Port de
Saint-Malo

Un port de la Région Bretagne

Exploité par edeis

Appel à projets

Opération de valorisation

Centre civique

1 ter, Avenue Louis Martin

35 400 Saint-Malo

Règlement de la consultation

Date limite de réception des candidatures :

Le 04/07/2025 à 12h00 (heure de Paris)

Table des matières

ARTICLE 1 - CONTEXTE GENERAL 4
ARTICLE 2 - OBJET DE L'APPEL A PROJETS 7
ARTICLE 3 - PRESENTATION DU TERRAIN 8
3.1. LOCALISATION 8
3.2. DESSERTE 8
3.3. PROJETS EN COURS SUR LE PORT 8
3.4. CADASTRE 9
3.5. DESCRIPTION DU BIEN ACTUEL 9
3.6. SITUATION D'OCCUPATION ET PHASAGE DE L'OPERATION 9
ARTICLE 4 – PROGRAMMATION 10
ARTICLE 5 – VISITE DE SITE 10
ARTICLE 6 – PROCEDURE DE L'APPEL A PROJETS 10
6.1. CADRE JURIDIQUE DE L'APPEL A PROJETS 10
6.2. DEFINITION DE LA PROCEDURE 11
6.3. DECOMPTE DE DELAIS 11
6.4. PROCESSUS DE LA CONSULTATION 12
6.4.1. Phase 1 « Candidature » : *12*
6.4.2. Phase 2 « Offre initiale » : *12*
6.4.3. Phase 3 « Offre finale » : *12*
6.4.4. Phase 4 « Signature de l'acte constitutif de droits réels » *12*
6.5. CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION 13
6.5.1 Phase 1 « Candidature » : *13*
6.5.2 Phase 2 « Offre initiale » *13*
6.5.3 Phase 3 « offre finale » *13*
6.5.4 Phase 4 « Signature de l'acte constitutif de droits réels » *13*
6.6. DOSSIER DE CONSULTATION 14
6.6.1 Echanges courriers et courriels : *14*
6.7. MODIFICATIONS DE DETAIL AU DOSSIER DE CONSULTATION 14
6.8. QUESTIONS/REPONSES 14
6.8.1 Pendant la phase d'appel à Candidatures *14*
6.8.2 Pendant les phases Offres initiale et finale *14*
6.9. VISITE DE SITE 15
ARTICLE 7 – CRITERES DE CHOIX DES CANDIDATURES 15
ARTICLE 8 – JUGEMENT ET CLASSEMENT DES OFFRES 15
8.1. ANALYSE DES OFFRES 16
8.1.1 Qualité et pertinence du projet (50 points) ..... *Erreur ! Signet non défini.*
8.1.2 Soutenabilité financière (30 points) ..... *Erreur ! Signet non défini.*
8.1.3 Soutenabilité technique et environnementale (20 points) *Erreur ! Signet non défini.*
8.2. ECHANGES AVEC LES CANDIDATS 17
8.2.1 Questions posées aux Candidats après remise des offres *17*
8.2.2 Auditions *18*
8.3. SELECTION DU LAUREAT 18
ARTICLE 9 – CONDITIONS DE RECEVABILITE ET DE REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES 19

ARTICLE 10 – MONTAGE 20

10.1. CONDITIONS DE MISES A DISPOSITION DES EMPRISES 20
10.2. MONTAGE FINANCIER 20
10.2.1 Montant évolutif de la redevance 21
10.3. DELAI DE VALIDITE DES OFFRES 21
10.4. MONTAGE JURIDIQUE 21

ARTICLE 11 – PRESENTATION DES CANDIDATURES ET DES OFFRES 21

11.1. GENERALITES 21
11.2. FORMAT DU RENDU 22
11.3. COMPOSITION DE LA CANDIDATURE OU DE L'OFFRE A REMETTRE PAR LES CANDIDATS 22
11.3.1 Compositions des équipes 22
11.3.2 Données relatives à l'identité du Candidat 23
11.3.3 Phase 1 « Candidature » 24
11.3.4 Phase 2 « Offre initiale » 25
11.3.4.1 Pièces écrites 25
11.3.4.2 Pièces graphiques 25
11.3.5 Phase 3 « Offre finale » 26

ARTICLE 12 – GARANTIE FINANCIERE 27

ARTICLE 13 – MODE DE PAIEMENT 27

ARTICLE 14 – INDEMNISATION 27

ARTICLE 15 – CONFIDENTIALITE ET PROPRIETE INTELLECTUELLE 27

ARTICLE 16 - RENONCIATION 28

ARTICLE 17 – EXCLUSION DE RESPONSABILITE 28

ARTICLE 18 – REGLEMENT DES LITIGES 28

Article 1 - Contexte général

L'histoire du Centre civique de Saint-Malo à partir de 1939. Il a été construit sur l'emplacement d'anciens chantiers navals (son entrée se fait par l'avenue Louis-Martin et la Place de l'Hermine), dont l'inauguration passa inaperçue en 1939. Sous l'occupation il sert de dépôt pour la récupération de cuivre en échange de bons de vins. Le Centre Civique possédait des locaux de matériels d'incendie et une grande Salle des Fêtes pour la tenue de réunions et de conférences données jusqu'alors dans les salons de l'Hôtel de ville ; juste après la guerre, il était le point de rencontre pour les prisonniers les déportés les démunis et les pillés. Le centre fut complété par un complexe sportif inauguré en février 1948 avec la participation de concours cyclistes professionnels sur « home-trainer ». Lieu principal des réjouissances et des festivités, certains se souviennent des repas des anciens… des kermesses des associations et patronages, des galas de catch et des réunions de boxe organisés par le Ring des Trois-Villes et le Rings-Emeraude… des marathons de danse… des grands bals de la Fête de la Jeunesse, de l'Armistice, des Courses, des Cols Bleus, des Bâtons Blancs, de l'Accordéon, du Parfum, du Muguet… avec en couronnement l'élection de nombreuses miss.

En 1946, le Centre civique se réinvente et devient un lieu culturel, avec l'inauguration du cinéma « Le Paris », ouvert en novembre 1946, qui comportait « des fauteuils tendus de toile grenat et confortables, une moquette couvrant les allées, au mur des panneaux d'amiante rose pour une excellente qualité de l'acoustique le reste était crème et or ». La salle servit également de salle de théâtre et de concert.

Après avoir hébergé le premier salon régional des Arts Ménagers avec une trentaine d'exposants (1955), le Centre Civique fut offert aux industriels lors de l'ouverture du Casino (1956) et du transfert des activités sportives dans la nouvelle salle omnisports. Le 8 avril 1958 la manufacture de vêtements Partner ouvrit ses ateliers de fabrication sur 500 m2 et créa 20 emplois ; en 1971 elle employait plus de 330 salariés sur une surface de 2000m2. Derrière dans le « Bassin Intérieur » construit de 1860 à 1863 appelé la « Mare aux Canards » et aujourd'hui Bassin Jacques-Cartier, il y eut des tirs au ball-trap et des régates de bateaux-modèles.

De l'autre côté, le nouvel Hôtel Consulaire a été inauguré le 7 juillet 1978 par Mr Yvon BOURGES, ministre de la Défense ; Mr Christian MORVAN était Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Dans les années 1970-1980, la ville de Saint-Malo connaît une forte croissance urbaine et démographique, entraînant une réévaluation des infrastructures existantes, dont le centre civique. Un développement qui illustre l'effort de la ville pour diversifier ses activités économiques. Cependant, en 1984, l'usine est placée en redressement judiciaire, un coup dur pour le secteur.

Les années 1990 marquent une nouvelle étape dans l'histoire du Centre civique avec la séparation du bâtiment en plusieurs sections : une partie est dédiée aux pompiers pour la construction de la nouvelle caserne, une autre est occupée par le chantier de la Ville-Audrain, et une troisième, particulièrement remarquable pour son architecture, reste inutilisée, abandonnée depuis plus de 20 ans.

