publicité

Un avis d'appel public à la concurrence a été lancé le 28/10/21 sur les supports de publicité suivants :

- BOAMP, paru le 30/10/2021 ;
- JOUE, paru le 02/11/2021 ;
- LE MARIN, paru en version Web au le 05/11/2021 et dans la revue en version papier le 11/11/2021 ;
- AWS, paru le 31/10/2021.

La date limite de réception des candidatures était fixée au 06/12/21 à 16H00.

D. OUVERTURE DES CANDIDATURES

La commission de concession et de Délégation de Service Public a procédé à l'ouverture des plis de candidature le 7 décembre 2021.

Il a été constaté que 3 plis ont été reçus dans les délais.

Plis rejetés sans avoir été ouverts : 0

N° d'ordre au registre des dépôts	Nom du candidat
1	CCI du Var
2	EDEIS CONCESSIONS
3	EIFPAGE SA

E. EXAMEN DES CANDIDATURES

La commission de concession et de Délégation de Service Public a procédé à l'examen des plis de candidature le 21 décembre 2021.

La commission a admis les candidats suivants à déposer une offre :

N° d'ordre au registre des dépôts	Nom du candidat
1	CCI du Var
2	EDEIS CONCESSIONS
3	EIFPAGE SA

F. PHASE OFFRE DE LA PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE

Le DCE de la phase offre a été envoyé le 06/01/2022 aux trois candidats admis à déposer une offre.

La DLRO a été fixée le 12 mai 2022 à 16h

Il a été procédé à l'ouverture des plis d'offre 13 mai 2022

Il a été constaté que 2 plis ont été reçus dans les délais :

N° d'ordre au registre des dépôts	Nom du candidat	Date et heure du dépôt
1	CCI du Var	Le 12/05/22 à 03:43
2	EIFPAGE SA	Le 12/05/22 à 12:14

Plis rejetés sans avoir été ouverts : 0

Le candidat CCI du Var (pli n°1) a également remis une copie de sauvegarde de son offre, transmise le 12/05/22 à 14 :35.

L'analyse des offres ainsi que la rédaction du rapport d'analyse des offres ont été confié à la Direction Aménagements, Ports, Mobilités et Energies, accompagné de son Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

E. RAPPEL DES CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

Conformément à l'article 19 du règlement de la consultation, Les offres des candidats sont examinées selon les critères pondérés suivants :

- 1. Qualité du projet de développement des ports appréciée au regard des éléments suivants 35% :**

➤ Projet de développement et d'animation du port :

Pertinence des axes stratégiques de développements proposés dans le mémoire relatif au développement pour les Ports, adéquation aux objectifs du Concédant et cohérence avec les moyens envisagés (humains, techniques et financiers).

En particulier :

- Qualité et diversité des offres permettant la pratique de la plaisance et capacité à adresser des publics différents (propriétaires de bateaux ou non) ;
- Capacité à mettre en réseau les ports, à valoriser leurs complémentarités et à s'engager dans une logique de spécialisation des sites ;
- Qualité des propositions visant à améliorer l'expérience des différents publics ciblés ;
- Développement des services aux usagers visant à améliorer la relation client, en particulier sur le plan numérique ;
- Qualité des actions marketing envisagées et des actions mises en œuvre pour capter les différents publics visés.

➤ Programme d'investissements des Ports de Plaisance :

- Qualité fonctionnelle, urbaine et technique proposée et adéquation du projet porté par le candidat avec les orientations retenues par TPM. Prise en compte des exigences du programme.
- Montant des investissements programmés. Il est rappelé que le programme d'investissement et d'entretien pluriannuel sera contractuel.
- Qualité et cohérence des aménagements urbains proposés, notamment par rapport aux projets urbains envisagés autour des ports.
- Cohérence du macro-planning prévisionnel des travaux avec les orientations retenues par le Concédant.

2. Critère économique, financier et niveau des engagements juridiques 30%

- Robustesse, pertinence et cohérence du plan d'affaires.
- Montant des éventuelles subventions demandées en € courants (plus la subvention sollicitée sera élevée, plus la note sera dégradée).
- Création d'emplois.
- Degré d'acceptation et d'amélioration par le candidat, dans le sens des intérêts de l'autorité concédante, du projet de contrat et de ses annexes.
- Niveau de garantie juridique et financière apporté par le candidat, garant de sa capacité à exécuter le contrat à ses risques et périls.

3. Qualité du service rendu aux usagers appréciée au regard des éléments suivants 20% :

- Moyens mis en œuvre pour assurer la Concession :
Moyens humains et matériels mis en œuvre pour assurer la bonne exécution et la continuité du service, la qualité du service rendu aux usagers, ainsi que la fluidité des échanges avec l'Autorité concédante.
- Plan de maintenance et d'entretien en cohérence avec les caractéristiques du périmètre portuaire et du projet de développement proposé :
Efficacité, efficacité et effectivité des moyens humains, techniques et financiers mobilisés pour assurer la tenue du Plan de maintenance et d'entretien. Pertinence des solutions

techniques envisagées pour optimiser les coûts d'entretien et d'exploitation.
Programmation du volet GER (Gros Entretien Renouvellement).

