



Grand Port Maritime de Dunkerque

## **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

**DELIVRANCE D'UN OU PLUSIEURS TITRES  
D'OCCUPATION DOMANIALE ET CESSIION D'UN  
ENSEMBLE IMMOBILIER**

**PORT EST – QUAI ET TERRE-PLEIN DES MONITORS**

Date et heure limites de réception des offres :

**Vendredi 28 février 2025 à 12h00**

**GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE**

PORT 2505

2505 route de l'écluse Trystram

BP 46534

59386 DUNKERQUE CEDEX 1

# SOMMAIRE

## Page

1 – Contexte général.....	3
2 - Objectif de la démarche.....	4
3 - Description du site .....	4
4 - Dispositions administratives du site.....	5
5 - Conditions de mise à disposition du site.....	5
5.1 Conditions d'occupation	5
5.2 Modalités de mise à disposition	6
6 - Procédure de l'AMI .....	7
6.1 Principes	7
6.2 Organisation et structuration de l'AMI	7
6.3 Contenu du dossier à remettre par les candidats	7
6.3.1 Présentation de la société candidate	8
6.3.2 Présentation du projet	8
6.3.3 Planning du projet	8
6.3.4 Proposition financière	8
7 - Critères de jugement des propositions .....	9
8 - Modalités de remise des dossiers .....	9
9 - Renseignements complémentaires et contact.....	10
10 - Indemnisation du ou des candidats évincés .....	10
11 - Respect de la confidentialité.....	10
12 - Propriété intellectuelle .....	10

# 1 – CONTEXTE GENERAL – PRESENTATION DU PORT DE DUNKERQUE

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

En effet, la circonscription portuaire s'étend sur le territoire de dix 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.

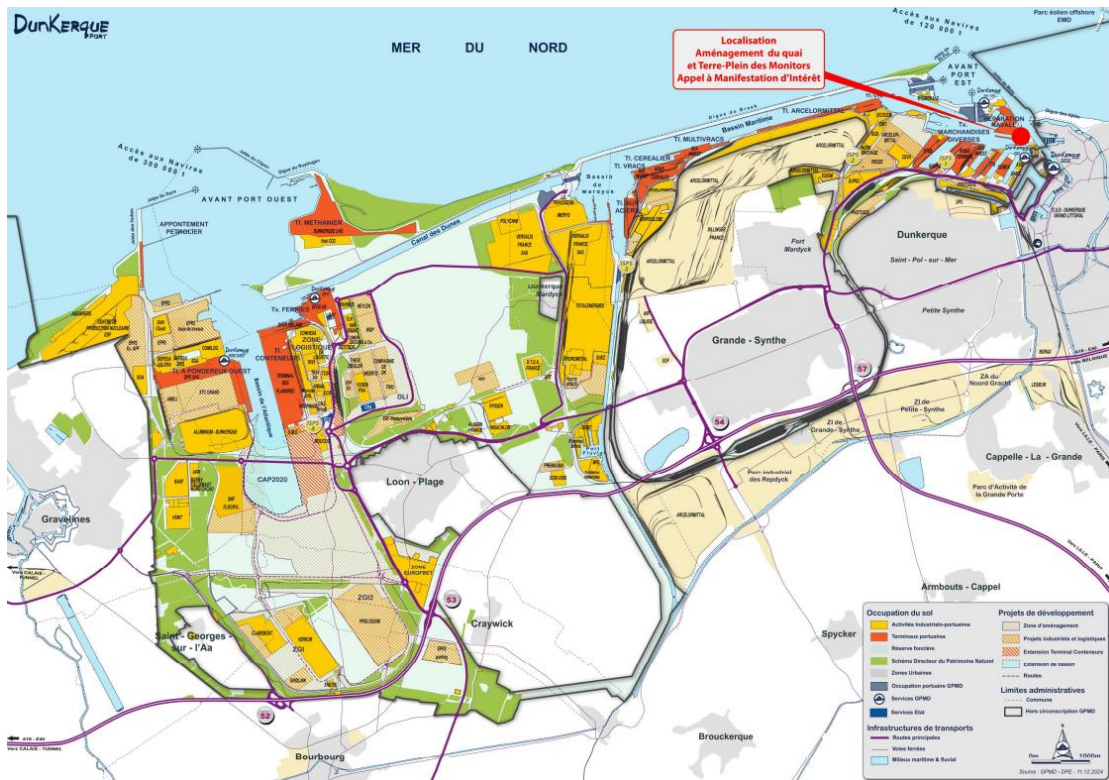
Situé sur la Mer du Nord, à seulement 90 minutes de navigation de la route maritime la plus fréquentée du monde, le port de Dunkerque dispose d'une excellente accessibilité nautique. Il s'étend sur une longueur de 17 km et comporte deux entrées maritimes : l'une à l'Est, accessible aux navires de 14,20 mètres de tirant d'eau (le port Est), l'autre à l'Ouest, qui permet d'accueillir des navires jusque 18,5 mètres de tirant d'eau (le port Ouest).

