



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

DELIVRANCE D'UN TITRE D'OCCUPATION DOMANIALE SUR DES TERRAINS SITUES AU PORT OUEST DU GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE

Date et heure limites de réception des propositions:

15 DECEMBRE 2023 à 16h00

GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE

PORT 2505
2505 route de l'écluse Trystram
BP 46534
59386 DUNKERQUE CEDEX 1

1. Table des matières

1	CONTEXTE.....	3
2	OBJECTIF DE LA DEMARCHE	3
3	DESCRIPTION DES TERRAINS.....	4
4	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES AU SITE	5
5	CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU SITE.....	6
5.1	CONDITIONS D'OCCUPATION	6
5.2	MODALITES DE MISE A DISPOSITION	6
6	PROCEDURE DE L'A.M.I.	7
6.1	PRINCIPES	7
6.2	CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURE	7
6.2.1	PRESENTATION DE LA SOCIETE CANDIDATE	8
6.2.2	PRESENTATION DU PROJET.....	8
6.2.3	DOSSIER TECHNIQUE	9
6.2.4	PROPOSITION FINANCIERE.....	9
6.2.5	PLANNING PROJET	10
6.2.6	PROCEDURE DE NEGOCIATION	10
7	CRITERES DE JUGEMENT DES PROPOSITIONS.....	11
8	MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS	11
9	RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES ET CONTACT	12
10	INDEMNISATION DU OU DES CANDIDATS EVINCES	12
11	RESPECT DE LA CONFIDENTIALITE	12
12	PROPRIETE INTELLECTUELLE	13
13	LISTE DES ANNEXES.....	13

1 CONTEXTE

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

En effet, La circonscription portuaire s'étend sur le territoire de 10 communes (Dunkerque, Saint-Pol-sur-Mer, Fort-Mardyck, Grande-Synthe, Mardyck, Loon-Plage, Gravelines, Craywick, Saint-Georges-sur-l'Aa et Bourbourg) et accueille, outre des terminaux portuaires, de nombreuses implantations industrielles et logistiques.

Le GPMD est composé de deux sites portuaires sur 17 km de rivage, en front de mer et sans estuaire :

- Le Port Est, derrière écluses, accessible aux navires avec une cargaison de 130.000 T, soit 14,20 mètres de tirant d'eau.
- Le Port Ouest, port à marée, ouvert sans contrainte d'heure, d'écluse ou de marée situé à 90 minutes de navigation de la route maritime du Déroit du Pas-de-Calais.

Le site objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt se situe au Port Ouest et a une contenance d'environ 13 hectares. Il est constitué de réserves foncières propriété du GPMD et d'une partie d'un ancien terminal portuaire d'exploitation de vracs solides.

La revitalisation de ce secteur géographique nécessite la prise en compte de l'environnement industriel présent et en cours de développement. La future activité économique envisagée sur cette dépendance domaniale devra être compatible avec l'affectation de ces parcelles.

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 et dont les projets auront été retenus, la meilleure proposition pour l'occupation de cette parcelle de terrain.

Les candidats pourront proposer un projet reprenant l'ensemble des terrains.

Le candidat retenu au terme de cette procédure régularisera avec Dunkerque Port un contrat d'occupation dans les formes décrites à l'article 5.1 qui reprendra les éléments du présent document éventuellement amendés 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 un domaine propriété d'une personne publique en vue d'une exploitation économique, leur 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 DES TERRAINS

Les terrains concernés sont situés sur le territoire de la commune de Gravelines, tels que repris au plan ci-dessous.

