

Appel à manifestation d'intérêt - 2023

Attribution d'une convention d'occupation temporaire
pour l'exploitation à DENAIN de fonciers portuaires
dédiés au développement d'activités en lien avec la voie
d'eau



Cahier des Charges

Sommaire

1	Préambule.....	3
2	Objet de la consultation	5
3	Conditions de la consultation.....	6
3.1	Eléments fondamentaux du projet.....	6
3.2	Engagements attendus du partenaire.....	6
3.3	Durée de la convention	7
3.4	Responsabilités du candidat au terme de la convention :	7
3.5	Modalités de l'AMI.....	7
4	Correspondance et contacts.....	7
4.1	Renseignements complémentaires	7
4.2	Modalités de remise des dossiers de candidature	8
5	Contenu des propositions.....	8
5.1	Présentation du candidat ou du groupement	8
5.2	Stratégie d'implantation et de développement.....	9
5.3	Présentation du projet	9
5.4	Qualité, sécurité et environnement.....	10
6	Sélection des projets	11
7	Abandon de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.....	12
8	Documents fournis aux candidats.....	12
9	Droits de propriété et de publicité des projets.....	12

1 Préambule

Le Syndicat Mixte Docks Seine Nord Europe / Escaut est le concessionnaire de *Ports de l'Escaut*, un ensemble de 6 quais publics fluviaux situés le long de l'Escaut à grand gabarit au sein du territoire du Grand Hainaut.

Engagé contractuellement vis-à-vis de son concédant Voies Navigables de France dans le développement des trafics fluviaux, Docks Seine Nord Europe / Escaut porte des aménagements portuaires destinés à améliorer les capacités de report modal au service des entreprises du Grand Hainaut.

Au cœur d'un territoire où l'industrie est toujours présente, avec des grands donneurs d'ordre de la construction automobile comme Toyota, de la sidérurgie comme Arcelor ou des équipements ferroviaires comme Alstom, *Ports de l'Escaut* draine un trafic diversifié constitué de cargaisons en vrac mais aussi en conteneurs, en lien avec les grands ports maritimes que sont Dunkerque, Zeebrugge, Anvers ou encore Rotterdam.

C'est pourquoi il est nécessaire pour *Ports de l'Escaut* d'investir dans de nouvelles capacités d'accueil, pour tous types de trafics. Le développement d'une infrastructure portuaire de qualité est un levier de compétitivité majeur pour les acteurs économiques locaux dans la mesure où il permet l'accès à un mode de transport économique et fiable (peu ou pas de congestion ou d'accident)

Plus généralement, le développement des trafics fluviaux est lié au regain d'intérêt exprimé par les chargeurs à l'égard de ce mode de transport, à la fois plus respectueux de l'environnement et plus compétitif que la route.

Ainsi, le quai public de Denain présente un potentiel intéressant que le Syndicat Mixte a décidé de développer pour répondre à la saturation existante du quai et au surplus de trafic engendré par l'aménagement de la ZAC des Pierres Blanches, en tenant compte des enjeux économiques, logistiques et de développement durable.

De fait, cet ancien quai industriel présente un linéaire important, dont une grande partie est encore à mettre en valeur. Du point de vue nautique, le quai est situé en retrait du canal de l'Escaut si bien que les activités du port de commerce ne gênent en rien la circulation des bateaux.

Le site présente de multiples atouts :

- Une localisation fluviale de qualité sur l'Escaut à grand gabarit, qui sera encore renforcée avec la remise en navigation du canal Condé-Pommerœul et la mise en service du canal Seine-Nord ;
- Un environnement économique dynamique avec des acteurs locaux performants (Denain Logistique, FAD...) et de multiples implantations industrielles et logistiques récentes et à venir (Log's, Lesaffre, Verso...) ;
- Une accessibilité routière de qualité avec un accès de la ZAC des Pierres Blanches sur l'A21

