AMI PC-01
du 04 juillet 2024

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Mémoire d'information

Article L. 2122-1-1 CGPPP

Zone d'activité portuaire

Implantation sur la zone commerce du Port de Dieppe

Activités logistiques ou industrielles en lien avec l'activité portuaire existante ou en développement.

Date et heure limites de remise des propositions
15 octobre 2024 – 14h00
Délai prolongé au 22 octobre 2024 minuit

REGIE DIEPPOISE DES ACTIVITES PORTUAIRES
1 quai du Tonkin CS 40213 76200 Dieppe
Tél : 02 35 06 86 35 - patrimoine@regieportdedieppe.fr

SOMMAIRE

1. OBJET DU DOCUMENT 3
2. LE CONTEXTE 3
3. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION 4
3.1. Objet 4
3.2. Critères de sélection 4
3.3. Cadre juridique et aspects contractuels 5
3.4. Modalités de publicité 6
3.5. Dossier du candidat 7
4. PRESENTATION DU PORT DE DIEPPE 8
4.1. Présentation générale 8
4.2. Présentation activité Commerce du bassin de Paris. 8
4.3. Présentation activité Pêche 9
4.4. Présentation activité Transmanche 9
4.5. Présentation activité Plaisance 9
4.6. Présentation activité Zone technique 10
5. LOTS FONCIERS DISPONIBLES 11
5.1. Caractéristiques des surfaces disponibles 11
5.2. Surfaces disponibles 11
6. ANNEXES 12

1. OBJET DU DOCUMENT

Le présent document, désigné « mémoire d'information », vise à présenter les principales caractéristiques du port de Dieppe, ainsi que celles de lots fonciers à louer en nu ou à construire. Il précise également les attentes et orientations de la Régie Dieppoise des Activités Portuaires envers les futurs occupants.

2. LE CONTEXTE

La Régie Dieppoise des Activités Portuaires (ci-après « la Régie »), est un établissement public local à caractère industriel et commercial dont la création résulte d'une délibération du Syndicat Mixte « Ports de Normandie » (ci-après « le SMPN ») en date du 29 mars 2019.

La Régie a été constituée en vue d'assurer les services industriels et commerciaux du SMPN rattachables au Port de Dieppe. Sur le territoire du SMPN et conformément à la convention de gestion qui a été conclue entre ce dernier et la Régie le 12 juin 2019, la Régie a pour missions :

- La gestion et l'exploitation du Port de Dieppe, comprenant l'activité de commerce et de transmanche, de la zone technique, de la pêche et de la plaisance ;
- Et toute activité de gestion et d'exploitation de nature portuaire sur le territoire de la Normandie rattachable à l'activité du Port de Dieppe.

Le port de Dieppe est doté de hangars en bord à quai du côté Est du bassin de Paris. Ces hangars ont présenté des obsolescences nécessitant une réhabilitation, laquelle induit un coût trop élevé pour y procéder. Les audits récents ont mis en lumière la nécessité urgente de remédier à la situation pour garantir la sécurité et la fiabilité des opérations portuaires. En conséquence, la majorité des activités existantes dans le hangar ont été arrêtées.

Parallèlement, les nombreuses sollicitations des clients du port ont également mis en avant l'incompatibilité de ces hangars avec les opportunités de trafics émergentes et les besoins évolutifs.

C'est dans ce contexte que ces hangars seront démolis et qu'une réorganisation de la zone est prévue afin de faire de cette obsolescence une opportunité stratégique pour le port de se réinventer, de se moderniser et de développer ses activités. Le projet de démolition est porté conjointement par Ports de Normandie et l'Etablissement public foncier (EPF). Les études de ce projet de démolition ont débuté depuis le deuxième trimestre 2024.