Dans les années 2000, un projet ambitieux de réhabilitation du centre est mis sur la table. Ce projet visait à transformer le site en cellules destinées à être louées à des artisans, notamment dans le secteur de la rénovation navale, un secteur clé pour Saint-Malo. Ce projet s'inscrivait dans une dynamique de réaménagement urbain plus large, visant à renforcer les liens entre artisanat, industrie locale et développement économique régional, tout en valorisant le patrimoine du centre civique. Cependant, bien que le projet ait été largement discuté et annoncé, il semble qu'il ait rencontré des obstacles importants, principalement au niveau de la mise en œuvre et du calendrier, avec une livraison initialement prévue pour 2014-2015.

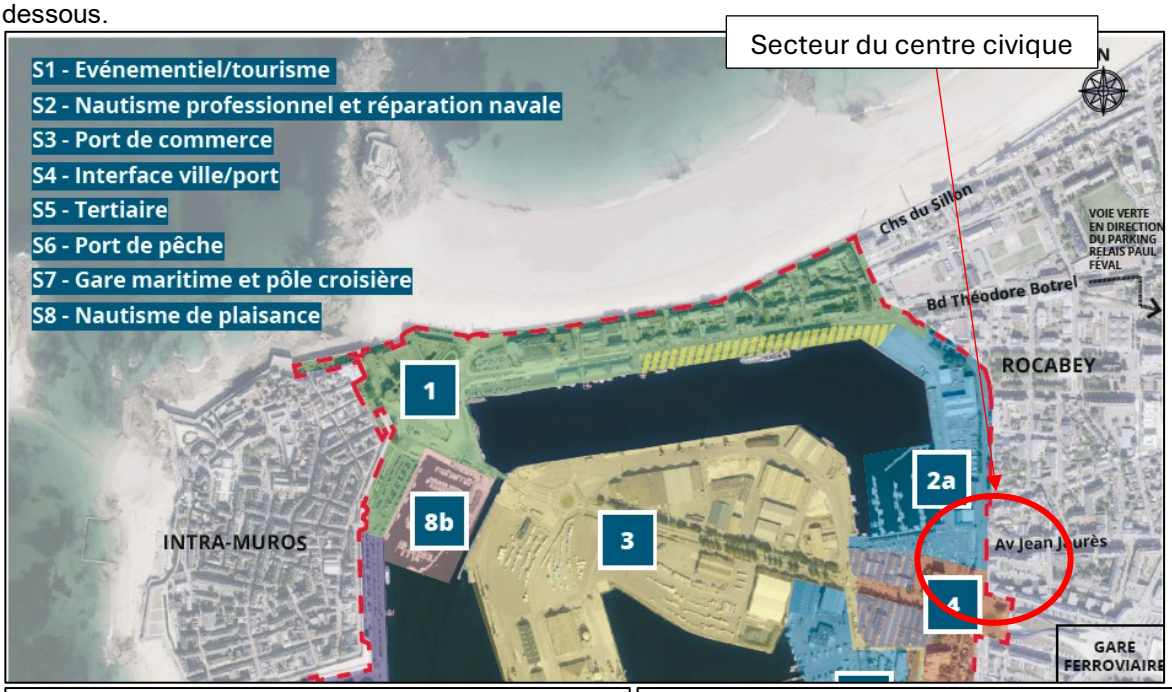
Cette histoire complexe du Centre civique reflète les enjeux de développement urbain, de transformation sociale et de préservation du patrimoine dans une ville en constante évolution.

La Ville de Saint Malo a engagé la révision de son PLU dont le projet a été arrêté en conseil municipal le 9 décembre 2024 et dont l'approbation est prévue au 4ème trimestre 2025. Le secteur du port a donné lieu à la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation, OAP n°13 (en annexe n°3). Du fait de sa position géographique et stratégique, le port bénéficie d'une position privilégiée.

Enjeux principaux de cette OAP :

- Mettre en scène Intra-Muros depuis les différentes échelles du territoire : internationale, nationale et locale
- Valoriser le caractère portuaire de la ville en renforçant les perceptions du port depuis différents lieux clés de la ville.

A noter que le périmètre de l'OAP est soumis au **Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine** (PPRSM) en vigueur réglementant les aménagements du secteur et actuellement en cours de révision (objectif de finalisation à fin 2025). Il comprend également des **servitudes liées à la présence de monuments naturels et historiques** sur le secteur. La carte de ces servitudes à respecter est en annexe de l'OAP. Il dépend aussi fortement du **règlement particulier de police du Port de Saint-Malo.** L'OAP est détaillée en 8 séquences urbaines et paysagères, aux fonctions distinctes et aux caractéristiques bien définies. Le centre civique est dans la séquence 4 tel que figuré sur le plan ci-dessous.



S4 - Interface ville/port du nord de l'avenue Louis Martin jusqu'à la rue du Groenland.

Le secteur 4 est structuré par deux grands axes :

- Le boulevard des Talards est longé par un front bâti d'habitat ancien avec des rez-de-chaussée actifs. La partie Sud du boulevard borde, quant à elle, des logements collectifs plus récents et un terrain militaire.
- L'avenue Louis Martin longe la place de la Grande Hermine, le centre d'affaires Le Carré, et des locaux industriels et tertiaires accueillant notamment le centre de sapeurs-pompiers et la gendarmerie.

L'avenue Louis Martin, par exemple, est l'un des axes majeurs de la ville qui relie le centre historique à la Gare, et plus largement au grand territoire. Pour autant, l'omniprésence de l'activité portuaire le long de cette voie et la monotonie du paysage n'engagent pas le piéton à emprunter ce parcours, malgré la courte distance séparant les deux quartiers.

En effet, entre la voie portuaire et les espaces de stationnement, la surreprésentation des voitures dans les espaces publics de l'OAP limite la cohabitation des usages. Il est nécessaire de proposer des liaisons piétonnes et cyclables qualitatives et végétalisées pour que le piéton retrouve sa place dans le secteur.

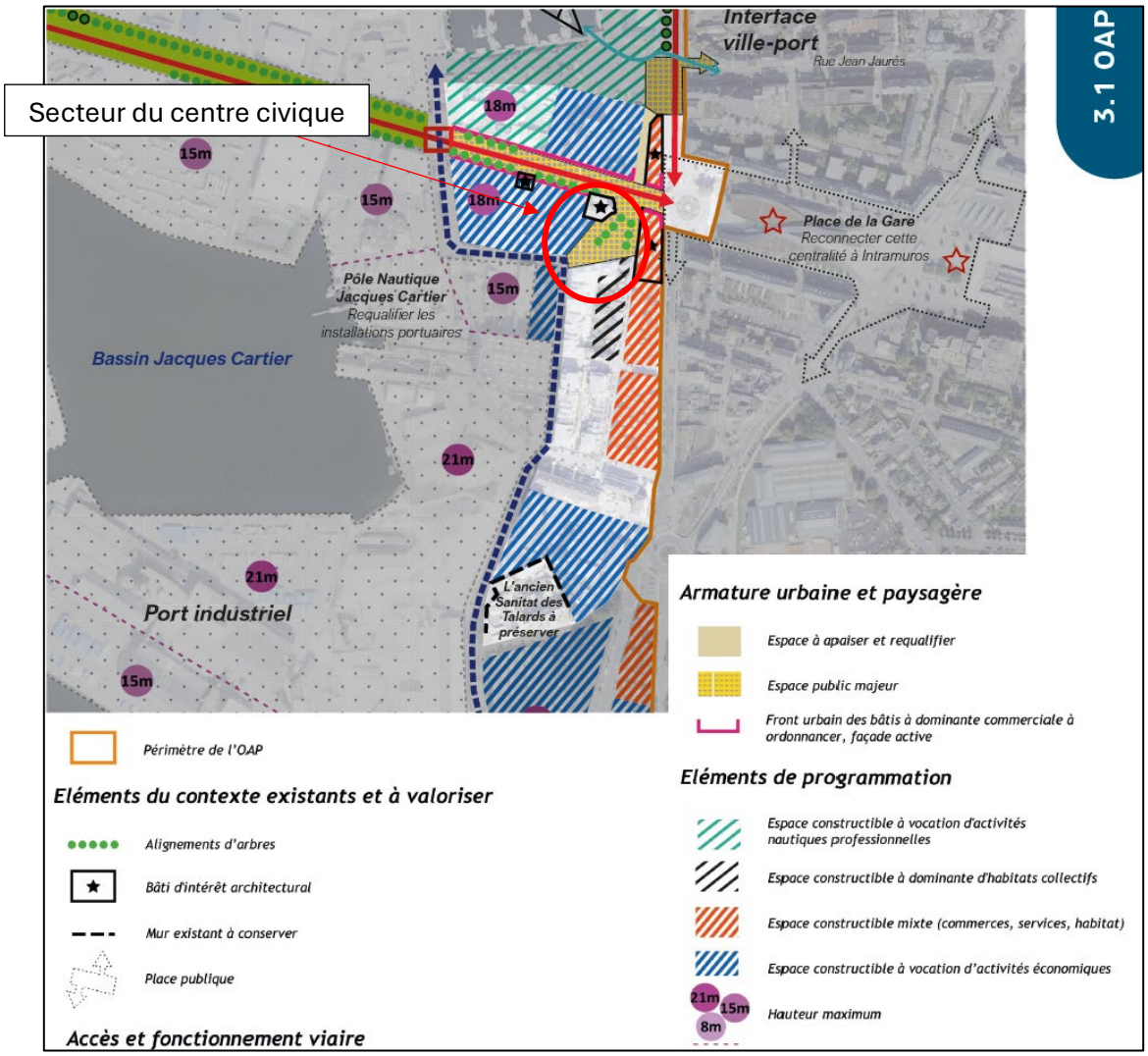
Enjeux principaux de cette séquence urbaine n°4 :