- Cadre de suivi de la Concession :
Capacité et moyens mis en œuvre pour répondre aux demandes d'information du
Concédant dans les critères de qualité et délais attendus.

4. Actions menées en faveur du développement durable, appréciées au regard des éléments suivants 15% :

- Cohérence et efficacité du projet environnemental global
- Qualité des propositions environnementales et capacité d'innovation
- Investissements en faveur du développement des ENR et d'une pratique plus respectueuse de l'environnement de la plaisance
- Organisation des chantiers visant à en limiter l'impact sur les riverains, les commerçants et les plaisanciers. Qualité des engagements pris par le candidat pour assurer l'exemplarité des chantiers sur le plan social et environnemental.
- Actions et projets en faveur de l'environnement
- Prise en compte des exigences réglementaires, cohérence des moyens mis en œuvre pour la réalisation des études de conception et l'élaboration des dossiers d'autorisation auprès des services de l'Etat
- Modalités de gestion du personnel proposées par le candidat

F. RAPPEL DES MODALITES DE NEGOCIATION

Modalités relatives à l'organisation de la négociation (article 15 du règlement de la consultation) :

Après avoir recueilli l'avis de la commission prévue à l'article L 1411-5 du CGCT, l'exécutif de l'Autorité Délégante (ou toute personne qu'il désignera pour le représenter dans le respect des conditions propres au fonctionnement de l'Autorité Délégante) engagera avec le ou le(s) soumissionnaire(s) de son choix des négociations.

Sur cette base, l'autorité exécutive de TPM décide librement d'engager les négociations avec un ou plusieurs candidats.

La négociation ne peut porter sur l'objet de la concession, les critères d'attribution ou les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.

Les négociations se dérouleront dans le respect du principe de l'égalité de traitement entre les candidats.

Lors de ces négociations, l'exécutif de l'Autorité Délégante ou son représentant pourra se faire assister de la ou des personnes compétentes dont elle jugera utile de s'entourer.

Les modalités des négociations, qui pourront être réalisées en présentiel et/ou par courrier par l'intermédiaire du profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <http://www.marches-publics.info>, à partir de l'adresse mail transmise par les candidats lors du dépôt de leur offre, seront communiquées ultérieurement aux candidats avec lesquels l'Autorité Délégante aura choisi de négocier.

A l'issue de ces négociations, l'autorité exécutive pourra inviter le ou les candidats qui y auront participé à remettre une Offre améliorée.

À tout moment de la procédure, TPM dispose de la faculté de ne pas donner suite à la consultation, pour quelque motif que ce soit.

Au terme des négociations, les candidats seront invités à remettre une offre finale reprenant l'ensemble des stipulations du projet de contrat ayant fait l'objet de la négociation. Cette offre finale ne devra en aucun cas constituer une nouvelle offre.

Les candidats sont informés qu'à défaut d'un refus explicite, les discussions pourront faire l'objet d'un enregistrement audio en vue de réaliser un compte rendu des négociations. Les enregistrements seront conservés pendant 60 jours après la signature du contrat puis seront détruits.

G. AVIS DE LA COMMISSION DE CONCESSION ET DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC,

La commission :

- Prend connaissance du rapport d'analyse des offres établi par la Direction Aménagements, Ports, Mobilités et Energies, (270 pages), qui constitue l'annexe 1 au présent procès-verbal ;
- Prend connaissance de la synthèse du rapport d'analyse des offres initiales et des enjeux identifiés en vue des auditions des candidats qui constitue l'annexe 2 (27 pages) ;

Synthèse provisoire de l'analyse des offres

Critère 1 : Qualité du projet de développement des ports - 35%

CCI		EIFPAGE
Qualité du projet de développement des ports appréciée au regard des éléments suivants 35%		
Projet de développement et d'animation du port		
<p>Pertinence des axes stratégiques de développements proposés dans le mémoire relatif au développement pour les Ports, adéquation aux objectifs du Concédant et cohérence avec les moyens envisagés (humains, techniques et financiers).</p>	<p>La stratégie de développement proposée par le candidat répond bien aux exigences du cahier des charges : démarche environnementale affirmée, recherche de diversification des clientèles, exploitation de la complémentarité entre les ports, renforcement du rôle métropolitain des ports...</p> <p>En revanche, les propositions restent au stade de la stratégie, elles ne sont pas ou peu transposées dans des actions concrètes et encore moins modélisées dans le modèle économique.</p> <p>Écart important entre la stratégie proposée et la réalité du projet de développement</p> <p>Le candidat apporte une attention particulière au développement de l'animation des ports et du renforcement de leur lien à la ville avec la mise en œuvre d'une stratégie événementielle "éclectique" composée de petits événements locaux et de grands événements générateurs d'image et de notoriété. En revanche, le candidat ne semble pas s'impliquer de manière affirmée dans la coordination et la mise en œuvre des événements.</p> <p>Le candidat annonce la venue de la base d'entraînement annuelle de l'équipe de France pour l'America's cup. Cette perspective reste à être vérifiée.</p>	<p>La stratégie de développement proposée par le candidat répond bien aux exigences du cahier des charges : démarche environnementale affirmée, recherche de diversification des clientèles par une nouvelle offre de services, exploitation de la complémentarité entre les ports avec des propositions de réorganisation, rôle métropolitain des ports ...</p> <p>La stratégie de développement est traduite dans des actions concrètes, mobilisant le candidat dans leur mise en œuvre, de manière internalisée ou en partenariat. Elles sont en revanche peu modélisées dans le modèle économique.</p> <p>Écart entre la stratégie proposée et la réalité du projet de développement</p> <p>Le candidat apporte une attention particulière au développement de l'animation sur les ports et plus largement au renforcement de leur lien avec la Ville. Il propose une programmation événementielle riche et diversifiée (dans ses formats, ses cibles et ses thématiques) et prévoit de s'impliquer directement dans sa mise en œuvre en partenariat avec les acteurs de la rade.</p>