L'objectif fondamental de ce projet est de créer un environnement portuaire moderne, efficace et conforme aux réglementations en vigueur. La démolition des hangars existants offrira une toile vierge pour **repenser l'aménagement de la zone**, permettant une utilisation plus judicieuse de l'espace et une optimisation des installations portuaires. Cette initiative vise également à **renforcer la compétitivité du port de Dieppe** en s'adaptant aux nouvelles tendances du marché et en anticipant les besoins logistiques émergents.

Par son emplacement géographique stratégique et sa faculté d'adaptation, le port de Dieppe dispose de toutes les capacités pour créer des liaisons logistiques avec l'ensemble des acteurs industriels locaux, régionaux et nationaux.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit de manière synergique et essentielle dans un contexte économique favorable et dynamique, entre autres avec le démarrage du **projet de construction de l'EPR de Penly**

(Réacteur Pressurisé Européen) ou encore le projet de construction du **parc éolien en mer de Dieppe - Le Tréport**.

Dans ce cadre, la Régie lance un appel à manifestation d'intérêt, afin de délivrer des autorisations ou conventions d'occupation temporaire constitutives ou non de droits réels, en application des dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), du Code des transports et du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

3. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION

3.1. Objet

Depuis l'entrée en vigueur de la loi SAPIN II (n° 2016-1691 du 9 décembre 2016), la délivrance des titres d'occupation du domaine public fait l'objet d'une procédure spécifique selon l'activité exercée dans le cadre de l'occupation. Les COT délivrées en vue de l'exploitation d'une activité économique doivent faire l'objet d'une mise en concurrence et d'une procédure de sélection préalable en respectant les principes d'impartialité, de transparence et de publicité, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

Dans ce cadre, le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour objet de susciter des candidatures et propositions d'une ou plusieurs entreprises souhaitant s'implanter sur le port de Dieppe.

Suivant la nature et l'intérêt des candidatures reçues dans le cadre de cet AMI, un second AMI sera susceptible d'intervenir pour l'attribution d'espaces complémentaires.

L'AMI s'adresse ainsi à toutes sociétés ou groupements de sociétés intéressé(e)s et qui expriment des besoins fonciers et/ou immobiliers et qui souhaitent développer des activités économiques liées :

- A la logistique ou au service portuaire ;
- Aux entreprises faisant transiter tout à partie de leurs flux par la voie maritime.

S'agissant de la construction / réparation / refit navale et nautique ainsi que la transformation des produits de la mer, ces activités feront l'objet d'un second AMI. La Régie est, dès à présent, encline à recevoir d'éventuelles propositions afin de préparer ce deuxième AMI.

L'AMI est une procédure ouverte au dialogue et à la co-construction du projet de l'entreprise, afin de créer les conditions les plus favorables à sa réussite.

Les projets doivent impérativement soutenir le trafic maritime et/ou l'utilisation de l'outillage portuaire et favoriser l'emploi.

3.2. Critères de sélection

Chaque projet comportera :

- Un **lien avec l'activité portuaire** et **correspondre à un flux maritime** ;

- Les **recettes qui seront générées** par le projet, comportant :
    - Engagement du candidat sur le volume de trafic à compter de la prise de possession de la parcelle suivant la nature du projet.

    - En l'absence de trafic portuaire ou en cas de non-respect de l'engagement, une contrepartie financière pour participer à l'économie portuaire devra être proposée.

- **La maturité, l'engagement, la pérennité du projet** présenté : capacité d'engagement et de concrétisation auprès de la Régie dans les 12 mois qui suivent le dépôt du dossier du candidat au présent AMI.

Lors de l'attribution d'espaces (phase n° 2), le non-respect de ces engagements sera susceptible d'entraîner des pénalités. Elles seront définies ultérieurement et pourront faire l'objet de négociation lors de la phase d'attribution. Elles pourront porter sur une indemnité pécuniaire suivant la nature du trafic.

Informations relatives aux tarifs et à la composition de la redevance :

- Tarifs Régie : Tarifs publics indexés sur l'IRL (indice de révision des loyers).