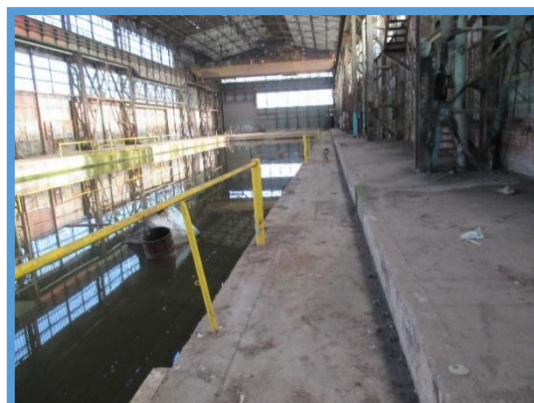
La totalité du périmètre de la concession sur ce quai fait aujourd'hui l'objet d'une réflexion d'aménagement.

Sur la partie Ouest, les études d'avant-projet seront lancées en 2023, avec pour objectif le début des travaux d'aménagement en 2025 (par suite des études réglementaires).

A l'est du quai aujourd'hui en exploitation, un ancien terre-plein court le long de la rivière des moulins jusqu'à rejoindre le bâtiment de la forme de radoub. Ce linéaire tout comme le

bâtiment, destiné à l'origine à la construction d'unités fluviales neuves (automoteurs type canal du Nord et barges), ne sont plus exploités depuis 2017.

Le présent AMI concerne précisément cette emprise, d'une surface totale de 28 450 m², ainsi que la darse couverte appelée « *forme de radoub* ». Le Syndicat Mixte ne souhaitant pas exploiter directement ces surfaces et équipements, il est ouvert à toute proposition de valorisation.



Le plan de la zone se trouve ci-après :



Descriptif de la surface :

Le foncier est constitué des parcelles cadastrales AY 132, AY 133 et d'une partie de la parcelle AY 262. Cette plateforme est constituée d'un terrain en friche où la végétation est dense. Le relevé topographique mentionne la présence de vestiges de ballasts et de traverses d'anciennes voies ferrées sur environ 120 ml à environ 11 m en moyenne du bord d'eau.

Le terrain situé entre la voirie et le bras d'eau, sur la parcelle cadastrale AY 132, est également un terrain en friche, végétalisé. Des structures massives et des fosses sont présentes.

A la sortie du radoub, les défenses de berges qui permettent l'accès à la cale de mise à l'eau sont constituées de rideaux de palplanches surmontés d'une poutre de couronnement sur une

longueur de 14 m. Les deux bollards en bord de quai sont de type ancien. Dans la continuité du quai, les berges forment un angle et suivent l'alignement du bras. Ces berges sont constituées par un perré béton.

Le tirant d'eau maximum au milieu du chenal est de l'ordre de 2 m. Cette tranche d'eau diminue fortement vers les berges et à l'entrée du radoub. L'accessibilité fluviale jusqu'à la darse restera limitée à des péniches de type « Freycinet » avec un enfoncement maximum de 2.20 mètres après dragage. Toute adaptation et aménagement des parties terrestres ou de l'infrastructure fluviale au-delà des capacités prévues seront à la charge du preneur.

Le bâtiment dit « de la forme de radoub » se présente comme une darse en béton de 18 mètres de large sur 90 mètres de long et 2.6 mètres de profondeur.

La darse est couverte par un bâtiment de 120 mètres de long, 30 mètres de large et 20 mètres de haut. Le bâtiment principal a été construit avec une charpente métallique et un bardage de tôles galvanisées. Accolé au bâtiment industriel, un bâtiment en briques abritait les bureaux administratifs.

La construction de cet équipement remonte à la fin des années 1970, sa vocation étant la construction d'unités de transport fluvial. Depuis 2007, le site n'est plus occupé et a subi d'importantes dégradations. Le bâtiment administratif est dans un état de délabrement avancé et la charpente métallique présente une forte corrosion.

Les équipements de manutention (ponts roulants), ainsi que ceux permettant l'assèchement de la cale sont hors service.

L'accès routier actuel peut s'envisager par le quai public de Denain (Pierres Blanches). Mais en fonction du projet, la création d'un accès par l'arrière du site, via la parcelle cadastrale 381 est une alternative concevable.

