

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'AMENAGEMENT, LE
DEVELOPPEMENT ET L'EXPLOITATION
DE LA ZONE LOGISTIQUE DE GARGOUR, à SFAX.**

Préambule :

Le développement d'une chaîne Logistique performante entre la Tunisie et ses principaux partenaires commerciaux est l'un des éléments clés de la compétitivité économique. Dans ce cadre, plusieurs sites ont été identifiés pour le développement d'un réseau de zones logistiques sur tout le territoire national. Parmi ces zones le site de GARGOUR-SFAX a été choisi pour implémenter, exploiter et gérer une zone logistique sur une superficie totale d'environ 38 hectares.

Une description du site ainsi que des éléments économiques figurent sur une note téléchargeable sur le site web du Ministère des Transports et la Logistique (www.transport.tn).

Objet de la manifestation d'intérêt :

Le Ministère des Transports et de la Logistique sollicite des développeurs, aménageurs de zones logistiques, prestataires et opérateurs logistiques, investisseurs et toute autre personne physique ou morale individuellement ou en groupement solidaire pour formuler leurs réponses à ce appel à manifestation d'intérêt et soumettre leurs propositions et options de développement de la zone logistique de Gargour couvrant :

- l'aménagement de l'infrastructure primaire,

- la superstructure et construction d'entrepôts modernes de nouvelle génération selon les standards internationaux,
- les bâtiments techniques et de sécurité de toute la zone logistique.

Les candidats devront présenter les composantes, qui sont disposés à financer et réaliser par leurs soins ainsi que leurs visions et approches pour le développement, l'exploitation et la gestion de la zone.

Cet appel à manifestation d'intérêt concerne la conception, le financement, l'aménagement, la réalisation et l'exploitation d'une zone logistique sur une superficie d'environ 38 hectares relevant du domaine privé de l'Etat à 18 km de la ville de Sfax et de son port maritime de commerce et plus précisément sur la Route Nationale n° 1 (tronçon rapide Sfax Mahres) et ce en vue de :

- 1- Réaliser les investissements d'une zone logistique selon les standards internationaux,
- 2- Assurer une organisation rationnelle et une gestion appropriée des terrains qui seront mis à disposition.
- 3- Promouvoir et développer les flux, les activités et les services à valeurs ajoutées en liaison avec le port (import, export, transit international, ...) ainsi que les activités économiques de consommation et de distribution de la région et des villes avoisinantes.

Consistance du projet :

Il s'agit d'un projet comprenant des espaces francs, espaces sous douane, port sec, des espaces hors douane, le tout agencé selon un plan masse qui pourrait être amélioré ou proposé par l'investisseur. **Ce plan masse** pourrait comprendre à titre indicatif :

- L'Extra-muros : les dessertes routières et ferroviaires d'accès à la zone et l'amenée des différents réseaux (assainissement, eau potable, électricité, communications, etc ...)
- Les plateformes des différents espaces logistiques exploitables, parcs de conteneurs et remorques TIR, parking camions, station ferroviaire multimodale ainsi que les voiries internes de circulation.

- Les bâtiments techniques et de services communs (centre d'affaires, bureaux,)

Les Principaux objectifs de cette zone :

- Permettre de renforcer la capacité et la compétitivité du pôle économique du grand SFAX par la création d'une infrastructure logistique moderne pour le traitement aussi bien des flux d'import / export que des flux domestiques de distribution.
- Permettre aux opérateurs économiques d'intervenir dans le domaine de la logistique et de transport en mettant à leur disposition des espaces dédiés à la gestion des marchandises et des unités de charge : gestion des stocks, conditionnement, repositionnement, suivi des marchandises et des clients. Ces services sont fournis à l'intérieur d'un espace offrant des prestations obéissant aux standards internationaux de qualité permettant toutes les facilités, et mettant à disposition des équipements performants ainsi que les compétences indispensables pour traiter des flux importants de marchandises et profiter des économies d'échelle qui en découlent.
- Maîtriser les flux de marchandises à l'import/export et domestiques et les massifier en vue d'optimiser toute la chaîne logistique et de transport de façon à réduire au maximum le cycle du transport et les surcoûts : mouvements non optimisés, séjours et coûts des marchandises dans le port de SFAX, coefficient de remplissage des navires, des trains, retour à vides des camions, ...
- Assurer l'interconnexion et l'interopérabilité entre les différents modes de transport (maritime, Aérien, routier, ferroviaire) et développer le transport multimodal pour optimiser la chaîne de transport de bout en bout pour les activités d'import/export et domestiques.

La zone logistique, offrira des espaces d'accueil pour les activités et les services d'appui pour les flux d'import/export et domestiques tels que :

- Les opérations administratives, de service et de gestion des locaux techniques,
- Les services à valeurs ajoutées : co-fabrication, co-emballage, conditionnement, post-manufacturing, etc...

