



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**DELIVRANCE D'UN TITRE D'OCCUPATION
POUR L'OCCUPATION D'UN TERRAIN
SUR LA ZONE GRANDES INDUSTRIES
DU GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE
EN VUE DE L'IMPLANTATION D'UN DATACENTER
OU SUPERCALCULATEUR**

Date et heure limites de réception des propositions :

15 mai 2026 à 12h00 (heure de Paris)

GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE

2505 route de l'écluse Trystram
BP 46534 (Port 2505)
59386 DUNKERQUE CEDEX 1

TABLE DES MATIERES

1	CONTEXTE.....	3
1.1	PRESENTATION DU PORT	3
1.2	LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DU PORT	3
2	OBJECTIF DE LA DEMARCHE	4
3	DESCRIPTION DU SITE	5
3.1	LOCALISATION ET ACCESSIBILITE	5
3.2	SUPERFICIE ET GESTION FONCIERE	5
3.3	SITUATION JURIDIQUE DU TERRAIN	7
3.4	ZONE INDUSTRIELLE BAS CARBONE (ZIBaC)	7
3.5	ENJEUX ECOLOGIQUES	8
3.6	ENERGIE ET RACCORDEMENT ELECTRIQUE	8
3.7	INFRASTRUCTURES ET RESEAUX	8
3.8	FIBRE OPTIQUE	9
3.9	ASSAINISSEMENT	10
4	DESIGNATION DE L'ACTIVITE	10
5	CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU SITE	10
5.1	CONDITIONS D'OCCUPATION	10
5.2	MODALITES DE MISE A DISPOSITION	11
6	PROCEDURE DE L'AMI	12
6.1	PRINCIPES	12
6.2	ORGANISATION ET STRUCTURATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET ..	12
7	CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES	17
8	MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS.....	18
9	RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES ET CONTACT	18
10	INDEMNISATION DU OU DES CANDIDATS EVINCES	19
11	RESPECT DE LA CONFIDENTIALITE.....	19
12	PROPRIETE INTELLECTUELLE	19
13	LISTE DES ANNEXES	20

1 CONTEXTE

1.1 PRESENTATION DU PORT

Le Grand Port Maritime de Dunkerque (GPMD) est un établissement public de l'État, placé sous la double tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et du ministère de l'Economie. Il constitue un maillon essentiel de la politique portuaire nationale et européenne et assure des missions d'intérêt général, notamment le développement durable du territoire, la sécurité des installations et la promotion du commerce extérieur.

Le Grand Port Maritime de Dunkerque représente, avec les places portuaires de Marseille et HAROPA, un des trois axes logistiques majeurs du territoire français nommés axe Nord, axe Méditerranée Rhône-Saône et axe Seine.

Le port est positionné au plus proche du Royaume-Uni, au cœur du Range, 2^{ème} façade maritime mondiale et 1^{ère} européenne, au sein duquel transite 10 % du trafic mondial et 80 % des marchandises de l'Union Européenne.

Le Grand Port Maritime de Dunkerque s'impose comme un acteur clé de la réindustrialisation verte et de la transition énergétique en Europe. Sur le plan industriel, il accueille de nombreux projets ambitieux, notamment dans les secteurs de la mobilité électrique, de la production de batteries et des carburants durables. Des entreprises comme Verkor, ProLogium ou Technip Energies y développent ou envisagent d'y développer des gigafactories et des usines de carburants d'aviation durable (SAF), renforçant ainsi la filière énergétique locale et la « vallée de la batterie » du Nord. La logistique est également en plein essor, avec l'ouverture de nouveaux entrepôts et terminaux multimodaux, comme ceux portés par les groupes Ziegler, Weerts ou CEVA Logitics, qui optimisent les flux de marchandises et soutiennent l'exportation de véhicules électriques et de produits industriels. Enfin, la transition énergétique est au cœur de la stratégie portuaire, avec une diversification du mix énergétique vers des énergies bas carbone et une coopération renforcée entre les acteurs locaux pour réduire l'empreinte environnementale des activités portuaires et industrielles. C'est ainsi que la capacité de production d'électricité nucléaire sur le site de Gravelines sera portée de 5 400 MW à 8 600 MW par l'accueil de deux nouveaux réacteurs de type EPR2 à l'horizon 2038-2039.

Ce positionnement fait de Dunkerque une plateforme stratégique, alliant performance économique, innovation et durabilité.

1.2 LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DU PORT

Le Grand Port Maritime de Dunkerque accueille des trafics diversifiés (40 % de marchandises diverses ; 33 % de vrac sec et 27 % de vrac liquide) pour un total de 48 millions de tonnes en 2025. Ce tonnage, en progrès régulier, le positionne comme le second port français sur le trafic transmanche, le 1^{er} port français pour l'import de fruits et légumes conteneurisés.

