



## APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**DELIVRANCE D'UN TITRE D'OCCUPATION DOMANIALE  
PORT EST - MOLE 2**

Date et heure limites de réception des propositions :  
**22 AVRIL 2022 à 12h00**

**GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE**  
2505 route de l'écluse Trystram  
BP 46534  
59386 DUNKERQUE CEDEX 1

# SOMMAIRE

1 - Contexte.....	3
2 - Objectif de la démarche.....	3
3 - Description du site.....	4
4 - Dispositions administratives du site.....	6
5 - Conditions de mise à disposition du site.....	6
5.1 Conditions d'occupation.....	6
5.2 Modalités de mise à disposition.....	6
6 - Procédure de l'AMI.....	7
6.1 Principes.....	7
6.2 Contenu du dossier à remettre par les candidats.....	7
6.2.1 Présentation de la société candidate.....	7
6.2.2 Présentation du projet.....	7
6.2.3 Dossier technique.....	8
6.2.4 Dossier d'investissement.....	8
6.2.5 Proposition financière.....	8
6.2.6 Planning du projet.....	8
7 - Critères de jugement des propositions.....	8
8 - Modalités de remise des dossiers.....	9
9 - Renseignements complémentaires et contact.....	9
10 - Indemnisation du ou des candidats évincés.....	9
11 - Respect de la confidentialité.....	9
12 - Propriété intellectuelle.....	10

## 1 - CONTEXTE

Le Grand Port Maritime de Dunkerque (GPMD) est propriétaire de 7 000 hectares situés principalement au sein du territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque.

Le Grand Port Maritime de Dunkerque a mis en place une politique d'aménagement raisonnée des espaces disponibles qui se double d'une démarche ambitieuse de revitalisation des friches industrielles. La reconstruction du port industriel est aujourd'hui un impératif pour permettre un développement durable de la zone industrialo-portuaire, permettant notamment la réduction de la consommation d'espaces naturels.

L'activité industrielle s'étant progressivement déplacée vers le Port Ouest, le Port Est constitue pour partie la zone historique du Port. Le môle 2 sur lequel est situé le terrain objet du présent appel à manifestation d'intérêt se situe à la limite entre la zone portuaire et la zone urbaine. Les activités liées à l'exploitation maritime ont cessé depuis plusieurs années du fait notamment du faible tirant d'eau de la Darse 3.

**La revitalisation de ce secteur géographique nécessite la prise en compte de sa proximité avec la zone urbaine. La future activité économique envisagée sur cette dépendance domaniale devra être compatible avec ces nouvelles contraintes urbaines.**

## 2 - OBJECTIF DE LA DEMARCHE

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de permettre au GPMD de choisir, parmi les candidats intéressés, la meilleure proposition pour l'occupation de cette parcelle de terrain avec ou sans construction. L'activité envisagée devra être compatible avec la proximité urbaine de ce site.