- Garantir la pérennité des activités économiques et industrielles du port dans la Ville
- Assurer une bonne cohabitation du port et des autres fonctions de la ville : commerces, services, habitat, tourisme, mobilité, événements.

Vues d'Intra-Muros depuis la gare maritime (à gauche et la gare ferroviaire (à droite).
Source : Google Maps

Vue de l'avenue Louis Martin vers les bâtiments de la police municipale et des sapeurs pompiers
Source : Google Maps

Le centre civique est signalé bâtiment d'intérêt architectural, il est classé dans un espace constructible à vocation d'activités économiques. La place de la grande hermine qui lui fait face est qualifiée d'espace public majeur. L'ensemble, bâtiment du centre civique et place de la Grande hermine, est présenté comme ayant un fort potentiel destiné à valoriser un nouvel espace de terrasses ou un lieu de détente/commerce.



Extraits de L'OAP du Port de Saint Malo du 9 décembre 2024

Depuis le 01 janvier 2020, le port est géré par la Société (EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE) à travers une délégation de service public confiée par la Région Bretagne pour une durée de 13 ans

A cet effet, EDEIS Ports Saint-Malo Cancale souhaite valoriser un secteur appelé « Centre civique », de 996,83 m² bâti.

Article 2 - Objet de l'appel à projets

Le présent appel à projets concerne la mise à disposition d'un ensemble immobilier composé de 5 bâtiments (cf. plans de niveau et façades en **ANNEXE n°1**) présentant des caractéristiques propres dédiés à ce jour à des activités maritimes. Ce bâtiment est situé sur la parcelle n°CN30 (voir extrait cadastral présenté **en ANNEXE n°2)**. Dans le projet de PLU révisé arrêté au Conseil Municipal du 9 décembre 2024, le Centre Civique apparaît comme « Bâti d'intérêt architectural ». (Cf. ANNEXE n°3 OAP du Port).

A cet effet, EDEIS Ports Saint-Malo Cancale sollicite des opérateurs économiques en propre, des opérateurs immobiliers, ou des utilisateurs finaux se présentant individuellement ou en groupement solidaire, en capacité de proposer l'aménagement et l'exploitation de l'ensemble du site.

Article 3 - Présentation du terrain

3.1. Localisation

L'emprise foncière objet de la présente consultation est située à l'angle de l'Avenue Louis Martin et de la place de la Grande Hermine.

3.2. Desserte

Le site est positionné sur l'axe Gare Ville intra-muros

Transports en commun : RESEAU MAT. Le site est bien desservi, par plusieurs lignes de bus : 1, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 14, et 15.

Cheminements doux : circulation fluide et sécurisée avec pistes cyclables, espaces piétons larges et sécurisés

Stationnement : Parking place de la Grande Hermine, nombreuses places de parking facilement accessible tout autour de la médiathèque, ainsi que les rues adjacentes.

3.3. Projets en cours sur le port

Plusieurs projets structurants sont en cours d'études, ils sont coconstruits avec la Région Bretagne selon trois axes égaux qui sont le volet social, le volet environnemental et le volet développement économique.

Une attention particulière est portée à la valorisation immobilière et fonctionnelle des espaces portuaires.

Outre la modernisation du terminal ferries du Naye porté par la Région Bretagne, les principaux projets d'investissement concernent :

1) La réhabilitation d'anciennes glacières en hangars modernes dédiés à la réparation navale, avec une capacité d'accueil pour des Ocean "fifty", ainsi que la création de 1000 m² de bureaux destinés aux professionnels du nautisme et du maritime. Cette réhabilitation est complétée par un réaménagement par la Région Bretagne du quai terre-Neuve du Pôle Technique Duguay-Trouin. Ces différents projets visent à renforcer le secteur de la construction et de la réparation navale et à renforcer le pôle de course au large de St Malo.

2) La construction d'une nouvelle criée portée par EDEIS permettant de consolider la filière pêche.
3) La réhabilitation de la gare maritime de la bourse (charpente métallique et passerelle) visant à accueillir dans les meilleures conditions les passagers des bateaux de croisière en escale à St Malo (environ 50 par an).

Ces différents projets de modernisation, construction et réhabilitation ont pour objectif de dynamiser l'activité économique portuaire tout en répondant aux enjeux sociaux et environnementaux.

Enfin, pour rappel, le port est certifié 9001, 45001 et en attente pour 2025 de la certification 14001. Le port suit également référentiel de la norme 50001.

3.4. Cadastre

Ce bâtiment est situé sur la parcelle n° CN30 (voir extrait cadastral présenté en **ANNEXE n°2**). Dans le projet de PLU révisé arrêté au Conseil Municipal du 9 décembre 2024, le Centre Civique apparaît comme « Bâti d'intérêt architectural ». ». (Cf. ANNEXE N°3 OAP du Port)

3.5. Description du bien actuel

L'ancien centre civique, situé place de la Grande Hermine à Saint Malo, est composé de plusieurs bâtiments : 5 bâtiments. En ANNEXE n°1, vous trouverez les plans de façades, coupes, masse, et niveaux existants datant de 2012, ainsi qu'un état des lieux comprenant un reportage photo de la situation existante en 2012.

Il est occupé en partie par la société Armor Voile.

Un reportage photo actualisé (2025) sera remis pour la phase 2.

3.6. Situation d'occupation et phasage de l'opération

Le Centre civique accueille une entreprise, occupante précaire titulaire d'une convention d'occupation temporaire du domaine public.

Le site sera mis à disposition libre de toute occupation.

Ce site devra répondre à trois enjeux majeurs :

- Enjeux d'aménagement, de développement durable et d'innovation
- Enjeux de valorisation du patrimoine de la Région
- Enjeux économiques de la zone

Dans ce projet, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE souhaite affirmer son renouveau à travers trois axes :

- Une empreinte environnementale maîtrisée
- Une construction et une exploitation responsable
- Le développement d'activités économiques

A cet effet EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE cible/recherche des opérateurs économiques en propre, des opérateurs immobiliers, des utilisateurs finaux se présentant individuellement ou en groupement solidaire, en capacité de proposer un ou plusieurs projets immobiliers répondant au présent cahier des charges.

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

Article 4 – Programmation

Le secteur du centre civique est en pleine mutation visant à accueillir des activités dédiées pour partie à l'activité maritime ou connexes.

L'objectif de cet appel à projet est donc bien de permettre l'implantation de nouvelles activités aussi bien qu'offrir, aux activités en place, de la surface supplémentaire pour le développement de leurs activités.

La localisation du centre civique constitue une opportunité majeure pour les futurs preneurs : situé à l'interface de la Ville et du Port, le programme développé devra donc faire l'objet d'une intégration fonctionnelle, qualitative et mettant en valeur ce site pour les usages du ou des futurs preneurs/occupants du site.

Article 5 – Visite de site

Une visite de site sera organisée le **21 mai 2025 à 14h.** Le lieu de rencontre se fera au centre civique.