Pour continuer son développement, le port déploie une stratégie fondée sur 3 piliers :

- **Massifier les flux, accroître le report modal et conforter les parts de marché du Grand Port Maritime de Dunkerque sur l'hinterland**, notamment en offrant une zone logistique fluide, multimodale et bénéficiant d'espaces dédiés aux activités de transport/logistique de 600 000 m² d'entrepôts.

- **Offrir les meilleures conditions économiques, environnementales et opérationnelles au service de la ZIP, de l'accueil de nouvelles industries et du développement du territoire**, en offrant aux industriels du foncier clé en main et un accès aux ressources clés.
- **Créer les conditions d'un commerce maritime durable, au rendement performant pour les trafics d'aujourd'hui et pour ceux de demain**, notamment via la croissance des trafics de conteneurs et le roulier.

C'est dans le cadre du deuxième pilier, en cohérence avec stratégie nationale portuaire et la stratégie nationale française pour le numérique et l'intelligence artificielle, que le GPMD a défini dans son projet stratégique 2025-2029 un axe intitulé « *Port connecté* ». Cette ambition stratégique dite « Smart Port » se verrait ainsi être renforcée par la présence d'un équipement majeur dédié à l'IA et au stockage de données, en développant les compétences locales sur les métiers dédiés et en étant au plus proche des outils de calcul nécessaires à la modernisation et l'efficacité des activités

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 proposition pour l'occupation et la valorisation de la parcelle de terrain décrite à l'article 3.

Les terrains objet de l'appel à manifestation d'intérêt seront affectés à des activités de centres de données et/ou supercalculateur.

Le candidat retenu, dénommé lauréat, titulaire ou bénéficiaire dans le présent AMI, régularisera avec le GPMD **un bail à construction via l'octroi d'une promesse de bail à construction** qui reprendra les éléments de son offre engageante et du présent document éventuellement amendés suite aux négociations conclues ou précisions apportées lors de la présente procédure.

Le titre d'occupation susvisé permettra au futur titulaire d'occuper et d'utiliser le domaine privé en vue d'une exploitation économique. La délivrance du titre d'occupation 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 bien que le terrain se situe sur le domaine privé.

Selon les dispositions du code de la commande publique, cet appel à manifestation d'intérêt ne s'inscrit pas dans le cadre de la réponse à un besoin spécifique du GPMD. Il n'a pas pour objet, ou pour effet, la conclusion d'un contrat de la commande publique. Il accompagne un partenariat entre le GPMD et le bénéficiaire pour valoriser au mieux les investissements respectifs. 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.

Le candidat proposera son programme et son calendrier d'aménagement répondant à son propre besoin pour l'exploitation du site.

3 DESCRIPTION DU SITE

3.1 LOCALISATION ET ACCESSIBILITE

Le terrain concerné est situé sur la zone dite « Grandes Industries » du GPMD. La zone Grandes Industries (ZGI) du port de Dunkerque est située au sud du port Ouest, sur les communes de Saint-Georges-sur-l'Aa, Bourbourg et Craywick. Elle bénéficie d'un accès direct à l'échangeur de Bourbourg/Gravelines sur l'autoroute A16/E40, ce qui la relie facilement au Tunnel sous la Manche, à Calais, à la Belgique et au reste du réseau européen. Cette localisation stratégique permet une excellente connectivité routière, ferroviaire et portuaire, idéale pour l'accueil de projet de grande envergure.

3.2 SUPERFICIE ET GESTION FONCIERE

Le terrain objet du présent appel à manifestation d'intérêt représente une surface totale d'environ 21 hectares.

Un projet réserve une emprise de 10 hectares contigus au Sud de la parcelle projetée pour l'AMI pour y implanter une station de conversion DC/AC.

Ce projet est soumis à l'approbation de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) et l'Office of Gas and Electricity Markets (OFGEM) qui sont les 2 autorités de régulation de l'énergie (ARN). Il est, à la date de rédaction du présent appel à manifestation d'intérêt, en cours d'analyse par la CRE.

En cas d'approbation, 4 hectares situés au Nord de cette parcelle seraient libérés au plus tard en 2032. Dans le cas contraire, le GPMD reprendrait la jouissance du terrain de 10 hectares au plus tard le 15 mars 2027.

Dans ce cadre, le GPMD prévoit la faculté, pour les candidats, de demander un droit de premier refus sur tout ou partie de ce terrain de 10 hectares tel que repris au plan joint.

L'occupation est délimitée conformément au plan annexé ci-après.



