ANNECY MONT-BLANC AÉROPORT
HAUTE-SAVOIE

DOSSIER DE CONSULTATION

PARCELLE A BATIR

DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES :

01er mars 2027

Les informations sont communiquées ici à titre indicatif et sont non contractuelles. Tous les éléments indiqués n'engagent en aucun cas la responsabilité de la Société d'Exploitation de l'Aéroport (ci-après nommé la « SEAAM ») ainsi que celle du Groupe VINCI Airports.
Il est rappelé que les informations contenues dans le présent dossier de consultation ont un caractère confidentiel. Leur utilisation par le candidat est strictement limitée et réservée au besoin de cette consultation. De son côté, la SEAAM s'engage à garder confidentiels les éléments qui lui seraient communiqués par les candidats dans le cadre de cette consultation.

Contact:
Laurine FROMONT
Responsable Extra-aéronautiques
laurine.fromont@vinci-airports.com

ANNECY MONT-BLANC
AÉROPORT
HAUTE-SAVOIE

SOMMAIRE :

I- PRESENTATION DE L'AEROPORT D'ANNECY MONT BLANC
II- CAHIER DES CHARGES
III- REGLEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION A PROJETS
IV- ANNEXES

I - PRESENTATION DE L'AEROPORT

I.1 Gouvernance

Depuis le 1er janvier 2022, l'aéroport Annecy Haute-Savoie Mont-Blanc est géré par la SEAAM (Société d'Exploitation de l'Aéroport d'Annecy Mont-Blanc), filiale de VINCI Airports, pour le compte du département de la Haute-Savoie.

Pour assurer la gestion, l'exploitation, la promotion et le développement harmonieux de l'aviation d'affaires et de loisirs sur l'aéroport Annecy Haute-Savoie Mont-Blanc, la SEAAM déploie un plan d'investissements ambitieux autour de 3 axes principaux :

- Le renouvellement de la piste

Effectués en 2023 et 2024, ces divers travaux ont permis la réfection du parking principal, des taxiways et le rainurage de la piste. L'objectif était également d'améliorer l'éclairage sur le parking pour une meilleure efficacité opérationnelle.

- L'amélioration de la qualité de service via le réaménagement intégral de l'aérogare

Lancés le 11 juillet dernier, les travaux se sont achevés au printemps 2026. Ils permettront à l'aérogare de diminuer sa consommation électrique, et proposent à tous les usagers de l'aéroport des espaces intérieurs fonctionnels, modernes et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

- La mise en place d'une politique environnementale volontariste.

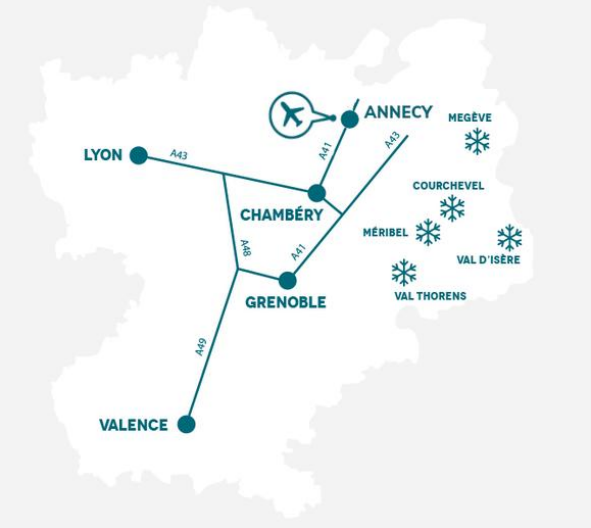
Le Département reste propriétaire de l'Aéroport.



I.2 L'aéroport et son territoire

Situé idéalement au cœur de la Haute-Savoie, un des départements les plus dynamiques de France, l'aéroport Annecy Haute-Savoie Mont-Blanc offre un accès direct et privilégié vers le lac d'Annecy et le lac Léman, ainsi qu'au domaine du Mont Blanc et ses prestigieuses stations de ski.

