

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

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'Établissement 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 :
 - o 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 ne 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

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.



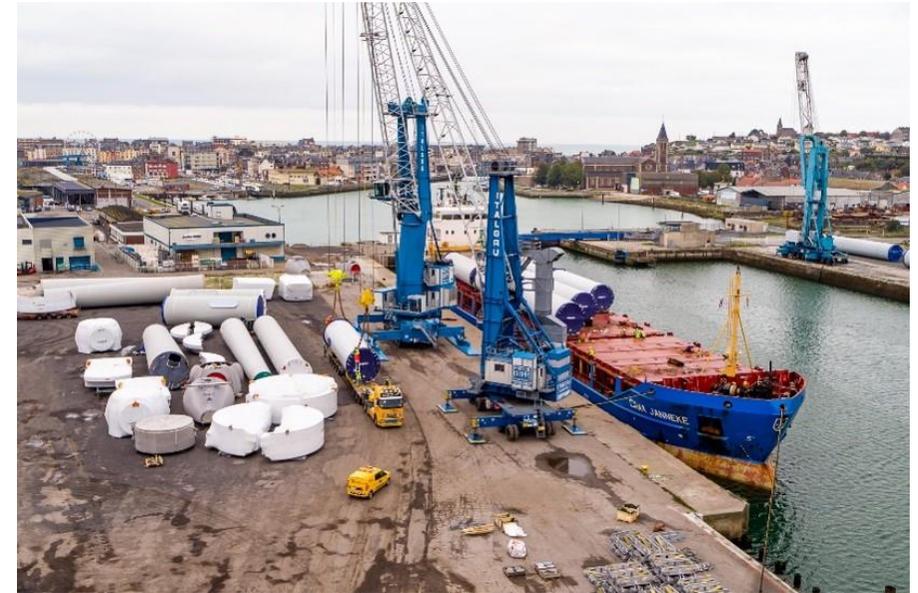
ANNEXE 1

Port de Dieppe



Généralités

- ✓ Port au service du développement local
- ✓ Activités principales :
 - ✓ Transmanche : Fret et passagers
 - ✓ Vrac : Import de Colza, matériaux de carrière, ferraille, divers
 - ✓ Colis : éolien terrestre, composants centrale nucléaire



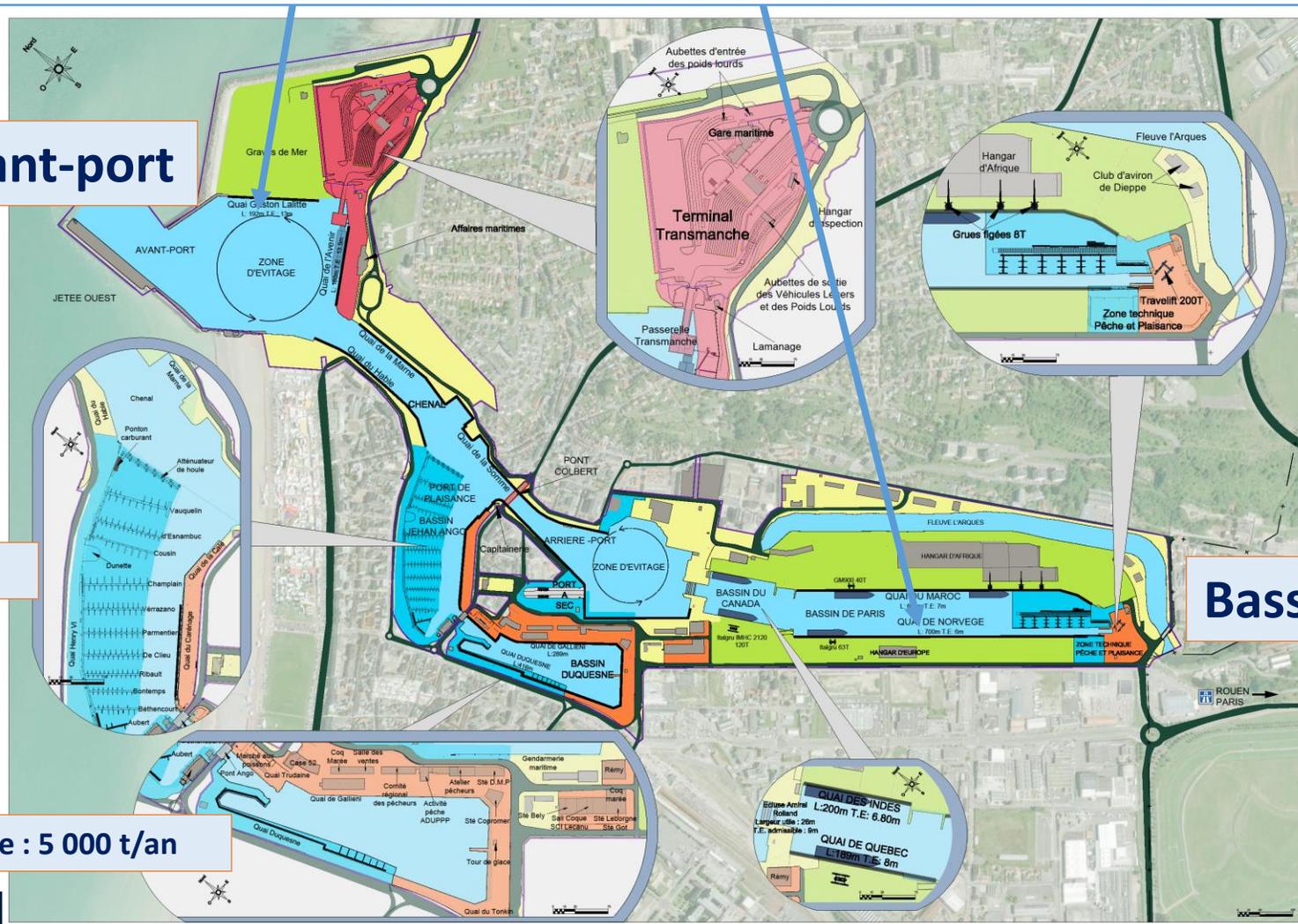
Un port de commerce organisé en 2 parties : Avant-port et Bassin de Paris

