République Tunisienne
MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Société d'Etudes et d'Aménagement des Côtes Nord de la Ville de Sfax
«Projet Taparura»

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊTS

Réalisation et exploitation du projet de viabilisation, d'aménagement et de développement du site du projet TAPARURA

Juin 2017

PREAMBULE

L'Etat Tunisien, ayant réhabilité la zone de Taparura, ce qui a permis le gain de terrain sur la mer d'une superficie d'environ 420 hectares et un linéaire côtier de 6 km, se propose à travers un partenariat avec un ou plusieurs investisseurs privés, d'aménager cette zone afin de concilier la ville de Sfax avec son littoral.
Le coût des travaux de cette phase de dépollution a été financé par le budget de l'Etat, un prêt de la Banque Européenne d'Investissement (BEI) et des financements complémentaires sous forme de prêts financier, publics et acheteurs Belges et Français (Tous les prêts sont signés entre l'organisme de financement et l'Etat Tunisien, qui reste l'emprunteur officiel des fonds et le garant des prêts).
Le projet Taparura a été labellisé en décembre 2014 « UPM » (Union Pour la Méditerranée). Il s'agit du premier projet du bassin Méditerranéen ayant obtenu ce label qui permettra de faciliter l'accès aux financements du projet. Le projet a été également choisi par l'UPM dans le cadre du projet de l'identification de l'initiation du financement des projets urbains « UPFI », par laquelle il a bénéficié d'un don pour le financement d'une assistance technique notamment pour les études urbanistiques et financières.

OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le principe de partenariat repose sur un apport en nature des terrains propriété privée de l'Etat actuellement et d'un apport en numéraire des investisseurs potentiels répondant aux critères de sélection, à travers la société SEACNVS porteuse du projet.
Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objet de sélectionner un investisseur stratégique ou financier à qui sera confié, sous clauses résolutoires, la réalisation et l'exploitation du projet de planification, d'aménagement et de développement du site du Projet TAPARURA à Sfax.

INFORMATIONS SUCCINCTES SUR LA SEACNVS

La SEACNVS est une société anonyme à participation publique de droit tunisien, créée en 1985, et opérant sous la tutelle du Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (MEHAT). Son capital social est de 2.250.000 TND.

Créée pour assurer la dépollution des côtes nord et la création d'un espace de 420 ha dénommé « site Taparura », la société a depuis 2013 comme objet principal l'aménagement et la gestion du site. Cette mission des études, de la programmation aux études techniques d'exécution, (ii) la réalisation des travaux d'infrastructure et d'équipements de la zone (y compris équipements de superstructure), et (iii) la vente des droits à construire : la société est également responsable (iv) de la gestion du site dans son ensemble, jusqu'à la remise des ouvrages et équipements réalisées à l'Etat et à la ville de Sfax.

Son capital est actuellement réparti comme suit :

Actionnaires	**Participation (en %)**
Banque Nationale Agricole	11,11 %
Société Tunisienne de Banque	11,11 %
Agence Foncière Touristique	8,88 %
Conseil régional du Gouvernorat de Sfax	5,56 %
Conseil Municipal de Sfax	5,56 %
Total Participations Publiques	**42,22 %**
La société Univers Participations SICAF	11,11 %
Attijari Bank	11,11 %
Banque Internationale Arabe de Tunisie	11,11 %
Stusid Bank	11,11 %
Société d'Investissement du groupe de la Société Tunisienne de Banque	6,67 %
Union Bancaire du Commerce et d'Industrie	6,67 %
Total Participations Privées	**57,78 %**

PRESENTATION SUCCINCTE DU PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE TAPARURA

Le site TAPARURA est déclaré ouvert à l'urbanisation. Les plages sont également déclarés ouvertes à la baignade.

Le projet d'aménagement du site Taparura est un projet mixte destiné à recevoir du logement, des bureaux et commerces, des zones de loisirs et des équipements structurants à vocation urbaine et régionale. Sa mise en œuvre s'effectuera en phases successives dans le cadre d'une procédure de lotissement.

