



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

DELIVRANCE D'UN TITRE D'OCCUPATION DOMANIALE PORT CENTRAL

Date et heure limites de réception des offres :
Mercredi 30 avril 2025 à 12h00

GRAND PORT MARITIME DE DUNKERQUE

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

SOMMAIRE

1 - CONTEXTE	3
2 – OBJECTIF DE LA DEMARCHE	3
3 – DESCRIPTION DU SITE	4
4- DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES AU SITE.....	5
5- CONDITIONS DE MISE A DISPOSTION DU SITE	5
5-1 CONDITIONS D'OCCUPATION	5
5-2 MODALITES DE MISE A DISPOSITION	5
6- PROCEDURE DE L'A.M.I.	6
6.1- PRINCIPES	6
6.2- CONTENU DU DOSSIER A REMETTRE PAR LES CANDIDATS.....	6
7 - CRITERES DE JUGEMENT DES PROPOSITIONS.....	8
8 - MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS.....	9
9 - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES ET CONTACT	10
10. - INDEMNISATION DU OU DES CANDITATS EVINCES	10
11. RESPECT DE LA CONFIDENTIALITE	10
12. PROPRIETE 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.

La mise en place d'une politique d'aménagement raisonnée des espaces disponibles 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.

Dans ce cadre, une parcelle de terrain est soumise à mise en concurrence afin de faire émerger une offre répondant aux objectifs du GPMD.

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. **Le GPMD projette d'affecter ces dépendances domaniales à une activité industrielle ou de la logistique maritime. La future activité économique envisagée sur ces dépendances devra être compatible avec cette affectation.**

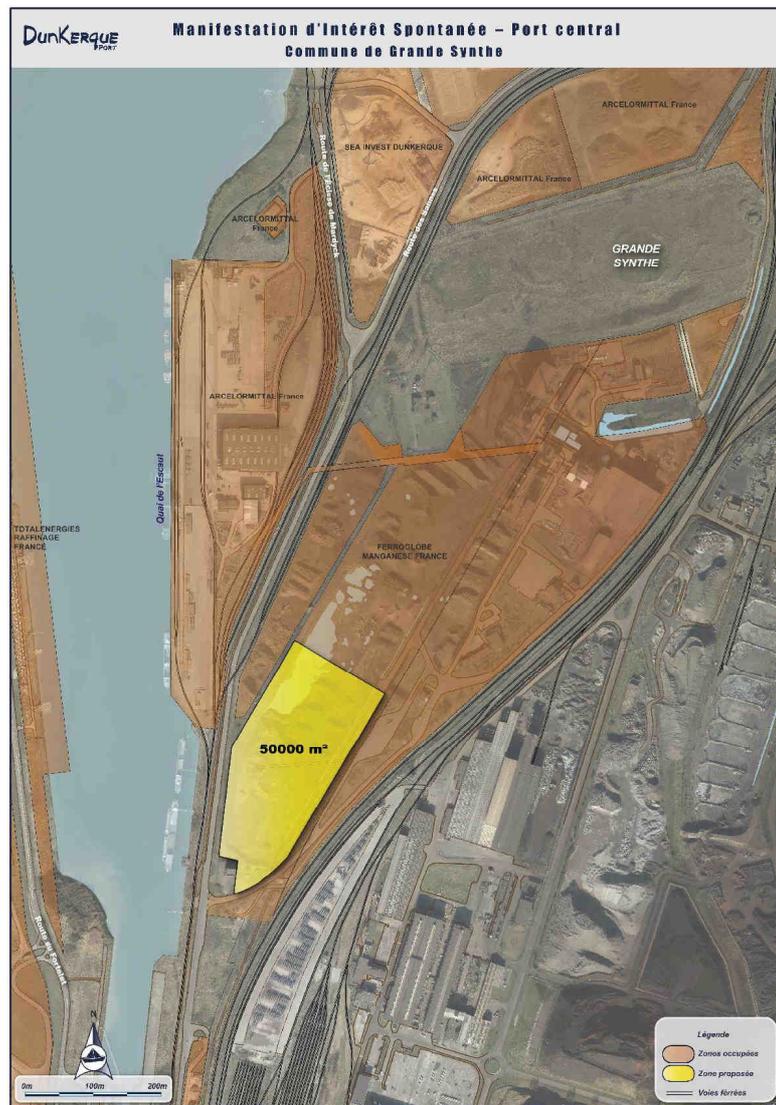
Le candidat retenu au terme de cette procédure régularisera avec Dunkerque Port une autorisation temporaire d'occuper le domaine public, qui reprendra l'ensemble des éléments du présent document éventuellement amendé suite aux négociations conclues ou précisions apportées lors de la présente procédure.

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 au port Central sur un ancien site industriel tel que ce dernier figure aux plans repris ci-dessous.



La contenance de la parcelle de terrain est d'environ 5 000 m². 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 pourra être desservie par la route de l'écluse de Mardyck, voirie portuaire, par un accès à créer par le lauréat.

Le GPMD tient à préciser que si l'activité projetée nécessitait des opérations de chargement et /ou de déchargement de marchandises par voie maritime, les activités de maintenance sur navire ou péniche nécessite le recours au personnel de maintenance portuaire conformément aux accords nationaux.

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 Grande-Synthe qui est située dans une zone concernée par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

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

Le terrain objet du présent appel à manifestation d'intérêt est un site historiquement utilisé pour du stockage de minerais de manganèse et de laitiers de manganèse depuis le début de l'exploitation du site en décembre 1991 (« parc à matériaux » - aujourd'hui inutilisé) dont le dernier exploitant est la société FERROGLOBE MANGANESE France.

