

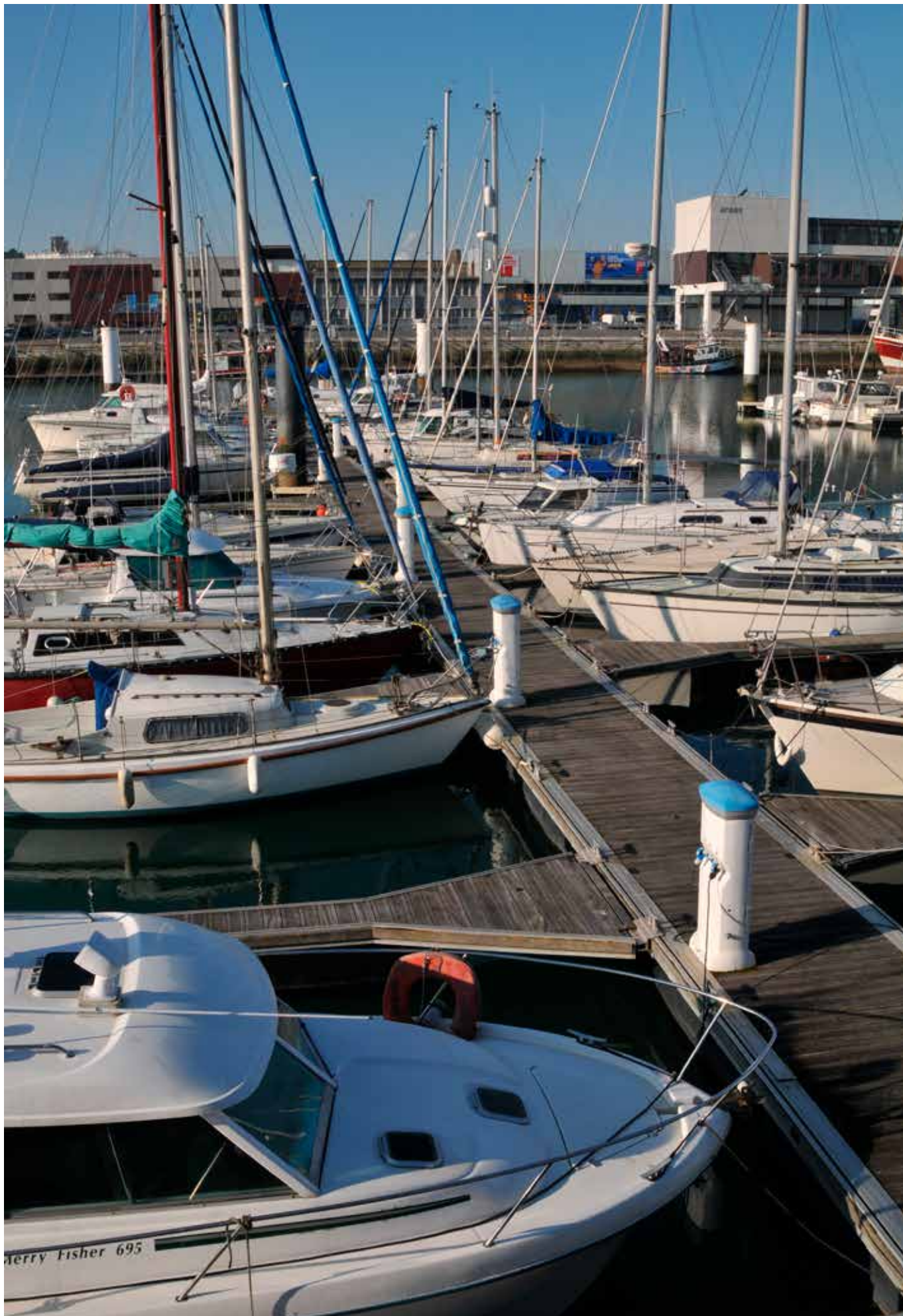


Communauté
d'agglomération
du Boulonnais
www.agglo-boulonnais.fr

APPEL À INVESTISSEURS

PORT DE PLAISANCE & MARINA





PORT DE PLAISANCE & MARINA

Le présent document reprend les ambitions de l'agglomération boulonnaise concernant le développement de la plaisance sur son territoire et au cœur de la ville. Il liste les différentes attentes formelles en matière d'aménagement d'une partie du territoire portuaire. Dans le cadre de son positionnement sur la place portuaire boulonnaise et notamment de sa prise de compétence 'plaisance', la Communauté d'agglomération du Boulonnais souhaite lancer un appel à investisseurs sur un projet d'envergure permettant de parvenir à la construction d'une marina (complexe résidentiel accompagné d'anneaux de plaisance à flot).

1 – CONTEXTE

La Communauté d'agglomération du Boulonnais (CAB) est un établissement public composé de 22 communes et 117 000 habitants sur le littoral Côte d'Opale, Pas de Calais. Concentrée autour de sa ville-centre Boulogne-sur-Mer et du premier port de pêche français, l'agglomération compte de nombreux atouts urbains, naturels et économiques.

Compétente notamment en matière de développement économique, d'aménagement du territoire et d'habitat, la Communauté d'agglomération du Boulonnais réalise régulièrement de nombreux investissements en maîtrise d'ouvrage directe et participe au dynamisme de son territoire via des soutiens au monde associatif mais aussi à des équipements structurants. C'est ainsi que la CAB joue un rôle particulier en matière de développement portuaire via le co-financement d'investissements concrets permettant notamment à la place boulonnaise de demeurer premier centre européen de transformation des produits de la mer.

De par la localisation du territoire sur le littoral de la Côte d'Opale, le nautisme est une activité-phare en Boulonnais à l'instar des autres littoraux français basant une partie de leur développement touristique sur la plaisance et les plans d'eaux. C'est pour cette raison que la Communauté d'agglomération a sollicité auprès