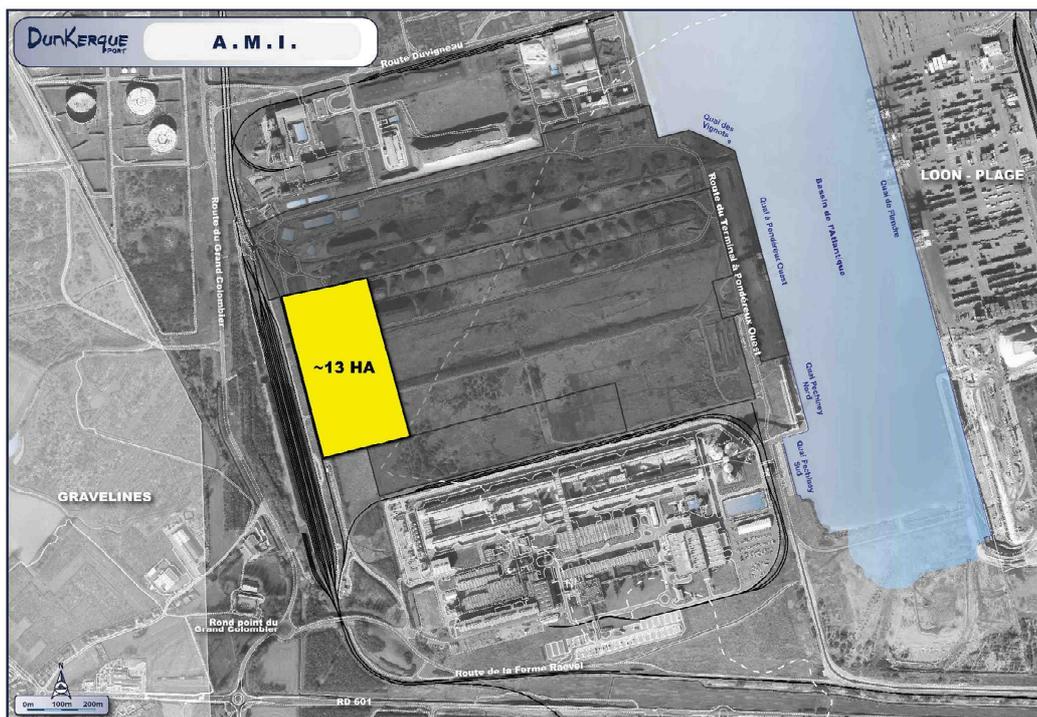


Figure 1: terrains concernés

Les terrains objet du présent Appel à manifestation d'intérêt représentent une surface totale d'environ 13 hectares. Le Grand Port Maritime de Dunkerque tient à préciser que la proposition pourra porter sur tout ou partie de ce périmètre.

Ces terrains, actuellement en friche pour l'essentiel, font partie de la réserve foncière du GPMD et n'ont pas connus d'usage industriel hormis la partie Nord qui a été utilisée à des fins de parcs de stockage de minerais et charbon. Il est cependant à noter la présence de pistes de circulation revêtues en enrobés.

Les propositions porteront en priorité sur l'utilisation des terrains en friche, les anciens parcs situés en partie Nord seront, pour leur part, privilégiés pour les stockages de matières premières. Les terrains sont mis à disposition du bénéficiaire dans l'état où ils se trouvent. L'ensemble des travaux nécessaire à la réalisation du projet du candidat sera à sa charge exclusive. Les investissements ou démolitions envisagés en cours de contrat et non prévus initialement seront soumis à l'approbation du

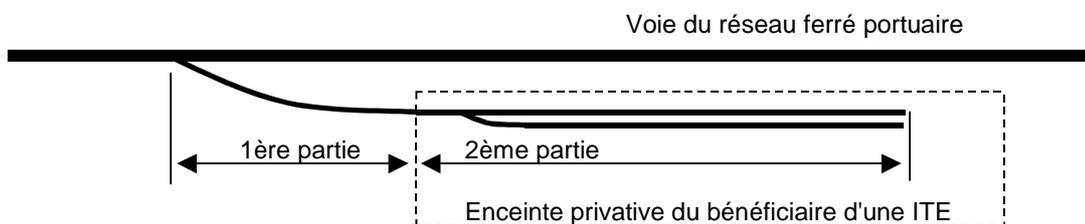
GPMD qui se réserve le droit de s'y opposer s'ils ne sont pas suffisamment en lien avec le projet présenté à l'occasion du présent AML.

Le Grand Port Maritime tient à préciser que ces dépendances domaniales ne sont pas reliées à un système d'assainissement collectif. Par ailleurs, les terrains objets du présent appel à manifestation d'intérêt sont majoritairement des terrains non revêtus sur lesquels il n'existe aucun dispositif de collecte des eaux. Celles-ci s'infiltrent donc naturellement dans le sous-sol.

Les réseaux de distribution de gaz, eau potable, eau industrielle et électricité sont situés à proximité des terrains. Le lauréat devra faire son affaire de son raccordement aux utilités auprès des concessionnaires qui se rapprocheront du GPMD pour définir le tracé de ces raccordements.

Les terrains objet du présent appel à manifestation d'intérêt sont situés en Zone Non Librement accessible (ZNLA) dans le cadre des mesures ISPS. De fait, ces terrains sont clôturés en périphérie pour éviter les intrusions. Le lauréat aura à sa charge la sécurisation de son site ainsi que le maintien en parfait état et l'entretien des clôtures et portails à venir.