- Les opérations de transit et de groupage-dégroupage,
- Le stockage sous toutes ses formes : vrac, palettes, température ambiante, produits frais, surgelés...
- La préparation des commandes,
- Toute opération pouvant être exercée à l'intérieur de la zone logistique selon les standards internationaux et les bonnes pratiques en la matière,
- Les opérations administratives d'import-export et domestiques,
- Toutes les opérations communes pour une zone logistique.

Montage du projet :

Le Ministère des Transports et de la Logistique est ouvert aux différents scénarios de montage institutionnel, financier et d'investissement qui pourrait être pris à la charge par le candidat en partie ou en totalité .Dans le cas de la prise en charge totale de l'investissement, certaines mesures d'appui pourront être suggérées par le candidat (franchise, remboursement différé des coûts d'aménagement de l'extramuros et/ou une partie de l'intramuros, avantages fiscaux, redevances selon le phasage de développement de la zone, toute autre proposition fondée émanant des candidats. Le montage qui sera retenu devrait permettre l'aboutissement du projet dans un contexte de partenariat gagnant –gagnant.

Chaque candidat peut présenter dans le dossier de manifestation d'intérêt un ou plusieurs scénarios pour le financement, l'aménagement et l'exploitation de la zone.

Il est à signaler que dans tous les cas de figures du montage financier du projet, l'entité porteuse du projet sera l'interlocuteur de l'investisseur et facilitera l'accomplissement de toutes les démarches et formalités administratives et techniques auprès de tous les intervenants pour faciliter au futur développeur/ exploitant de la zone l'amenée des divers réseaux ainsi que le raccordement aux routes limitrophes et l'embranchement aux chemins de fer, à moindre coût et dans des délais optimisés.

Les candidats doivent présenter toutes les informations qui permettent d'évaluer leurs dossiers et à titre non limitatif:

- Les filières d'activités proposées à la zone ;
- Une estimation préliminaire des coûts de chaque composante d'aménagement et de construction ;
- Les différentes phases de réalisation ainsi que le Planning global sommaire ;
- La vocation et le type de la zone logistique (unimodal,multimodal...) ;
- L'Approche de marketing et de développement de la zone ;
- La composition en cas de groupement (types d'intervenants) ;
- Les références du soumissionnaire : les zones logistiques développées ; gérées et/ou exploitées et tout autre investissement en infrastructure logistique, de transport ou dans les secteurs de l'industrie, de l'agriculture et du commerce ;
- Capacité financière ;
- L'engagement à développer des activités respectant les normes et bonnes pratiques de l'environnement, d'hygiène, de sécurité, ...etc ;
- Toute autre information économique, technique, commerciale, juridique, financière jugées nécessaires pour compléter sa soumission à cette manifestation d'intérêt.

La présélection des candidats sera basée notamment sur les aspects suivants :

- Note conceptuelle de l'implémentation et l'exploitation de la zone logistique ;
- Expérience et références ;
- Assise financière,
- Capacité technique et savoir faire.

Les candidats intéressés sont appelés à :

- Remplir la fiche de renseignement en annexe.
- Présenter un acte de groupement solidaire en cas de constitution d'un groupement.

Il est à signaler que le Ministère des Transports et de la Logistique ainsi que les parties publiques prenantes sont dans un stade avancé de mise en place du montage institutionnel pour la gestion et le développement de l'ensemble du réseau de zones logistiques en Tunisie, qui s'oriente vers la création d'une

société anonyme à participation publique (**gérée par le code des sociétés commerciales**). Cette société aura la charge de gérer les aspects fonciers, financiers, et contractuels des zones logistiques y compris celle de GARGOUR à SFAX.

Cette société sera dotée du statut d'une entreprise à participation publique (PPP institutionnel qui prévoit la participation de l'Etat et de certaines entreprises publiques à son capital par la valeur de leurs fonciers et une participation en numéraire de la caisse de dépôt et de consignation et du secteur privé notamment des industriels et des chargeurs).

Ce montage permettra de faire participer le secteur privé au capital de cette structure (désigné dans le reste de ce document « société porteuse du projet ») et de profiter de son expertise en matière de maîtrise des délais, de suivi de l'exécution des projets et de garantir une gestion résolument privée.

Elle ne sera pas une autorité concédante mais préservera sa mission en tant que partie contractante des contrats de développement et d'exploitation des zones logistiques sous forme de contrats d'exploitation de longue durée. Cette société sera le vis à vis du candidat qui sera retenu pour l'aménagement, le développement et l'exploitation de la zone logistique.

Dans l'attente de la concrétisation de ce montage, et dans l'objectif d'accélérer l'implémentation du premier noyau des zones logistiques, le Ministère des Transports et de la Logistique a décidé d'entamer les premières étapes de cet appel d'offres de la zone logistique de GARGOUR en coordination avec toutes les parties publiques concernées.

Une fois créée, la société porteuse du projet, assurera la poursuite du processus de l'appel d'offres et la concrétisation de toutes les étapes juridiques et contractuels du projet et sera l'interlocuteur unique de l'investisseur.

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objectif de présélectionner un nombre restreint de candidats justifiant des capacités techniques et financières pour aménager la zone et réaliser les investissements nécessaires pour l'exploitation de la zone logistique de Gargour en se rémunérant sur les recettes tirées de l'exploitation de cette zone.