En exemple, le tarif actuel initié est de 1,56 € par m² par an pour les zones à aménager et 3,20 € par m² par an pour les terre-pleins bord à quai.

- Part Variable : **Le soumissionnaire doit proposer une modalité de calcul de la part variable de la redevance. L'assiette de calcul de cette part variable peut, par exemple,** porter sur un objectif de marchandises annuel transitées sur le port.

Le soumissionnaire devra considérer les points suivants :

- Prendre en compte les **contraintes du site** relatives à l'accès règlementé sur certaines parcelles, à la présence de trafic routier et à la circulation ;

- En cas de projet de construction, prendre en compte les contraintes architecturales et la cohérence urbanistique avec l'existant ;

- Préciser la **date de début d'occupation souhaitée** ainsi que sa durée.

La durée d'occupation sera déterminée en fonction de la durée des amortissements nécessaires pour l'investissement réalisé par l'occupant. En l'absence d'amortissement, la durée d'occupation **prendra en compte une remise en concurrence régulière.**

Enfin, la qualité du projet présenté et l'adéquation avec les attentes du Port de Dieppe seront également analysées.

La Régie étudiera toutes les propositions des candidats. Celles-ci seront également analysées même si le projet présenté de répond pas strictement au cadre défini par le présent Mémoire d'information. En effet, les propositions des candidats permettront, en tout état de cause, d'identifier d'avantage les implantations et la cohérence des projets.

3.3. Cadre juridique et aspects contractuels

Les candidatures ou projets peuvent porter sur la parcelle identifiée (Z.3) et éventuellement sur une ou plusieurs autres parcelles qui pourront faire l'objet d'un second AMI.

La location de foncier et d'immobilier entre dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public portuaire éventuellement constitutive de droits réels, conformément aux articles L. 1311-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

La durée prévisionnelle de la COT est à définir lors de la négociation et, est calculée en fonction des investissements réalisés par le titulaire et de leur durée d'amortissement.

Une convention type est présentée en annexe n° 03.

En contrepartie d'un loyer, de retombées économiques locales, de l'utilisation des moyens et installations portuaires, les candidats disposeront d'une garantie d'usage du foncier/immobilier portuaire situé à proximité de l'espace occupé.

Concernant la réalisation des bâtiments sur emprise foncières, plusieurs possibilités s'offrent aux lauréats :

- Réaliser eux-mêmes les investissements ;
- Faire réaliser les investissements par tout autre tiers.

Dans tous les cas, les aménagements ou constructions seront soumis à la validation préalable de la Régie après concertation et devront être conformes aux exigences réglementaires (permis de construire, déclarations de travaux...).

En conséquence, la Régie invite toute personne ou entité intéressée à soumettre une candidature pour le développement de son projet sur le port. La candidature ne comporte aucun engagement des parties.
Elle pourra toutefois être présélectionnée pour participer à la seconde phase relative à l'attribution des surfaces disponibles.

Par ailleurs, le candidat peut dès à présent manifester son intérêt sur une ou plusieurs parcelles souhaitées. Après analyse de sa candidature au regard des critères ci-dessus et publicité, une réservation pourra être effectuée, selon le tarif déterminé ultérieurement et sous réserve de l'accord express de la Régie, laquelle n'est pas tenue d'accepter les projets proposés.

3.4. Modalités de publicité

Le présent AMI sera publié :

- sur le site internet de la Régie du Port de Dieppe, à l'adresse suivante :
https://www.portdedieppe.fr - à compter de début septembre 2024 et jusqu'au 15 octobre 2024, date limite de remise des candidatures.