	CCI	EIFPAGE
Qualité et diversité des offres permettant la pratique de la plaisance et capacité à adresser des publics différents (propriétaires de bateaux ou non) ;	<p>Les documents "stratégiques" du candidat présentent une analyse pertinente des tendances d'évolution des marchés de la plaisance et de la nécessité de faire évoluer le modèle portuaire en déployant de nouvelles offres.</p> <p>Mais les propositions correspondantes sont très décevantes ; le candidat s'inscrit dans une logique d'externalisation totale de cette diversification. L'outil des appels à projet est régulièrement cité, il semble insuffisant pour impacter réellement le modèle. Le modèle prévoit en plus d'augmenter les tarifs pros ce qui devrait limiter la mise en œuvre d'initiatives.</p>	<p>Les documents "stratégiques" du candidat présentent une analyse pertinente des tendances d'évolution des marchés de la plaisance et de la nécessité de faire évoluer le modèle portuaire en déployant de nouvelles offres.</p> <p>Des propositions concrètes sont formulées par le candidat pour s'engager dans cette démarche de diversification de l'offre et des publics. Le modèle envisagé se base à la fois sur des actions portées en interne et la mobilisation de partenaires spécifiques (avec des partenariats construits sur mesure en fonction des besoins)</p>
Capacité à mettre en réseau les ports, à valoriser leurs complémentarités et à s'engager dans une logique de spécialisation des sites	<p>Axe fort du projet présenté par le candidat, globalement bien traduit dans un projet global d'aménagement qui doit permettre de davantage spécialiser les espaces portuaires. Peu de propositions de mise en réseau des ports en revanche.</p> <p>Peu de propositions dans l'animation de la gouvernance et de l'écosystème nautique local en dehors des dispositifs classiques</p>	<p>Axe fort du projet présenté par le candidat, globalement bien traduit dans un projet global d'aménagement qui doit permettre de davantage spécialiser les espaces portuaires. Peu de propositions de mise en réseau des ports en revanche.</p> <p>Une réelle prise en compte des besoins d'animation des acteurs nautiques de la rade et des propositions opérationnelles pour s'impliquer dans la coordination de la dynamique partenariale</p>
Qualité des propositions visant à améliorer l'expérience des différents publics ciblés ;	<p>Réel effort de segmentation des propositions de services avec différents types de forfaits visant à répondre aux besoins des différents publics.</p> <p>Propositions de développement de <i>pass</i> pour des clients non-plaisanciers avec de réels questionnements sur la faisabilité de cette proposition (notamment dans sa mise en œuvre avec les partenaires) et un intérêt à vérifier</p>	<p>Réel effort de segmentation des propositions de services avec différents types de forfaits visant à répondre aux besoins des différents publics.</p> <p>La question du grand public est surtout traitée par la mise en œuvre d'un projet de qualification des espaces publics autour des bassins et une démarche à creuser autour de la notion de parcours thématiques (assez conceptuelle à ce stade)</p>