2 Objet de la consultation

L'objet de la consultation est l'attribution d'une COT au meilleur candidat, société ou groupement de sociétés, capable de développer, sur la « zone de radoub » préalablement décrite, un projet en lien avec la voie d'eau :

- Stockage : vracs agricoles, marchandises industrielles, biomasse, colis lourds
- Logistique : transbordement de tous types de marchandises et tous types de conditionnement, à l'exception de conteneurs. En effet, seule la plate-forme de Bruay-sur-l'Escaut / Saint-Saulve a vocation à jouer le rôle de terminal public pour les conteneurs, c'est-à-dire dédié à la manutention pour compte de tiers des conteneurs.
- Amélioration de l'interface ville / port
- Transition énergétique

En cas de groupement, les candidats préciseront d'une part les coordonnées du cotraitant mandataire habilité à représenter et engager le groupement, candidat par lequel transitera l'ensemble des correspondances et d'autre part la répartition détaillée des prestations que chacun des opérateurs économiques, membre du groupement, s'engage à exécuter.

Le Syndicat Mixte et VNF invitent les membres des groupements candidats à constituer une société dédiée qui sera titulaire de l'acte domanial.

Le présent AMI a pour objectif :

- D'identifier les opérateurs intéressés (logisticiens, manutentionnaires, transporteurs, industriels, etc.)
- Confirmer les modalités de contractualisation avec le Syndicat Mixte Docks Seine Nord Europe / Escaut et, le cas échéant, Voies Navigables de France (VNF) pour la mise à disposition du site, le développement et l'exploitation des projets retenus,
- Définir les modalités d'accompagnement des projets retenus.

Docks Seine Nord Europe / Escaut et Voies Navigables de France invitent toute personne ou entité intéressée à soumettre une candidature, accompagnée d'un projet et d'un premier business plan, pour le développement de son projet sur la zone concédée.

Les projets présentés peuvent porter, par exemple, sur une implantation logistique et / ou industrielle et / ou sur la prise en charge d'opérations de manutention. La contractualisation des projets avec le Syndicat Mixte et VNF donnera lieu à une Convention d'Occupation Temporaire (COT) avec ou sans constitution de droits réels pour le volet foncier, au sens de l'article L2122 -1 du Code Général de la Propriété de Personnes Publiques.

3 Conditions de la consultation

La présente consultation est régie par le code général de la propriété des personnes publiques.

3.1 Eléments fondamentaux du projet

Le projet devra prendre en compte les points suivants :

- Développement d'activités pour lesquelles la création de valeur ajoutée pour *Ports de l'Escaut* est calculable (majoritairement en lien avec le port ou le fluvial)
- Investissements en propre ou subventions de nature à valoriser pour Ports de l'Escaut la surface mise à disposition. (Réhabilitation ou destruction du bâtiment de la forme de radoub. Sécurisation de la zone et des bâtiments)
- Intégration environnementale à la ZAC des Pierres Blanches
- Impact sur l'emploi et liens économiques avec la ZAC.

3.2 Engagements attendus du partenaire

- Investir sur le foncier portuaire : réaliser tous travaux d'aménagement nécessaires à la réussite du projet
- L'exploiter et l'entretenir.
- Développer l'activité et/ou l'attractivité portuaire. Ce développement doit se faire durablement et en complément des activités existantes de sorte à faire croître le trafic et/ou la valeur ajoutée du port ; à ce titre, les engagements souscrits donneront lieu à des objectifs et seront assortis de pénalités en cas de non-respect.
- Respecter le planning prévisionnel d'implantation et informer le syndicat mixte des difficultés éventuelles rencontrées pour y parvenir
- Intégrer le Syndicat Mixte et VNF aux réflexions menées pour aménager la zone. Le Syndicat Mixte et VNF seront consultés et leur accord sera nécessaire pour réaliser

les travaux d'aménagement. Ainsi, le Syndicat Mixte participera notamment aux réunions de chantier.