Les candidats qui souhaiteront y assister devront informer de leurs présences, ainsi que du nombre et de la qualité des personnes qui y assisteront. A cet effet, le nombre maximum de personnes admises par candidat est de trois.

Article 6 – Procédure de l'appel à projets

6.1. Cadre juridique de l'appel à projets

L'emprise concédée au titre du contrat de DSP est située sur le domaine public maritime (DPM) et relève dans sa totalité du périmètre du port. Le concessionnaire dispose de droits réels sur les ouvrages et équipements qu'il réalise, conformément à l'article 50, alinéa 2, de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

Edeis Ports de Saint Malo Cancale peut délivrer des autorisations d'occupation privatives du domaine public, sous forme d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) constitutive ou non de droits réels dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales et le code général de la propriété des personnes publiques.

Toutes cessions des droits réels conférées à EDEIS Ports de Saint Malo Cancale ne pourra intervenir que sur autorisation préalable et après signature de l'acte par l'autorité concédante.

Le cadre type des autorisations d'occupation sont annexés au contrat de DSP et sera remis aux candidats admis à remettre une offre initiale.

Le présent appel à projet est régi par les principes suivants :

- Principe d'impartialité ;
- Principe d'égalité ;
- Principe de transparence ;
- Principe de publicité

Toute remise d'une offre par un Candidat vaut acceptation sans réserve par celui-ci du présent Règlement et de l'ensemble des documents de la consultation.

Par ailleurs, le Candidat est tenu d'informer EDEIS Ports Saint-Malo Cancale de chacune de ses activités qui seraient susceptibles d'affecter l'opération objet de la présente consultation ou de le placer, à un moment ou un autre, en situation de conflit d'intérêts.

L'ensemble de ces règles et conditions s'appliquera à tous les membres de l'Équipe, associés du Candidat retenu.

6.2. Définition de la procédure

Cet appel à projet compte plusieurs phases permettant d'aboutir à la **conclusion d'une convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels** (COT DR) :

- Une **phase 1 « Candidature »**, à l'issue de laquelle, après remise d'un dossier de Candidature, 4 candidats au maximum seront sélectionnés pour avoir accès à la deuxième phase ;

- Une **phase 2 « Offre initiale »**, à l'issue de laquelle chaque Candidat retenu au stade de la candidature remet une offre ;

- Une **phase 3** « Offre finale » : Après analyse des « offres initiales », une phase d'audition et de négociation est organisée pour tous les candidats retenus à la phase candidature, sur la base de l'offre initiale. Cette phase de négociation et audition permettra à chaque candidat d'élaborer une offre finale. EDEIS procède au classement des offres finales.

- Une **phase 4** « Signature de l'acte constitutif de droit réel », où le Candidat retenu par classement au vu des auditions intervenues en phase 3 et de l'offre finale négocie les derniers éléments techniques pour finalisation du contrat.

6.3. Décompte de délais

Dies a quo : Tout délai imparti commence à courir le lendemain du jour où s'est produit le fait qui sert de point de départ à ce délai.

Dies ad quem : Lorsque le délai est fixé en jours, il s'entend en jours calendaires et il expire à la fin du dernier jour de la durée prévue.

Lorsque le délai est fixé en mois, il est compté de quantième à quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois.

Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

6.4. Processus de la consultation

EDEIS Ports Saint-Malo Cancale porte à la connaissance du public le projet de valorisation du site par diffusion de l'avis d'appel à Candidatures, sur différents supports, et notamment :

- sur le site internet du Port de Saint-Malo & Cancale,
- sur le site internet du Moniteur.fr,

6.4.1. Phase 1 « Candidature » :

EDEIS Ports Saint-Malo Cancale étudiera l'ensemble des Candidatures soumises. Après analyse des dossiers de Candidatures, il sera sélectionné un maximum de 4 Candidats pour la phase 2 « Offre initiale ».

À l'issue de cette première phase, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE notifiera aux Candidats retenus (jusqu'à 4) leur accès à la deuxième phase du processus de Consultation par courrier et par mail. Les Candidats admis seront alors invités à transmettre la liste des personnes désignées à qui adresser les compléments de d'information en vue de l'élaboration de leur offre.

Les Candidats non retenus pour accéder à la deuxième phase en seront informés par courrier.

6.4.2. Phase 2 « Offre initiale » :

Les candidats admis pour donner suite à la Phase 1 déposent une offre initiale dans le délai imparti. Après analyse des offres, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE établira un classement des offres reçues.

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE établira une note de cadrage détaillant les points d'amélioration de chacune des offres.

6.4.3. Phase 3 « Offre finale » :

Lors de cette phase, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE invitera chaque Candidat ayant déposé une offre initiale pour une audition. Les modalités de l'audition seront précisées par courrier.

À l'issue de la phase 3, les Candidats remettront leur offre finale. Le classement des offres finales des candidats sera réalisé.

6.4.4. Phase 4 « Signature de l'acte constitutif de droits réels »

Le Candidat classé en première position à l'issue de la procédure s'engagera à signer une convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels dont les termes pourront être finalisés durant cette phase.

6.5. Calendrier prévisionnel de la consultation

6.5.1 Phase 1 « Candidature » :

Voir proposition de planning présenté en ANNEXE N°4

Ouverture de l'appel à candidatures	07 mai 2025
Visite de site	21 mai 2025
Date limite de remise des candidatures	4 juillet 2025

Le calendrier est basé sur le fuseau horaire de Paris (GMT + 01 :00).

A l'issue de la phase 1, EDEIS Ports Saint-Malo Cancale sélectionnera un maximum de 4 candidats retenu(s) pour la phase 2.

6.5.2 Phase 2 « Offre initiale »

Envoi du courrier d'invitation à répondre et foire aux questions	21 juillet 2025
Date limite pour poser des questions	12 septembre 2025
Date limite de remise des offres initiales	3 octobre 2025

Le calendrier est basé sur le fuseau horaire de Paris (GMT + 01 :00).

A l'issue de la phase 2, EDEIS procède au classement des offres initiales reçues des candidats retenus en phase 1.

6.5.3 Phase 3 « offre finale »

Audition obligatoire des candidats avec jury	28 octobre 2025
Date limite de réception de l'offre finale	7 novembre 2025
Choix du Candidat	26 novembre 2025

Le calendrier est basé sur le fuseau horaire de Paris (GMT + 01 :00).

A l'issue de la phase 3, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE procède au classement des offres finales. Le candidat pressenti lauréat sera informé, les autres candidats non retenus en seront informés.

Il est précisé que EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve le droit de modifier le calendrier ci-dessus ou d'interrompre à tout moment la consultation.

6.5.4 Phase 4 « Signature de l'acte constitutif de droits réels »

Le Candidat classé en première position à l'issue de la procédure s'engagera à signer une convention d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels dont les termes pourront être finalisés durant cette phase.

6.6. Dossier de consultation

Les informations confidentielles seront mises à disposition des Candidats et de leurs Équipes, dans les conditions définies au présent Règlement (Moniteur.fr, site internet).

6.6.1 Echanges courriers et courriels :

Chaque Candidat devra communiquer les coordonnées de l'interlocuteur désigné à effet de recevoir les correspondances liées à la présente consultation par courrier et par courriel.

6.7. Modifications de détail au dossier de consultation

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve le droit d'apporter au plus tard 15 jours avant la date limite fixée pour la remise de l'offre initiale, des modifications au Dossier de Consultation. Les Candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si pendant l'étude du dossier par les Candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

6.8. Questions/réponses

6.8.1 Pendant la phase d'appel à Candidatures

En phase Candidature, les Candidats et leurs Équipes ne sont pas autorisés à poser des questions.

Les Candidats et leurs Équipes ne sont pas autorisés à contacter quelque personne que ce soit relevant du propriétaire, du délégataire ou de ses conseils.

6.8.2 Pendant les phases Offres initiale et finale

Les Candidats et leurs Équipes sont autorisés à poser chacun un maximum de 5 questions via la data-room. Il ne sera répondu à aucune question posée postérieurement à la date indiquée dans le calendrier ci-avant. Toute autre forme de communication n'est pas autorisée.

Les Candidats et leurs Équipes ne sont pas autorisés à contacter directement quelque personne que ce soit relevant du propriétaire, du délégataire ou de ses conseils.

