

CAHIER DES TECHNIQUES ADMINISTRATIVES PARTICULIÈRES

n°CCTP/25/01 du 06.01.2025

MARCHÉ PUBLIC D'ÉTUDES

**Etude d'un projet de réaménagement
et de développement
pour le port de plaisance de Colmar**

Consultation n°2025/CONSU/01 du 6 janvier 2025

CCI ALSACE EUROMETROPOLE

14 rue de la Haye – Schiltigheim
CS 10066 - 67012 STRASBOURG CEDEX

Sommaire

Article 1 – Objet du marché.....	3
Article 2 – Maîtrise d’ouvrage	3
Article 3 – Contexte de l’étude.....	3
Article 4 – Périmètre et contenu des phases de l’étude	5
5.1 Réunions	7
5.2 Délais	7
5.3 Rendu de l’étude	7
Article 6 – Suivi et coordination	8
6.1 Suivi et coordination	8
6.2 Comité technique	8
6.3 Comité de pilotage	8
Article 7 – Droits et obligations	8

Article 1 – Objet du marché

Le présent marché a pour objet la définition d'un projet de réaménagement et développement pour le Port de Plaisance de Colmar, sis 6 rue du canal – 68000 COLMAR.

Cette mission se décompose en deux phases :

- **PHASE 1** : Diagnostic et état des lieux de l'existant : bilan structurel, organisationnel, financier et commercial.
Identification des différentes fonctionnalités actuelles, tant touristiques qu'économiques.
Benchmark et étude de marché, analyse des potentiels de développements (touristiques, économiques, serviciels...).
- **PHASE 2** : Propositions de scénarii en termes d'aménagement, modes de gestion, de gouvernance.

Article 2 – Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage de l'étude est assurée par la CCI Alsace Eurométropole.

Article 3 – Contexte de l'étude

La gouvernance en place

La Chambre de Commerce et d'Industrie est concessionnaire depuis 1995 du Port de Plaisance de Colmar et de ses activités annexes dans le cadre d'un contrat de concession formé avec Voies Navigables de France (VNF). La durée de la concession a été fixée à 40 ans à partir du 1^{er} janvier 1995. Elle court jusqu'au 31 décembre 2034.

Avec l'accord de Voies Navigables de France, la CCI et le groupe Huttopia ont décidé de conclure, une convention de sous-traité d'exploitation de la concession du port de plaisance et signé un bail emphytéotique pour les terrains contigus au port appartenant directement à la CCI où se situe l'aire de camping-cars.

La CCI, avec le soutien des différents acteurs, est désormais en recherche d'un nouveau souffle pour cet équipement, à la recherche d'un équilibre financier.

L'élément déclencheur

Attendu de longue date par la CCI afin de permettre l'accès au port de plaisance par un plus grand nombre, la Région Grand Est et les intercommunalités concernées ont validé et enclenché le projet de réouverture du canal entre Artzenheim et Friesenheim. Ce projet a désormais franchi étape par étape (engagements financiers des collectivités, premiers travaux engagés en 2024, puis à partir de 2025 sur les écluses...). L'objectif est de permettre la pleine navigation sur le canal à partir de 2030 afin de relier directement Strasbourg et Colmar sans passer par le Rhin, ce qui devrait générer un afflux de trafic de bateaux de plaisance. Il s'agit par ailleurs de favoriser le fonctionnement hydrique avec le rechargement de la nappe phréatique d'Alsace, et de recréer de la trame verte et bleue le long du canal.

L'ensemble des acteurs du territoire sont donc appelés à repenser les infrastructures et activités autour de l'axe, afin de recevoir au mieux ces nouveaux flux touristiques : actions sur les ports/bases de location/escales/maisons éclusières mais également les communes aux alentours, afin de développer les services et points de convergence des différents produits touristiques (vélo, offre locale, guinguettes ...) et/ ou commerciaux (bateaux activités, péniches restaurants, taxi boat, logistique urbaine ...) dans un cadre agréable et durable.

En parallèle des travaux d'entretien (dragage...), une révision de l'aménagement et de la gestion du port de Colmar semble nécessaire (capacité d'accueil, diversité des activités, infrastructures, services proposés, gouvernance, activités annexes, liens avec la ville...).