Localisé à 40mns en voiture de Genève et à 45mns de la ville de Chambéry, l'aéroport bénéficie d'une position stratégique hors du centre-ville d'Annecy permettant de toucher une zone de chalandise élargie et un bassin de population plus important.



I.3 Chiffres clés

NB : Les informations sont communiquées ici à titre indicatif et sont non contractuelles. Elles n'engagent en aucun cas la responsabilité de la SEAAM.

I.3.a Trafic

Chaque année, l'aéroport accueille de 30 000 à 40 000 mouvements dont 90% d'Aviation Générale (sécurité civile, cols de loisirs, ...). Il accueille également plus de 2000 mouvements d'Aviation d'Affaires dont environ ¼ opérés par des compagnies basées.

I.3.b Vie de la plateforme

A date, l'aéroport recense différents occupants :

- 13 entreprises basées (locations de véhicules légers, véhicule de tourisme avec chauffeur, maintenances aéronautiques aéronefs et hélicoptères, entreprises de transport aériens, de fret et d'exploitation d'aéronefs, entreprise de dépôt de stockage et de distribution de carburant)
- 4 associations aéronautiques (aéroclubs, écoles de pilotage d'aéronef et formation aéronautique, clubs ULM…)
- 29 particuliers (avions basés dans les hangars particuliers pour de l'aviation de loisirs)

I.4. Le Groupe VINCI Airports

Comme mentionné précédemment, l'Aéroport d'Annecy Blanc dépend du réseau VINCI Airports, qui gère plus de 70 aéroports dans 14 pays.



Grâce à son expertise d'intégrateur global, VINCI Airports développe, finance, construit et exploite les aéroports en apportant sa capacité d'investissement et son savoir-faire dans l'optimisation de la performance opérationnelle, la modernisation des infrastructures et la conduite de leur transition environnementale. VINCI Airports est le premier opérateur aéroportuaire à s'être engagé dans une stratégie environnementale internationale à l'échelle internationale en 2016, pour atteindre l'objectif zéro émission nette (scopes 1 et 2) sur l'ensemble de son réseau d'ici 2050 tout en contribuant, au-delà de son périmètre, à la réduction de l'empreinte carbone de ses parties prenantes (scope 3), et en accompagnant la transition climatique des territoires.

Cette appartenance au groupe VA garantit à la SEAAM une certaine stabilité et permet aux équipes et aux partenaires de multiplier les échanges et les synergies dans le but d'apporter davantage de valeurs aux passagers transportés.

Dans les Alpes, VINCI Airports est également gestionnaire de l'Aéroport de Chambéry. Au niveau régional, VINCI Airports possède une antenne basée à Lyon appelée Direction des Aéroports Régionaux Français (DARF).

II – CAHIER DES CHARGES

La présente consultation concerne la mise en location d'un terrain nu viabilisé à bâtir sur la commune de Meythet (au sud de l'aéroport).

II.1. Détail des espaces mis en consultation

La parcelle dont fait l'objet cette consultation est une parcelle de 4673m² située sur la parcelle cadastrale 182 AA12 de la commune de Meythet. (Voir Annexe 1)
Autrefois occupée par un restaurant, une partie est déjà viabilisée.
Cette parcelle se situe en zonage UFA du PLUI HMB du Grand Annecy disponible sur le site du Grand Annecy.
Il est précisé que cette parcelle peut accueillir plusieurs activités et qu'elle pourra le cas échéant être découpée en plusieurs lots.

II.2. Descriptif des activités souhaitées, atouts et contraintes

Compte tenu de la zone de l'aéroport concernée, cette parcelle à vocation à tirer un trait d'union entre la zone aéroportuaire à proprement parler et son environnement voisin. Les activités envisagées devront être en lien avec l'écosystème aéroportuaire ou apporter un service complémentaire. Elles devront dans tous les cas respecter les dispositions du PLU.