Le site objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) se situe au port Est, sur le quai et le terre-plein des Monitors. Il offre une contenance totale d'environ 7 057 m<sup>2</sup>, faisant l'objet de deux lots.

Sur le site est érigé à titre principal un bâtiment d'une surface au sol d'environ 800 m<sup>2</sup>.

Le terme « lot » est à considérer dans le présent AMI au sens de la distribution géographique. Il ne fait en aucun cas référence à la commande publique et ne saurait être interprété en ce sens.

Afin de pouvoir faire cohabiter plusieurs activités économiques sur le site, le GPMD se réserve la capacité de modifier les périmètres des lots, dans les conditions reprises au présent AMI.



## 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 ou les meilleures propositions pour l'occupation de cette ou ces parcelles de terrain. **Le périmètre des différentes propositions pourra faire l'objet par le GPMD d'un arbitrage afin de permettre une adéquation entre elles sur le site proposé.**

L'activité envisagée par le candidat sur le site devra être compatible avec les activités projetées le quai et le terre-plein des Monitors, et reprises à l'article 5 du présent AMI.

Nous attirons l'attention des candidats sur le fait que toute activité de manutention sur navire ou péniche nécessite le recours au personnel de manutention portuaire conformément aux accords nationaux et à ceux de la place portuaire de Dunkerque.

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 AMI lancé sur le fondement des dispositions des articles L. 2122-1-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

Cet AMI ne s'inscrit pas dans le cadre de la réponse à un besoin du GPMD 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 port Est, sur le quai et le terre-plein des Monitors, route de l'Écluse Trystram, sur la commune de Dunkerque tel que ces derniers figurent sur le plan repris ci-dessous :



DPE/VB - A4/1500 - Pt BG:1655460,9316515 - «20250124\_F1\_AMENAGEMENT\_QUAL\_TP\_MONITORS\_AMI.pdf»

Il s'agit des dernières disponibilités foncières desservies par un quai public, accessible 7J/7 et 24h/24, sans contraintes liées au passage des écluses.

La parcelle représente une surface totale de 7 057 m<sup>2</sup>, divisée en deux lots. Elle est coupée en deux parties par une route qui restera propriété du GPMD. Elle est à ce jour encombrée d'un ensemble immobilier plus affecté au service public portuaire et en très mauvais état, qui nécessiterait d'importants investissements pour être remis en état et fera l'objet d'une cession, dans le cadre du présent AMI.

En bordure de l'emprise se trouve un poste de transformation électrique. Toutes les dispositions devront être prises pour maintenir l'accès à ce poste.

Il est rappelé que le terme « lot » est à considérer dans le présent AMI au sens de la distribution géographique. Il ne fait en aucun cas référence à la commande publique et ne saurait être interprété en ce sens.

Les terrains sont revêtus sur la totalité de leur surface et sont accessibles par la route de l'Ecluse Trystram. Ils ne sont pas situés dans le périmètre de la Zone Non Librement Accessible (ZNLA) et leur accès ne nécessite aucune autorisation particulière.

Charges admissibles : 3 tonnes / m<sup>2</sup>  
Côtes d'exploitation : -6.00 CM

A noter : Les travaux de remplacement du pont de l'écluse Trystram devraient démarrer début 2026 et pourraient engendrer une réorganisation des accès au quai et terre-plein des Monitors, à compter d'octobre 2026 pour une période de 6 mois. Les dates de travaux restent à ce stade provisoires et sont susceptibles d'être modifiées.

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

L'attention du ou des candidat(s) est attirée sur le fait que le terrain, objet du présent AMI, est situé sur la commune de DUNKERQUE concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

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

**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 du présent AMI.**

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

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

Les terrains revêtus, objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt, faisant partie intégrante du domaine public de Dunkerque Port, 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.

L'AOT pourra notamment faire l'objet de droits réels, pourra être cessibles 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.

D'une manière générale, le Lauréat prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent, ce dernier renoncera à tout recours contre le GPMD.

## 5-2 MODALITES DE MISE A DISPOSITION

Les terrains feront l'objet d'un découpage permettant la sélection d'un ou plusieurs lauréats à l'AMI. Un découpage est proposé sur le plan ci-dessus mais le GPMD n'est pas opposé à ce que les périmètres définis évoluent pour permettre une cohabitation des activités définies.