Les terrains objet du présent appel à manifestation d'intérêt peuvent être raccordés au réseau ferré portuaire du GPMD. Dans ce cas, il conviendra de déterminer une 1^{ère} et une 2^{ème} partie d'ITE (installation terminale embranchée).



Les candidats peuvent proposer d'intégrer une ou plusieurs voies ferrées portuaires à la 2^{ème} partie d'ITE.

Dans tous les cas, une convention d'ITE devra être établie. Elle fixera notamment le montant de la redevance annuelle due par l'embranché. Et ce, conformément aux conditions reprises dans le document de référence (DRR) du réseau ferré portuaire du GPMD téléchargeable via le site internet du GPMD.

Le GPMD précise qu'il a déjà réalisé les inventaires et suivi faune flore habitat d'une partie des terrains objets du présent appel à manifestation d'intérêt. Ces derniers pourront être transmis aux candidats en faisant la demande.

4 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES AU SITE

L'attention du ou des candidat(s) est attirée sur le fait que les terrains, objet du présent appel à manifestation d'intérêt, sont situés sur la Commune de Gravelines.

La fiche communale d'information risques et pollutions est jointe en annexe.

Les candidats s'engagent à prendre connaissance des règles d'urbanisme et de préventions des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble objet du présent appel à manifestation d'intérêt.

Il est rappelé que l'ensemble des terrains se situent en zone Non Librement accessible (ZNLA) dans le cadre des mesures ISPS. Le candidat retenu aura la possibilité de sortie de cette ZNLA ; dans ce cas il devra prendre en charge l'ensemble des travaux de clôture afin de conserver l'étanchéité des

Installations Portuaires existantes. Dans le cas contraire, il devra faire agréer son installation dans le cadre des mesures ISPS (Installation Portuaire) auprès des autorités compétentes.

Par ailleurs, il est ici précisé aux candidats qu'une centrale nucléaire de production d'électricité est située à proximité immédiate des terrains objet du présent appel à manifestation d'intérêt. L'autorité de sûreté nucléaire sera ainsi amenée à émettre un avis sur le futur dossier administratif du candidat retenu.

De plus, différents projets sont en cours de développement dans l'environnement proche des terrains. Il s'agit de la construction d'une paire d'EPR 2 porté par EDF et de la construction d'unité de production de précurseurs de matériaux actifs de cathode (P-CAM) et de matériaux actifs de cathode (CAM) et d'une usine de recyclage des scraps de production des usines de P-CAM, CAM et des gigafactories d'une part, et des modules de batteries en fin de vie d'autre part porté par le groupement des entreprises ORANO et XTC.

5 CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU SITE

Les conditions d'occupation et les modalités d'attribution de ces lots sont décrites ci-après.

5.1 CONDITIONS D'OCCUPATION

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'ils jugera nécessaire pour la réalisation de son projet.

D'une manière générale, les candidats prendront les lieux dans l'état où ils se trouvent, le bénéficiaire renonce à tout recours contre Dunkerque Port.

Les travaux d'entretien, d'amélioration, d'extension ou de renouvellement des installations mises à dispositions incombent aux bénéficiaires.

Les terrains concernés par le présent Appel à Manifestation d'Intérêt, font partie du domaine privé et du domaine public du Grand Port Maritime de Dunkerque. La mise à disposition s'effectuera dans le cadre des autorisations d'occupation temporaire du domaine public dont le régime juridique est notamment repris aux articles L 2122-6 et suivants du CGPPP.

Les parcelles faisant partie du domaine public pourront éventuellement faire l'objet d'une procédure de déclassement préalablement à leur mise à disposition qui s'effectuerait alors conformément au droit commun. On pourrait alors envisager le statut des baux à construction repris aux articles L 251-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

5.2 MODALITES DE MISE A DISPOSITION

Le lauréat aura la faculté de conserver les équipements présents sur le terrain. Dans le cas contraire, il fera son affaire de leur démantèlement.

Le GPMD accordera au candidat retenu une promesse une promesse d'Autorisation d'Occupation Temporaire (ou de Bail à Construction), débutant à la date de réception par le lauréat du courrier le désignant en tant que tel, ne pouvant excéder vingt-quatre (24) mois, avec obligation de déposer dans les neufs (9) premiers mois, l'ensemble des demandes d'autorisation nécessaires à la réalisation de son projet décrit dans son dossier.