3.3 Durée de la convention

La durée de la convention sera déterminée sur la base de l'amortissement des investissements engagés. Le terme de la convention ne pourra être postérieur à 2038, année du terme de la concession détenue par le Syndicat Mixte Docks Seine-Nord Europe/Escaut, sauf accord du concédant (Voies Navigables de France) lequel sera alors également signataire de la convention.

3.4 Responsabilités du candidat au terme de la convention :

Avant la fin de la convention, quel qu'en soit le motif, l'occupant devra (sauf décision du Syndicat mixte ou du concédant), à ses frais, risques et périls, démolir, démonter, et enlever tous les ouvrages et aménagements édifiés, y compris les fondations, réseaux et clôtures. Il s'engage de plus à restituer le terrain dans un état environnemental compatible avec tout usage logistique ou industriel susceptible d'être implanté sur une zone portuaire et exempte de toute pollution en lien avec son activité

3.5 Modalités de l'AMI

Les candidatures sont à remettre au Syndicat Mixte par tous moyens explicités au point 4.2 permettant ainsi de conférer une date certaine à leur réception.

Les candidatures devront être rédigées exclusivement en français.

4 Correspondance et contacts

4.1 Renseignements complémentaires

Des renseignements complémentaires d'ordre technique ou administratif peuvent être obtenus en adressant une demande écrite à :

Christelle DELSAUT

DOCKS SEINE NORD EUROPE / ESCAUT

3 avenue Sénateur Girard - BP 80577 - 59308 Valenciennes Cedex

c.delsaut@grandhainaut.cci.fr

Toute réponse ou demande de précision complémentaire fera l'objet d'une réponse formalisée et diffusée à l'ensemble des candidats, à l'exception de celles qui seraient susceptibles de révéler le contenu de l'une ou l'autre des candidatures.

Les candidats sont vivement invités à solliciter une visite du port et de son environnement. La demande est formulée dans les mêmes conditions que pour les renseignements complémentaires ci-dessus.

4.2 Modalités de remise des dossiers de candidature

Les candidatures devront être remises avant le **27 novembre 2023 à 12 h 00.**

Les candidats transmettront leurs dossiers, de préférence sous format électronique à l'adresse suivante :

c.delsaut@grandhainaut.cci.fr

Une copie du dossier et de ses annexes sur support papier ou support physique électronique pourra être reçue sous pli cacheté portant les mentions :

PORTS DE L'ESCAUT

Appel à manifestation d'intérêt 2023

Attribution d'une convention d'occupation temporaire pour l'exploitation de foncier portuaire dédié au développement d'activités en lien avec le fluvial

Seule la remise électronique fera foi en termes de date et en cas de différence de contenu entre la remise électronique et la copie papier.

Il peut enfin être envoyé par la poste par pli recommandé avec un avis de réception postal avant le **27 novembre 2023 à 12 h 00** à l'adresse suivante :

DOCKS SEINE NORD EUROPE / ESCAUT

3 avenue Sénateur Girard - BP 80577 - 59308 Valenciennes Cedex

5 Contenu des propositions

Les manifestations d'intérêt des candidats intéressés devront être présentées sous la forme d'une note de synthèse unique comportant les 4 volets suivants :

5.1 Présentation du candidat ou du groupement

Ce dossier présentera pour chacun des membres du groupement ou pour le candidat :

- Une description du candidat précisant les noms et pouvoirs de la personne habilitée à engager le candidat ainsi que ses coordonnées,
- Raison sociale, forme juridique, extrait K-bis de moins de 3 mois
- Les compétences, expériences et références du candidat dans le domaine d'activité visé,
- Sa capacité financière (déclaration concernant le chiffre d'affaires des 3 dernières années)
- Une déclaration sur l'honneur précisant que le candidat ou chacun des membres d'un groupement de candidats :

- N'est pas situation de redressement judiciaire ou de faillite personnelles ou en situation analogue résultant d'une procédure de même nature existant dans les législations et réglementations nationales. Si le candidat est en situation ci-dessus, il devra avoir été habilité à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution du contrat et communiquera la copie du jugement prononcé à cet effet,
- Ne fait pas l'objet d'une interdiction de concourir à une procédure de ce type,
- Ne fait pas l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.324-9, L.324-10, L. 341-6, L. 125-1 et L. 125-3 du code du travail ou équivalent dans d'autres législations,
- Les prestations seront assurées par des salariés employés régulièrement au regard de la législation applicable et dans le respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés visée aux articles L. 323-1, L. 323-8-2 et L. 323-8-5 du code du travail ou équivalent dans d'autres législations.