du Conseil Régional la compétence "plaisance" qu'elle s'est vue déléguée le 1er janvier 2016.

→ La plaisance dans l'agglomération

Le port de plaisance de Boulogne-sur-Mer compte 470 anneaux répartis dans trois bassins distincts (le bassin Frédéric Sauvage, le bassin Napoléon et l'avant-port accessible 24h/24).

Ces anneaux sont, dans leur majorité, utilisés par des abonnés (voile habitable ou pêche côtière) et plusieurs associations sportives. Au sein de l'avant-port, les places sont réservées aux visiteurs au sein d'un site accessible de tous temps et à tous (ce qui est fondamental au regard de la configuration du détroit du Pas-de-Calais et la localisation des autres ports de plaisance de l'axe Manche-Mer du Nord). Ainsi, le port de plaisance boulonnais accueille annuellement plus de 3 000 bateaux pour plus de 9 000 nuitées et près de 16 000 visiteurs (chiffres 2015). Il est à noter que les trois bassins et les plaisanciers bénéficient d'une situation exceptionnelle au cœur de la ville permettant une accessibilité immédiate à tous les commerces, restaurants et sites touristiques.

En outre, le port de plaisance boulonnais fait partie du Réseau Plaisance Côte d'Opale rassemblant les cinq ports de plaisance du littoral : Dunkerque, Gravelines, Calais, Boulogne-sur-Mer et Etaples. (www.plaisance-opale.com). Deux axes majeurs guident l'action du Réseau Plaisance Côte d'Opale : la promotion de la plaisance sur le littoral du Nord et du Pas-de-Calais et le développement d'une politique collective de qualité et de communication.

→ Les projets en cours

La Communauté d'agglomération du Boulonnais souhaite aujourd'hui mettre en œuvre un programme d'investissement progressif et ambitieux pour le port de plaisance. En premier lieu, est programmée pour 2017 l'extension du nombre d'anneaux au Bassin Napoléon. C'est ainsi que près de 100 anneaux supplémentaires sont prévus au sein du bassin dans le cadre d'un réaménagement total du bassin de plaisance. Une autre extension est envisagée (plus de 100 anneaux) dans le bassin de l'avant-port accessible 24h/24.