Toutes les questions devront être posées par écrit, sur la data-room. Il sera répondu par le même canal à chaque question, sous réserve que les conditions suivantes soient remplies :

- La question est rédigée en langue française ;
- Le Candidat et son Équipe n'ont pas déjà posé ensemble le quota autorisé de dix questions dans le cadre de la Consultation objet du présent Règlement ;

Les réponses aux questions interviendront à intervalles réguliers, afin d'en permettre une appréhension efficace.

Chaque question posée par chaque Candidat ou son Équipe, et la réponse qui lui aura été donnée par EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE seront visibles par la totalité des Candidats, à l'exception des éléments relatifs à l'identité du Candidat auteur de la question qui demeureront confidentiels.

Dans tous les cas, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE pourra décider, à sa seule discrétion, de ne pas fournir de réponse aux questions posées par les Candidats.

6.9. Visite de site

Lors de la phase 1 Candidature : Une visite de site est prévue le 21 mai à 14h00. Le lieu de RDV est au centre civique.

Lors des phases 2 et 3 Offres initiales et finales : Une visite de site sera de nouveau organisée pour les candidats retenus en phases 1 Candidature. Cette visite permettra aux équipes de visiter le site afin de consolider l'offre qui sera remise. Les modalités de réalisation de cette visite seront communiquées aux candidats retenus en phase 1.

Article 7 – Critères de choix des candidatures

L'analyse des Candidatures sera basée sur les 4 critères suivants :

- Références probantes notamment en matière de réhabilitation et en priorité en lien avec des bâtiments « identitaires » et respectant l'architecture du lieu
- Note d'intention et d'appropriation de la démarche et un bonus sera donné pour les activités portuaires et maritimes
- La composition et la cohérence du groupement
- Capacités financières et techniques

Un jury constitué de représentants d'EDEIS, de la Région Bretagne, de la ville de Saint-Malo et de Saint-Malo Agglomération procèdera à la sélection des candidats aux différentes étapes du processus.

Il est ici précisé qu'une note de 0 à l'un de ces critères est éliminatoire.

Article 8 – Jugement et classement des offres

Le présent document ne constitue ni une offre de location, ni même une pollicitation étant imparfaite à défaut d'accord sur le prix.

Par ailleurs, il est précisé que EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve la faculté d'entendre les Candidats pour toute précision complémentaire concernant l'offre et pourra apporter les compléments d'informations jugés nécessaires.

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE choisit le lauréat en fonction des offres et des éléments d'information reçus, après validation de la Région en commission permanente. Les critères prédominants de choix résident dans le prix ainsi que dans la qualité de l'opération proposée.

Quand bien même l'offre remplirait toutes les conditions ci-dessus énoncées, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve la faculté d'interrompre, à son gré, la présente consultation ou simplement de ne pas y donner suite, sans avoir à en justifier les raisons et sans aucun recours de la part des Candidats, à tout moment et pour quelque motif que ce soit, sans que ceux-ci puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature.

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve également la faculté de négocier, si bon lui semble, sans que ceux-ci puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit, avec tout Candidat de son choix jusqu'à conclure avec lui un accord définitif sur la location du terrain.

Si l'offre satisfait aux conditions sus mentionnées, en cas d'accord de principe de la part de EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE, celui-ci devra être confirmé conformément aux procédures internes d'approbation de EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE ainsi que par la signature de la convention d'occupation temporaire du Domaine Public constitutive de droits réels.

L'offre du Candidat à contracter avec EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de ladite convention d'occupation sauf réception, par le Candidat, d'une lettre de EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

L'offre de prix des Candidats demeure valable jusqu'au choix du lauréat définitivement retenu.

Ils s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE.

Sur la base du projet retenu, après concertation du jury et décision finale de la Région à l'issue des négociations, il sera procédé à la signature de la convention d'occupation temporaire du Domaine Public constitutive de droits réels, prévoyant éventuellement des conditions suspensives. Il s'agira d'un acte notarié dont les frais d'établissement seront à la charge du candidat retenu.

Il est en outre précisé que la signature d'une Convention d'Occupation comportera des clauses d'engagement de délai de réalisation, associées de sanctions pouvant aller jusqu'à la résiliation de la Convention en cas de non-respect.

La convention d'occupation temporaire ainsi définitive du site pourra être assortie, le cas échéant, d'une garantie financière d'achèvement.

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation dans le cas où aucun projet ne serait validé par celui-ci.

8.1. Analyse des offres

L'analyse des offres intermédiaires et finales sera basée sur les critères suivants :

8.1.1 *Qualité et pertinence du projet (50 points)*

- **Pertinence des usages, innovation et différenciation :** valeur ajoutée pour l'écosystème local et pour le territoire en général, originalité et compétitivité du projet.

  ⇨ Un bonus de 20 points sera attribué aux projets présentant un lien avec les activités portuaires et maritimes.

⇨ L'accueil sur tout ou partie du bâtiment d'activités contributives à l'intérêt général apportera une réelle plus-value au projet.

- **Cohérence de l'offre :** compatibilité du projet avec la qualité architecturale du bâtiment, avec son histoire et avec les enjeux urbains (OAP) et les documents réglementaires (règlement PLU, servitudes de protection…).

8.1.2. *Soutenabilité financière (30 points)*

- Capacité financière et solvabilité : Solidité financière, plan de financement, garanties financières.
- Qualité et faisabilité du projet : Analyse de marché et projections financières sur plusieurs années.
- Montant de la redevance proposée : compatibilité avec les enjeux de la concession en termes de valorisation du patrimoine portuaire.

8.1.3. *Soutenabilité technique et environnementale (20 points)*

- Calendrier et modalité de mise en œuvre du projet : planning études et travaux, moyens humains et compétences mobilisés (architecte, maître d'œuvre, thermicien…).
- Plan opérationnel : Faisabilité technique, fonctionnalité, stratégies opérationnelles pour l'exploitation du bâtiment.
- Impact environnemental et social : RSE, solutions écoresponsables (réduction de l'empreinte carbone, gestion des déchets, efficacité énergétique et thermique).

EDEIS Ports Saint-Malo Cancale sera très soucieux et attentif à la qualité des justificatifs apportés et à la soutenabilité technique et financière du projet. Elle se réserve le droit de ne pas attribuer d'autorisation d'occupation si aucune des propositions reçues n'est en adéquation avec ses missions et ses objectifs. La Région est propriétaire du domaine, la Ville dans sa compétence ERP et l'Agglomération pour sa dimension économique comme auditeurs.

8.2. Echanges avec les candidats

8.2.1 Questions posées aux Candidats après remise des offres

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE, après chaque remise d'offre et avant d'accepter ce qu'elle considèrera discrétionnairement comme la meilleure offre, se réserve le droit de demander à certains Candidats d'apporter des précisions, des informations complémentaires, et/ou des modifications à leur offre en vue de les compléter et/ou de les améliorer. Ces questions prendront principalement la forme d'une note de cadrage transmise à l'issue de la phase 2 « Offre initiale ».

Les réponses engagent les Candidats : elles seront annexées à leur offre finale. Un délai de réponse est fixé lors de l'envoi de la note de cadrage.

8.2.2 Auditions

Le nombre de personnes admises aux auditions est de 4 maximum. Le Candidat définit librement la qualité des personnes présentes, et ce, sous réserves des conditions sanitaires en vigueur.

La présentation de l'offre des Équipes Candidates se déroule avec l'appui d'une présentation de type PowerPoint. Les Candidats sont autorisés à remettre en séance des éléments graphiques (et notamment une maquette, des perspectives, croquis, etc.) ou écrits complémentaires.

À l'issue de l'audition, le Candidat est invité à confirmer par écrit les éléments de réponse donnés lors de cette audition dans un délai qui n'excède pas 8 jours. Les réponses engagent les Candidats : elles seront annexées à l'offre finale.

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve la possibilité de modifier ou de supprimer la phase d'audition des Candidats, ou encore d'ajouter une phase d'audition supplémentaire.

8.3. Sélection du lauréat

À l'issue de la phase finale, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE établira un classement des Candidats sur la base de leur offre finale.

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE déclarera le Candidat classé en première position comme le lauréat de la consultation. Cette décision sera alors notifiée au lauréat par lettre recommandée avec accusé de réception. Les Candidats non retenus seront notifiés par courrier simple.