	CCI	EIFPAGE
Développement des services aux usagers visant à améliorer la relation client, en particulier sur le plan numérique ;	Peu de propositions sur l'amélioration de l'expérience client en dehors de la mise à disposition d'outils digitaux (logiciel de gestion + application)	L'importance accordée au client est surtout appréhendée dans le volet RH au travers de la formation des agents portuaires. Le digital est également cité comme un outil d'amélioration de l'interface client, avec une solution interne et la mobilisation d'un acteur très dynamique sur la digitalisation du nautisme
Qualité des actions marketing envisagées et des actions mises en œuvre pour capter les différents publics visés.	Politique marketing très généraliste et pas forcément adaptée aux enjeux des ports. Il conviendrait de préciser les cibles visées	Politique marketing simple et pragmatique, présentant un ciblage cohérent avec les enjeux identifiés dans le DCE
Programme d'investissements des Ports de Plaisance		
Qualité fonctionnelle, urbaine et technique proposée et adéquation du projet porté par le candidat avec les orientations retenues par TPM. Prise en compte des exigences du programme.	<p>Les 12 travaux d'Hercule</p> <p>Programme d'investissement d'envergure avec des positions originales (et pertinentes) pour certains ports. Des questionnements sur leur faisabilité et les conditions de leur intégration dans l'ensemble portuaire de la Rade (notamment pour l'accueil de la grande plaisance au Grimaud).</p> <p>Un programme d'investissement surtout concentré sur ouvrages, équipements et services portuaires.</p> <p>Pas de propositions au niveau des mouillages et pas de prise en compte des enjeux de gestion des complémentarités / interfaces avec PPP</p>	<p>Les 12 travaux d'Hercule</p> <p>Programme d'investissement d'envergure avec des positions originales (et pertinentes) pour certains ports, avec notamment une proposition de réorganisation des fonctions entre certains ports. Là aussi, une faisabilité à confirmer pour plusieurs idées.</p> <p>Une attention importante accordée à la qualité des espaces publics et au renforcement de la qualité urbaine et paysagère des ports, avec un programme d'investissement en conséquence.</p> <p>Pas de propositions au niveau des mouillages et pas de prise en compte des enjeux de gestion des complémentarités / interfaces avec Port Pin Rolland</p>
Montant des investissements programmés. Il est rappelé que le programme d'investissement et d'entretien pluriannuel sera contractuel.	L'offre de la CCI prévoit une enveloppe importante d'environ 100 Millions d'euros d'investissement échelonnés entre 2023 et 2027 (financé à seulement 44% par le concessionnaire) ainsi que 41,1M€ courants HT sur la durée du Contrat de Concession (jusqu'en 2052) pour les GER (travaux de gros Entretien Renouvellement). En cohérence, voire au-delà avec le cahier des charges.	L'offre d'Eiffage est moins importante que celle de la CCI en termes de travaux avec 45M€ d'investissement et 13M€ de GER en offre de base, et respectivement 56M€ et 53,9M€ d'investissements initiaux pour les options 1 et 2. Ce montant intègre les travaux spécifiques d'urgence prévus dans le cahier des charges comme devant être réalisés avant la fin de la présente concession.

	CCI	EIFPAGE
Qualité et cohérence des aménagements urbains proposés, notamment par rapport aux projets urbains envisagés autour des ports.	L'offre prévoit des aménagements urbains autour des ports de bonne qualité intégré dans les projets de développement.	L'offre prévoit des aménagements urbains autour des ports de très bonne qualité. L'accent a été mis sur le volet paysager avec des photos montages et des pièces graphiques de qualité avec une note d'intention architecturale.
Cohérence du macro-planning prévisionnel des travaux avec les orientations retenues par le Concédant.	Le macro-planning est présenté par port et par investissement de manière cohérente. Un planning clair mettant en avant toutes les phases des opérations de travaux est fourni.	Le planning proposé est cohérent. Un doute subsiste sur les travaux spécifiques qui sont proposés être financés par une subvention d'investissement. La conception réalisation est parfaitement décrite avec le groupement et le sous-groupement. Sont également inclus les délais d'instruction.

Critère 2 : Economique, financier et niveau des engagements juridiques - 30%

CCI		EIFFAGE
Critère économique, financier et niveau des engagements juridiques 30%		
Robustesse, pertinence et cohérence du plan d'affaires.	<p>Dans l'ensemble, un certain nombre de précisions sur le plan d'affaires seront à apporter par le candidat lors des négociations.</p> <p>Le candidat propose un plan d'affaires cohérent et ambitieux sur les recettes et leur évolution au cours du contrat (13,7M€ de recettes en 2052) notamment du fait d'une augmentation importante des tarifs des contrats annuel concentrée vers la fin de la phase de construction. Cette ambition est en partie portée par des investissements plus importants que EIFFAGE.</p> <p>En revanche, ses charges hors carburant semblent élevées (2,6k€ par place en 2023) en comparaison avec les éléments communiqués dans le Document de Consultation des Entreprises (DCE) ce qui devra être abordé en auditions. Certains frais demandent à être justifiés comme les frais de SPV ou les frais de maintenance. Malgré cela, le candidat parvient à une marge d'exploitation (EBE/recettes) plus élevée que son concurrent sur la durée du contrat : 32% contre 28%.</p> <p>Une partie importante du plan d'affaires du candidat repose sur l'augmentation du nombre de places (environ 500 au cours du contrat), or une telle augmentation pourrait poser un problème d'acceptabilité (cf. courrier des Armées).</p> <p>D'après les résultats des tests de sensibilité, le modèle économique ne résiste pas à une augmentation de 20% des charges d'exploitation prévisionnelles.</p>	<p>Dans l'ensemble, un certain nombre de précisions sur le plan d'affaires seront à apporter par le candidat lors des négociations.</p> <p>Le candidat propose un plan d'affaires un peu moins ambitieux sur l'évolution des recettes (12,7M€ de recettes en 2052) que son concurrent s'expliquant en partie par un programme d'investissements plus faible. Le candidat applique une augmentation lissée des tarifs des contrats annuels et de passage sur la durée du contrat.</p> <p>De plus certains points posent questions concernant ses recettes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les recettes de passage représentent 47% des recettes d'amarrage ce qui paraît élevé • Les recettes de carburant augmentent de 189% sur la durée du contrat ce qui paraît élevé et n'est pas justifié par le candidat • le candidat fait usage de Garanties d'Usage (GU) pour certaines places de l'espace Grimaud, or il n'existe aucune raison juridique de valider la proposition de GU sur un domaine public transféré à TPM • Un détail trop faible des hypothèses de calcul des recettes est donné <p>Ses charges hors carburant sont en revanche plus faibles (2,1k€ par place en 2023) à l'exception des charges de</p>