La manifestation d'intérêt est ouverte :

- A toute personne physique, entreprise ou groupement d'entreprises, justifiant des capacités financières et techniques pour aménager et développer les zones logistiques et réaliser les investissements nécessaires.

Le groupement pourrait comprendre aussi toute personne physique, entreprise ou groupement d'entreprises, justifiant de capacités techniques et commerciales pour exploiter les entrepôts et les espaces logistiques de la future zone.

Les candidats pourront répondre seuls ou sous forme de groupements solidaires avec désignation d'un chef de file. Une entreprise ne peut participer qu'à un seul groupement. Les candidats devront indiquer et justifier en particulier pour cette première phase de la consultation :

- Leurs expériences antérieures en matière d'investissement dans les zones logistiques (infrastructure, dans les entrepôts, dans l'immobilier, dans les zones industrielles, etc...) ou en matière de gestion d'une zone logistique et de prestations de services logistiques.

- Leurs capacités financières.

Ils devront également fournir les informations suivantes :

1. Une déclaration d'intention de soumissionner pour le projet indiquant, le nom et l'adresse, téléphone, e-mail officiel du soumissionnaire ou du groupement conformément au modèle ci-annexé.
2. Une fiche récapitulative de renseignements généraux sur le (les) soumissionnaire (s) ou groupement, tout en précisant son (leurs) expérience (s) générale(s).
3. Des renseignements concernant la forme juridique du soumissionnaire ou groupements accompagnés des pièces dûment certifiées par les autorités du pays d'origine et indiquant leur constitution (Acte de groupement solidaire, précisant le chef de file).

4. Une note conceptuelle relatant la vision du candidat pour le développement et l'exploitation de la Future Zone Logistique ;

5. Toute autre information ou document utile à la présélection des candidats. A l'issue de la présélection le Ministère retiendra une liste restreinte de candidats pour les inviter à participer à la du processus de sélection du candidat qui sera chargé de l'aménagement, le développement et l'exploitation de la zone logistique.

La participation des étrangers au capital de la société qui sera créée pour la réalisation du projet est possible par voie d'importation de devises, et ce, conformément à la réglementation des changes et à la législation en vigueur relatives aux investissements des étrangers. En cas de phasage des investissements le contrat prévoira les conditions de réalisation des investissements dans le respect d'un schéma directeur retenu. Le phasage devra permettre un développement harmonieux de la zone garantissant des réserves d'infrastructures (entrepôts, bâtiments, industriels et bureaux) adaptées à la demande.

Un mécanisme de prévention des différents et de règlement des litiges sera prévu dans le contrat.

Dépôt des candidatures

Le Ministère des Transport et de la Logistique invite par le présent avis les candidats à manifester leur intérêt en vue d'être présélectionnés et être consultés ultérieurement pour présenter une offre complète.

Les dossiers de candidature doivent être déposés sous enveloppe cachetée au Bureau d'ordre central du Ministère des Transports et de La Logistique ou envoyés par voie postale recommandée avec accusé de réception sous pli scellé portant la mention suivante : « APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT POUR LA ZONE D'ACTIVITES LOGISTIQUE DE GARGOUR » Au nom de : Monsieur le Ministre des Transports et de la Logistique À l'adresse suivante : 02 Rue Borjine Montplaisir 1002 (TUNISIE) **Fax + 216.71 902497 ou +216.71 901559.**

La date limite pour la réception de la manifestation d'intérêt pour la réalisation de ce projet est fixée pour le **26 Février 2021 à 12.30 h (heure de Tunis)**.

Seul le cachet du Bureau d'ordre central du Ministère des Transports et de la Logistique fera foi. Toute manifestation d'intérêt reçue après la date limite sera rejetée.

Toute demande d'information complémentaire peut être adressée par écrit par fax et par voie électronique avant les dix (10) jours précédant la date limite fixée pour la réception de la manifestation d'intérêt. Le courrier électronique doit être envoyé en même temps sur les adresses suivantes :

- wissem.mahjoub@transport.state.tn,
- foued.othman@transport.state.tn.

des Transports et de la Logistique répondra par lettre ou par fax à toute demande d'éclaircissement qu'il aura reçue, un exemplaire de la réponse du Ministère (comprenant les questions posées mais sans identification du candidat ayant effectué la requête concernée) sera envoyé par écrit à tous les candidats qui ont retirés ou téléchargés le dossier de manifestation d'intérêt. Les candidats ayant téléchargés le dossier à partir du site web du Ministère du Transport et de la Logistique auront à remplir une fiche d'information en ligne et la faire retourner à l'adresse du Ministère.

Une journée de présentation du projet sera organisée le **2 février 2021 en présentiel et à distance** lors de laquelle, les candidats auront l'opportunité d'obtenir des informations spécifiques et complémentaires sur le dossier. Les candidats ayant retirés ou téléchargés le dossier et désirant assister à cette journée, doivent se faire connaître par un courrier adressé à cet effet et ce avant le **15 Janvier 2021**.