DPE/DC - A4/6000 - Pt BG:1642285,9306738 - «20250918_F135_AMI_ZGI.pdf»

Les terrains sont mis à disposition du bénéficiaire dans l'état où ils se trouvent. Le lauréat mènera les essais et études géotechniques afin de définir et concevoir les adaptations nécessaires. L'ensemble des travaux nécessaire à la réalisation du projet du candidat, y compris les raccordements au réseau routier, sera à sa charge exclusive. Les investissements 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 AMI.

3.3 SITUATION JURIDIQUE DU TERRAIN

Les terrains concernés par le présent appel à manifestation d'intérêt, font partie du domaine privé du GPMD. Un cahier des charges de la zone industrielle portuaire élaboré dans le cadre de la démarche PA2D du port de Dunkerque s'applique au territoire de la Zone Industrielle Portuaire (ZIP) à l'intérieur des limites de la Circonscription du GPMD. Il a pour objet de fixer les règles d'implantation et de fonctionnement des unités industrielles ou autres, dans la ZIP de Dunkerque. Ce cahier des charges est joint en annexe.

Sur le plan urbanistique, les terrains se situent en zone UIP qui correspond aux espaces de la zone industrialo-portuaire dédiés à l'accueil des aménagements portuaires, les équipements nécessaires à l'exercice des missions du Grand Port Maritime de Dunkerque, les établissements industriels et commerciaux, ainsi que les services et bureaux qui leurs sont liés. Les dispositions applicables à cette zone sont jointes en annexe

3.4 ZONE INDUSTRIELLE BAS CARBONE (ZIBaC)

Le projet ZIBaC vise à faire du territoire un modèle national et international de décarbonation de l'industrie. Il s'agit d'un appel à projets lancé dans le cadre de France 2030, porté par un consortium local (DKarbonation) réunissant la Communauté Urbaine de Dunkerque, le Grand Port Maritime, la CCI, la Région Hauts-de-France et des acteurs industriels.

L'objectif est de réduire massivement les émissions de CO₂ du territoire, en développant des infrastructures innovantes : capture et réutilisation du CO₂, production de "gaz vert" à partir de déchets organiques, valorisation de la chaleur fatale, et création d'un hub CO₂ pour le transport, la liquéfaction et le stockage du dioxyde de carbone. Dunkerque a été désignée comme la première ZIBaC de France, avec un financement important pour accélérer la transition écologique et attirer des industries vertes.

Le réseau de chaleur de Dunkerque, dans le cadre du projet ZIBaC et de la transition bas carbone, est un élément clé pour valoriser la "chaleur fatale" produite par les industries locales. Il s'agit d'un système qui récupère la chaleur résiduelle issue des processus industriels pour la redistribuer sous forme de chauffage urbain ou pour alimenter d'autres activités industrielles.

Ce réseau est conçu pour :

- Réduire les émissions de CO₂ en évitant le gaspillage énergétique.
- Fournir une énergie sobre en carbone et compétitive aux entreprises et aux habitants.
- S'intégrer dans une logique d'économie circulaire, en optimisant les ressources locales.

Le projet ZIBaC prévoit notamment la création d'une "autoroute de la chaleur", c'est-à-dire un réseau étendu et performant, capable de transporter la chaleur sur de longues distances, pour répondre aux besoins des industries et des nouveaux quartiers urbains. Ce réseau s'inscrit dans la stratégie globale de Dunkerque pour devenir un territoire pionnier de la décarbonation industrielle en France.

Les candidats indiqueront dans leur offre les solutions concrètes pour la valorisation de la chaleur fatale émise par les installations. Le dossier précisera les technologies envisagées pour récupérer et réutiliser la chaleur produite émise par les installations, en adéquation avec les possibilités offertes par le territoire.

3.5 ENJEUX ECOLOGIQUES

Le GPMD a réalisé les démarches relatives à l'archéologie préventive et aux autorisations environnementales au titre de la loi sur l'eau et des espèces protégées. Les arrêtés préfectoraux correspondants sont joints en annexes.

3.6 ENERGIE ET RACCORDEMENT ELECTRIQUE

Le site bénéficie d'une situation exceptionnelle, à quelques kilomètres d'un futur poste de 400 kV de RTE. A la demande du GPMD et après avis favorable de RTE, la ZGI a été reconnue par l'État comme site prioritaire pour le raccordement rapide de très gros consommateurs électriques le 15 décembre 2025, dans le cadre de la procédure « Fast Track » validée par la Commission de Régulation de l'Énergie. Cette procédure n'est applicable que pour des projets de puissance supérieure ou égale à 400 MW.