	CCI	EIFFAGE
	<p>Le candidat propose un plan de financement robuste, reposant sur le préfinancement des facilités en période de travaux et un plan de financement long terme présentant un niveau d'endettement acceptable (69%), un programme de couverture des taux et plusieurs marges de sécurité intégrées dans le plan de financement.</p> <p>Les conditions d'apport de fonds propres et quasi-fonds propres par les actionnaires paraissent moins avantageuses pour le groupement (rémunération des quasi-fonds propres, priorité au remboursement de la dette senior, marge bancaire élevée) que celles de l'offre d'Eiffage, ce qui impacte le TRI actionnaires (7,1%).</p>	<p>personnel qui feront l'objet de questions lors des auditions.</p> <p>D'après les résultats des tests de sensibilité, le modèle ne résiste pas à une diminution de 20% des recettes d'exploitation prévisionnelles ou une augmentation de 20% des charges d'exploitation prévisionnelles.</p> <p>D'après les résultats des tests de sensibilité, le modèle ne résiste pas à une diminution de 20% des recettes d'exploitation prévisionnelles ou une augmentation de 20% des charges d'exploitation prévisionnelles.</p> <p>Le candidat propose un plan de financement en comparaison plus agressif que la CCI, reposant sur le préfinancement des facilités en période de travaux et un plan de financement long terme présentant un niveau d'endettement de 80%, un programme de couverture des taux qui sera à préciser et des marges de sécurité existantes mais qui en comparaison adoptent une approche moins prudente que la CCI.</p> <p>Les conditions d'apport de fonds propres et quasi-fonds propres par les actionnaires paraissent plus avantageuses pour le groupement (rémunération des quasi-fonds propres, priorité au remboursement de la dette senior, marge bancaire élevée) que celles de l'offre la CCI, ce qui impacte le TRI actionnaires (9,5%).</p>
<p>Montant des éventuelles subventions demandées en € courants (plus la subvention sollicitée sera élevée, plus la note sera dégradée).</p>	<p>Le montant de subvention demandé par la CCI s'établit à 40,7 M€, soit 36% du montant total financé.</p>	<p>A la lecture de l'offre initiale, le candidat sollicite une subvention d'un montant de 12,2 M€. Toutefois, il conviendra de préciser les périmètres des programmes d'investissement des candidats afin d'en confirmer la comparabilité.</p>

	CCI	EIFAGE
Création d'emplois.	Le candidat propose une organisation cible à 40 ETP ce qui est légèrement plus faible que le nombre d'ETP repris (42 ETP).	Le candidat propose une organisation cible à 48,4 ETP ce qui est au-dessus que le nombre d'ETP repris (42 ETP).
Degré d'acceptation et d'amélioration par le candidat, dans le sens des intérêts de l'autorité concédante, du projet de contrat et de ses annexes.	Sur le sous-critère « Degré d'acceptation et d'amélioration par le candidat, dans le sens des intérêts de l'autorité concédante, du projet de contrat et de ses annexes », nous noterons de nombreuses modifications qui ont vocation à limiter la responsabilité du concessionnaire et posant, au fond, la question de la nature même d'un contrat sur lequel la part de risque a été grandement minorée. En cas de négociation, il conviendra de revoir de nombreuses clauses en incitant le candidat à abandonner ses propositions et ce dans un objectif de rétablissement de l'équilibre contractuel.	Sur le sous-critère « Degré d'acceptation et d'amélioration par le candidat, dans le sens des intérêts de l'autorité concédante, du projet de contrat et de ses annexes », nous noterons, de nombreuses modifications qui ont vocation à limiter la responsabilité du concessionnaire. Toutefois, il convient également de noter certaines améliorations du contrat et des suggestions de rédactions qui vont dans le sens de TPM. Notamment la définition du calcul de la redevance d'occupation domaniale, la distinction entre force majeure et imprévision, les modalités de convocation de la Commission d'attribution des postes d'amarrage...
Niveau de garantie juridique et financière apporté par le candidat, garant de sa capacité à exécuter le contrat à ses risques et périls.	Sur le sous-critère « Niveau de garantie juridique et financière apporté par le candidat, garant de sa capacité à exécuter le contrat à ses risques et périls », le candidat a reçu des engagements fermes des établissements bancaires couvrant l'intégralité de son plan de financement. Toutefois, il convient de noter un désengagement important du groupement candidat vis-à-vis du risque concessif. Loin d'apporter des garanties au concédant, le candidat souhaite limiter au maximum ses risques juridiques et financiers. Il apparaît clairement, à travers son offre, que le groupement a été invité par les banques partenaires à apporter une plus grande bancabilité du contrat de concession afin d'obtenir des engagements fermes. Ceci s'est fait au détriment du concédant. Dans le cadre d'une éventuelle négociation,	Sur le sous-critère « Niveau de garantie juridique et financière apporté par le candidat, garant de sa capacité à exécuter le contrat à ses risques et périls », le candidat a annexé à son offre des lettres de soutien d'établissements bancaires mais ne dispose pas d'engagement ferme à ce stade de la procédure. On notera principalement la faiblesse des niveaux de garantie proposés tant pour la garantie à première demande que pour la garantie maison-mère. Cette dernière ne joue d'ailleurs pas son rôle puisque Eiffage ne reprendra pas le contrat à son compte dans un objectif de continuité du service en cas de liquidation notamment de la société délégataire. Il s'agit uniquement d'une forme de caution plafonnée. Ceci n'est clairement pas acceptable et devra faire l'objet d'un rejet de la part de TPM pour obtenir des garanties supplémentaires et fermes.