Avant-port

Plaisance : 800 anneaux

Port pêche : 5 000 t/an

Bassin de Paris



Avant-Port : accès nautiques

- ✓ Une rampe ro/ro
 - ✓ utilisable en dehors des heures ferry - 2 à 4 départs/jour selon saison
- ✓ Quai Iolo Gaston Lalitte
 - ✓ Longueur max navire quai en l'état : 120 m
 - ✓ Longueur navire max front d'accostage aménagé: 190 m
 - ✓ Portance du quai : jusqu'à 4,8 t / m² en arrière-quai
- ✓ Pour les 2 postes à quai
 - ✓ Profondeur d'eau (minimum garanti) : 5,50 m au poste ro/ro; 6,00 m au quai Lalitte
 - ✓ Vocation postes : Colis / matériaux de carrière
 - ✓ Marnage max 10 m à prendre en considération pour les opérations de manutention



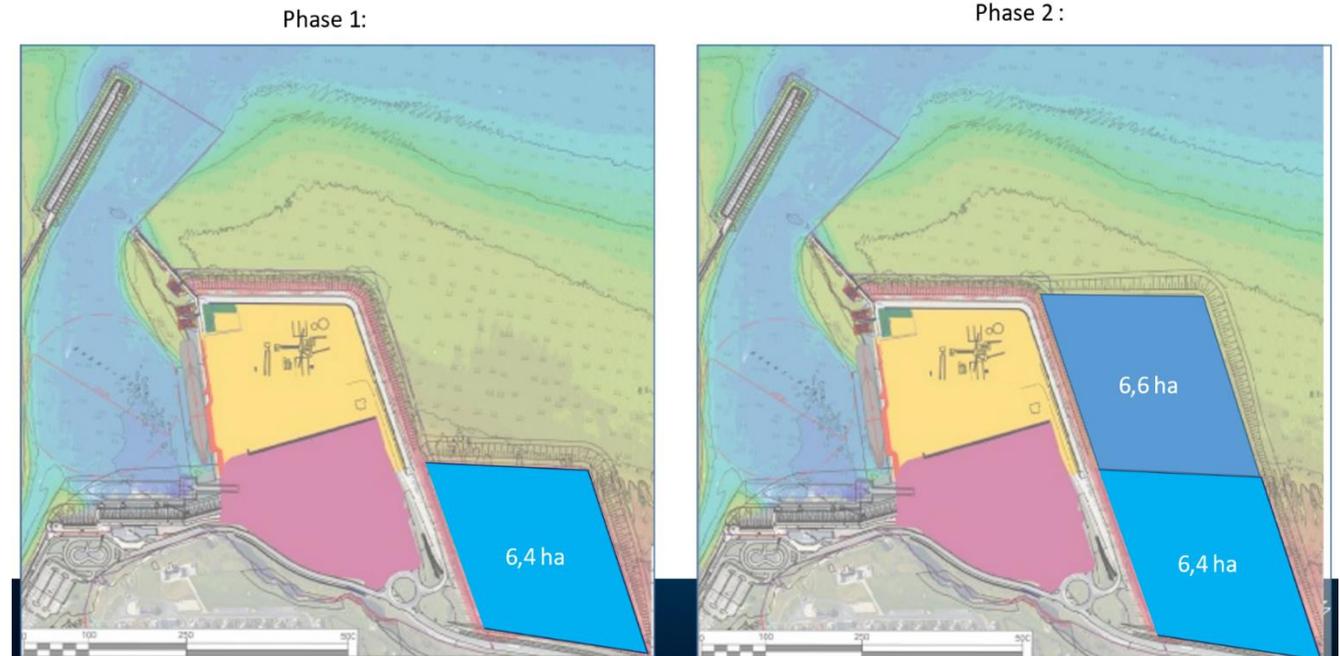
Avant-port : foncier mobilisable site « Transmanche »

- ✓ 6 000 m² en 2 lots
- ✓ Vocation : stockage matériaux de carrière ou marchandises diverses sans besoin de sécurité
- ✓ Terrains à aménager et à clôturer
- ✓ Liaison routière avec rampe ro/ro et quai Lalitte



Avant-port : Extension terre-pleins

- ✓ Mise en service prévue en 2028
- ✓ Surface mobilisable : +/- 90 000 m²
- ✓ Liaison routière avec rampe ro/ro et quai Lalitte
- ✓ Vocation ouverte