Le schéma de raccordement proposé par RTE (cf la note descriptive du raccordement électrique en annexe) prévoit une alimentation garantie jusqu'à 700 MW. Le raccordement de base envisagé par RTE consiste à réaliser une double liaison souterraine à 400 000 volts entre l'installation du client et le poste électrique en cours de construction de Flandres Maritimes, situé à 3 km à vol d'oiseau. RTE livrera l'électricité à 400 000 volts. Il appartiendra au lauréat de prévoir la construction, sur le terrain, d'un poste de transformation lui permettant d'alimenter ses installations au niveau de tension voulu.

La puissance de 700 MW pourra être fournie dans un délai contractuel estimé à trois ans et demi à quatre ans à compter de la signature de l'engagement de raccordement définitif par le lauréat. Si le lauréat souhaite une alimentation provisoire dans un délai plus court, il devra négocier un raccordement depuis le poste existant de Grand Port.

L'implantation des nouvelles infrastructures RTE nécessaire à ce projet sera intégrée au projet global du lauréat, afin que son évaluation environnementale soit menée conjointement à celle de l'installation principale, facilitant ainsi les démarches administratives.

Si le candidat souhaite bénéficier de la procédure « Fast Track », les garanties minimales attendues par RTE sont les suivantes :

- . **Un engagement de raccordement devra être conclu avec RTE au plus tard le 14 septembre 2026,**
- . **La signature de l'engagement de raccordement définitif et le versement des 30 % du coût de raccordement total devront intervenir dans les 3 mois suivant la signature de la promesse de bail.**

3.7 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX

La ZGI bénéficie d'une situation particulièrement favorable à l'accueil de projets industriels et numériques. Le site est directement raccordé à la voirie départementale RD11 et se situe à proximité immédiate de l'échangeur n°52 de l'autoroute A16, assurant une accessibilité rapide et fluide pour les flux logistiques et techniques.

La politique de déplacement au sein de la zone industrialo-portuaire s'inscrit pleinement dans la politique globale d'aménagement du territoire, formalisée dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUIHD) approuvé en décembre 2022. Le système de transport des salariés de la zone industrielle portuaire repose sur le recours à des modes alternatifs à la voiture individuelle, avec un réseau de

transport collectif performant dont l'accès est gratuit depuis 2018, le développement d'infrastructures et services pour les modes actifs et la promotion du covoiturage.

Cette politique de mobilité répond à plusieurs enjeux :

- Economiques et sociaux,
- Environnementaux,
- De la qualité de vie sur le territoire.

La Communauté Urbaine de Dunkerque en tant qu'autorité organisatrice des mobilités sur l'agglomération a déjà engagé, avec l'appui du GPMD, de nombreux travaux d'aménagements pour améliorer l'offre de mobilité alternative. Pour atteindre les objectifs ambitieux de réduction significative de la part modale de la voiture individuelle, un engagement fort et la coopération des acteurs économiques du territoire, au premier rang desquels les entreprises qui doivent mettre en œuvre des plans de mobilité employeurs, est nécessaire.

Le projet de mobilité repose sur le développement d'infrastructures sobres en fonciers et permettant d'assurer la sécurité des déplacements de tous les usagers :

- des voies de circulation adaptées à tous les modes de transport et favorisant la circulation des véhicules de transport collectif ;
- des voies réservées aux modes actifs dans la zone industrielle portuaire ;
- des parcs de stationnement relais mutualisés pour les usagers n'ayant pas d'autre solution que le recours à la voiture et positionnés aux abords des axes routiers structurants.

Il repose aussi et surtout sur le développement de services de mobilité adaptés aux horaires atypiques d'une zone industrielle et dont la performance, l'agilité et la fiabilité doivent permettre d'optimiser les temps de trajet domicile / travail et de garantir le respect des horaires.

Les candidats s'attacheront à réduire les espaces de stationnement au strict nécessaire.

Concernant l'alimentation en eau, la zone est desservie par un réseau d'eau potable et un réseau d'eau industrielle gérés par le syndicat de l'Eau du Dunkerquois.

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 pour lesquels des couloirs techniques ont été définis.

3.8 FIBRE OPTIQUE

La France occupe la **3^e place mondiale** en termes de vitesse moyenne de connexion internet fixe, avec une moyenne de **319,43 Mb/s**, derrière Singapour et Hong Kong.

En Europe, la France se distingue par le **meilleur taux de couverture fibre**, avec **92,62 % du territoire couvert** en janvier 2026, ce qui en fait le pays européen le plus fibré en nombre de prises.

Le site <https://www.submarinecablemap.com/> résume la position de la région Hauts-de-France sur l'ensemble des communications Est-Ouest Transatlantique et Nord-Sud.