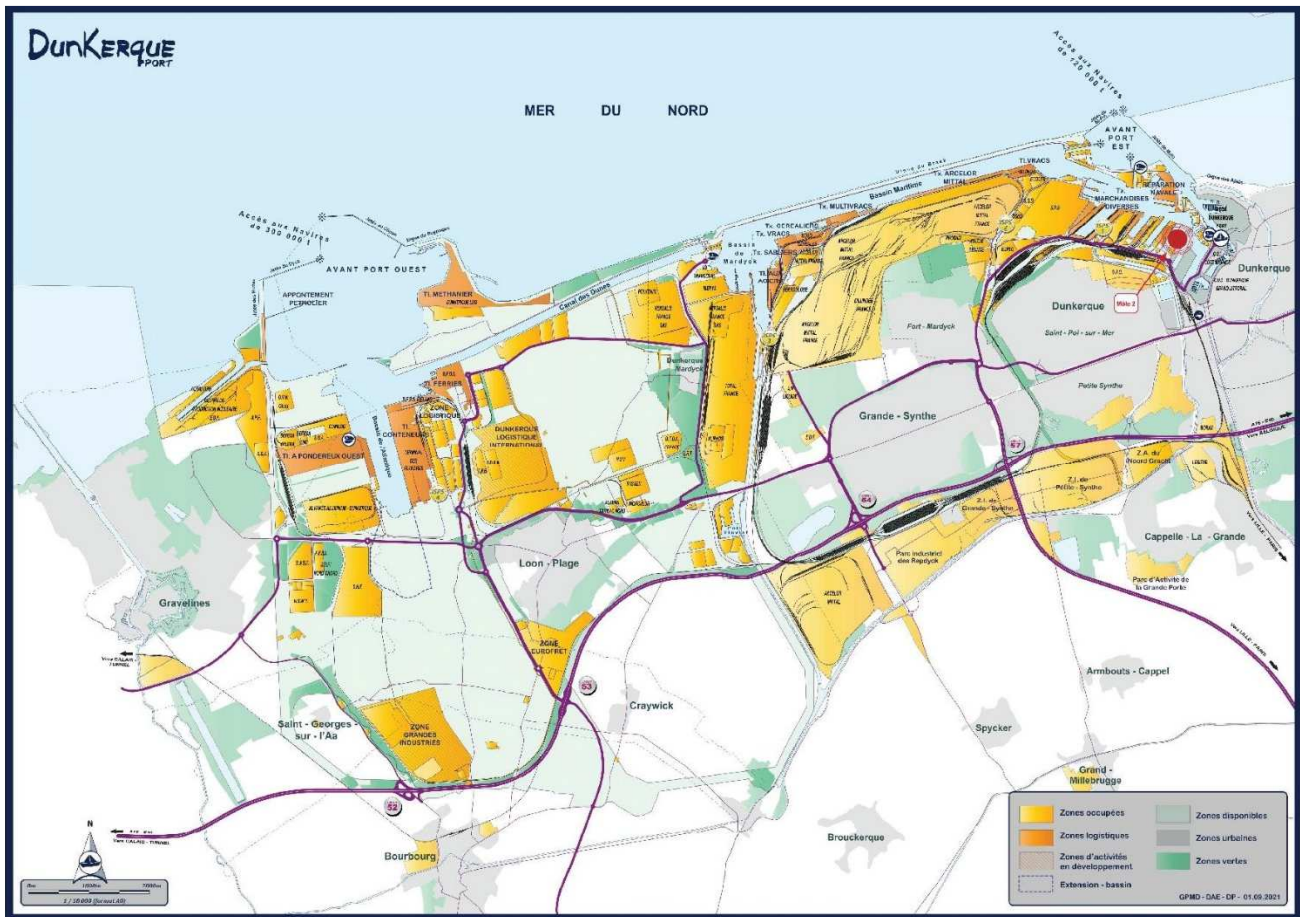
Le candidat retenu au terme de cette procédure régularisera avec Dunkerque Port une autorisation temporaire d'occuper le domaine public, qui reprendra l'ensemble des éléments du présent document éventuellement amendé suite aux négociations conclues ou précisions apportées lors de la présente procédure.

Le titre d'occupation susvisé permettant au futur titulaire d'occuper et d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, sa délivrance intervient dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt, lancé sur le fondement des dispositions des articles L. 2122-1-1 et suivants du code de la propriété des personnes publiques.

Cet appel à manifestation d'intérêt ne s'inscrit pas dans le cadre de la réponse à un besoin du Grand Port Maritime de Dunkerque et n'a donc pas pour objet, ou pour effet, la conclusion d'un contrat de la commande publique ; en conséquence, il n'est pas soumis au Code de la commande publique, ni à toute autre disposition ou principe régissant ce type de contrat.

### 3 - DESCRIPTION DU SITE

Le site est situé sur le môle 2, le long du quai Freycinet 6, tel que ce dernier figure aux plans repris ci-dessous.





D:\E\MDG-A3\1500 - 02\12\21 - P99 - P1 B161655237\0315718 - <20211202\_P10\_TBIRHAIN\_MOLE2\_P1eais

La contenance de la parcelle de terrain est d'environ 7 600 m<sup>2</sup>. Le grand Port maritime tient à préciser que cette dépendance du domaine public n'est pas reliée au tout à l'égout et que cette dernière est desservie par la route « du môle 2 », voirie communautaire dont une refonte complète est en cours en accompagnement du projet Euraénergie.

Le GPMD tient à préciser que si l'activité projetée nécessitait des opérations de chargement et /ou de déchargement de marchandises par voirie maritime, une bande de terrain optionnelle en bord à quai dans la continuité nord et sud de la parcelle de terrain reprise au plan ci-dessus pourra être insérée dans le périmètre de la proposition.

Le tirant d'eau est de 7,60 m en moyenne et les charges admissibles sur le terre-plein sont les suivantes :

- de 0 à 15 m du quai = 3 T / m<sup>2</sup>
- de 15 à 24 m du quai = 6 T / m<sup>2</sup>
- au-delà de 24 m = pas de limitation

Le terrain est bordé au Nord par un projet mixte de transformation de produits agro-alimentaires, de surfaces de vente et de parcours de visite touristique. Une distance de 25m entre le terrain proposé et la future élévation du projet agro-alimentaire est d'ores et déjà intégré et permettra une coupure de construction. Le terrain est bordé au Sud par l'activité de la société Cogebloc.