Avant-port : Manutention

- ✓ Absence de grues portuaires
- ✓ Moyens extérieurs à mobiliser (Entreprise projet/manutentionnaire portuaire)
- ✓ Recours aux manutentionnaires pour opérations navires

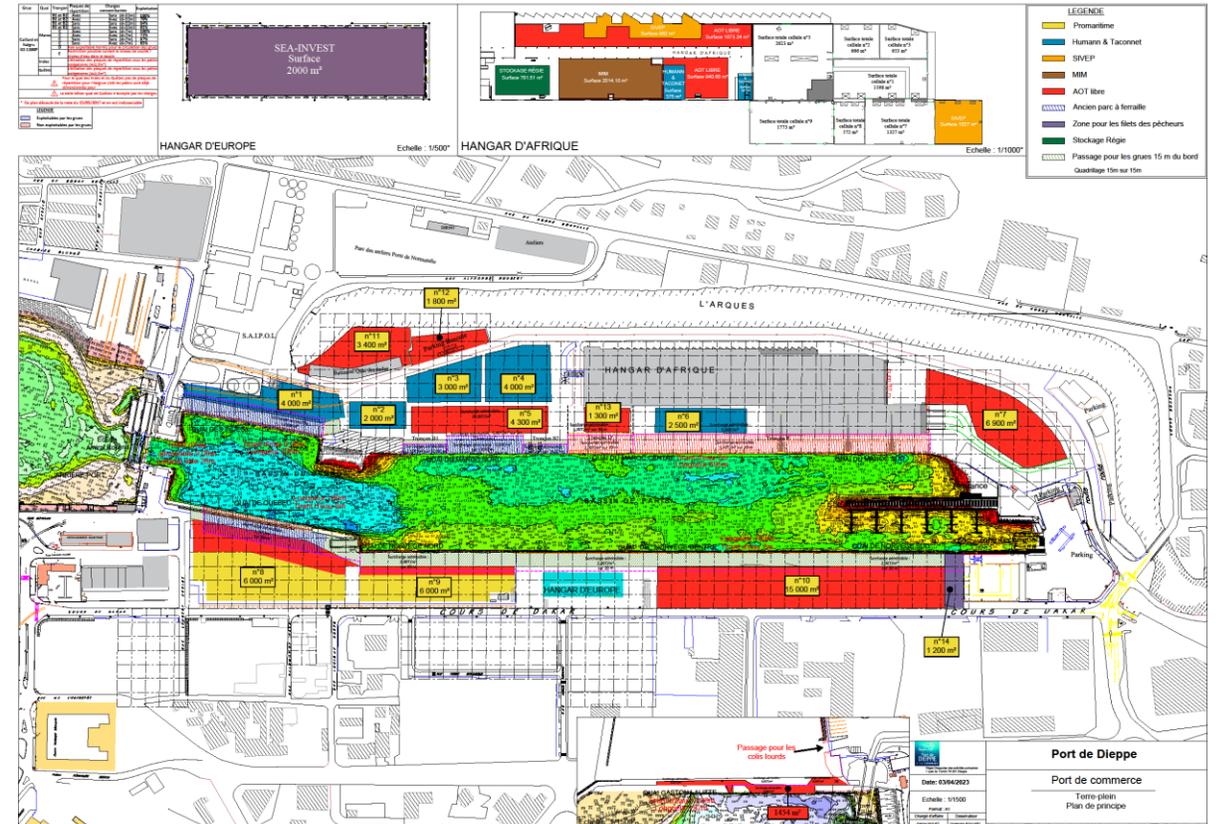
Bassin de Paris – Accès nautiques

- ✓ Accès : 2h avant et 1h après la pleine mer
- ✓ Gabarit navire max : 155 m x 24 m (à voir suivant besoin)
- ✓ Profondeur d'eau minimum du bassin : 6 m
- ✓ Hauteur d'eau maximum :
 - ✓ 8 m Norvège/Maroc
 - ✓ 9 m à Québec
- ✓ Portance des quais : jusqu'à 6t/m²



Bassin de Paris : Foncier mobilisable jusqu'au 31/12/2025

- ✓ Quelques lots disponibles jusqu'à fin 2025
- ✓ Vocation : Trafic maritime de marchandises diverses, vrac, colis, conteneurs ...