Pendant cette période d'étude, la réservation du ou des terrains donnera lieu au paiement d'une indemnité compensatrice versée au Grand Port Maritime de Dunkerque.

Au plus tard, à l'issue de la période de vingt-quatre (24) mois, la promesse consentie devra donner lieu à la signature d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (ou d'un bail à construction) et au paiement au profit du GPMD d'un loyer annuel.

Les montants de l'indemnité compensatrice et du loyer s'entendent en valeur au 1er janvier 2023, sur la base du dernier indice INSEE du coût de la construction indice publié à cette date soit 2037 pour le 3ième trimestre 2022.

Ces montants seront ensuite indexés annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Les offres déposées seront basées sur un scénario de durée de 25 ans, ce délai devant notamment tenir compte du montant des investissements envisagés. La durée des contrats pourra être ajustée si nécessaire à la fin de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt lors de sa mise au point, d'un commun accord entre les parties.

6 PROCEDURE DE L'A.M.I.

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 de l'Usine Nouvelle et la Voix du Nord. Il sera par ailleurs téléchargeable dans son intégralité sur le site internet du GPMD.

6.2 CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Tout candidat est invité à remettre avant les date et heure limites précisées à l'article 8, un dossier de réponse reprenant les éléments énoncés ci-après.

Les documents devront être rédigés en français.

En cas de dossier incomplet, le GPMD se réserve la possibilité d'inviter le candidat à produire les pièces manquantes. En l'absence de compléments, le dossier ne sera pas examiné.

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,
- tous éléments jugés nécessaires par le candidat.

La présentation précisera :

- En cas de groupement candidat : lettre de candidature de chacun des membres du groupement candidat indiquant les nom et pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat, les coordonnées du candidat, son activité et son rôle dans le projet, ainsi que le nom du mandataire habilité à signer au nom du groupement.
- En cas de candidat unique ou de société de projet : forme juridique, actionnariat, nom et pouvoirs de la personne habilitée à engager la société.
- Description de l'entité envisagée pour l'exploitation future du site : forme juridique, entreprises du groupement impliquées, actionnariat, possibilité d'ouverture à d'autres partenaires ...
- Présentation générale des activités et de la stratégie,
- Principales données financières issues des bilans et comptes de résultat des 3 derniers exercices,
- Savoir-faire et expérience dans le domaine d'activité du projet, références, moyens mobilisables,
- Partenariats éventuellement déjà en cours dans ce domaine d'activité.

6.2.2 PRESENTATION DU PROJET

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

L'activité proposée devra être en corrélation avec l'environnement industriel de la zone industrialoportuaire. Toute autre activité sera écartée du présent AMI. Le GPMD pourra toutefois envisager de proposer une autre solution d'implantation au candidat écarté.

Le dossier de présentation du projet envisagé précisera notamment :

- Organisation de l'exploitation du site, structuration des activités entre les acteurs, partenaires, offres de services,
- Caractéristiques générales fonctionnelles et techniques du projet, et plus particulièrement l'emprise foncière envisagée à chaque étape de développement du projet
- La nature et le tonnage des trafics potentiels générés en mode maritime, ferroviaire, fluvial et routier.
- Insertion dans la stratégie de chacun des éventuels partenaires,
- Nature et estimation sommaire des investissements prévisionnels nécessaires, 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.
- Calendrier général prévisionnel de réalisation du projet et de développement de l'activité,
- Contraintes éventuelles de réalisation pressenties : techniques, réglementaires, juridiques, ...
- Analyse économique de l'activité projetée à court, moyen et long terme.
- Moyens (humains, techniques et financiers) internes éventuellement à chaque acteur nécessaire pour la phase projet (études et réalisation des investissements) et pour la phase exploitation,
- Le planning prévisionnel de réalisation du projet proposé, la date de démarrage prévue de l'activité et sa durée.

Les documents devront être rédigés en français.

En cas de dossier incomplet, le GPMD se réserve la possibilité d'inviter le candidat à produire les pièces manquantes. En l'absence de transmission des compléments requis, le dossier ne sera pas examiné.

6.2.3 DOSSIER TECHNIQUE

Ce dossier devra comprendre, à minima, la description du process industriel envisagé, des aménagements nécessaires (constructions, clôtures, accès, etc...), notamment les dispositions prises pour optimiser l'utilisation des surfaces mises à disposition, les mesures d'intégration paysagère proposées, etc..., ainsi que la description exhaustive de l'ensemble des études nécessaires pour mener à bien le projet.