Par ailleurs, une étude sur la localisation d'une descente à bateaux et d'un port à sec a été lancée fin 2015 afin de disposer d'éléments exhaustifs sur ces équipements manquants aujourd'hui à l'agglomération.

Par ailleurs, a été approfondi l'apport économique de la filière plaisance. En effet, que ce soit en termes d'emplois ou de recettes directement liés à l'augmentation des capacités et à leur fonctionnement, les plaisanciers figurent comme une clientèle très intéressante pour l'économie locale (équipements de tourisme, hébergement, commerce).

Au regard de la localisation du port de plaisance à Boulogne-sur-Mer, une certaine animation supplémentaire générée par les bateaux et les plaisanciers est à signaler. Enfin, d'un point de vue 'professionnels du nautisme', une augmentation de la fréquentation du port entraîne automatiquement l'augmentation des emplois et des entreprises-commerces liés à la filière (accastillage, réparation...). D'après l'étude menée par le réseau Plaisance Côte d'Opale, la plaisance est une source du développement économique du littoral comme le démontre les informations ci-dessous (en moyenne sur le littoral Nord-Pas de Calais – Picardie) :

- Nombre de personnes à bord : 2,4
- Durée moyenne d'un séjour : 2,25 jours
- Dépense moyenne par bateau par séjour : 158,38 €
- Dépense moyenne par personne : 29€

2 – UNE NOUVELLE AMBITION

Au-delà de la mise en œuvre de ces projets aujourd'hui lancés, la Communauté d'agglomération souhaite bénéficier du potentiel exceptionnel de certains sites locaux pour accélérer le développement de la plaisance en tant qu'équipement structurant, mais aussi atout touristique complémentaire au Centre National de la Mer (objet d'une extension prochaine) et filière économique en devenir. Cette ambition passe par cet appel à investisseurs.

Le projet Plaisance – Marina, en raison de sa situation exceptionnelle, a pour objectif est de faire du port une vitrine et une locomotive pour le développement de l'agglomération tout en mettant en valeur les rivages marins et la Liane.

A la frontière du parc d'activités halieutiques, le long du bassin maritime, une frange a été réservée à des activités résidentielles voire tertiaires. C'est sur ce site d'exception que la Communauté d'agglomération souhaite l'émergence d'un projet d'envergure européenne. Il est demandé aux investisseurs de se positionner pour figurer comme un investisseur de ces ouvrages et d'en proposer une gestion sur le long terme (en intégrant ou non le port à sec s'appuyant sur une descente à bateaux réalisée par la collectivité). Au regard du contexte portuaire boulonnais, d'autres propositions de localisation pourront être réalisées par l'investisseur intéressé, en tenant compte des activités actuelles du port.

Le projet consiste en la réalisation d'un port de plaisance d'une capacité d'a minima 800 à 1 000 places et d'un ensemble immobilier résidentiel et de tourisme.

→ Un enjeu urbain et portuaire

En réservant une partie de l'espace laissé par l'entreprise Comilog à d'autres activités, les acteurs locaux ont préservé les potentiels d'implantation en bordure immédiate des sites aquatiques boulonnais. En complément des opérations à l'interface ville-port au niveau de la place de la République au cœur de Boulogne-sur-Mer, ce projet de Port de Plaisance - Marina offre une nouvelle dimension aux projets de plaisance.

Ce site peut être considéré comme un nouveau quartier portuaire, à la fois indépendant des activités économiques voisines situées sur Capécure et très reliés à la vitalité du centre-ville boulonnais et de son extension sur l'Eperon-Place de la République. Par ailleurs, le projet de Port de Plaisance – Marina figure comme la poursuite des aménagements du grand projet d'agglomération Axe-Liane reprenant les investissements d'avenir le long du fleuve structurant le territoire.