	CCI	EIFPAGE
	il sera nécessaire non seulement de lui demander de retirer le schéma global retenu et les clauses limitatives de responsabilité mais également de l'inciter à proposer une garantie maison-mère et à première demande à la hauteur des enjeux attachés à ce contrat de concession.	

Critère 3 : Qualité du service rendu aux usagers - 20%

CCI		EIFFAGE
Qualité du service rendu aux usagers appréciée au regard des éléments suivants 20% :		
Moyens mis en œuvre pour assurer la Concession :		
Moyens humains et matériels mis en œuvre pour assurer la bonne exécution et la continuité du service, la qualité du service rendu aux usagers, ainsi que la fluidité des échanges avec l'Autorité concédante.	<p>Une organisation en silo avec peu de transversalité. Un pôle aménagement mais pas de pôle marketing / client.</p> <p>La possibilité de mobiliser des moyens supports au sein de la CCI (les partenaires de la CCI ne semblent pas mobilisés dans l'exploitation future)</p> <p>Parcours RH très généraliste, sans prise en compte des enjeux autour des métiers de la gestion des ports</p>	<p>Une organisation plus transversale, avec un pôle développement et promotion</p> <p>La possibilité de mobiliser les ressources d'Eiffage et de Sodeports, ce qui offre un large panel de compétences</p> <p>Un parcours RH plus adapté aux besoins d'évolution du métier de la gestion des ports</p>
Plan de maintenance et d'entretien en cohérence avec les caractéristiques du périmètre portuaire et du projet de développement proposé :	<p>Le plan de maintenance et d'entretien est fourni sous forme de programme de gros entretiens et renouvellement (GER) indépendamment des investissements. Il s'agit ainsi des éléments suivants :</p> <p>Digues, terre-pleins, quais, pontons (pour bateaux de plaisance et pour navires à passagers situés dans le périmètre de la concession), l'entretien des profondeurs (dragages) et traitement éventuel des posidonies, les chaînes mères d'amarrage ainsi que les navires de servitude.</p>	<p>Un plan de maintenance et d'entretien est fourni en mémoire III concernant l'exploitation des ports par le candidat. Le groupement évoque ainsi sa politique d'entretien, de maintenance et de renouvellement des équipements, matériels et biens de la concession s'appuyant sur la norme AFNOR NF X60-000. Le candidat s'engage ainsi à assurer une gestion patrimoniale de qualité permettant de remettre dans 30 ans un patrimoine en bon état d'entretien et de fonctionnement avec tout le niveau d'information nécessaire au concédant afin qu'il puisse reprendre le service en toute connaissance et assurer sereinement la continuité de l'exploitation.</p>
Efficacité, efficacité et effectivité des moyens humains, techniques et financiers mobilisés	Les opérations de gros entretien et de renouvellement (GER) sont programmées en cohérence avec :	Les gros entretiens et renouvellement des infrastructures maritimes sont présentées pour les ouvrages existants ainsi que pour les ouvrages neufs, par site et par port.

21DSP03 - CONCESSION PLAISANCE - EXAMEN DES OFFRES

	CCI	EIFFAGE
<p>pour assurer la tenue du Plan de maintenance et d'entretien.</p> <p>Pertinence des solutions techniques envisagées pour optimiser les coûts d'entretien et d'exploitation.</p> <p>Programmation du volet GER (Gros Entretien Renouvellement).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La durée de vie des ouvrages et équipements de chaque site ; - Leur état en début de concession ou leur date de mise en service - La programmation des investissements de réaménagement et de développement des sites <p>Un tableau de périodicité des GER relativement généraliste mais cohérent est fourni dans l'offre.</p> <p>Un tableau détaillé par site et par port est proposé et chiffré pour les différentes options.</p>	<p>Tous les GER sont chiffrés de manière pertinente pour le cas de base et les options avec un planning adéquat. Il en va de même pour les bâtiments.</p>
<p>Cadre de suivi de la Concession : Capacité et moyens mis en œuvre pour répondre aux demandes d'information du Concédant dans les critères de qualité et délais attendus</p>	<p>Le candidat identifie 12 indicateurs de suivi de qualité (mesure d'expérience et de performance opérationnelle) appliqués aux relations BtoC et BtoB et se fixe des objectifs chiffrés lorsque pertinent (en maille annuelle sur les 5 premières années du contrat).</p> <p>Le candidat propose un détail satisfaisant de l'organisation interne et des moyens humains et matériels pour le pilotage de la qualité de service.</p> <p>Le candidat propose un reporting trimestriel réalisé au sein de deux instances : le Comité de Coordination et la Commission d'Arbitrage. Un plan d'actions structurantes correctives annuel viendra compléter ce reporting trimestriel.</p>	<p>Le candidat identifie 12 familles d'indicateurs de suivi (pour un total de 43 indicateurs) couvrant les thèmes suivants : le développement territorial, la biodiversité et l'environnement, les activités portuaires. Cependant, aucune information complémentaire n'est communiquée sur ces indicateurs : modalités de calcul, de suivi, fréquence (à l'exception des indicateurs d'activité portuaire), objectifs, etc.</p> <p>Le candidat propose un reporting trimestriel (tableau de bord) ainsi qu'un rapport annuel.</p> <p>Les modalités d'évaluations de la qualité sont détaillées par le candidat (audits et questionnaires) de manière satisfaisante.</p> <p>Le candidat propose une comitologie complète couvrant l'ensemble des parties prenantes (TPM, communes, habitants, AOT, usagers/plaisanciers et militaires) et composée de 14 types de réunions différentes pour lesquelles la fréquence et les dates prévisionnelles sont communiquées.</p>