3.9 ASSAINISSEMENT

Le Grand Port Maritime tient à préciser que ces dépendances domaniales ne sont pas reliées à un système d'assainissement collectif, le lauréat devra établir son propre système autonome. Par ailleurs, les terrains objets du présent appel à manifestation d'intérêt sont des terrains non revêtus sur lesquels il n'existe aucun dispositif de collecte des eaux. Celles-ci s'infiltreront donc naturellement dans le sous-sol. Le lauréat devra gérer les eaux pluviales dans la limite du périmètre du bail à construction qui lui sera octroyé. Cette gestion se fera sur la base d'une pluie d'occurrence 2 ans. La surverse sera autorisée avec un débit maximal de 1l/ha/s selon les dispositions demandées par les services instructeurs.

4 DESIGNATION DE L'ACTIVITE

Les terrains objet de l'appel à manifestation d'intérêt seront **affectés à des activités de centres de données et/ou supercalculateur**. Les projets majoritairement centrés sur du stockage ou du backup ne seront pas retenus. Une part significative de la capacité installée devra être dédiée à des usages actifs : calcul intensif, IA, cloud computing, ou services numériques spécialisés.

Le GPMD conservera le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité autre que celle normalement prévue, en particulier, en cas de nuisances intolérables (au-dessus des seuils réglementés) pour l'environnement ou encore dans le cas où l'activité nouvelle n'aurait plus un rattachement suffisant avec l'activité portuaire ou les activités utiles à la vie et au développement des industries existant dans la zone portuaire.

En aucun cas, l'activité du bénéficiaire ne pourra porter préjudice à l'organisation générale de la zone portuaire.

L'activité du bénéficiaire est soumise à tous les règlements existants ou à venir. Il appartient notamment au bénéficiaire d'effectuer les démarches en vue d'obtenir les autorisations administratives préalables à la construction et à l'exploitation de ses installations, qui ne seraient pas prévues dans le cadre des arrêtés d'ores et déjà obtenus par le GPMD.

La base de vie et les surfaces nécessaires à l'organisation du chantier doivent être compris dans le périmètre de la future occupation. Le GPMD pourra toutefois étudier une demande d'extension provisoire du périmètre pendant la phase de travaux exclusivement.

5 CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DU SITE

5.1 CONDITIONS D'OCCUPATION

Le GPMD accordera au lauréat de l'AMI une promesse de bail à construction de vingt-quatre (24) mois (dénommée période de réservation), extensible à 36 mois par avenant avec accord des deux parties, débutant à la date de réception par le lauréat du courrier le désignant en tant que tel.

Pendant cette période dédiée aux études et obtention des éventuelles autorisations complémentaires à obtenir par le lauréat, la réservation du terrain donnera lieu au paiement d'une indemnité compensatrice versée au Grand Port Maritime de Dunkerque.

Afin de sécuriser la bonne exécution du projet tout en garantissant un cadre équilibré et prévisible pour le candidat, une clause de dédit pourra être mobilisée uniquement en cas de manquement imputable

au lauréat, c'est-à-dire en cas de défaillance caractérisée dans l'exécution de ses engagements précontractuels.

Aucun dédit ne pourra être exigé lorsque la non-réalisation du projet résulte de circonstances extérieures au candidat, notamment une évolution réglementaire ou normative, un refus ou retrait d'autorisation administrative, une impossibilité technique non imputable au candidat, ou tout autre événement indépendant de sa volonté affectant substantiellement la faisabilité du projet.

Au plus tard, à l'issue de la période de réservation, la promesse consentie devra donner lieu à la signature d'un bail à construction et au paiement au profit du GPMD d'un loyer annuel.

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

D'une manière générale, le lauréat prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent, et renoncera à tout recours contre Dunkerque Port.

5.2 MODALITES DE MISE A DISPOSITION

Les montants de l'indemnité compensatrice en période de réservation, et de la part fixe du loyer du futur contrat s'entendent en valeur au 1^{er} janvier 2026, sur la base du dernier indice INSEE du coût de la construction et, pour la part variable du loyer, sur l'indice INSEE des prix à la consommation - ensemble des ménages - indices publiés à cette date, soit pour l'ICC 2056 pour le 3^{ème} trimestre 2025 et pour l'IPC 120,80 pour novembre 2025.

Les offres déposées seront basées sur un scénario de durée de 40 ans, ce délai devant notamment tenir compte du montant des investissements envisagés.

Le candidat pourra toutefois proposer une offre pour une durée plus longue, sans dépasser 80 ans.

Le GPMD se réserve toutefois le droit de choisir entre l'offre sur 40 ans proposée par le candidat, ou sa variante.

Le futur loyer du bail à construction sera constitué de la manière suivante :

- Une part fixe,
- Un dispositif de part variable basée sur la consommation électrique facturée en €/MWh.