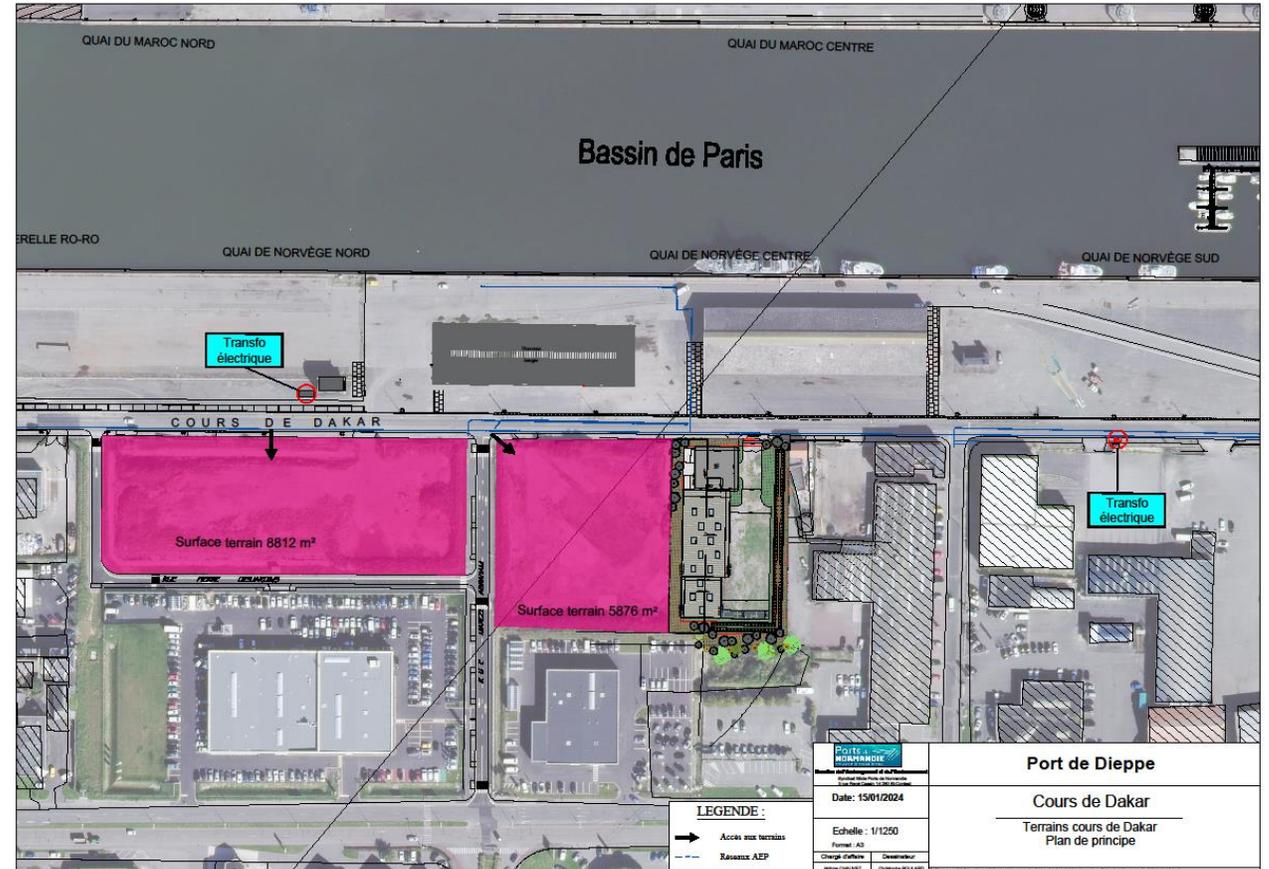


Bassin de Paris – Cours de Dakar

Deux terrains

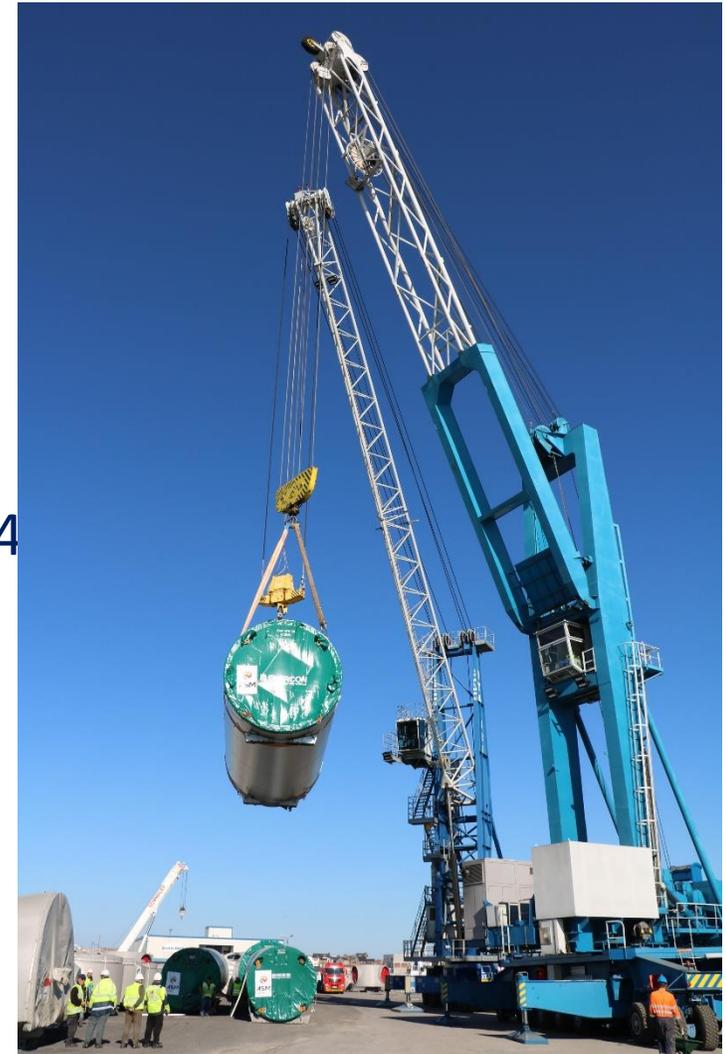
1 - 8 812 m² : disponible à compter du 2^{ème} semestre 2025