Critère 4 : Actions menées en faveur du développement durable - 15%

CCI		EIFFAGE
Actions menées en faveur du développement durable, appréciées au regard des éléments suivants 15%		
Cohérence et efficacité du projet environnementale global	<p>Le groupement s'engage dans le respect de la biodiversité, un cheminement vers la neutralité carbone et le « zéro impact », des axes de travail pluriels et convergeant vers l'objectif de devenir un pôle référence en matière de Plaisance Verte, en Méditerranée et au-delà. Un effort important a été consenti par l'actuel concessionnaire au cours des dernières années pour satisfaire aux certifications majeures du domaine (Ports Propres, Ports Actifs en biodiversité, Certification ISO 14001 ...) qui seront maintenues et renforcées.</p> <p>Le groupement prévoit de s'appuyer sur 4 piliers fondamentaux :</p> <p>1. Un système de management environnemental, 2. Maintenir une action constante en faveur de la qualité et usage de l'Eau, 3. Agir en faveur de la biodiversité marine et terrestre, 4. La transition énergétique en clé de voûte de la stratégie environnementale.</p> <p>Le candidat fournit un plan d'actions en faveur du développement durable (annexe 13).</p>	<p>Le candidat propose de poursuivre la démarche de certification européenne « Ports Propres Actifs en Biodiversité » pour toutes ses infrastructures portuaires, il s'engage plus avant dans la protection de la faune et de la flore marines, notamment par un suivi minutieux de la qualité des eaux, l'aménagement de pontons et de digues abritant des nurseries à poissons (biohut), la création de sentier « nature » de sensibilisation, l'adaptation de l'éclairage des sites, la re-végétalisation des espaces artificialisés ou encore par la maîtrise de risques des chantiers engagés.</p>
Qualité des propositions environnementales et capacité d'innovation	<p>Si tous les engagements sont tenus de l'annexe 13, les propositions décrites dans le plan d'action en faveur du développement durable sont ambitieux. Néanmoins certaines actions mériteraient plus d'explication sur leur mise en œuvre et leur pertinence.</p>	<p>Eiffage propose des mesures concrètes de lutte pour la préservation de l'environnement. Le groupement se tourne vers des sociétés spécialisées ou des associations qu'ils s'engagent à financer pour améliorer la capacité d'innovation.</p>

	CCI	EIFFAGE
Investissements en faveur du développement des ENR et d'une pratique plus respectueuse de l'environnement de la plaisance	<p>L'intervention du candidat sur le sujet se déclinera sur plusieurs étapes du processus :</p> <p>Au stade de la Recherche, d'abord puisque – en lien avec les professionnels de l'Industrie et de l'Innovation – la Rade sera un lieu de R&D pour tester des prototypes en conditions réelles, notamment dans le domaine de l'énergie (nouveaux carburants, production d'énergies renouvelables via pontons solaires / éoliens, barges multi énergies, etc.) qu'elles aboutissent à des solutions embarquées ou à des solutions support à terre, pour les ports ou tout autre acteur de la rade.</p> <p>Au stade de la commercialisation, en s'appuyant sur les entreprises de négoce / vente de bateaux notamment via l'Espace Grimaud (favoriser la commercialisation de bateaux plus écologiques à travers des AOT). Au-delà de la promotion des innovations énergétiques, des actions incitatives seront déployées pour soutenir la filière (réduction tarifaire pour les bateaux propres par exemple).</p> <p>Au stade de la pratique quotidienne. La nouvelle station d'avitaillement à Saint-Mandrier et la station de Toulon Vieille Darse verront la diversification de l'offre à des énergies plus vertes (biodiesel, bioéthanol, H2 et e-carburants fournis par un tiers selon la maturité du marché). Des bornes de recharge électriques pour les bateaux seront établies sur la majorité des ports via des AOT, respectant et dépassant ainsi les objectifs de la loi LOM (+ de 1%).</p>	<p>Le candidat propose de réaliser des constructions bas carbone, en privilégiant l'utilisation de matériaux biosourcés et recyclés ainsi que la revalorisation des sédiments, et le recours à l'économie circulaire. La production d'énergie renouvelable sera amplifiée avec l'installation de panneaux solaires, d'ombrières (Espace Grimaud, Le Lazaret) et la construction d'un ponton brise-clapot à la Darse Nord, source potentielle d'hydroélectricité.</p>
Organisation des chantiers visant à en limiter l'impact sur les riverains, les commerçants et les plaisanciers.	Le groupement fournit dans son plan de maintenance sa politique en matière de chantier et de limitation des impacts.	Le groupe Eiffage fournit sa politique de prévention concernant l'organisation des chantiers ainsi que sa politique environnemental de chantier définie autour