L'indemnité de réservation de terrain sera d'un montant minimum de 5,00 €HT/m²/an.

Les montants des parts fixe et variable du loyer ainsi que de l'indemnité de réservation seront proposée par les candidats.

Le montant du dédit est fixé à 2 M€ et ne pourra être mobilisé qu'en cas de faute caractérisée du candidat.

Le montant de l'indemnité de réservation et de la part fixe du loyer seront ensuite indexés annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction (ICC).

Le montant de la part variable du loyer sera, quant à elle, ensuite indexée annuellement sur l'indice INSEE des prix à la consommation (IPC).

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 Manifestation d'Intérêt fait l'objet d'une publication large, directe auprès du JOUE, du Financial Times, et de l'Usine Nouvelle ainsi que sur le site internet du GPMD.

6.2 ORGANISATION ET STRUCTURATION DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Tout candidat est invité à remettre avant les date et heure limites indiquées en partie 8 du présent document, un dossier de candidature et un dossier d'offre (voir 6.3) avec ses propositions techniques et financières.

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.

Déroulement de la procédure

La procédure se déroule en plusieurs étapes successives présentées ici à titre indicatif :

- Etape 1 : remise par les candidats d'une offre initiale (1^{er} tour) pouvant être constituée de plusieurs propositions reprenant les différents éléments mentionnés dans la suite du document puis présentation des offres par tout en partie des candidats lors d'une session dédiée.
- Etape 2 : suite à la sélection par le port des offres les mieux notées (sur la base des critères exposés plus loin), négociation avec les candidats sur la base de l'offre initiale et invitation à remettre une offre finale (2^{eme} tour). A ce stade, le GPMD se réserve la possibilité d'apporter des modifications au présent règlement dans le respect des principes de l'article 6.1
- Etape 3 : après analyse des offres finales, signature de la promesse de bail à construction avec le candidat dont l'offre est la mieux notée.

A noter qu'un 3^{eme} tour de négociation pourra, s'il est jugé nécessaire, être organisé par le GPMD.

Visites terrain

Si les candidats le souhaitent, une visite de site pourra être organisée durant la procédure. Les demandes de visite doivent être adressées, au plus tard 1 mois avant la date limite de remise des offres.

Conditions de participation des candidats

Les candidats peuvent répondre seuls ou en groupement. En cours de procédure, il est laissé la possibilité aux candidats d'intégrer de nouveaux partenaires. Dans ce cas, les nouveaux partenaires du groupement candidat seront soumis préalablement à l'agrément du GPMD. Une offre proposée avec un candidat non agréé ou un groupement contenant un candidat non agréé ne sera pas retenue.

Langue et unité monétaire

Les candidatures et offres peuvent être transmises en français ou en anglais. Toutefois, une version française des documents constituant l'offre devra obligatoirement être fournie.

En cas de divergence d'interprétation entre versions linguistiques, seule la version française fera foi dans le cadre de la procédure, de l'analyse et de la contractualisation.

L'unité monétaire admise est exclusivement l'euro.

Modification de la liste de documents

Le GPMD se réserve le droit d'apporter des modifications de détail aux documents mis à la disposition des candidats. Dans le cas où des modifications seraient apportées dans les 6 jours précédant la remise d'une offre, la date de remise pourra être décalée pour permettre aux candidats d'intégrer la modification dans leur offre.

Ces modifications seront diffusées sur le site internet de Dunkerque Port. Les candidats devront répondre sur la base du dossier modifié le cas échéant.

Désistement

Le présent appel à manifestation d'intérêt n'engage pas le GPMD dans des actions spécifiques. Le GPMD se réserve le droit :

- d'arrêter librement le processus de choix du futur lauréat,
- de rejeter une, plusieurs ou toutes les offres avant ou après leur réception, si aucune offre n'est jugée satisfaisante par le GPMD à l'issue du 1^{er}, 2nd ou du 3^{eme} tour éventuel.

DOSSIERS A REMETTRE PAR LES CANDIDATS

Dossier de candidature

Ce dossier devra notamment permettre d'apprécier les capacités financières, techniques et professionnelles de l'entreprise. Ce dossier devra donc comporter au minimum les informations suivantes (par membre pour un groupement) :

- Chiffre d'affaires annuel des 3 dernières années (2022, 2023, 2024) ;
- Structure capitalistique détaillée et gouvernance de l'entreprise (nature juridique, actionnaires, filiales, structure) ;
- Si groupement, présentation du groupement (si applicable cf. paragraphe ci-après), des savoirs faire et expertises ;
- Qualité et capacités des ressources et moyens.

En cas de groupement, chacun des membres indiquera les noms 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.