La mise à disposition s'effectuera en deux lots :

- Lot n°1 : Cette première parcelle sera réservée à l'accueil d'une activité halieutique. Elle sera par ailleurs grevée d'une servitude, attachée à un droit de déchargement au profit de la société l'Epaulard, société de mytiliculture déchargeant les moules depuis cette partie du quai jusqu'au hangar à proximité sur lequel il dispose d'une Autorisation d'Occupation Temporaire.

Lot n°2 : Cette seconde parcelle serait réservée à l'accueil d'une activité en lien avec l'éolien offshore.

La parcelle est coupée en deux parties par une route qui restera propriété du GPMD. Cette route devra maintenir le gabarit routier pour au moins un sens de circulation.

La parcelle est à ce jour encombrée d'un ensemble immobilier en très mauvais état, qui nécessiterait d'importants investissements pour être remis en état et fera l'objet d'une cession, dans le cadre du présent AMI.

En bordure de l'emprise se trouve un poste de transformation électrique. Toutes les dispositions devront être prises pour maintenir l'accès à ce poste 7J/7 24H/24.

La proposition intégrant l'emprise du bâtiment comprendra obligatoirement la valeur de rachat de l'ensemble immobilier au GPMD. Cet ensemble immobilier est en très mauvais état. Si l'état de ce bâtiment ne convenait pas au bénéficiaire, il aurait alors la possibilité de le réaménager à sa convenance, ou de le démolir, la charge y afférant lui revenant.

A noter que la cession de ce bâtiment reste conditionnée à son déclassement du domaine public. Cette procédure nécessitera le constat par le Conseil de Surveillance du GPMD d'une désaffectation définitive de ce bien immobilier au service public portuaire et d'une décision de déclassement du Directoire.

**Pour le lot n° 1**, le GPMD accordera au candidat retenu une AOT, d'une durée comprise entre cinq (5) et dix (10) ans et pourra intégrer une priorité d'accostage moyennant le paiement au profit du GPMD d'une redevance annuelle d'occupation qui sera au minimum de SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT ONZE CENTS HORS TAXES (7,91 € HT) par mètre carré et par an (ces chiffres s'entendant « valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2025 » sur la base du dernier indice publié à cette date, soit 2143 pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024). Cette redevance sera ensuite indexée annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction.

**Pour le lot n° 2**, le GPMD accordera au candidat retenu une AOT, d'une durée comprise entre cinq (5) et cinquante (50) ans, en fonction de la durée d'amortissement des investissements réalisés, et intégrera une utilisation exclusive du quai moyennant le paiement au profit du GPMD d'une redevance annuelle d'occupation qui sera au minimum de DOUZE EUROS ET TRENTE-ET-UN CENTS HORS TAXES (12,31 € HT) par mètre carré et par an (ces chiffres s'entendant « valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2025 » sur la base du dernier indice publié à cette date, soit 2143 pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2024). Cette redevance sera ensuite indexée annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction.

Pour les lots n° 1 et n° 2, l'AOT pourra être précédée d'une promesse d'AOT, valant réservation. La promesse d'AOT débutera à la date de réception par le Lauréat du courrier le désignant en tant que tel, ne pourra excéder trente-six mois, avec obligation de déposer dans les neufs premiers mois, l'ensemble des demandes d'autorisation nécessaires à la réalisation du projet listé dans son dossier.

Pendant cette période d'étude, la réservation du terrain donnera lieu au paiement d'une indemnité compensatrice versée au GPMD dont le montant sera proposé par le candidat avec un minimum



forfaitaire de TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTS HORS TAXES (3,50 € HT) par mètre carré et par an pour le lot n° 1 et SIX EUROS HORS TAXES (6,00 € HT) par mètre carré et par an pour le lot n° 2.

Cette indemnité compensatrice sera ensuite indexée annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction. Au plus tard à l'issue de cette période de trente-six mois, la ou les promesses consenties devront donner lieu à la signature d'une ou de plusieurs AOT.

Si le périmètre du lot intègre le bâtiment, concomitamment à la régularisation du contrat définitif, devra être régularisé l'acte de transfert de propriété de l'ensemble immobilier, les frais étant à la charge de l'acquéreur. La proposition de prix de rachat ne sera pas indexée.

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

### **6.1 - PRINCIPES**

Le présent AMI 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'AMI selon les critères définis à l'article 7,
- ▶ Principe d'ouverture : le présent AMI est ouvert à tout opérateur économique potentiellement intéressé et ayant les compétences et capacités à participer,
- ▶ Principe de transparence : le présent AMI fait l'objet d'une publication large, directe auprès du journal la Voix Du Nord, il sera par ailleurs téléchargeable dans son intégralité sur le site internet du GPMD.