→ Un enjeu économique

A l'heure actuelle, le nombre d'anneaux à Boulogne-sur-Mer est insuffisant pour attirer et maintenir des commerces et des services dans le domaine de la plaisance. Le développement et le confortement d'une filière nautisme passe par une augmentation sensible du nombre de places générant une fréquentation maximale et des enjeux économiques. Les secteurs concernés sont légion : réparation navale, entretien, petit matériel, équipements nautiques, commerces de bouche et de loisirs. Généralement plus aisée que la moyenne des visiteurs, la clientèle de plaisance est une source de revenus potentielle intéressante pour le territoire ; d'autant que l'activité est en elle-même génératrice de nombreux frais d'entretien, activité tout à fait réalisable sur le Boulonnais grâce à la vitalité des acteurs locaux.

→ Un enjeu touristique

La plaisance est immanquablement associée au secteur du tourisme. La mer et l'activité nautique qu'elle génère exercent une forte attractivité. Les plaisanciers font aussi du tourisme et les touristes ou résidents viennent profiter de l'animation du port et des bateaux. Cette situation conduit à mettre l'accent sur la nécessaire articulation entre la ville et le port. La jonction entre ces deux espaces doit être travaillée afin d'accueillir les touristes sur le port.

Sachant par ailleurs que les marchés principaux de la plaisance sur la Manche se situent dans un rayon de 2h30 de route de Boulogne-sur-Mer (cf. statistiques touristiques locales plaçant les Anglais, Belges et Néerlandais comme visiteurs principaux de notre territoire), le port de plaisance boulonnais peut figurer comme une alternative intéressante pour les usagers étrangers devant faire face à des ports saturés à proximité de chez eux.

3 – LE PROJET TECHNIQUE

Etant donné le souhait de la Communauté d'agglomération du Boulonnais de viser l'exemplarité dans les aménagements urbains et de plaisance pour le biais de ce projet d'envergure, il revient au candidat de proposer un projet intégrant les attentes suivantes :

■ Plaisance

- Définition d'un aménagement du bassin de plaisance à flot comptant un minimum de 800 à 1.000 anneaux intégrant des pontons et catways adaptés aux navires de toutes tailles ;
- Propositions d'aménagements à terre nécessaires à la gestion d'un tel équipement nautique ;
- Scénarii de fréquentation au regard des implantations de ports de plaisance existants, de la capacité du marché actuel et de l'évolution attendue du secteur (publics, pratiques...) ;
- Gestion durable des fluides ;
- Intégration ou non du projet de port à sec.

■ Marina

- Proposition d'un master-plan intégrant des propositions en termes de nombre de logements adossés à des aménagements paysagers réalisés ;
- Typologie des logements prévus (mixage entre du résidentiel et de l'hébergement hôtelier) ;
- Reprise des critères de bâtiments basse consommation ou énergie positive afin de faire de ce projet un site vitrine en matière de durabilité ;
- Intégration d'espaces dédiés aux commerces et services (préciser leurs typologies).

Les interactions entre les deux pôles de ce projet seront alors évoquées : harmonisation des aménagements, acquisition d'un anneau en complément d'un logement, facilités de location de bateaux...

Les objectifs de la CAB sont multiples et complémentaires :

- Il s'agit en premier lieu de tirer partie et bénéficier des sites aujourd'hui disponibles, et ne craignant aucune co-activité, en bordure des bassins et sur des espaces viabilisés ;
- Autre objectif notable : valoriser l'image du territoire par la mise en œuvre d'un projet très attractif pour les investisseurs et les usagers ;
- D'un point de vue économique, le but est de donner une taille critique au port de plaisance boulonnais afin d'asseoir l'implantation d'entreprises de ce secteur et de compléter les aménagements publics dans ce secteur (dont la future descente à bateaux et le port à sec) ;
- Concernant le secteur touristique, outre des capacités d'accueil d'une nouvelle clientèle, le développement d'hébergements vise à promouvoir une image nouvelle du territoire boulonnais.

4 – A QUI S'ADRESSE CETTE DÉCLARATION D'INTÉRÊT ?