Ce dossier décrira le modèle économique global du projet et son positionnement au sein du modèle économique des calculateurs IA (loueur du DC, opérateur, modèle hybride et business plan).

Dossier d'offre

Les offres des candidats se veulent engageantes. **Il est recommandé aux candidats de produire des propositions réalistes, car ces dernières les engageront dès lors qu'elles auront été acceptées par le GPMD.**

Le dossier d'offre devra notamment permettre d'apprécier les qualités techniques et financières de l'offre du candidat au regard des critères de jugement des offres décrits à l'article 7, il devra donc comporter au minimum les informations suivantes :

Proposition juridique et contractuelle

Les candidats présenteront la totalité des membres composant leur consortium, en indiquant le régime national sous lequel ils exercent, la structure de leur capital et la nationalité des détenteurs, et la structuration qu'ils envisagent pour la société – nécessairement de droit français – qui deviendra détentrice des droits transmis à l'issue de l'AMI.

Proposition financière

Le candidat précisera :

- Les investissements envisagés et le plan de financement,
- Le montant proposé de l'indemnité pour la période de réservation du Terrain avec un minimum forfaitaire de cinq euros (5,00 €) HT/m²/an,
- Le montant proposé du loyer du bail à construction,

- Le montant proposé de la part variable du loyer,
- La durée proposée du bail à construction sachant que les offres déposées seront analysées sur un scénario de durée de 40 ans.

Les montants proposés de l'indemnité compensatrice et de la part fixe du loyer du futur contrat s'entendent en valeur au 1er janvier 2026, sur la base du dernier indice INSEE du coût de la construction indice publié à cette date soit 2056 pour le 3e trimestre 2025.

Le montant proposé de la part variable du loyer du futur contrat s'entend en valeur au 1^{er} janvier 2026, sur la base du dernier indice INSEE des prix à la consommation - ensemble des ménages - indice publié à cette date soit 120,80 pour novembre 2025.

Ces montants seront ensuite indexés annuellement au 1er janvier sur les indices INSEE du coût de la construction et des prix à la consommation - ensemble des ménages – connus à cette date.

Le candidat renseignera les différents montants de son offre financière (indemnité de réservation, part fixe, part variable) sous la forme d'un tableau ayant la forme suivante :

	400 MW	500 MW	600 MW	700 MW
21 ha				
25 ha				
31 ha				

Le candidat renseignera uniquement les cases pour les configurations (puissance/superficie) pour lesquelles il souhaite faire une proposition. Il est précisé que seules les propositions faites sur l'emprise foncière de 21 hectares valent engagement ferme.

Le candidat renseignera la fiche « contact fiscalité entreprise » jointe en annexe permettant à la Communauté Urbaine de Dunkerque d'estimer les retombées fiscales du projet.

Prévisions d'activités et dossier technique

Le candidat précisera les caractéristiques essentielles de son projet. La part de la capacité installée dédiée à des usages actifs : calcul intensif, IA, cloud computing, ou services numériques spécialisés sera précisée. Le candidat précisera aussi la capacité qu'il souhaite dédier prioritairement aux acteurs du territoire.

Le candidat fournira un schéma d'aménagement envisagé (esquisses en planimétrie et plan de masse, notice descriptive sommaire). Ce document, servira à apprécier la bonne intégration du projet sur le site et la cohérence de l'implantation des différentes composantes (bâtiments informatiques, postes électriques, locaux techniques, voiries intérieures, dispositifs de sécurité, bassins de stockage d'eau, espaces verts, etc.). Ce schéma devra respecter les emprises réservées et montrer comment le projet s'insère dans la ZGI.

Une attention sera portée à l'architecture et à l'esthétique des bâtiments, compte tenu de la visibilité du site depuis l'autoroute A16. Ce masterplan servira de base aux échanges en cas de sélection du projet, afin d'affiner le plan masse dans le respect des contraintes réglementaires.

Planning

Le dossier devra comporter un calendrier prévisionnel détaillé du projet, avec des jalons clairs (études, obtention des permis, début des travaux, mise en service de la première tranche, extensions éventuelles...). Ce calendrier jalonné permettra d'évaluer la maturité de la proposition et son réalisme au regard des échéances annoncées pour le raccordement électrique. Le candidat indiquera également son plan d'investissement (capex global, financements mobilisés, partenaires industriels ou financiers éventuels) et la répartition temporelle des investissements tout en justifiant par des lettres d'engagements fermes de ses financeurs pour réaliser ce projet.

Un calendrier prévisionnel des besoins en emploi sera proposé par le candidat notamment pour les phases de construction puis de production, en ayant soin d'indiquer de manière la plus précise possible les catégories socio-professionnelles et qualifications professionnelles attendues.