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

Le présent AMI comprend deux phases :

- ▶ Une première phase destinée à faire émerger les acteurs potentiels au cours de laquelle le GPMD analysera les dossiers de candidatures et les propositions de projet d'occupation des terrains. Le GPMD rejettera à ce stade les candidatures qui ne présenteraient pas les garanties suffisantes selon les critères définis ci-après.
- ▶ Une seconde phase au cours de laquelle plusieurs étapes successives pourront si nécessaire être réalisées afin d'optimiser les occupations foncières. A l'issue de cette phase, le GPMD procédera au choix du ou des candidats présentant les projets les plus pertinents pour les lots 1 et 2 dans les conditions ci-après.

Les candidats retenus seront admis à participer à la suite de la démarche avec le GPMD dans les conditions définies ci-après.

Dans les limites de sa circonscription, le GPMD veille à l'intégration des enjeux de développement durable dans le respect des règles de concurrence et est chargé notamment de l'aménagement et la gestion des zones industrielles ou logistiques liées à l'activité portuaire. A ce titre, dans l'éventualité où le GPMD n'arrivait pas à concilier plusieurs propositions, il se réserve le droit d'interrompre la présente procédure, de la suspendre ou de l'annuler, conformément à l'article 11 du présent AMI.

### **6.3 – CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS**

Tout candidat est invité à remettre avant les date et heure limites précisées à l'article 8, un dossier de candidature. Les documents devront être rédigés en français.

Les candidats devront constituer un dossier de réponse reprenant les éléments énoncés au présent article. Le GPMD tient à rappeler que ce dossier devra impérativement prendre en considération les spécifications telles que décrites à l'article 5.2, à défaut la candidature sera rejetée.

Une visite du site pourra être organisée à la demande du ou des candidats, leur permettant de prendre connaissance du site et de son environnement.

Les candidats souhaitant remettre une proposition sur les lots n° 1 et n° 2 remettront un dossier de candidature pour chacun des lots.

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.

### **6.3.1 - PRESENTATION DE LA SOCIETE CANDIDATE**

Cette présentation comprendra :

- Une présentation générale de la société,
- Des éléments financiers permettant d'apprécier la solidité financière de l'entreprise avec détail du chiffre d'affaires,
- Tout élément jugé nécessaire par le candidat.

### **6.3.2 - 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.

Elle précisera notamment :

- Organisation de l'exploitation du site,
- Caractéristiques générales fonctionnelles et techniques du projet,
- Eventuelles modifications des équipements de quai (bollards, échelles...) et modalités de prise en charge de leur maintenance,
- 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.

Les candidats devront démontrer la nécessité de la mise à disposition du bord à quai.

### **6.3.3 - PLANNING DU PROJET**

Ce dossier devra comprendre a minima :

- Le calendrier général prévisionnel de réalisation du projet et de développement de l'activité
- Les moyens humains, techniques et financiers internes pour la phase projet (études et réalisation des investissements) et pour la phase exploitation.

### **6.3.4 - 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 hors taxe par mètre carré sur la totalité de la parcelle.

Les offres déposées seront basées sur un scénario de durée, tenant compte des investissements envisagés.

Le recours à une éventuelle période de réservation sera mentionné et sa durée précisée.

Cette proposition se fera dans le respect des prescriptions reprises à l'article 5.2 du présent AMI.

Si le périmètre du lot intègre le bâtiment, elle comprendra la valeur de rachat du bâtiment 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.

CRITERES	COEFFICIENT
Proposition financière : ce critère intègre le montant du loyer proposé, de l'indemnité compensatrice. Si le périmètre du lot intègre le bâtiment s'ajoutera la valeur de rachat du bâtiment.	40 %
Maturité du projet : 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 objet de la proposition.	20 %
Rationalisation de l'offre foncière et capacité permise au GPMD d'accueillir plus d'un seul projet.	20 %
Critère environnemental : 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 de la note maximale.	20 %

## 8 - MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au **vendredi 28 février à 12 h 00**.

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 ou plusieurs titres d'occupation domaniale et cession d'un ensemble immobilier sur un terrain situé au port Est sur le quai et le terre-plein des Monitors.

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 de l'Exploitation – M. Christian MINET  
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 7 jours avant la date limite de réception des offres à :

Mme Emilie PETITPREZ – Département « Gestion des Recettes et des Contrats »

Téléphone : 03 28 28 75 31

Courriel : [epetitprez@portdedunkerque.fr](mailto:epetitprez@portdedunkerque.fr)

Ou

Mme Jennifer LENOIR – Département « Gestion des Recettes et des Contrats »

Téléphone : 03 28 28 75 26

Courriel : [jlenoir@portdedunkerque.fr](mailto:jlenoir@portdedunkerque.fr)

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

Jusqu'à la désignation du lauréat et la concrétisation d'une ou de plusieurs conventions d'occupation avec le GPMD, le GPMD se réserve le droit d'interrompre la présente procédure, de la suspendre ou de l'annuler.

Durant cette procédure, 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.

Le GPMD 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.