Il s'agit d'inscrire le projet dans le cadre de la révision du Plan d'Aménagement Urbain de la Ville de Sfax actuellement en cours. Il est la principale composante d'un projet urbain plus large comprenant : l'aménagement de la Pénétrante Nord-Sud (PNS) en bordure du site, la rénovation des quartiers populaires et de la zone industrielle de la Poudrière et de la restructuration de la zone portuaire.

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET « A.M.I. »

Sont éligibles au présent Appel à Manifestation d'intérêt toutes entreprises privées, acteurs financiers ou bancaires et société innovante dans le domaine des « villes durables », « Eco-Constructions » et « villes intelligentes ». Les entreprises ne doivent pas obligatoirement être implantées sur le territoire Tunisien. Toutes les formes d'entreprises sont éligibles (SA, SARL …). Les associations et les sociétés coopératives ne sont pas éligibles.

Les bailleurs, Investisseurs, Gestionnaires, Investisseurs Gestionnaires ou Couple Investisseur-Gestionnaire intéressés peuvent se présenter en « équipe projet » comprenant maîtres d'œuvre, opérateurs urbains, opérateurs touristiques…

PROCESSUS DE SELECTION :

Le processus de soumission au présent appel à manifestation d'intérêt se déroulera à travers la présentation par les soumissionnaires d'un dossier sous plis fermé et portant l'intitulé : «Dossier de soumission - Réalisation et exploitation du projet de viabilisation, d'aménagement et de développement du site du projet TAPARURA»

Le processus du choix d'un investisseur se déroulera sur la base d'une évaluation de deux dossiers présentés simultanément (en même temps) et séparément (dans des plis distincts) dans l'offre du soumissionnaire à savoir :

· Le dossier de présélection : Son évaluation constitue la première étape du processus de sélection. Elle permettra de présélectionner les candidats sur la base de leurs références, leurs expériences techniques et managériales ainsi que leurs capacités financières pour la réalisation et l'exploitation du projet.

· Le dossier de sélection : Son évaluation portera, entre autres, sur l'étude du business plan, de la pertinence du concept à développer et sur l'offre de la valeur du terrain et de l'échelonnement de la libération des parts dans le capital. L'investisseur retenu devra se conformer aux prescriptions des documents contractuels et aux procédures exigées, relatives à la réalisation du projet.

RETRAIT ET DEPOT DU DOSSIER

Le dossier de l'appel à manifestation d'intérêt peut être téléchargé à partir des sites Web suivants : **http://www.taparura.com** et **http://www.equipement.tn** ou retiré auprès de la SEACNVS à l'adresse mentionnée ci-dessous contre signature d'un engagement de confidentialité et ce conformément au planning suivant :

- Lancement de l'avis de l'A.M.I : 02/06/2017
- Date de début de retrait du dossier : 02/06/2017
- Date limite de remise du dossier : 15/09/2017 à 16h00 (le cachet du bureau d'ordre faisant foi. Toute offre parvenue après cette date ne sera pas retenue.).

Le dossier de soumission doit être envoyé par rapide poste ou remis directement au bureau d'ordre de la S.E.A.C.N.V.S au nom de Monsieur le Président Directeur Général de la Société d'Etudes et d'Aménagement des Côtes Nord de la Ville de Sfax à l'adresse mentionnée ci-dessous et portant la mention « A ne pas ouvrir , Appel à Manifestation d'intérêt: Réalisation et exploitation du projet de viabilisation, d'aménagement et de développement du site du projet Taparura Sfax- TUNISIE».

La langue officielle du dossier est le français (à titre indicatif une copie en anglais peut être présentée aux soumissionnaires participants et en cas de discordance entre les versions, la langue française prime) et la devise unique est le Dinar Tunisien (TND).

Toutes les demandes d'informations complémentaires et la remise des Dossiers du présent Appel à Manifestation d'Intérêt devront être adressées à la SEACNVS.

La Société d'Etudes et d'Aménagement des Côtes Nord de la ville de Sfax (SEACNVS)

Adresse: Route Sidi Mansour Km 3.5 – 3002 Sfax / BP 1086 - 3018 Sfax

Téléphone: (+216) 74 286 613 / (+216) 74 286 614 - Fax: (+216) 74 286 602

Email: projet.taparura@seacnvs.com.tn - Site web: http://www.taparura.com