Atouts de cet espace :

- La surface proposée est relativement vaste dans cette zone très prisée du bassin annecien.
- Les accès routiers et autoroutiers sont faciles ce qui permet une meilleure accessibilité pour vos clients et fournisseurs.
- L'espace proposé se trouve en Zone délimitée, soit soumise à des contraintes moindres.
- La location en terrain nu garantit une réelle liberté dans le dimensionnement de votre projet (construction en plusieurs étapes, ….).
- La parcelle est déjà viabilisée

Au niveau aéroportuaire, il est à noter qu'un avitaillement en direct peut être difficilement réalisable dans cette zone. Toutefois l'aéroport dispose d'une zone de refuelling autonome.
Concernant les accès, il y a des limitations sur les taxiways A et B qui desservent la zone :

- La largeur de train des appareils doit être inférieure à 4.5m (code A)
- La largeur du taxiway est de 7.5m
- Balisage lumineux latéral réfléchissant
- Utilisation interdite par RVR <800m
- PCN : 14 F/D/W/T

II.3. Durée du contrat

Situé sur le domaine public, l'attribution de tout espace ne peut faire l'objet que d'une autorisation ou d'une convention d'occupation temporaire.
Selon les projets, plusieurs autorisations ou conventions pourront être conclus.
La durée de la COT devra être proposée par le candidat en fonction des investissements réalisés.
Il est également rappelé que tous les investissements ne pourront générer en aucun cas une indemnisation de la part de la SEAAM ou du CD 74 notamment au titre de la valeur non amortie des investissements (VNC – Valeur Nette Comptable) en fin de COT.
La COT est non constitutive de droit réel.
La COT ne peut excéder 30 ans.
La concession de la SEAAM auprès du CD74 expirant le 31 décembre 2036, toute occupation allant au-delà de cette date sera soumise à l'approbation du Département.
Il est précisé que la COT conclue avec la SEAAM restera valable au-delà de la fin de concession dans les conditions initialement signées et ce quel que soit l'attributaire de la future concession aéroportuaire.

II.4. Conditions financières

Les conditions affichées ci-après sont données à titre indicatif.

Le tarif 2026 pour un terrain nu est évalué à 17-18€ HT /m².

Ce montant est révisé chaque année le 1er janvier, et ce, en fonction de l'évolution de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction du dernier trimestre connu des années N-1 et N-2 publié par l'INSEE selon l'ICC.

Selon l'activité du futur Titulaire, une redevance sur chiffre d'affaires annuel HT pourra être mise en place (pourcentage à la discrétion du candidat).

Il est précisé que le niveau de redevance est à proposé par le Candidat sur la base de son modèle économique (durée d'amortissement, prévisions de revenus et de charges, …). Chaque projet sera étudié dans sa globalité (investissements, …)

III - REGLEMENT

Les spécifications techniques impératives sont indiquées au sein du Cahier des charges.

Il est précisé que cet appel à manifestation à projets n'est pas régi par la procédure de passation des contrats soumis au code de la commande publique. Cette consultation constitue donc une simple invitation à présenter un intérêt, un projet.

L'objectif est de recueillir des propositions d'offres permettant à la SEAAM d'engager des pourparlers avec le ou les Candidats dont les offres apparaîtront les plus satisfaisantes, au regard des critères énoncés au présent Règlement de consultation.

III.1. Objet de la consultation

La présente consultation vise à l'attribution d'une ou plusieurs Conventions d'occupation temporaire pour une parcelle total de 4673m² de la commune de Meythet et partie de d'emprise de la DSP de l'Aéroport d'Annecy et concédé à la SEAAM.