Le port de Colmar s'intègre dans un réseau de ports de plaisance et haltes nautiques, qui accueillent les plaisanciers le long du Rhin et des quatre canaux alsaciens à gabarit Freycinet. Les chemins de halage des canaux de la Sarre, de la Marne au Rhin, du Rhône au Rhin ou encore les digues des hautes eaux le long du Rhin ont été aménagés et revêtus sur 400 km. Ils sont tous jalonnés dans le cadre des Euro Vélo routes et connectés par des parcours cyclables aux nombreuses localités alsaciennes.

Le Port de Plaisance de Colmar : du port parking au produit touristique d'entrée de ville

La conception et l'utilisation des ports de plaisance ont considérablement évolué au cours des vingt dernières années. Le port de plaisance est désormais conçu comme un équipement structurant, permettant de dynamiser un territoire autour d'une gamme étendue d'activités touristiques et de loisirs.

Avec le développement du tourisme fluvial/fluvestre, la plaisance est source de croissance et d'emplois directs et indirects importants pour les territoires disposant de bassins fluviaux.

Quelles que soient leurs tailles, ils constituent un levier économique et contribuent très largement à l'attractivité de leurs territoires.

Cette nouvelle approche a autant pour objectif de promouvoir une image innovante et positive que d'animer l'espace portuaire en l'ouvrant aux non-plaisanciers.

Le site du port de plaisance, par sa proximité avec le centre-ville de Colmar, ses équipements techniques et son environnement, rend également cet espace très attractif pour les camping-caristes. La recherche de synergies est ainsi souhaitable avec cet espace, ainsi qu'avec le camping de Horbourg-Wihr situé à 1 km environ du port, également géré par Hutttopia, les équipements requis et les services proposés étant très comparables à ceux de la plaisance.

Les études existantes, en cours et à venir

Parallèlement à cette étude, le site est concerné par différentes réflexions qu'il s'agira d'intégrer et/ou d'utiliser pour la mise en œuvre du projet :

- Etude « *Remise en navigation du canal du Rhône au Rhin entre Artzenheim et Friesenheim : proposition d'aménagements, actualisation des retombées économiques, rédaction d'un contrat de canal* » réalisée par la SCET
- Estimation des coûts de dragage, réalisé par la Région Grand Est
- « *Retombées économiques du tourisme fluvial* » réalisée par VNF
- Un plan de renforcement/rénovation des digues est en cours sur le secteur avec un impact potentiel fort sur les aménagements existants et futurs, par l'intermédiaire de Rivières de Haute Alsace
- Projets des pistes cyclables (Ville de Colmar, CEA)
- La révision du Plan Local d'Urbanisme va être lancée dans les prochains mois
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours de révision

Les études seront mises à disposition du titulaire du marché dès la notification du marché.

Article 4 – Périmètre et contenu des phases de l'étude

4.1 Le périmètre de l'étude inclut 3 échelles d'études :

- Le périmètre opérationnel : le périmètre de la concession (port de plaisance, dont l'aire de carénage, la capitainerie, l'atelier, les pontons...), ainsi que l'aire d'accueil des camping-cars,
- Le périmètre opérationnel élargi : les parcelles foncières voisines (notamment les propriétés foncières appartenant aux collectivités et acteurs du projet), le canal en aval jusqu'à la croisée de l'III, la maison éclusière,
- Le périmètre élargi : les quartiers voisins (Grillenbreit, centre-ville, espace commercial à l'est...), voire les ports « voisins » afin d'analyser les liens et complémentarités potentiels.

4.2 Les phases :

Le présent marché est composé de deux phases. Les délais pour chaque phase seront proposés par le prestataire tout en respectant un délai total de **5 mois**.