5.2 Stratégie d'implantation et de développement

Mise en avant des éléments fondamentaux du projet, notamment le niveau des investissements envisagés et les grandes orientations d'aménagement. Elle précisera notamment les éléments suivants :

- Stratégie du candidat, ses intentions d'aménagement et la vocation des bâtiments existants (destruction ou réhabilitation), les marchés visés, les activités en lien avec la voie d'eau et leurs modalités d'exploitation (tonnage prévisionnel le cas échéant).
- Positionnement marketing et perspectives de développement, évolution des marchés visés,
- Moyens humains et matériels, locaux et déportés.

5.3 Présentation du projet

Le dossier comprendra une notice technique de présentation du projet précisant les points suivants :

- Nature du projet : fonctionnement du site (zonage / emprise foncière) et activités développées
- Descriptif détaillé des flux de marchandises ou des activités en lien avec le fluvial : nature (description détaillée, fiche produit, contraintes, incompatibilités), volumes, mode de transport pour chaque marchandise, notamment trafic fluvial
- Surfaces à aménager
- Investissements envisagés et durée d'amortissement (nature, montants et mode de financement)
- Les besoins spécifiques de l'installation :
 - Alimentation électrique : puissance requise, consommation annuelle

- Alimentation thermique : modalité d'alimentation thermique (gaz, réseau de chaleur, ...), consommation annuelle
- Eau : débit nécessaire, consommation annuelle
- Télécommunications
- Assainissement
- Durée souhaitée d'occupation de la parcelle
- Planning prévisionnel des travaux jusqu'à la mise en exploitation
- Planning prévisionnel de développement de l'activité (en précisant la date de début de l'activité)
- Equilibre financier du projet, produit avec un business plan prévisionnel portant sur la durée d'exploitation
- Création d'emploi et liens avec l'environnement économique du quai public de Denain – Pierres Blanches
- Proposition financière de la redevance domaniale (ce montant ne pourra être inférieur au résultat du calcul de la grille tarifaire jointe et sera définie indépendamment des redevances de transbordement fluvial)
- Impact environnemental

5.4 Qualité, sécurité et environnement

Le dossier comprendra une note décrivant :

- Les mesures envisagées pour respecter les principes du développement durable (maîtrise des impacts environnementaux, maîtrise des risques santé/sécurité, intégration environnementale)
- La compatibilité du dossier au regard de la réglementation en vigueur,
- Les engagements pris en matière de politique QSE/RSE
- Les engagements permettant de respecter l'ensemble des obligations réglementaires liées au projet ((PLU, prévention des risques et protection de l'environnement)
- L'engagement environnemental spécifique durant la phase de chantier et d'élimination des déchets
- Les potentiels risques et aspects réglementaires associés :
 - Description sommaire des potentiels risques technologiques et environnementaux
 - Installation classée (ICPE) : oui / non
 - Si oui :
 - Régime de classement : déclaration (D) / déclaration contrôlée (DC) / enregistrement (E) / autorisation (A)
 - Critère de classement : typologie de produits, volume journalier traité, volume maximum potentiellement présent sur site...
 - Installation soumise à la directive Seveso : oui / non
 - Si oui :
 - Seuil Seveso : seuil bas / seuil haut
 - Types d'effets : effets thermiques, effets de surpression, effets toxiques
 - Critère d'atteinte du seuil : volume journalier traité, volume maximum potentiellement présent sur site...