Ce calendrier précisera notamment les jalons :

- D'obtention des autorisations nécessaires à la construction et à l'activité ;
- Des activités à mener durant la période d'obtention des autorisations ;
- De réalisation des installations une fois les autorisations obtenues ;
- De réalisation des différentes phases des installations ;
- De la montée en puissance prévisionnelles des installations (« ramp up »).

Eco responsabilité et innovation

Le candidat précisera particulièrement :

- l'utilisation des énergies renouvelables, si applicable,
- les besoins de ressource en eaux potable et industrielle,
- l'émission et la récupération de la chaleur,
- le calendrier des puissances électriques nécessaires,
- les espaces dédiés au stationnement et la gestion de la mobilité des salariés.

7 CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES

Les offres seront jugées selon les informations transmises et les engagements pris par chaque candidat. Les offres seront jugées et classées sur la base des critères suivants :

► Critère financier : 50 %

Ce critère intègre l'indemnité de réservation et le loyer, y compris la part variable estimée. Il tient aussi compte des retombées fiscales pour le territoire.

► Critère maturité : 20%

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 du projet envisagé, mais également celui des fournisseurs d'équipements nécessaires à la mise en service du projet. Seront, entre autres, communiqués l'existence de MOU, lettre d'intérêt, pré-accord contractuel, tout élément apportant une visibilité sur la faisabilité du projet et l'activité à venir.

Le candidat fournira également les éléments clés (coût, délais de réalisation, emprise foncière, ...) de projets similaires réalisés dans les 3 dernières années.

Le candidat apportera les éléments permettant d'apprécier sa capacité à s'engager auprès de Rte pour le raccordement électrique dans les conditions définies à l'article 3.6.

► Critère modèle économique : 15%

Contribution du projet à l'essor de l'écosystème local, national et européen d'Intelligence Artificielle. Propriété des infrastructures de stockage et de calcul, partenariats effectifs ou proposés pour la construction de l'infrastructure et l'utilisation des capacités.

► Critère environnemental : 15%

Pour l'évaluation de ce critère seront notamment examinés les consommations en eau, la quantification des émissions de gaz à effet de serre selon la méthodologie réglementaire, ou de manière générale, toute nuisance à l'environnement du site, et les moyens mis en œuvre pour les éviter ou les réduire. Seront aussi examinées les propositions pour l'utilisation de la chaleur fatale et la mobilité des salariés.

8 MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS

Le GPMD se réserve la capacité d'ouvrir les dossiers au fur et à mesure de leur dépôt. L'analyse comparative des propositions sera réalisée à l'issue de la période limite de remise des offres.

Le dossier de présentation, 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.

Le dossier comportera 2 sous-dossiers distincts ; le premier présentant la candidature et le second la proposition technique et financière.

La date limite de réception des dossiers est fixée au :

15 mai 2026 à 12h00 (heure de Paris)

Le dossier de présentation du projet dûment daté et signé par le candidat doit être transmis par voie postale 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
POUR L'OCCUPATION D'UN TERRAIN
SUR LA ZONE GRANDES INDUSTRIES
DU GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE
EN VUE DE L'IMPLANTATION D'UN DATACENTER OU SUPERCALCULATEUR**

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

Le GPMD se réserve le droit de diffuser les questions des candidats (de manière anonyme) et réponses apportées par le GPMD selon si celles-ci s'appliquent à tous les candidats ou impliquent un changement substantiel de l'appel à manifestation d'intérêt.

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 : incarlier@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 lauréat et la concrétisation de la promesse de bail à construction, le GPMD se réserve le droit d'interrompre la présente procédure, de la suspendre ou de l'annuler. Les candidats non retenus, ainsi que le lauréat, 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 et notamment la Direction Générale des Infrastructures, des Transports et des Mobilités (DGITM), l'Agence des Participations de l'Etat (APE), la Direction Générale des Entreprises (DGE) et la Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarité (DREETS-HdF).

En outre, les documents transmis par le GPMD aux candidats sont strictement confidentiels et ce pour toute la durée de la présente procédure d'appel à manifestation d'intérêts.

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

1. Cahier des charges de la ZIP
2. Dispositions applicables à la zone UIP du PLUiHD de la CUD
3. Plan des terrains
4. Accord ministériel procédure Fast Track
5. Fiche simplifiée raccordement Rte
6. Engagement de raccordement Rte
7. Arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la loi sur l'eau du 9 octobre 2015
8. Arrêté préfectoral portant dérogation au titre de l'art. L 411-2 du Code de l'Environnement du 11 août 2015
9. Arrêté préfectoral relatif à l'archéologie préventive
10. Fiche contact fiscalité entreprise
11. Exemple de promesse de bail à construction