PHASE 1	<p>Diagnostic et état des lieux de l'existant : bilan structurel, organisationnel, financier et commercial.</p> <p>Le bureau d'études dressera un état des lieux quantitatif et qualitatif du port de plaisance de Colmar et posera un diagnostic permettant d'identifier les forces et faiblesses de l'organisation actuelle et de fixer les enjeux du futur projet de requalification, en tenant compte des études existantes ou en cours (SCET, PLU, digues...).</p> <ul style="list-style-type: none">• Présentation du port et de son environnement immédiat<ul style="list-style-type: none">- Type de port- Statut juridique/ nature du mode d'exploitation- Nombre d'anneaux, surfaces des quais, services- Délimitation du périmètre portuaire et identification des fonctionnalités des espaces- Accessibilité (route, transports doux et en communs, débouchés et liaisons avec les canaux navigables)- Connexion à la Ville et au projet urbain, insertion régionale et transfrontalière- Aménagement et équipements secondaires- Positionnement et complémentarité avec d'autres structures portuaires de plaisance du Grand Est• Informations précises sur son activité<ul style="list-style-type: none">- Les activités portuaires, les services proposés- Le trafic et la fréquentation du port- Le fonctionnement : mode, personnel, charges financières ...- Les contraintes d'exploitation (sécurité des biens, des personnes, niveau de l'eau ...)- Informations en matière de gestion environnementale (consommation eau/énergies, qualité de l'air, préservation de la biodiversité)• Prospective en matière d'usage<ul style="list-style-type: none">- Perception du port par les usagers et les riverains (entreprises Freudenberg, Vialis-Trace, résidence étudiante, habitations rue de la Digue, restaurant/Cœur paysan...)- Identification des besoins
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PHASE 1 bis	Benchmarking : le prestataire observera ce que d'autres villes françaises de taille comparable à Colmar ont déjà mis en place dans le cadre d'une activité fluviale similaire.
PHASE 1 ter	Etude de marché visant à identifier : <ul style="list-style-type: none"> - Les potentialités de développement des activités fluviales (location de bateaux, bateaux activités, activités et loisirs nautiques, accastillage...) et leur hiérarchisation (espace d'extension possible du port limité) et fluvestres (animations et événements, activités d'itinérances...) - Les acteurs favorisant le développement de ce marché et leurs besoins - Les services à apporter aux clientèles cibles - Les activités économiques et touristiques potentiellement compatibles sur site ou à proximité immédiate
LIVRABLE 1 (à rendre au plus tard 2 mois après la réunion de lancement)	<ul style="list-style-type: none"> - Le rapport posant l'état actuel, identifiant ses points forts et ses faiblesses et proposant une synthèse des enjeux actuels, accompagné d'une cartographie détaillée. - La synthèse des modèles transposables repérés dans d'autres villes. - L'étude de marché.
PHASE 2	Propositions de scenarii en termes d'aménagement, modes de gestion, de gouvernance et préfiguration du scénario le plus pertinent L'objet de la phase 2 sera d'identifier un ou plusieurs modèles en établissant : Programmation chiffrée et planifiée d'investissements <ul style="list-style-type: none"> - Proposition d'un périmètre opérationnel et schéma d'aménagement précisant les cibles et l'offre de services - Plan d'investissement - Délai de réalisation - Plan d'amortissements - Recherche de financements • Propositions de modèle(s) d'exploitation <ul style="list-style-type: none"> - Schéma global d'exploitation et/ou par site d'activité - Définition d'objectifs en termes de rentabilité : taille du port, nombre d'anneaux - Plan d'actions visant à atteindre ces objectifs - Prévisionnel d'exploitation et seuil de rentabilité - Budget de fonctionnement - L'évaluation des impacts sociaux et environnementaux • Gouvernance <ul style="list-style-type: none"> - Organisation juridique et réglementaire : type de contrat d'exploitation (DSP, COT...) - Modalités de mise en œuvre - Définition d'un réseau d'acteurs/partenaires
LIVRABLE 2 (à rendre au plus tard 5 mois après la réunion de lancement)	<ul style="list-style-type: none"> - Le rapport proposant un ou plusieurs scenarii de développement - Une préconisation en termes d'exploitation précisant les conditions techniques, économiques et réglementaires

Article 5 : Méthodologique de l'étude

5.1 Réunions

Le prestataire inclura dans sa prestation l'animation des réunions suivantes :