Ce courrier au lauréat mentionnera la nécessité, pour ce dernier, quel que soit la durée du contrat, de fournir un dossier de présentation en l'état niveau permis de construire avec indication de l'ensemble des éléments financiers pouvant aller jusqu'au ROCE de l'opération par année sur sa durée. Ces éléments seront validés par les actionnaires de EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE et seront un préalable substantiel et déterminant de la signature de la convention d'occupation temporaire.

Précision étant ici faite, qu'en cas de désistement du Candidat retenu, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve la possibilité de prendre attache auprès du Candidat suivant.

La contractualisation de la convention d'occupation devra respecter le calendrier prévisionnel communiqué par le lauréat. Celle-ci ne pourra contenir aucune novation par rapport à l'offre finale du lauréat et intègrera l'ensemble des engagements et documents composant l'offre finale.

Passé le délai indiqué, si la contractualisation n'intervient pas, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE aura la possibilité de ne pas donner suite avec ce lauréat et de déclarer lauréat le Candidat suivant dans le classement.

Le délai de contractualisation indiqué s'appliquera alors au nouveau lauréat, à compter de la date de la notification de sa désignation.

Le lauréat prendra possession réelle et effective du Bien dans les conditions définies par la convention d'occupation.

Le bénéficiaire de la convention d'occupation supportera tous les Frais, quels qu'ils soient, nécessaires à la préparation et à la réalisation du projet, ainsi que des actes authentiques, de tous actes et documents qui en seraient la suite ou la conséquence ainsi que les frais de consultation.

Article 9 – Conditions de recevabilité et de remise des candidatures et des offres

En **phase 1** Candidature, la transmission des documents sera réalisée par courrier et voie électronique

En **phases 2 et 3** d'Offres initiale et finale, le pli sera transmis en **3 exemplaires papier et 1 exemplaire numérique sous clé USB**. Chaque Candidat devra veiller à faire parvenir son offre contre récépissé aux heures d'ouverture - ou par lettre recommandée avec AR avant la date et heure limite de réception des plis indiqués dans le calendrier de la Consultation.

Un récépissé de dépôt de la Candidature ou de l'offre, ou un accusé de réception de la Poste, fera foi.

À ce titre, voici ci-après l'adresse à laquelle les Offres devront être adressées :

EDEIS Ports de Saint-Malo et Cancale
Gare maritime de la Bourse
35400 Saint-Malo

En outre, pour être **recevable** les offres doivent :

- contenir l'ensemble des éléments demandés dans le présent Règlement,
- se conformer aux diverses dispositions de l'ensemble des conditions de la consultation, et en particulier celles du présent Règlement,
- engager le Candidat jusqu'à la signature de la Convention d'Occupation, conformément au calendrier du présent Règlement, **l'offre devant être ferme, non modifiable et ne pouvant être rétractée jusqu'à ladite signature,**
- être placée sous enveloppe fermée portant la mention « Offre de …… (nom de la société) », ladite enveloppe étant à son tour placée sous un pli fermé adressé à :

EDEIS Ports de Saint-Malo et Cancale
Gare maritime de la Bourse
35400 Saint-Malo
Avec la mention : « *NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER* ».

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve le droit de considérer comme nulles les Candidatures et/ou offres qui ne respecteraient pas les conditions du présent Règlement ou qui seraient incomplètes ainsi que celles qui seraient reçues hors délai.

Les dossiers qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus, ne seront pas retenus : ils seront renvoyés à leurs auteurs pour autant qu'ils puissent être identifiés.

Le signataire de l'offre devra être un représentant dûment habilité de la société. Le Candidat sera engagé par le contenu de son offre dès l'instant où celle-ci aura été remise dans les formes ci-dessus définies. Il ne pourra se prévaloir en aucune circonstance de l'éventuelle insuffisance de délégation de pouvoir ou de compétence du signataire.

La remise des offres par les Candidats implique leur acceptation pleine et entière des clauses du présent Règlement et des décisions prises par le maître de l'ouvrage dans le cadre de son application.

Article 10 – Montage

10.1. Conditions de mises à disposition des emprises

Le candidat prendra les lieux, les installations et aménagements en l'état, sans aucune réclamation possible vis-à-vis de EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE et de ses assureurs, notamment concernant l'état des ouvrages, l'état du sol et du sous-sol ou le fonctionnement des ouvrages et installations existantes.

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

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE conclura donc une convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels pour une durée maximum de 35 ans, qui sera corrélée à la durée d'amortissement de l'investissement. Ces droits réels pourront être cédés par le promoteur/opérateur/développeur aux foncières et/ou investisseurs qui se substitueront dans la convention d'occupation.

L'occupant ne pourra pas exiger un déclassement, une vente ou une cession des emprises qui conserveront leur statut de biens relevant du domaine public de l'Etat. Les projets devront répondre aux contraintes légales et réglementaires qui s'imposent à lui.

Les travaux envisagés par les candidats seront soumis à l'agrément préalable de EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE notamment ceux ayant un impact sur l'exploitation du site ou la gestion des réseaux. Les travaux envisagés seront réalisés à l'initiative, aux frais et sous la responsabilité exclusive du candidat retenu. De même, l'ensemble des conséquences des travaux rendus nécessaires à la réalisation des projets proposés par les candidats, devra être pris à leur charge exclusive. Les projets et travaux devront prendre en compte la présence de l'ensemble des réseaux, accès et aménagements existants ou projetés.

10.2. Montage financier

Comme indiqué dans le paragraphe « *Objet de la Consultation* », l'objectif de la Consultation est de retenir un opérateur ou un groupement d'opérateurs qui aura vocation d'occuper le site pendant la durée prévue par la convention d'occupation.

Le lauréat retenu signera avec EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE une convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels, portant sur l'intégralité du Bien, objet de la présente consultation, sur la base de l'offre contenant un montant de redevance avec de possibles conditions suspensives. EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve le droit de ne pas retenir une offre dont les conditions suspensives seraient considérées comme abusives ou excessives.

L'offre devra être rédigée sans aucune condition suspensive d'approbation de comité d'engagement, d'instance de gouvernance, organisme délibérant ou similaires.

Les Candidats proposeront pour cette occupation une redevance nette, exprimé en chiffres et en lettres, en euros (€) hors taxes + TVA au taux en vigueur. Le paiement de la redevance sera réalisé par trimestre (paiement d'avance).

Le Candidat retenu acquittera en sus du prix, au moment de la signature de la convention d'occupation par acte authentique, toutes taxes, droits et tous Frais, incluant notamment la

contribution de sécurité immobilière, tous émoluments et honoraires des notaires se rapportant à l'occupation. Il fera son affaire personnelle des honoraires de ses autres conseils.

Les Candidats devront obligatoirement accepter le principe des clauses de complément de prix éventuel, droit de préférence, permettant de concilier la nécessité d'une cession d'ensemble et la meilleure valorisation des potentialités du site.

10.2.1 Montant évolutif de la redevance

Les candidats sont admis à proposer un montant évolutif de la redevance tenant compte de l'avancement du projet, à savoir :

1. Une redevance transitoire minorée entre la signature de la convention d'occupation et l'obtention des autorisations administratives nécessaires et purgée de tout recours
2. Une redevance transitoire en phase travaux jusqu'à la livraison et la déclaration d'achèvement
3. Une redevance pleine et entière une fois la déclaration d'achèvement des travaux obtenue.
4. Proposition d'intégrer une part variable sur la redevance par rapport au CA dégagé par les activités exercées dans l'équipement futur.

Dans tous les cas, les offres devront préciser les montants des éventuelles redevances transitoires ainsi que leurs durées et les faits générateurs associés.

10.3. Délai de validité des offres

L'offre devra être valable jusqu'à la signature de la convention d'occupation temporaire susvisée, et au plus-tard 12 mois à compter de la date limite de remise de l'offre finale.

10.4. Montage juridique

L'occupation du site sera effective au jour de la signature de la convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels. L'occupant prendra possession réelle et effective du site dans les conditions définies par ladite convention.

Article 11 – Présentation des candidatures et des offres

11.1. Généralités

Les Candidatures et les Offres des Candidats seront entièrement rédigées en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Les offres seront exprimées en Euros.