#### **4- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES AU SITE**

L'attention du ou des candidat(s) est attirée sur le fait que le terrain, objet du présent appel à manifestation d'intérêt, est situé sur la Commune de Dunkerque qui est située dans une zone concernée par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

**Le bénéficiaire s'engage à prendre connaissance des règles d'urbanisme et de préventions des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble objet des présentes.**

#### **5- CONDITIONS DE MISE A DISPOSTION DU SITE**

##### **5-1 CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le terrain objet du présent AMI faisant partie intégrante du domaine public du GPMD, la mise à disposition du site s'effectuera en l'état et par le biais d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) conformément aux articles L 2122-6 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes publiques. Cette dernière pourra notamment faire l'objet de droits réels, pourra être cessible et autoriser la sous-location.

Le lauréat assurera et prendra à sa charge les études préalables, les démarches en vue d'obtenir les autorisations administratives, et toutes autres missions qu'il jugera nécessaire pour la réalisation de son projet.

##### **5-2 MODALITES DE MISE A DISPOSITION**

Le GPMD accordera au candidat retenu une promesse d'autorisation d'occupation temporaire ne pouvant excéder vingt-quatre (24) mois, avec obligation de déposer dans les six (6) premiers mois, l'ensemble des demandes d'autorisation nécessaires à la réalisation de son projet listé dans son dossier.

Pendant cette période d'étude, la réservation du terrain donnera lieu au paiement d'une indemnité compensatrice versée au Grand port Maritime de Dunkerque dont le montant sera proposé par le candidat avec un minimum forfaitaire de 10 000 € HT/an.

Cette indemnité compensatrice s'entend en valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2021, sur la base du dernier indice publié à cette date soit 1765 pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Au plus tard, à l'issue de cette période de vingt-quatre (24) mois, la promesse consentie devra donner lieu à la signature d'une Autorisation d'Occupation Temporaire d'une durée comprise entre 25 et 50 ans et au paiement au profit du GPMD d'une redevance annuelle d'occupation qui sera au minimum de CINQ EUROS HORS TAXES (5,00 € HT) par mètre carré et par an. (Ces chiffres s'entendant « valeur au 1er janvier 2021 » sur la base du dernier indice publié à cette date soit 1765 pour le 3è trimestre 2020). Cette redevance sera ensuite indexée annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction. La partie optionnelle en bord à quai sera facturée au tarif public en vigueur.

Si la proposition intègre une bande de terrain en bord à quai, le candidat devra y adjoindre le montant de la redevance exprimée conformément au document de tarification des équipements et des prestations diverses.

Les offres déposées seront basées sur un scénario de durée de 25, 35 et 50 ans, ce délai devant notamment tenir compte du montant des investissements envisagés. Le GPMD se réserve le droit de choisir la durée de l'AOT à la fin de la procédure d'AMI.

## **6- PROCEDURE DE L'AMI.**

### **6.1- PRINCIPES**

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt est régi par les principes de base suivants :

- Principe d'égalité : le choix du candidat lauréat s'effectuera à l'issue de l'Appel à Manifestation d'Intérêt selon les critères définis à l'article 7,
- Principe d'ouverture : le présent Appel à Manifestation d'Intérêt est ouvert à tout opérateur économique potentiellement intéressé et ayant les compétences et capacités à participer,
- Principe de transparence : le présent Appel à Manifestations d'Intérêt fait l'objet d'une publication large, directe auprès du journal la voix du Nord, le moniteur. Il sera par ailleurs téléchargeable dans son intégralité sur le site internet du GPMD.

### **6.2- CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS**

Les candidats devront constituer un dossier de réponse reprenant les éléments suivants énoncés au présent article.

#### **6.2.1 – PRESENTATION DE LA SOCIETE CANDIDATE**

Cette présentation devra notamment permettre d'apprécier :

La solidité financière de l'entreprise avec détail du chiffre d'affaires, les références et expériences du candidat dans l'activité proposée, la présentation du chef de projet et de l'équipe envisagée pour mener à bien le projet et tous éléments jugés nécessaires par le candidat.

#### **6.2.2 - PRESENTATION DU PROJET**

Cette présentation devra notamment permettre au GPMD de vérifier la cohérence de ce dernier avec la dépendance domaniale et les contraintes géographiques de ce site et plus particulièrement, sa proximité avec la zone urbaine.