- dans le magazine mensuel "Le Marin", sur la parution du mois de septembre 2024

3.5. Dossier du candidat

Votre dossier est à envoyer soit par :

- Voie postale : « Appel à manifestation d'intérêt - Implantation zone de Commerce » Régie Dieppoise des Activités Portuaires, 1 quai du Tonkin, 76200 DIEPPE
- Voie électronique : patrimoine@regieportdedieppe.fr

Avant le : 15 octobre 2024, 14h00
Délai prolongé au 22 octobre 2024 minuit

Les personnes souhaitant manifester leur intérêt doivent adresser un dossier composé des documents suivants :

- Les documents d'identification du candidat : nom, prénom, dénomination sociale, extrait kbis ou autre document pour les entreprises, ses coordonnées et tous documents permettant d'attester de ses moyens techniques et humains, les références professionnelles des personnes dédiées ;

- Adresse postale et courriel, n° de téléphone et nom d'un référent privilégié ;

- Solidité financière du candidat, éléments sur la création d'emploi… ;

- Proposition financière de la part variable et de l'engagement de trafic présentés au point 3.2 "Critères" ;

- Documents permettant la bonne compréhension du projet envisagé : plan de situation, plan de financement et business plan, surface globale souhaitée, contenu(s) et description de l'activité, calendrier du projet, besoins techniques spécifiques et tout autre document utile à la bonne compréhension du projet du candidat ;

- Répondre aux critères déterminés par le présent Mémoire d'information.

4. PRESENTATION DU PORT DE DIEPPE

4.1. Présentation générale

La Régie dieppoise des activités portuaires a pour missions, sur le territoire du Syndicat Mixte Ports de Normandie, la gestion et l'exploitation du Port de Dieppe, comprenant les activités commerce, Transmanche, pêche, plaisance et réparation navale sur la zone technique ainsi que toute activité de gestion et d'exploitation de nature portuaire sur le territoire de la Normandie rattachable à l'activité du Port de Dieppe. La Régie dieppoise des activités portuaires garantit aux usagers et au personnel, un mode de gestion locale des activités, efficace et réactif et conforte dans la durée l'activité de toute la communauté portuaire.

Situé au centre de l'axe Paris/Londres, d'accès facile, le Port de Dieppe, au cœur d'une économie régionale dynamique, offre une situation géographique idéale pour une activité de commerce ouverte sur la manche et toutes les opérations de maintenance sur les parcs éoliens offshore. Il est ouvert 7/7j, 24/24h suivant le besoin.

4.2. Présentation activité Commerce du bassin de Paris.

L'activité commerce bénéficie d'infrastructures portuaires sécurisées conformes aux normes de sûreté internationale (ISPS).

- Accès rapide à la mer, derrière une écluse de 26 m de large, dans un bassin présentant 1200 m de quai linéaire.
- Accessible aux navires jusqu'à 160 m avec un tirant d'eau de 8 à 9 m.
- 4 à 6 postes à quai pour l'exploitation des grues.

Un savoir-faire interne sur des outillages performants de fortes capacités

- une grue mobile portuaire 40 tonnes à 24 m ;
- une grue mobile portuaire d'une capacité de 63 tonnes à 20 m ;
- une grue mobile portuaire d'une capacité de 120 tonnes à 20 m ;
- une grue télescopique 40 tonnes à 10 m ;
- une grue télescopique 18 tonnes à 10m ;
- une pelle de relevage 8 tonnes jusqu'à 8 m de hauteur ;
- une remorque 60 tonnes

4.3. Présentation activité Pêche

Une flotte de 80 coquillards, chalutiers et fileyeurs et plus de 8000 tonnes de produits débarqués - coquille Saint-Jacques, bar, dorade grise, grondin rouge, lotte, plie, turbot, merlan, surmulet, hareng, homard, saint-pierre, sole, limande, lieu jaune, cabillaud, bulot, maquereau, vive, congre, tourteau, encornet, seiche - font la renommée de la place dieppoise.

Le Port de Dieppe est doté d'une halle réfrigérée de 870 m² composée de 5 modules, de matériel de pesage et de débarquement avec plusieurs grues de 300 et 1000 kg, d'une tour à glace, de magasins de marée et d'une plate-forme d'expédition. La vente aux enchères est informatisée et mise en réseau avec la criée de Fécamp. L'équipe de la Régie prépare la vente à la criée du lundi au vendredi.