- En cas d'interdiction d'installations soumises à la directive Seveso au sein de la plateforme :
 - Seuils maximums à ne pas dépasser pour que l'installation ne soit pas soumise à la directive Seveso
 - Activités incompatibles (quel que soient les seuils) avec une non-soumission à la directive Seveso

6 Sélection des projets

Le Syndicat mixte se réserve le droit de faire participer des représentants de Voies Navigables de France aux auditions des candidats et de négocier (au plus) avec les trois meilleurs candidats sélectionnés selon les critères listés ci-dessous et possédant les capacités techniques, organisationnelles et financières suffisantes.

Aucune indemnité ne sera versée au(x) candidat(s) évincé(s).

Les offres seront jugées et classées sur la base de critères définis ci-après et les négociations seront poursuivies par écrit ou au cours de réunions avec les candidats ayant présenté des offres recevables.

Dans ce cas, ces derniers seront informés par courrier avec un préavis minimum de 15 jours calendaires de la date et l'heure à laquelle ils devront rencontrer le Syndicat Mixte.

Au cours de cette négociation, le Syndicat Mixte pourra affiner avec le candidat des éléments du dossier d'offre.

La sélection des projets sera réalisée en deux phases :

- Recevabilité et conformité des dossiers aux conditions de la consultation telles que définies à l'article 3
- Analyse, évaluation et sélection des (au plus) trois meilleurs projets

Les offres seront analysées, évaluées et pré-sélectionnées selon les critères suivants :

Critère	Note
Redevance offerte au Syndicat Mixte pour l'Occupation du Terrain	___/30
Le trafic fluvial généré (exprimé en tonnes)	___/20
L'investissement proposé par l'entreprise (nature, aménagement du site, montant...) au sein du périmètre objet du présent AMI	___/20
L'intérêt de l'activité projetée pour l'attractivité du port	___/15
Les emplois prévus	___/15

Le Syndicat Mixte négociera librement avec les candidats sélectionnés en vue de la conclusion d'une convention pour la mise à disposition des installations.

Les projets pourront porter sur tout ou partie des espaces disponibles, en fonction du projet du candidat et de son éventuel phasage.

Les candidats non retenus ne pourront prétendre à aucune indemnité.

7 Abandon de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Le Syndicat Mixte se réserve la possibilité de déclarer sans suite le présent AMI à tout moment de la procédure. Cela ne pourra donner lieu à aucun versement d'indemnité, pour quelque motif que ce soit.

Dans le cas où le foncier aurait été mobilisé pour des projets n'ayant pas eu d'avancée significative dans un délai de 36 mois à dater de la signature de la COT (absence de tonnage transbordé ou absence de travaux), le Syndicat Mixte et VNF se réservent le droit de remettre en concurrence les parcelles concernées après mise en demeure du lauréat défaillant.

8 Documents fournis aux candidats

Le dossier de consultation comporte :

- Le présent cahier des charges
- Le plan de situation de la zone concernée
- Les tarifs du Port Public
- Le règlement intérieur de *Ports de l'Escaut*

L'attention du candidat est attirée sur le fait qu'il devra réaliser ses propres études afin de mettre en œuvre son projet.

9 Droits de propriété et de publicité des projets

Le Syndicat Mixte assure que l'ensemble des pièces du dossier sont couvertes par une obligation de confidentialité.

Les candidats autorisent le Syndicat Mixte à user d'un droit de reproduction et de présentation des éléments de leur projet, dans le cadre des instances strictement nécessaires à la sélection des candidats.

Les candidats peuvent indiquer les informations qui présentent un caractère particulièrement confidentiel, le Syndicat Mixte s'engageant alors à ne pas communiquer ces éléments à des tiers, étant entendu que ne sont pas considérés comme tiers :

- Tout conseil du Syndicat Mixte, y compris sans limitation les avocats, les conseils financiers et techniques, les commissaires aux comptes et auditeurs,
- Toute autorité de tutelles, toute autorité administrative ou judiciaire ou de direction, en particulier Voies Navigables de France, concédant du port.

Les dossiers non-retenus pourront, à la demande des candidats et après clôture de l'AMI, leur être restitués.

Les dossiers des projets retenus serviront de base de travail à l'établissement de la convention d'occupation temporaire.