La présente déclaration d'intérêt pour objectif de permettre à la Communauté d'agglomération du Boulonnais d'identifier les investisseurs et les attentes des différentes sociétés susceptibles d'être intéressées par le développement d'un projet Port de Plaisance – Marina à Boulogne-sur-Mer.

Ce document s'adresse ainsi à des promoteurs immobiliers ayant une expérience certaine en matière d'aménagements et de constructions en bord de mer et ce, en lien avec la réalisation d'un projet nautique tel un port de plaisance. Étant donné l'ampleur et la localisation du projet, un investisseur d'une opération globale mêlant réalisation d'hébergements et de bassins de plaisance à flot est également attendue.

→ Déroulement de l'Appel à Investisseurs

ETAPE 1

Remise d'un dossier de présentation

Tout investisseur intéressé est invité à remettre un dossier global comprenant les pièces suivantes :

- Renseignements sur l'entreprise (ou groupement) et son activité :
 - Raison sociale, forme juridique, actionnariat ;
 - Présentation générale des activités et de la stratégie ;
 - Savoir-faire et expérience dans le domaine d'activité du projet, références, moyens ;
 - Partenariats éventuellement déjà en cours dans ce domaine d'activité.
- Notice descriptive explicitant la façon dont le candidat a appréhendé le projet et l'intègre dans une réflexion d'agglomération.

Cette première étape permettra alors à la Communauté d'agglomération du Boulonnais et ses partenaires de rencontrer une première fois les représentants de l'investisseur afin d'échanger sur ce premier envoi et de détailler les attentes de l'étape 2.

ETAPE 2

Remise d'une proposition globale

Suite à l'étape 1 et la rencontre avec les acteurs locaux, l'investisseur sera amené à présenter un dossier de projet intégrant l'ensemble des éléments évoqués page 4 du présent document (3 – Projet technique) et précisant :

- La localisation du projet ;
- Caractéristiques générales fonctionnelles et techniques de la marina ;
- Nature et estimation sommaire des investissements prévisionnels nécessaires en distinguant aménagements à terre et à l'eau ;

- Calendrier général prévisionnel de réalisation du projet (avec phasages éventuels) ;
- Contraintes éventuelles de réalisation pressenties : techniques, réglementaires, juridiques ;
- Analyse économique de l'activité projetée à court, moyen et long terme ;
- Perspectives d'emplois pour la phase projet (études et réalisation des investissements) et pour la phase exploitation ;
- Modalités proposées pour l'organisation et la gouvernance du projet.

Pour les différents aspects du projet, des visuels et perspectives du projet dans son ensemble selon plusieurs axes (notamment vue depuis la mer et vue depuis la terre).

Les documents devront être rédigés en français.

→ Remise du dossier & questions / réponses

Les sociétés intéressées ont jusqu'au 15 novembre 2016 pour remettre leur proposition globale à la Communauté d'agglomération du Boulonnais.

Le dépôt du dossier de présentation et de la proposition globale pourra se faire :

par courrier postal à :

**Monsieur le Président
de la Communauté d'agglomération du Boulonnais
Hôtel communautaire
1, Boulevard du Bassin Napoléon
BP 755
62321 BOULOGNE -SUR-MER Cedex**

**par mode électronique à l'adresse suivante :
sdesomer@agglo-boulonnais.fr**

Durant toute la durée de cet appel à investisseurs, les personnes et sociétés intéressées peuvent soumettre des questions auprès de la Communauté d'agglomération du Boulonnais :

**Contact : Sébastien DESOMER
Service Action Economique
Tél. : 03 21 10 36 41
sdesomer@agglo-boulonnais.fr**



**Périmètre
Plaisance Marina**

**Site privilégié
port à sec /
descente à bateaux**

**Bassins gérés
par la Communauté
d'Agglomération
du Boulonnais**





**Communauté
d'agglomération**
du Boulonnais
www.agglo-boulonnais.fr

Hôtel communautaire
1, Boulevard du Bassin Napoléon
BP 755
62321 BOULOGNE -SUR-MER Cedex
Tél. : 03 21 10 36 36

www.agglo-boulonnais.fr