6.2.4 PROPOSITION FINANCIERE

La proposition financière comprendra le montant du loyer proposé pour la location du site. Le montant devra être exprimé en montant annuel Hors Taxe par mètre carré sur la totalité de la parcelle.

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

Les offres déposées seront basées sur un scénario de durée de 25 ans, ce délai devant notamment tenir compte du montant des investissements envisagés. Toutefois, les candidats sont autorisés à proposer une durée différente en option qui pourra être, par exemple, 35 ans ou 50 ans ; voire plus.

Cette proposition devra aussi intégrer l'indemnité annuelle Hors Taxe de réservation pour les vingt-quatre (24) premiers mois

La proposition financière se fera en tenant compte des éléments suivants :

Phase réservation :

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 de 1,50 € HT/m²/an.

Ce montant s'entend en valeur au 1er janvier 2023, sur la base du dernier indice publié à cette date soit 2037 pour le 3^{ème} trimestre 2022.

Cette indemnité compensatrice sera ensuite indexée annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Phase exploitation :

Au plus tard, à l'issue de cette période de vingt-quatre (24) mois, la promesse consentie devra donner lieu à la signature d'un bail à construction et au paiement au profit du GPMD d'un loyer qui sera au minimum de 6,00 € HT/m²/ an.

Ce montant s'entend en valeur au 1er janvier 2023, sur la base du dernier indice publié à cette date soit 2037 pour le 3^{ème} trimestre 2022.

Ce loyer sera ensuite indexé annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction.

6.2.5 PLANNING 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.

6.2.6 PROCEDURE DE NEGOCIATION

Les propositions feront l'objet, avant jugement et selon les critères repris ci-dessous, d'une présentation par le ou les candidats et pourront faire l'objet de mises au point ou d'adjonctions. Dans ce second cas, le ou les candidats disposeront d'un délai supplémentaire de 15 jours afin de modifier et ou compléter leur proposition avant jugement par le GPMD.

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.

Les propositions seront jugées et classées sur la base des critères suivants :

Critère environnemental : 40%

Il est ici entendu que les offres qui auront fait la démonstration de l'utilisation des meilleures techniques disponibles pour diminuer au maximum l'empreinte de leur activité sur la qualité de l'air, de l'eau et de l'environnement en général, se verront affectés une note maximale.

Seront notamment examinés les consommations en eau et les rejets en CO₂ de l'activité industrielle envisagée.

Maturité du projet : 30%

Il est ici entendu que la priorité sera donnée aux offres qui apporteront des pré-engagements et engagements contractuels. Ainsi, le candidat fournira toute information permettant au GPMD de mesurer le niveau d'engagement des clients finaux potentiels de l'unité industrielle envisagée, mais également celui des fournisseurs d'équipements et de matières premières, réactifs... nécessaires au processus de production. Seront, entre autres, communiqués l'existence de MOU, lettre d'intérêt, pré-accord contractuel, les quantités envisagées apportant une visibilité sur la faisabilité du projet et l'activité à venir.

Critère prix : 30%

Ce critère intègre l'indemnité de réservation et la redevance d'occupation.

8 MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS

La date limite de réception des dossiers est fixée au :

***** 2023 à ****

Le dossier de présentation du projet rédigé en français, dûment daté et signé par le candidat doit être transmis par voie postale, e-mail ou remise en main propre 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 A MANIFESTATION D'INTERET
POUR LA DELIVRANCE D'UN TITRE D'OCCUPATION DOMANIALE SUR DES TERRAINS
SITUES AU PORT OUEST DU GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE**

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 visite du site, les candidats pourront faire une demande écrite au plus tard 15 jours avant la date limite de réception des offres à :

Département Développement Logistique et Industriel
Jean-Noël CARLIER
Téléphone : 03 28 28 74 41
Courriel : jncarlier@portdedunkerque.fr

Et

Chef du Département Développement Logistique et Industriel
Nicolas FORAIN
Téléphone : 03 28 28 74 42
Courriel : nforain@portdedunkerque.fr

10 INDEMNISATION DU OU DES CANDIDATS EVINCES

Jusqu'à la désignation du ou des lauréats 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.

13 LISTE DES ANNEXES

- Plan des terrains
- Fiches IAL de la commune de Gravelines
- Courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles du 9 décembre 2022