Les locaux se trouvant sur du Domaine Public, la SEAAM et le Candidat retenu devront signer une Convention d'Occupation Temporaire (COT), impliquant :

- L'absence de fonds de commerce,
- L'absence de droit au bail,
- L'obligation d'occuper les locaux et d'exécuter les obligations résultant de la COT de manière strictement personnelle (caractère "intuitu personae"),

Les spécifications techniques relatives au Contrat sont prévues au sein du Cahier des charges (partie II de ce document).
Le cahier des clauses et conditions générales est annexé au présent dossier.

III.2. Procédure de consultation

III.2.a Contenu du dossier de consultation

Le présent dossier de consultation (DCE) remis aux Candidats est constitué des éléments suivants :

- ✓ La présentation de l'aéroport
- ✓ Le Règlement de la consultation,
- ✓ Le Cahier des Charges

Le cahier des Clauses et Conditions Générales est annexé au présent règlement. Un exemple de Convention d'occupation temporaire peut être demandé en amont de la réponse à la consultation.

Les Candidats doivent s'assurer que le dossier de consultation qui leur a été remis comporte la totalité de ces documents et, à défaut, faire la demande des pièces manquantes auprès de la SEAAM.

Les Candidats peuvent apporter des compléments aux pièces fournies dans les dossiers de consultation, sous forme d'un mémoire technique. Ces compléments doivent être regroupés dans un document séparé, identifié et paginé.

III.2.b Déroulement de la procédure de consultation

Publication du dossier de consultation

Le dossier de consultation (hors projet d'autorisation d'occupation temporaire) est publié sur le site de l'Aéroport et sur tout autre support que l'équipe commerciale de l'aéroport trouvera pertinent.

Remise du dossier de consultation

Le dossier de consultation est remis à toute personne intéressée sur simple demande à l'adresse : laurine.fromont@vinci-aiports.com

Visite des Lieux

Compte tenu de l'importance de la prise en compte des caractéristiques techniques liées à l'emplacement du Hangar, la SEAAM organisera une visite des Lieux sur demande à l'adresse : laurine.fromont@vinci-aiports.com
Chaque candidat pourra être représenté par deux représentants au maximum. La visite est nécessaire pour tous les répondants.

Remise de l'offre par les Candidats

Les Candidats doivent faire parvenir leur offre à la SEAAM, à l'adresse indiquée au plus tard
le 01er mars 2027

Tout dossier reçu au-delà de cette date ne pourra pas être accepté et sera renvoyé à son expéditeur, non ouvert. L'offre est remise dans les conditions définies ci-après. L'offre initiale n'est pas engageante.

Sélection du Candidat attributaire

A compter de la remise des offres par les Candidats, la SEAAM procède à une analyse des offres et, compte tenu des critères énoncés ci-avant, sélectionne le Candidat attributaire.
Cette décision de la SEAAM vaut, pour le Candidats sélectionné, attribution du contrat.

La SEAAM sélectionne le Candidat attributaire **au plus tard le 15 avril 2027** .

III.3. Modalités de transmission des offres

III.3.a Impérativité du respect des délais

Tout dossier reçu au-delà de la date limite fixée par le présent Règlement de Consultation ne pourra pas être accepté et sera renvoyé à son expéditeur, non ouvert.

La date limite de dépôt des offres s'entend de la réception du dossier par la SEAAM. Toute offre reçue plus tardivement sera considérée comme irrecevable et sera retournée à son expéditeur non ouverte.

Les Candidats sont seuls responsables de la réception tardive de leur offre.

En aucun cas la SEAAM ne pourra être tenue pour responsable de la réception tardive d'un dossier. Aussi, il incombe aux seuls Candidats de s'assurer de la bonne réception de leur dossier, et ce par tout moyen de preuve (accusé réception etc.).