FERROGLOBE MANGANESE France est autorisée au titre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour la production de ferromanganèse et silico-manganèse par l'Arrêté Préfectoral d'autorisation (APA) du 27/12/1991, modifié par plusieurs arrêtés complémentaires (APC) :

- APC du 19 février 2019 (prescriptions complémentaires concernant l'établissement);
- APC du 23 octobre 2020 (prescriptions complémentaires concernant la mise en place d'un réseau de surveillance des eaux souterraines semestrielle et surveillance des sols chaque décennie) ;
- APC du 23 octobre 2020 (prescriptions complémentaires relatives à la réalisation d'une étude technico-économique relative aux mesures de limitation des usages de l'eau et d'un plan d'actions sécheresse).

La cessation partielle d'activité sur le terrain, concerné par la rubrique 4801 (A), a été notifiée à la DREAL le 03 août 2021 par FERROGLOBE MANGANESE France.

FERROGLOBE MANGANESE France doit encore procéder à la mise en œuvre de son plan de gestion.

Les candidats s'engagent à prendre connaissance des règles d'urbanisme et de préventions des risques prévisibles liés à la localisation du terrain objet du présent A.M.I.

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

Comme précisé à l'article 4 du présent règlement, la société FERROGLOBE doit encore procéder à la mise en œuvre du plan de gestion. Les travaux correspondants pouvant être liés au projet du Lauréat, la durée du chantier n'est pas connue au moment de la rédaction du présent AMI.

Ainsi, le GPMD accordera au candidat retenu une promesse de réservation de terrain, débutant à la date de réception par le Lauréat du courrier le désignant en tant que tel. La durée de cette promesse ne pourra excéder trente (30) mois. Durant cette période le Lauréat aura l'obligation de déposer l'ensemble des demandes d'autorisation nécessaires à la réalisation de son projet décrit dans son dossier dans les dix-huit (18) premiers mois.

Au plus tard, à l'issue de cette période de trente (30) mois, la promesse consentie devra donner lieu à la signature d'une Autorisation d'Occupation Temporaire d'une durée maximale de 30 ans. Les parties conviennent que si ce délai était insuffisant notamment s'agissant de l'obtention des différentes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la proposition du candidat ou de la mise en œuvre du plan de gestion par FERROGLOBE, cette promesse pourra faire l'objet d'une augmentation de durée ne pouvant excéder deux fois six (6) mois avec l'accord des deux 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 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, les contraintes géographiques de ce site et plus particulièrement son affectation.

6.2.3 – DOSSIER TECHNIQUE

Ce dossier devra comprendre à minima :

- Les caractéristiques générales fonctionnelles et techniques du projet.
- Les contraintes éventuelles de réalisation pressenties : techniques, réglementaires, juridiques, ...
- La description des aménagements nécessaires (constructions, clôtures, 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

Une proposition financière est à émettre selon les dispositions suivantes :

- Elle comprendra le montant annuel proposé pour la location de la parcelle de terrain. Le montant devra être exprimé en mètre carré et hors taxes sur la totalité de la parcelle envisagée.
- Cette proposition se fera dans le respect des prescriptions reprises à l'article 5.2 du présent A.M.I.
- Cette proposition devra aussi intégrer l'indemnité annuelle hors taxes de réservation pour les trente (30) premiers mois.

La proposition financière tiendra compte des éléments suivants :

Phase de réservation :

- Pendant cette période d'étude, la réservation du terrain donnera lieu au paiement d'une indemnité de réservation versée au GPMD dont le montant sera proposé par le candidat avec un minimum forfaitaire de 50 000 € HT/an. Cette indemnité ne sera due qu'à partir du jour où Ferroglobe aura terminé les opérations prévues dans son plan de gestion.
- Ce montant s'entend en valeur au 1er janvier 2025, sur la base du dernier INSEE du coût de la construction indice publié à cette date soit 2143 pour le 3ème trimestre 2024 publié au 17 décembre 2024.
- 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 trente (30) mois et sauf accord des parties de proroger de six (6) mois maximum, le contrat de réservation consenti devra donner lieu à la signature d'un contrat d'occupation du terrain 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.
- Ce montant s'entend en valeur au 1er janvier 2025, sur la base du dernier INSEE du coût de la construction indice publié à cette date 2143 pour le 3ème trimestre 2024 publié au 17 décembre 2024.

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

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.

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

Critère financier : 50%

Ce critère intègre l'indemnité de réservation et la redevance d'occupation. Il tient aussi compte des trafics maritime potentiels générés par le projet et des retombées fiscales pour le territoire.

Critère environnemental et insertion du projet : 30%

Pour l'évaluation de ce critère seront notamment examinés les consommations en eau, la quantification des émissions de gaz à effet de serre, de composés susceptibles de dégrader la qualité de l'air, ou de manière générale, toute nuisance à l'environnement du site, et les moyens mis en œuvre pour les éviter ou les réduire.

Par ailleurs les projets présentés par les candidats seront jugés sur la compatibilité avec les différentes activités présentes à proximité du site.

Maturité du projet : 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 de l'activité envisagée. 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.

8 - MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS

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

Mercredi 30 avril 2025 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 Central

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. CARLIER Jean-Noël – Département « Développement Industriel et Logistique »
Téléphone : 03 28 28 74 41
Courriel : jncarlier@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.