2 - 5 876 m² : immédiatement disponible



Bassin de Paris – Manutention

- ✓ 1 grue CAILLARD sur pneus (40 t à 20 m) (30 t à 30 m)
- ✓ 1 grue ITALGRU sur pneus (63 t à 20 m) (27 t à 38 m)
- ✓ 1 grue ITALGRU sur pneus (120 t à 20 m) (37 t à 51 m)
- ✓ 1 grue télescopique GROVE sur roues (45 t à 3m) (17 t à 14 m)
- ✓ 3 Pelles de manutention (8 t à 8m) (4 t à 16 m)
- ✓ Palonniers, grapins, bennes ...
- ✓ Recours aux manutentionnaires pour opérations navires



Fonctionnement du port

Entités & rôle

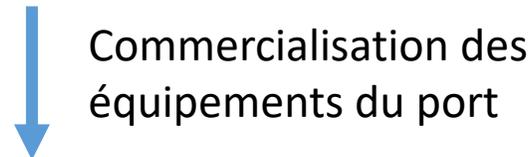
Ports de Normandie

Propriétaire des ports de Caen-Ouistreham, Dieppe et Cherbourg
Autorité Portuaire



Régie dieppoise des activités portuaires

Exploitant du port



Clients du port

Manutentionnaires

Compagnie Ferry

Nature des interventions

Investissement, aménagement, entretien des infrastructures
Accès nautiques
Politique de développement
Délégation de pouvoir

Exploitant du port
Loue et entretient les équipements portuaires (grues...)
Loue et entretient le foncier et l'immobilier portuaire
Assure la sécurité et la sureté portuaire
Assure les opérations de manutentions ferries

- ✓ Recrutent les dockers (hors ferry)
- ✓ Assurent les opérations de manutention des navires (hors ferry)

Contacts

- ✓ **Régie Dieppe** : Patricia NIQUET (Resp Patrimoine) : patricia.niquet@regieportdedieppe.fr - Tel : 02 35 06 86 35 / 06 10 71 98 05
Cyril CAUCHY (Dir Exploitation): cyril.cauchy@regieportdedieppe.fr - Tel : 06 19 14 22 77
- ✓ **Capitainerie Port de Dieppe** : Cdt Flavien Montcho : ddtm-sml-capd@seine-maritime.gouv.fr – Tel : 02 35 84 10 55
- ✓ **Pilotage** : Station Seine Rouen/Dieppe - Sébastien Escargueil (sebastien.escargueil@pilote-seine.fr) - Tel : 06.27.28.13.09
- ✓ **Remorquage** : TSM - Mathieu DOMBRE (md@tsmgroup.eu) – Tel : 06 24 35 76 64
- ✓ **Lamanage** : Coop Lamanage Rouen/Dieppe - n.castel@lamanage-rouen.fr – Tel : 02 35 71 98 31
- ✓ **Manutentionnaires** :
 - Promaritime : Paul Hebert (paulhebert@promaritime.fr) - Tel : 06 32 96 96 08
 - Humann & Taconet : Bertrand de la Guerrande (b.delaguerrande@humtac.fr) - Tel : 06 87 16 64 4
 - Sea-Invest : William Michaud (william.michaud@sea-invest.fr) - Tel : 06 72 27 35 80

portdedieppe.fr

Laurent Damamme :

laurent.damamme@regieportdedieppe.fr – 06 71 07 67 61

portsdenormandie.fr

Jérôme Chauvet :

jerome.chauvet@portsdenormandie.fr – 06 24 08 86 16

Laurent Nativelle :

laurent.nativelle@portsdenormandie.fr – 06 85 33 46 53





ANNEXE 2



ANNEXE 3



CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE NON CONSTITUTIVE DE DROIT REEL

N° COT : CC 2024-XX

Bénéficiaire : XX

Objet : Terre Plein – Quai du Maroc – 76200 Dieppe

Entre :

La **REGIE DIEPPOISE DES ACTIVITES PORTUAIRES**, Etablissement public local à caractère industriel et commercial, identifié au RCS de DIEPPE sous le numéro SIREN 850 202 037, sise 1 quai du Tonkin, 76201 DIEPPE CEDEX, représentée par son Directeur Général, monsieur Laurent DAMAMME, en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°33-2023 en date du 05 octobre 2023,

Ci-après désignée par les termes « la Régie »

D'une part,

Et :

XX, sise **XX Code postal, Ville**, identifié au RCS de DIEPPE sous le numéro SIRET **XX**, représentée par **XX**, agissant en sa qualité de **XX** ayant tous pouvoirs à cet effet, notamment à l'effet des présentes.

Ci-après désigné par les termes « le bénéficiaire »

D'autre part,

Vu les articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) ;

Vu la délibération n° 40-2023 du 20 décembre 2023 relative à la tarification 2024 du port de Dieppe modifiée par délibération n°8-2024 du 13 février 2024 ;

Vu les tarifs en vigueur ;

Préalablement, il est exposé ce qui suit :

La mise à disposition du terre-plein est régie par la conclusion d'une convention d'occupation temporaire non constitutive de droits réels précaire et révocable.

Article 1er : Objet et désignation du bien mis à disposition

L'objet du présent contrat est d'autoriser le bénéficiaire à occuper sur le domaine public portuaire de Dieppe et dans les conditions définies par la présente :

- **xxxxx** m² de terre-plein sur le quai du Maroc.