4.4. Présentation activité Transmanche

La ligne ferry est exploitée par l'opérateur DFDS Seaways, avec deux à quatre rotations quotidiennes entre Dieppe et Newhaven pour une durée de 4 heures de traversée, pouvant aller jusqu'à 6 traversées par jour.
Le site et les installations du Transmanche, conforme à la réglementation internationale en matière de sûreté portuaire (Code ISPS), confortent la place stratégique du Transmanche dans les activités de fret.

Les navires peuvent accueillir jusqu'à 54 camions et remorques, 320 voitures en fonction des véhicules fret et 600 passagers. Le Terminal dispose d'une zone publique extérieure attractive dédiée au pré-embarquement des passagers et au stationnement des visiteurs. La nouvelle gare maritime garantit les meilleures conditions d'accueil aux voyageurs et aux transporteurs.

L'activité fret représente, par an, 25 000 camions et plus de 3 000 remorques non accompagnées passant par le Terminal.

4.5. Présentation activité Plaisance

Au cœur de la ville historique, proche des commerces et des services, le Port dispose de 800 emplacements et des équipements sanitaires et de confort les plus modernes. 50 anneaux sont réservés aux visiteurs. Les plaisanciers bénéficient de tous les services et également d'une aire de carénage disposant d'espaces de levage, de travail et de tous les équipements utiles.

*Le port de Plaisance de Dieppe est labellisé Qualité Plaisance *****, détient le label Pavillon Bleu, et est affilié à l'association TransEurope Marinas.*

4.6. Présentation activité Zone technique

Le Port de Dieppe dispose d'une infrastructure rénovée et de l'outillage adapté, pour le levage de navires pouvant aller jusqu'à 360 tonnes, dédiés à la réparation des navires de pêche, de servitude et de plaisance. Nous proposons une offre de services complète pour l'accueil des navires. Les espaces portuaires mis à disposition répondent aux exigences réglementaires et environnementales mais aussi aux besoins des professionnels et des particuliers. Soutenir le développement de la filière nautique et navale constitue un des axes de développement important du Port de Dieppe.

Cette activité représente la mise à sec de 150 navires à l'année.

5. LOTS FONCIERS DISPONIBLES

5.1. Caractéristiques des surfaces disponibles

La mise à disposition du terrain comprendra :

- Une arrivée d'eau à proximité ;
- Un point de livraison ou sous-compteur électrique à proximité ;
- Un courant faible à proximité.

Il sera possible d'effectuer, dans le cadre du dossier en réponse, des demandes de dimensionnement en fonction des besoins du projet présenté.

5.2. Surfaces disponibles

L'ensemble des zones concernées par le projet dans sa globalité ainsi que la zone immédiatement disponible (surface Z.3) sont reproduits dans le plan annexé (annexe n°02). Toutefois, **seule la surface Z.3** est concernée par cet AMI. La location donnera lieu à l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT ou COT) du domaine public.

Le plan de principe joint en annexe est évolutif en fonction des projets.

Par ailleurs, des bureaux sont également disponibles dans le hangar d'Afrique. Ces derniers font l'objet d'avis de publicité indépendants. Ils sont consultables sur le site de la Régie du port de Dieppe à l'adresse suivante : https://www.portdedieppe.fr

Pour toute demande d'information vous pouvez contacter les services de la Régie :

Gestion du Domaine du Port de Dieppe
Service Patrimoine
Contact : Patricia NIQUET 02.35.06.86.35

Le contenu du présent AMI est susceptible d'évoluer durant sa publicité.

6. ANNEXES

Annexe n° 01 : Présentation générale du port de Dieppe

Annexe n° 02 : Plan de principe de la zone Commerce

Annexe n° 03 : Convention d'occupation type

Annexes techniques : à fournir à réception.