	CCI	EIFFAGE
Qualité des engagements pris par le candidat pour assurer l'exemplarité des chantiers sur le plan social et environnemental.		de 5 axes : réduire les nuisances, prévenir tout risque de pollution, gérer les déchets suivant le principe ERC, préserver les ressources, préserver la biodiversité.
Actions et projets en faveur de l'environnement	<p>Création d'un musée subaquatique en dehors du périmètre de la concession à Saint Louis du Mourillon et à Saint Elme. Disposer d'outils de monitoring performants est incontournable, dans un esprit de veille permanente et de surveillance des eaux de la rade. Le déploiement de pompes pour les eaux noires et eaux de cale, l'amélioration des traitements des eaux de carénage, la détection et l'élimination des épaves, la pose de filets macrodéchets. Une brigade de la propreté renforcée par deux implantations. Mise en place des nettoyeurs haute pression pour réduire les consommations d'eau, tout comme des bornes intelligentes contribuera à cette somme de petits efforts qui s'agrégent en un progrès significatif</p> <p>Plus de 600 mètres de nurseries et de solutions innovantes seront intégrés et une végétalisation accrue sera opérée sur l'ensembles des sites.</p>	<p>Le candidat semble soucieux d'améliorer la qualité de vie des habitants et des usagers des ports de la Rade, Il propose de s'attacher à développer de nouveaux services et de nouveaux usages, notamment en matière de mobilité. Les modes de déplacements doux (piéton, vélo, bateau électrique,) seront privilégiés. Des parcours pédagogiques, des animations et des opérations de sensibilisation à la préservation de l'environnement seront régulièrement organisés.</p> <p>Il propose un comité transverse du développement durable pour assurer le suivi des actions menées sur le terrain. Chaque port pilotera ses labellisations. Il veillera à promouvoir les achats durables et sera doté d'une calculatrice carbone pour mesurer son indice de performance énergétique. Réinvestissant chaque année une partie de ses bénéfices sur un compte dédié au développement durable, le candidat garantit ainsi la pérennité de son engagement à travers un plan d'actions sans cesse renouvelé et une collaboration en R&D avec l'entreprise Ecocean, spécialisée dans la restauration écologique en milieu marin.</p> <p>Mise en place de pompes d'eaux grassesuses, des eaux grises et noires, des drones dépolluant et des biohuts.</p>
Prise en compte des exigences réglementaires, cohérence des moyens mis en œuvre pour la réalisation des études de conception et l'élaboration des dossiers d'autorisation auprès des services de l'Etat	Les études d'impacts, dossiers loi sur l'eau, déclarations auprès des services de l'état et autres études réglementaires sont intégrées dans le mémoire.	Les études d'impacts, dossiers loi sur l'eau, déclarations auprès des services de l'état et autres études réglementaires sont intégrées dans le mémoire.

	CCI	EIFFAGE
Modalités de gestion du personnel proposées par le candidat	Le groupe fournit une charte RSE basée sur la gouvernance et l'éthique, le veiller au bien-être des collaborateurs, le réduction de l'impact environnemental, le développement durable, et l'adoption d'une démarche d'achats responsables.	Le groupe Eiffage fournit sa politique de prévention concernant l'organisation des chantiers ainsi que sa politique sociale.

Après avoir débattu des caractéristiques, inconvénients, avantages des offres, **la commission propose d'organiser librement une négociation dans les conditions prévues à l'article L.3124-1 du code de la commande publique avec les soumissionnaires suivants :**

- **CCI du Var**
- **EIFPAGE SA**

Observations des Membres de la Commission de Concession et de Délégation de Service Public

Résultats des votes concernant les décisions susmentionnées :

(indiquer le nombre de votes de la part des membres ayant voix délibérative)

- Pour : 6
- Contre : 0
- Abstentions : 0







Désignation des pièces annexes	Nombre de pages
Annexe 1 : Rapport d'analyse de l'offre	270 pages
Annexe 2 : Synthèse du rapport d'analyse des offres initiales et des enjeux identifiés en vue des auditions des candidats	27 pages

H. Désignation des membres de la commission ayant demandé inscription de leur avis au procès-verbal de la séance de la commission


Les avis peuvent être libellés ci-dessous ou constituer des annexes sur papier libre jointes au présent procès-verbal.

I. Rubrique libre

Signature des membres de la commission de concession et de délégation de service public à voix délibérative :

MEMBRES	SIGNATURE
Robert CAVANNA	
Véronique BERNARDINI	
Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS	
Luc DE SAINT-SERNIN	
Valérie MONDONE	
Albert TANGUY	
Valérie BATTESTI	
Guillaume CAPOBIANCO	
Erick MASCARO	
Audrey PASQUALI-CERNY	
Corinne JOUVE	

Signature des membres de la commission de concession et de délégation de service public à voix consultative :

MEMBRES	SIGNATURE
Dominique PRATS	
Régis DUBOIS	