RÉGIE DIEPPOISE DES ACTIVITÉS PORTUAIRES

1 quai du Tonkin - CS 40213 - 76201 Dieppe - 02 32.14.47.17

A titre de condition essentielle et déterminante, il est entendu qu'aucune mission n'est confiée au bénéficiaire.

Article 2 : Caractère de la convention

La présente convention est consentie à titre strictement personnel au bénéficiaire, exclusivement pour les besoins de son activité de xxxx. Il s'engage à l'occuper et à l'utiliser lui-même et selon les conditions définies dans la présente convention.

Le bénéficiaire ne pourra, sans solliciter et obtenir un accord écrit préalable de la Régie, transférer à un tiers l'occupation de tout ou partie des installations objet de la présente convention. L'accord écrit, s'il est donné, définira les modalités de transfert et les conséquences sur le montant de la redevance.

Le bénéficiaire du transfert de la convention devra se conformer aux conditions particulières définies aux articles suivants de la présente convention.

Par ailleurs, l'occupant ne pourra ni prêter, ni sous-louer, en tout ou en partie, les locaux et équipements mis à sa disposition, sous aucun prétexte, même provisoirement ou à titre gracieux. De la même façon, l'occupant ne pourra céder, en totalité ou en partie, les droits qu'il tient de la présente convention.

Article 3 – Etat des lieux

Le bénéficiaire s'engage à prendre les emprises désignées dans la convention d'occupation temporaire, dans l'état où elles se trouvent pendant toute la durée de l'occupation, sans pouvoir exiger de la Régie aucun travail de finition, de modification, de remise en état ou de réparation autres que ceux concernant le clos et le couvert, tels que définis à l'article 606 du Code Civil et par les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Un plan annexé à la convention définit les périmètres et surfaces mis à la disposition du bénéficiaire. En dehors de ce périmètre, l'occupation est illégale et fera l'objet d'une contravention de grande voirie.

Le bénéficiaire devra laisser les biens mis à disposition et leurs abords en bon état d'entretien et de réparation, la Régie se réservant le droit de faire exécuter par une entreprise de son choix, aux frais et risques du bénéficiaire, les travaux nécessaires au rétablissement de tout ou partie des biens dans l'état initial.

Article 4 – Informations de la Régie

En cours d'exécution de la présente convention, toute modification importante des conditions d'exploitation du terrain mis à disposition du bénéficiaire devra être notifiée à la Régie sans délai et devra faire l'objet d'une validation de sa part.

L'absence de notification à la Régie sera constitutive d'une inexécution contractuelle et pourra entraîner une résiliation immédiate et de plein droit de la présente convention, sans indemnisation.

Par ailleurs, le bénéficiaire s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la Régie tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de préjudicier au domaine public et/ou aux droits de la Régie.

Article 5– Redevance d'occupation

La mise à disposition du / des terre-pleins désignés à l'article 1^{er} est consentie moyennant une redevance définie comme suit :

- Une part fixe de xxxxx € HT (xxxx m² x xxx €/m² / mois) *

* Tarif en vigueur au 1^{er} janvier 2024, susceptible d'évoluer selon les augmentations tarifaires annuelles.

- Une part variable correspondant à : à déterminer



Le bénéficiaire s'oblige à verser d'avance, avant le 31 de chaque mois à la Trésorerie Municipale de Eu par virement, compte n°FR20 3000 1003 23G7 6600 0000 025 ouvert au nom de la Régie. La première et la dernière année, le montant de la redevance est calculé au prorata temporis en fonction de la durée effective d'occupation sur l'année.

Ce montant tient compte des avantages de toutes natures procurés au bénéficiaire par l'occupation.

Toute réclamation sur le contenu de la facture doit être présentée dans un délai de quinze jours à compter de sa réception pour être valable.

A défaut de règlement ou de réclamation dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture, des intérêts moratoires au taux légal seront de plein droit applicable, sans préjudice de la résiliation de la présente convention ou de toute action permettant le recouvrement des sommes dues.

Article 6 – Durée

La présente convention est conclue à titre précaire et révocable, à compter du xx/xx/xxxx pour une durée de xx ans. Elle prendra donc fin de plein droit le xx/xx/xxxx.

A l'issue de cette date, l'occupant ne bénéficiera d'aucun droit à renouvellement du présent titre ou droit au maintien ni même à aucun droit à la propriété commerciale.

Dans tous les cas, l'occupant ne peut prétendre à aucune indemnisation de la part de la Régie du fait de l'absence d'accord de transmission de la présente convention ou de son non-renouvellement.

Article 7 – Charges et conditions

7.1 Affectation

Le bénéficiaire s'engage à utiliser les emprises et installations portuaires, objets de la présente convention, conformément à leur affectation.

Il s'engage à se conformer à l'affectation indiquée à la Régie au cours de la procédure d'attribution du présent titre. Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente devra préalablement être communiquée à la Régie avant de pouvoir être mise en œuvre et devra faire l'objet d'un avenant.

7.2 Exploitation

Obligations liées à l'activité : engagements à déterminer

Maintien en état d'exploitation : le bénéficiaire devra maintenir les emprises, installations ou locaux en état permanent d'exploitation effective.

Respect des lois et règlements : le bénéficiaire s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des biens qu'aux activités autorisées.