Il est rappelé que le ou les signataires doivent être habilités à engager le Candidat.

Le Candidat devra reconnaître que, dans le cadre de la Consultation, compte tenu de la prise de connaissance des informations notamment mises à sa disposition par EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE :

- Il a pu visiter le site, l'analyser au travers de la documentation fournie dans la data-room ainsi que des échanges questions/réponses proposés, et réaliser ses propres investigations, assisté de ses Equipes et conseils extérieurs dûment qualifiés et expérimentés, choisis par lui ;
- Qu'il a donc été en mesure d'apprécier notamment la situation juridique, fiscale, commerciale, financière, technique, urbanistique, environnementale et administrative du Bien immobilier ;
- Et qu'en conséquence l'occupation aura lieu sans garantie d'aucune sorte autre que la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du Code civil.

Il devra également reconnaître et accepter qu'en remettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve autre que celles exprimées clairement par le biais de conditions suspensives, dûment identifiées comme telles dans l'offre remise.

11.2. Format du rendu

Pour les Phases Offres initiales et finales, une version dématérialisée, sur support physique type clé USB, et trois exemplaires papier seront demandés, au format A4 ou A3.
L'offre comportera l'ensemble des pièces de l'offre au format PDF, à l'exception du bilan prévisionnel qui sera remis en format Excel.

11.3. Composition de la Candidature ou de l'offre à remettre par les Candidats

11.3.1 Compositions des équipes

Les Candidatures devront prendre la forme d'Équipes dont la forme juridique n'est pas imposée à ce stade.

Chaque Équipe devra impérativement comporter à minima :

- Un opérateur « ensemblier » généraliste, qui aura vocation à assurer le pilotage technique, juridique et financier de l'ensemble de l'opération et à se porter occupant du site, seul ou au travers d'une société de projet constituée à cette fin ;
- Un architecte (architecte au sens de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977) qui concevra le projet et veillera au respect de sa cohérence au fur et à mesure du développement de l'opération ;
- Tout bureau d'étude permettant de répondre à l'ensemble des enjeux et problématiques du site.

Le Candidat pourra compléter son Equipe par les compétences qu'il juge nécessaires. Le Candidat aura la possibilité de s'adjoindre à tout moment un ou plusieurs associés, sous la réserve expresse que chaque associé, et/ou tout groupement ainsi constitué (i), prenne les mêmes engagements que le Candidat concerné et que les différents membres du groupement ainsi constitué (ii) soient engagés à l'égard du EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE solidairement et indivisiblement.

À l'issue de la « Phase 1 Candidature », il ne peut y avoir, pour la présentation des offres de la « Phase 2 Offre initiale » de retrait d'un ou plusieurs membres de chaque Equipe ainsi constituée et sélectionnée, sauf en cas de nécessité absolue et après agrément par EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE d'une demande formelle de remplacement par un prestataire de capacité financière et technique au moins équivalente. Cette demande doit faire l'objet d'un courrier dédié avec accusé de réception.

11.3.2 Données relatives à l'identité du Candidat

Les Candidats devront produire à l'occasion de la réponse, les éléments d'information suivants

- Pour les personnes physiques : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse du domicile, profession, état matrimonial (marié(e), pacsé(e), régime matrimonial). Les mêmes informations concernant le conjoint, concubin ou partenaire pacsé doivent être communiquées.
- Pour les personnes morales : dénomination, forme juridique, capital social, siège social, immatriculation au registre du commerce le cas échéant, coordonnées.
- Dans tous les cas : nom de leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats…) sous forme d'un tableau synthétique, mentionnant notamment dénomination de la personne morale, la personne chargée du dossier avec ses coordonnées.

Si le Candidat est société ou autre personne morale de droit français :

- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s) à signer les actes d'occupation et, si appartenance à un groupe, nom et organigramme du groupe, et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital de ladite société, identité du bénéficiaire effectif au sens des articles L562-2-2 et R561-1 et suivants du Code monétaire et financier,
- Copie recto-verso d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport, etc… en cours de validité) du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s) à signer les actes d'acquisition immobilière,
- Statuts à jour certifiés conformes par le représentant de ladite société, Candidat acquéreur,
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant (tout document justifiant de la chaîne des pouvoirs) le Candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le Candidat acquéreur, notamment pour Candidater, émettre les offres et pour la signature de la convention d'occupation temporaire constitutive de droits réels. Le défaut de justification et de la capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme,
- Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacun des trois derniers exercices annuels clos,
- Extrait, datant de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent, et certifiant de la non-faillite,
- Déclaration sur l'honneur attestant que le Candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.

Si le Candidat est une personne physique :

- Copie recto-verso d'une pièce d'identité (carte d'identité, permis de conduire ou passeport) en cours de validité),
- Un extrait d'acte de naissance et de mariage datant de moins de deux mois,
- Un justificatif de domicile (facture d'EDF, GDF, opérateur téléphonique, etc.),
- Si contrat de mariage ou pacs : copie du contrat de mariage ou du pacs,
- Copie de la déclaration des revenus pour les trois dernières années d'imposition.

Pour les Candidats étrangers (personne physique et morale) :

- Un avis juridique (« Legal Opinion ») établi par un professionnel du droit (avocat, notaire, solicitors…) accompagné de l'ensemble de ses Annexes et de sa traduction en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le Candidat et le signataire de l'offre ferme disposent des capacité et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement le Candidat ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Tout dossier incomplet sera jugé irrecevable et entraînera le rejet de la Candidature.

11.3.3 Phase 1 « Candidature »

En sus des éléments relatifs à l'identité du Candidat listés ci-dessus, le dossier de Candidature devra impérativement comporter, dans l'ordre précisé ci-après les éléments suivants :

- Une lettre à en-tête **datée et signée, par l'ensemble des membres constituant le Groupement/l'Équipe**, faisant acte de Candidature et marquant accord sur les termes du présent appel à Candidature ainsi que sur la procédure retenue pour choisir l'acquéreur de l'ensemble immobilier.
- Une **note d'intentions de 10 pages maximum (5 feuilles recto/verso)** précisant :
  - L'intérêt de l'Équipe vis-à-vis de l'opération ;
  - L'organisation de l'Equipe et plus précisément les conditions de répartition des rôles et missions entre ses différents membres (identité du ou des cessionnaires solidaires du site et du mandataire de l'Equipe), et en quoi l'Equipe aura les capacités, notamment financières, à mener à Bien cette opération ;
  - La **compréhension** du site dans toutes ses dimensions.
- Une **fiche de synthèse pour chaque membre de l'Équipe de 10 pages maximum (5 feuilles recto/verso)** récapitulant :
  - Ses moyens humains et matériels ;
  - Ses certificats et qualifications professionnels ;
  - Une déclaration sur l'honneur de n'entrer dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner prévus aux articles 45 et 48 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics (étant entendu que la présente procédure n'est pas régie par cette ordonnance) ;

- **3 références significatives de 2 pages A4 maximum par référence** sur les 5 dernières années sur des opérations de typologie, taille et/ou complexité similaires (avec indication de toutes informations utiles, dont programmation, chiffre d'affaires global et détaillé, calendrier et séquencement de l'opération jusqu'à son achèvement). Il est demandé aux Candidats de se limiter au nombre de références indiqué.

- Présentation des états financiers certifiés du candidat et de chaque membre du groupement sur les 3 derniers exercices (bilan, compte de résultat, notice explicative)

Tout dossier incomplet sera jugé irrecevable et entraînera le rejet de la Candidature.

11.3.4 Phase 2 « Offre initiale »

11.3.4.1 Pièces écrites

- Une **note de présentation de « l 'Équipe projet » (2 pages maximum, soit 1 feuille recto/verso)** qui aura la charge du développement de l'opération, de son montage opérationnel et de son organisation opérationnelle ainsi que des rôles de chacun tout au long du processus d'études et de conduite du projet.

  - Le cas échéant, une note de présentation des membres complémentaires de l'Equipe qui se sont ajoutés depuis la phase Candidature (**2 pages maximum,** par Candidat).

  - Précisions quant à la part de l'opération directement portée par chaque membre de l'Equipe Candidate et par des opérateurs extérieurs.