III.3.b Modalités de transmission des offres

Les offres sont adressées à la SEAAM selon les seules modalités définies ci-après :
Envoi voie électronique à l'adresse électronique mentionnée ci-dessus ;
Les formats admis pour la remise des offres électroniques sont les suivants :

- Format Word
- Format Excel
- Format Acrobat PDF
- Format Powerpoint
- Format JPG, JPEG, GIF

III.3.c Renseignements pratiques relatifs à la remise des offres

Les offres doivent être envoyées à l'adresse suivante : laurine.fromont@vinci-aiports.com

Les Candidats peuvent également solliciter des informations complémentaires quant à la Consultation, à cette adresse. Toute information communiquée à l'un des Candidats fera l'objet d'une information à tous les Candidats.

III.4. Contenu des offres

III.4.a Livrables attendus

Le candidat devra fournir un dossier de candidature incluant notamment :

Au titre des renseignements généraux :

Une note synthétique de présentation du candidat, son activité, son expérience professionnelle dans le domaine, ainsi qu'un KBIS à jour, les attestations de régularité fiscale et sociale (URSSAF, services des impôts), une attestation du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable sur la solidité financière (bilan, compte de résultat).

Les renseignements permettant d'apprécier la qualité, l'attractivité, l'esthétique et l'originalité du projet :

- Une présentation du projet/concept (avec idéalement des plans, illustrations) ; les activités proposées, les emplacements utilisés, la clientèle visée, les perspectives de développement, les forces du concept, les résultats d'une étude de marché, les démarches déjà entreprises ou à entreprendre en vue d'exercer les activités projetées.

- Un descriptif des contraintes et conditions suspensives connues à date pour la mise en place du projet (urbanisme, financière, administrative, ...)

- Un descriptif portant sur les produits et services proposés et, le cas échéant, la grille tarifaire susceptibles d'être facturée aux clients finaux

Les renseignements permettant d'apprécier la faisabilité financière du projet :

- Un business plan ainsi qu'un compte de résultat prévisionnel définis sur la base de la durée de l'autorisation (proposer plusieurs options possibles en fonction de la durée).
- Des devis ou toute pièce permettant d'appuyer les éléments précédents
- Un plan d'investissements répondant aux travaux à réaliser
- Le montant des redevances proposées (devances fixes, variables et minimum garanti)

Les renseignements permettant d'apprécier les engagements environnementaux du candidat :

- Un descriptif des pratiques durables et respectueuses de l'environnement sur la construction et l'activité

- Un descriptif des innovations le cas échéant

III.4.b Critères de sélections :

L'évaluation des dossiers reçus se fera sur la base des critères suivants :

1/ Nature du projet (30 points) :

- Objectif du projet
- Intégration dans l'éco-système aéroportuaire
- Intégration dans l'éco-système local
- Expérience et expertise du/des porteur(s) de projet
- Solidité financière du candidat

2/ Qualité de l'offre technique (20 points) :

- Respect des normes
- Cohérence entre le besoin et le projet

3/ Qualité de l'offre financière (30 points):

- Cohérence des investissements vs projets
- Cohérence de la durée de COT demandée vs projet global
- Redevances proposées

4/ Engagements en matière d'environnement et de durabilité [règlementation, pollution, gestion des ressources, bruit,...] (20 points):

- Intégration des bonnes pratiques et innovations dans la construction et la durée de vie de la construction
- Intégration de bonnes pratiques dans l'exploitation quotidienne

III.5. Suite du processus de consultation

La SEAAM pourra s'adresser par mail aux candidats pour leur demander de préciser la teneur de leur offre dans un délai approprié. Cette précision peut porter sur tous les éléments de l'offre.

A la suite de la remise des offres, et dans le cas où un ou plusieurs projets ont retenu l'attention de la SEAAM, le Candidat ou les Candidats pressentis seront amenés à une phase d'audition et d'échanges avec la SEAAM afin de définir le ou les espaces désirés et établir une ou plusieurs Autorisations.

La SEAAM se réserve le droit de ne pas donner suite à cet appel à manifestation à projet - sans que les candidats ne puissent prétendre à une quelconque indemnisation.

IV - Liste des annexes

IV.1 Plan des espaces





IV.2 CCCG