Autorisation : le bénéficiaire devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires. Il devra en disposer en permanence et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de la Régie ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

Sécurité : Le bénéficiaire s'engage à assurer la sécurité des personnes devant être accueillies.

Charges : Le bénéficiaire sera redevable du paiement des charges d'occupation et de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits définis par la loi, afférents à l'utilisation des espaces, objets de la présente et aux activités développées.

Les fluides (eau et électricité) de l'ensemble des biens utilisés seront refacturés au trimestre sur la base de relevés effectués par nos services maintenance et exploitation. Les consommations seront refacturées au coût réel.



Article 8 – Entretien – travaux – réparations

Le bénéficiaire s'engage, à ses frais, à protéger l'intégrité et assurer l'entretien et la conservation des lieux mis à disposition ainsi que leurs abords qui doivent, en outre, demeurer en bon état de propreté.

Lorsque l'activité du bénéficiaire entraîne, par le passage de ses propres véhicules, la salissure des voiries portuaires, le balayage et nettoyage seront à la charge du bénéficiaire. De même, en cas de pollution du plan d'eau du fait de l'activité du bénéficiaire, ce dernier devra prendre à sa charge son nettoyage.

La Régie se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des terrains mis à disposition, sans que cette vérification puisse diminuer la responsabilité du bénéficiaire ni engager celle de la Régie.

Si, lors de leur visite, les représentants de la Régie constatent des défauts d'entretien ou de travaux à la charge du bénéficiaire, il en sera informé par mail, lors de l'envoi du constat d'audit établi à cet effet. Ce dernier informera des écarts identifiés et indiquera les actions à mener, assorties d'un délai de mise en conformité.

Sauf circonstances particulières, le bénéficiaire dispose d'un délai de 15 jours pour se manifester sur la bonne prise en compte des points relevés dans le constat d'audit. Au-delà de ce délai, en cas d'absence de réponse ou de mise en œuvre des actions à mener dans le délai prescrit par le constat d'audit, une lettre recommandée avec accusé de réception portant mise en demeure sera adressée au bénéficiaire

En cas d'inexécution par le bénéficiaire des obligations mises à sa charge, la Régie se réserve le droit de faire exécuter par une entreprise de son choix aux frais, risques et périls du bénéficiaire, l'obligation méconnue et ce, 15 jours après mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse.

Le bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autres réalisés par la Régie, quelle qu'en soit la durée, la Régie s'engageant cependant à les exécuter avec diligence et en concertation avec le bénéficiaire, sauf en cas d'urgence.

Le bénéficiaire effectuera, à ses frais exclusifs, tous aménagements et modifications requis ou non par une réglementation quelconque, présente ou à venir. A l'échéance de la convention, le bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité sur les travaux qu'il aura réalisés. Ils devront être réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces aménagements répondent au régime juridique en vigueur au jour de l'expiration de la présente convention ou, le cas échéant, de sa résiliation.

Outre les obligations d'information figurant à l'article 4, le bénéficiaire s'engage à informer sans délai, la Régie de tout sinistre ou dégradation affectant les espaces mis à disposition, sous peine d'être tenu responsable du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre auprès de la compagnie d'assurance de la Régie et de devoir l'indemniser du préjudice direct et indirect qu'il est susceptible de supporter.

Le bénéficiaire est autorisé, sous réserve de l'accord exprès de la Régie, à apporter aux emprises, installations et locaux mis à disposition des aménagements mineurs nécessités par l'exercice de son activité. Trois mois avant la fin de l'occupation, la Régie décidera du retrait ou non de ces aménagements et en informera le bénéficiaire. Le cas échéant, le retrait ainsi que les frais en découlant incomberont exclusivement au bénéficiaire sans qu'il ne puisse prétendre à aucune indemnité.

Les travaux éventuels devront être réalisés dans le respect de toutes les réglementations en vigueur.

Article 9 – Responsabilité – Assurances

Le bénéficiaire sera responsable de tous les dommages directs et indirects causés par ses installations, son personnel, et toutes les personnes autorisées par celui-ci, que ces responsabilités soient liées à son activité ou à son statut de gardien ou de propriétaire de l'ensemble des biens se trouvant sur le terrain du domaine public qu'il est autorisé à occuper.



Le bénéficiaire tiendra couvert et indemnifera la Régie si une action quelconque devait être dirigée à l'encontre de cette dernière à ce titre.

Le bénéficiaire renonce à tous recours contre la Régie pour tous dommages subis par ses installations et ses biens ainsi que ceux de ses préposés et de ses propres clients, et s'engage à la tenir couverte et indemnisée à ce titre.

Le bénéficiaire est responsable de tout dommage causé aux propriétés de la Régie y compris les biens objet de la présente autorisation.

En conséquence, il doit souscrire une assurance couvrant les risques locatifs de l'espace mis à disposition et garantissant sa responsabilité civile ainsi que toutes autres assurances lui permettant de remplir ses obligations contractuelles, remise en état des lieux notamment (y compris la dépollution le cas échéant).

Les attestations d'assurance correspondantes seront communiquées à la Régie à chaque date anniversaire du titre.

La Régie déclare qu'elle ne garantit pas le bénéficiaire de tout trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance.