  Par « Equipe projet » est entendu l'ensemble des partenaires, financeurs, opérateurs, concepteurs/maîtres d'œuvre, experts, bureaux d'études techniques, exploitants, utilisateurs, qui sont impliqués dans le projet.

- Un **mémoire de montage juridique, administratif et financier (10 pages maximum, soit 5 feuilles recto/verso)**, comprenant les éléments suivants :

  - Calendrier prévisionnel de réalisation du projet et de conclusion des actes attachés à l'occupation devant également respecter le calendrier susvisé ;

  - Un bilan prévisionnel du projet, sur la base du modèle Excel qui sera adressé, mettant en exergue les recettes et dépenses prévisionnelles argumentées à l'appui d'une analyse succincte du marché justifiant les prix de sortie proposés et/ou les conditions de location ;

  - Identification des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et retro-planning des procédures conduisant à l'obtention et la purge de ces autorisations intégrant les contraintes liées au respect de l'ensemble des législations opposables (code de l'urbanisme, code de l'environnement, code du patrimoine, code de la construction et de l'habitation notamment) ;

  - Le cas échéant, identification exhaustive des conditions suspensives en lien avec la réitération de l'acte et intégration de ces conditions dans le rétroplanning des procédures conduisant jusqu'à la signature de la convention d'occupation devenue définitive. Pour chacune des conditions, le Candidat devra indiquer sa date ultime de réalisation et, le cas échéant, le seuil (montant) à compter duquel le Candidat pourra invoquer la défaillance de la condition. Montant du dépôt de garantie / de l'indemnité d'immobilisation et ses garanties de paiement ;

- Le montant de la redevance transitoire et définitive HT et TTC proposé.

- Un **livret de projet (10 pages maximum, soit 5 feuilles recto/verso)** exposant :
  - La philosophie générale du projet **en cohérence avec l'OAP du Port et la Charte construction et aménagement durables joints en Annexe** ;
  - Le projet urbain détaillé, indiquant :
    - Les choix constructifs et de matériaux utilisés (durabilité, confort d'usage, intérêt en termes d'exploitation et de maintenance, etc.),
    - La démarche environnementale envisagée et les objectifs à atteindre tant sur le projet urbain que sur les constructions,
    - Le détail du programme et des usages envisagés avec répartition des surfaces de plancher par destination
    - La nature de l'opérateur pressenti pour chaque programme (investisseur, promoteur, exploitant), le type, le volume et surfaces envisagés, la cible de clientèle, le prix de vente et modes de commercialisation, justification de l'adéquation programme/bâti.

11.3.4.2 Pièces graphiques

- **Un plan masse du projet** montrant les liaisons fonctionnelles et d'usage qui comprend :
  - Le parti pris du projet,
  - Le positionnement des programmes,
  - Les dessertes et accès aux bâtiments,
  - Les espaces extérieurs, plantations…
- Une **axonométrie** permettant la compréhension des volumes et la répartition des programmes sur le site
- Des **supports graphiques** (schémas de fonctionnement, croquis d'ambiances, plans d'étage courant par nature immobilière, perspectives, etc.) permettant de comprendre le projet.

11.3.5 Phase 3 « Offre finale »

Pour cette phase, il s'agira d'apporter des compléments / éclaircissements ponctuels à la Phase 2 Offre initiale à la suite de la prise en compte des points d'amélioration identifiés dans la note de cadrage formulée sur l'offre initiale et de l'audition par le jury.

Les éléments de l'offre initiale qui ne sont pas modifiés seront confirmés comme faisant Partie de la présente offre.

Cette phase ne correspond pas à un rendu d'un niveau de détail supérieur à l'offre initiale. Les engagements et documents composant l'offre finale constituent des pièces contractuelles intégrées à la convention d'occupation temporaire.

L'offre finale sera ferme et ne pourra être rétractée jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Article 12 – Garantie financière

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE pourra demander la fourniture d'une garantie bancaire autonome à première demande définie par l'article 2321 du code civil, émise au profit de Edeis Ports Saint Malo Cancale pour le paiement de la redevance.

Article 13 – Mode de paiement

Le montant de la redevance annuelle sera payé au moyen d'un virement bancaire.

Article 14 – Indemnisation

Eu égard à la complexité du projet, le présent Règlement de consultation prévoit une indemnisation forfaitaire de 5 K€ des candidats qui ont remis une offre finale complète à l'exception du lauréat.

Tous les Frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de leurs projets en vue de l'occupation du site que le Candidat et son Équipe pourraient avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaire à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à leur seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure de consultation.

Article 15 – Confidentialité et propriété intellectuelle

Tout échange s'inscrit dans le strict respect du secret des affaires.

Cette consultation revêt un caractère strictement confidentiel que les Candidats et leurs Équipes se sont expressément engagés à respecter dans l'Engagement de Confidentialité remis à EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE préalablement à leur accès à la consultation.

Certaines informations confidentielles présentées dans la data-room pourront être protégées. Les utilisateurs de la data-room s'engagent expressément à ne pas essayer de contourner les mesures de sécurité de la data-room d'une quelconque manière, directe ou indirecte. Les Candidats et membres de leurs Equipes pourront être autorisés à imprimer certaines des informations confidentielles présentées dans la data-room. Pour autant, ces informations confidentielles continueront à être soumises aux clauses de l'Engagement de Confidentialité signé par le Candidat et son Equipe.

En outre, parmi les informations considérées comme non confidentielles émanant d'un Candidat, certaines d'entre elles pourront être librement communiquées, savoir :

- Celles préalablement connues de EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE sans qu'il soit par ailleurs tenu à une obligation de secret, ou,
- Celles obtenues de tiers par des moyens légitimes et sans obligation de secret, ou,
- Celles rendues ou devenues publiquement disponibles, sans qu'il y ait violation par EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE des engagements souscrits au titre du Contrat, ou,
- Celles dont la protection est assurée par un droit de propriété intellectuelle.

La communication de toute autre information contenue dans un document émanant d'un des Candidats est subordonnée à son accord préalable et écrit. Néanmoins, EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE, ainsi que ses conseils et ses tiers partenaires, se réservent la libre utilisation des offres déposées par les Candidats sous réserve du respect de l'égalité entre les Candidats.

Article 16 - Renonciation

EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation, ou de l'interrompre, à tout moment, et pour quelque motif que ce soit sans que les Candidats et leurs Equipes puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

Article 17 – Exclusion de responsabilité

Aucune déclaration ou garantie n'est consentie par EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE, ses employés, dirigeants ou représentants respectifs, ses conseils en ce qui concerne l'exhaustivité et la pertinence des documents et informations confidentiels contenus dans la Consultation ni quant aux opinions exprimées dans les documents y figurant.

En conséquence, chaque Candidat et chacun des membres de l'Equipe reconnaît qu'en aucune façon, il ne saurait engager la responsabilité de EDEIS PORTS SAINT-MALO CANCALE, de ses employés, dirigeants ou représentants respectifs, de ses conseils du fait de l'usage de ces informations confidentielles.

Article 18 – Règlement des litiges

En cas de difficultés sur l'interprétation ou l'exécution des dispositions du présent Règlement, les Parties s'obligent à tenter de résoudre à l'amiable les litiges qui pourraient s'élever entre elles dans un délai de 2 mois à compter de la notification d'une Partie à l'autre Partie dudit litige.

La tentative de résolution amiable doit être entendue comme une proposition de Règlement du litige par l'un des modes de Règlement amiable cités ci-après, par l'une des Parties à l'autre Partie. La notification sera faite par courrier recommandé avec accusé de réception. La proposition devra être loyale et sincère.

Afin de régler de façon amiable le litige qui les oppose, les Parties pourront recourir aux différents modes de Règlement amiable existants : la médiation, l'intervention des comités de Règlement amiable des différends, la conciliation, la transaction ou encore l'arbitrage.

Si toutefois, dans un délai de 2 mois suivant notification de la tentative de résolution amiable du litige, les Parties ne parviennent pas à un accord, l'une ou l'autre des Parties sera en mesure de saisir les Tribunaux territorialement compétents.

Pour toutes les contestations et litiges relatifs à l'exécution ou à l'interprétation du présent cahier des charges, la loi française est applicable et seuls sont compétents les Tribunaux territorialement compétents.