- Réunion de lancement du marché avec le maître d'ouvrage en comité de pilotage.
- En cours de phase 1 : le candidat proposera suivant sa méthode le nombre de points techniques (comité technique) ainsi que le nombre de réunions d'échanges avec des partenaires extérieurs (collectivités, partenaires techniques, usagers, riverains...)
- **En fin de phase 1 : organisation d'une réunion de présentation du livrable 1 au comité de pilotage et présentation de l'étape suivante.**
- En cours de phase 2 : le candidat proposera suivant sa méthode le nombre de points techniques (comité technique) ainsi que le nombre de réunions d'échanges avec des partenaires extérieurs, le cas échéant.
- **En fin de la phase 2 : organisation d'une réunion de restitution et présentation du livrable 2 au comité de pilotage.**

Pour ces réunions, le prestataire devra :

- Préparer et envoyer par courriel les éléments appropriés au maître d'ouvrage avant envoi aux participants au minimum 1 semaine avant la tenue de la réunion.
- Intégrer dans les livrables les remarques émises par les participants et établir le compte-rendu au plus tard 2 semaines après la tenue de la réunion. Le compte-rendu sera transmis préalablement pour validation au maître d'ouvrage.

De manière générale, la participation à toute réunion nécessaire à l'accomplissement d'une mission est incluse forfaitairement dans le prix de la mission.

En sus, des échanges téléphoniques ou par messagerie électronique seront nécessaires avec le maître d'ouvrage pour le suivi pas à pas du projet.

5.2 Délais

Le prestataire présentera un calendrier d'exécution de la mission, à compter de la date de réunion de lancement. Le prestataire disposera d'un délai d'exécution de 5 mois pour mener à bien les deux phases.

Toutefois, le candidat pourra proposer un délai inférieur et le mentionner au paragraphe prévu dans l'acte d'engagement.

5.3 Rendu de l'étude

Le prestataire transmettra l'ensemble des documents et outils ayant servi à l'élaboration du document. Il veillera à faire une bibliographie de tous les documents qu'il a pu utiliser. Il transmettra les tableurs qu'il aura réalisés avec, dans le premier onglet une notice explicative succincte permettant de comprendre l'utilisation de ce tableur. Le rendu se fera sous forme d'un support numérique.

Les fichiers textes ou tableaux remis seront sous des formes numériques permettant dans tous les cas des modifications rédactionnelles ou de mise en page. Les illustrations graphiques seront fournies avec leurs bases de données associées et seront libres de droits d'auteur.

Pour les données géographiques, le prestataire fournira l'ensemble des données ayant servi à réaliser les cartes dans un format compatible avec l'outil SIG de la CCI (ArcGis). Il fournira également les cartes présentées dans le document final dans ce format.

Article 6 – Suivi et coordination

6.1 Suivi et coordination

Le suivi de l'étude sera assuré par la Direction Attractivité et Développement des Territoires de la CCI AE (Olivier SCHMITT o.schmitt@alsace.cci.fr et Catherine KELLER c.keller@alsace.cci.fr).

6.2 Comité technique

Le comité technique sera chargé d'assurer le suivi de l'avancement de l'étude et de préparer les décisions du comité de pilotage. Il sera composé des services concernés de la CCI Alsace Eurométropole, de la Ville de Colmar et Colmar Agglomération, de la Région Grand Est, de Voies Navigables de France et de Rivières de Haute Alsace.

6.3 Comité de pilotage

Le comité de pilotage sera l'instance de validation. Il réunira sous la présidence de Madame la Présidente de la CCI - Délégation de Colmar et du Centre Alsace, le Maire de la Ville de Colmar et Président de Colmar Agglomération ou son représentant, la Région Grand Est et Voies Navigables de France.

Article 7 – Droits et obligations

Pour les prestations qui seraient soumises au code de la propriété intellectuelle, le pouvoir adjudicateur bénéficie du transfert des droits de représentation.

Par dérogation à l'article 35 du CCAG-PI, les résultats réalisés dans le cadre du marché font l'objet d'une cession à titre exclusif au profit du pouvoir adjudicateur. Celui-ci peut donc les exploiter librement dans le respect des droits moraux de leurs auteurs.