### 6.2.3 – DOSSIER TECHNIQUE

Ce dossier devra comprendre à minima, la description des aménagements nécessaires (constructions, clôture, accès, etc.), les mesures d'intégration paysagère proposées.

La description exhaustive de l'ensemble des études nécessaires pour mener à bien le projet.

### 6.2.4 - DOSSIER D'INVESTISSEMENT

Ce Dossier devra notamment reprendre le montant prévisionnel de l'investissement en prenant en compte l'ensemble des coûts d'études, des matériels, des constructions éventuelles, du raccordement, des aménagements et de l'intégration paysagère.

Le montant et le cout de l'emprunt envisagé, sa durée d'amortissement. Les retombées économiques locales en terme de fiscalité et d'emplois créés.

### 6.2.5 - PROPOSITION FINANCIERE

La proposition financière comprendra le montant de la redevance proposée pour la location du site. Le montant devra être exprimé en montant annuel par mètre carré sur la totalité de la parcelle. Cette proposition pourra aussi intégrer l'éventuelle option concernant la bande de bord à quai.

Cette proposition devra aussi intégrer l'indemnité annuelle Hors Taxe de réservation pour les 24 premiers mois.

Cette proposition se fera dans le respect des prescriptions reprises à l'article 5.2 du présent appel à manifestation d'intérêt.

### 6.2.6 - PLANNING DU PROJET

Ce dossier devra notamment reprendre un planning prévisionnel de réalisation du projet proposé, la date de démarrage prévue de l'activité et sa durée.

## 7 – CRITERES DE JUGEMENT DES PROPOSITIONS.

Les propositions seront jugées selon les informations transmises et les engagements pris par chaque candidat.

Il est recommandé aux candidats de produire des propositions réalistes, car ces dernières les engageront dès lors qu'elles auront été acceptées.

CRITERE	COEFFICIENT
Proposition financière	55 %
La cohérence du projet avec l'activité portuaire et l'environnement urbain du site	30%
Capacité financière du candidat	15 %



## **8 - MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS**

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au :

**22 avril 2022 à 12h00**

Le dossier de présentation du projet rédigé en français, dûment daté et signé par le candidat doit être envoyé par voie postale avant la date et l'heure limites de réception des offres indiquées ci-dessus.

Les candidats transmettent leur offre sous pli cacheté portant les mentions :

Appel à Manifestation d'Intérêt  
Pour la délivrance d'un titre d'occupation domaniale  
sur le Grand Port Maritime de Dunkerque  
Port Est – Môle 2

Il devra être remis contre récépissé ou envoyé par pli recommandé avec avis de réception, à l'adresse suivante :

GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE  
Direction Commerciale – Monsieur Daniel DESCHODT  
2505 route de l'écluse Trystram  
BP 46534  
59386 DUNKERQUE CEDEX 1

## **9 - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES ET CONTACT**

Pour toute information complémentaire et/ ou visite du site, les candidats pourront faire une demande écrite au plus tard 15 jours avant la date limite de réception des offres à :

M.FORAIN Nicolas – Département « Développement Industriel et Logistique »  
Téléphone : 03 28 28 74 42  
Courriel : [nforain@portdedunkerque.fr](mailto:nforain@portdedunkerque.fr)

## **10 - INDEMNISATION DU OU DES CANDIDATS EVINCES**

Jusqu'à la désignation du lauréat et la concrétisation d'une convention avec le Grand port maritime de Dunkerque, le GPMD se réserve le droit d'interrompre la présente procédure, de la suspendre ou de l'annuler.

Les candidats non retenus ne pourront élever aucune réclamation ou indemnité à l'encontre du GPMD.

## **11 - RESPECT DE LA CONFIDENTIALITE**

Si certaines informations transmises revêtent un caractère confidentiel, il appartiendra au candidat de l'indiquer sur chaque document confidentiel transmis.

Dunkerque Port s'engage alors, pour certains documents identifiés comme confidentiels, à ne pas communiquer aux tiers, étant précisé que ne sont pas considérés comme des tiers toute autorité de tutelle, toute autorité administrative ou judiciaire, et tous les organes internes ou externes de contrôle. En outre, les documents transmis par le GPMD aux candidats sont strictement confidentiels.

Les candidats s'engagent à utiliser les documents transmis seulement pour l'établissement de leur dossier de projet.

Les candidats s'engagent à ne diffuser à des tiers aucun document transmis ni toute autre information reçue du GPMD sans l'autorisation écrite et préalable de ce dernier.

## **12 - PROPRIETE INTELLECTUELLE**

Les dossiers présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.