Par ailleurs, en cas de sinistre ou de travaux, le bénéficiaire ne pourra réclamer à la Régie aucune indemnité ou réduction du montant de la redevance, ni pour perte, dommages ou troubles de la jouissance, ni pour préjudice commercial.

Article 10 – Sécurité – Sureté

Le bénéficiaire se conformera à toute instruction ou prescription résultant des règlements de sécurité et environnementaux applicables à l'activité exercée par le bénéficiaire, notamment en matière portuaire, d'établissement recevant du public et de législation du travail.

Il procédera aux adaptations ou transformations requises, à ses frais et en lien avec la Régie qu'il tiendra informée.

Il s'assurera du strict respect des normes applicables et veillera à l'utilisation conforme des lieux à leur destination et devra délivrer toute attestation, PV ou document réglementaire précisant qu'il est en conformité avec la réglementation en vigueur.

Des visites régulières seront réalisées par la Régie pour s'assurer du respect des règles énoncées dans la présente convention. Le bénéficiaire en sera préalablement informé et invité à y participer.

Article 11 – Impôts, droits et taxes

Le bénéficiaire aura seul la charge de tous les impôts et notamment de l'impôt foncier ainsi que de tous les droits et taxes auxquels sont actuellement ou pourraient être assujettis les terrains, ouvrages et immeubles donnés en occupation.

Article 12 – Modification

La présente convention ne pourra être modifiée que par voie d'avenant écrit et signé par les parties, dont le représentant est dûment habilité à cet effet.

Article 13 – Résiliation

13-1 : Par la Régie

13-1-1 : Pour motif d'intérêt général



Cette résiliation intervient unilatéralement, elle s'impose au bénéficiaire. Elle peut être effectuée à tout moment et ne donne lieu au versement d'aucune indemnité.

Elle prendra effet à l'expiration du délai précisé dans la lettre recommandée avec accusé de réception adressé au bénéficiaire par la Régie. Ce délai ne pourra pas être supérieur à 1 mois.

Les redevances payées d'avance seront restituées au bénéficiaire pour la période restant à courir.

13-1-2 : Pour faute

En cas de faute du bénéficiaire, lorsqu'il ne se conforme pas à l'une des obligations qui lui incombent en application de la présente convention, et notamment en cas :

- De non-paiement des redevances échues ;
- De cession partielle ou totale de l'autorisation sans accord de la Régie ;
- Si le bénéficiaire n'est plus titulaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur notamment pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé l'autorisation ;
- Sous-location totale ou partielle ;
- De non-exécution des clauses de la présente autorisation ;
- De non-respect des conditions d'assurance.

Les redevances payées d'avance resteront acquises à la Régie, sans préjudice du droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

Dans ce cas, la résiliation prendra effet 1 mois à compter de la réception par le bénéficiaire d'une lettre de mise en demeure adressée par la Régie par pli recommandé avec avis de réception au bénéficiaire, dans le cas où la mise en demeure est restée sans effet.

Cette résiliation interviendra de plein droit et ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité.

13-1-3 : Autres motifs

La présente convention pourra être résiliée de plein droit, sans préavis ni indemnité, avant son expiration, dans les cas suivants :

- Cas fortuit ou cas de force majeure ;
- Disparition de l'objet de la convention.

La résiliation de plein droit peut également intervenir par la Régie, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans l'un des cas suivants : dissolution de la société occupante, à l'exclusion des opérations de réorganisation purement internes au groupe du Bénéficiaire non précédée par une cession dûment agréée de la Convention, liquidation judiciaire de la société occupante, condamnation pénale de l'occupant le mettant dans l'impossibilité d'exercer son activité, cessation par le Bénéficiaire de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition, refus ou retrait des autorisations nécessaires à l'exercice des activités ayant motivé la conclusion de la présente convention et en l'absence de dossier de régularisation en cours.

Les redevances payées d'avance seront restituées au bénéficiaire pour la période restante à courir.

13-2 : Par le bénéficiaire

La présente convention pourra être résiliée par le bénéficiaire dans l'hypothèse où il aurait décidé, avant son expiration, de cesser définitivement l'exploitation des installations faisant l'objet du présent contrat.



La résiliation prendra effet dans un délai de 3 mois à compter de la réception par la Régie d'une lettre recommandée avec accusé de réception, transmise par le bénéficiaire.

La résiliation par le bénéficiaire ne donnera droit au paiement d'aucune indemnité.

Article 14 – Contact

Les informations mentionnées aux articles 4, 8, 9 et 10 devront être transmises à :

- Patricia NIQUET, gestionnaire domaniale : 02.35.06.86.35 / patrimoine@regieportdedieppe.fr

En cas d'événement lié à la sécurité ou sûreté sur le port, il conviendra de prévenir sans délai la Régie, au numéro d'astreinte suivant : 06.74.82.88.64

Le coût de la sollicitation des astreintes sureté et/ou maintenance pour des raisons dont la responsabilité incombe au bénéficiaire lui sera refacturé au tarif en vigueur.

Si l'événement est lié aux équipements, le contact est le suivant : 06.72.69.29.34

Article 15 – Enregistrement

Les frais auxquels pourra donner lieu la convention d'occupation temporaire et ses suites ou conséquences seront à la charge du bénéficiaire.

Article 16 – Compétence juridictionnelle et loi applicable

Tout différend qui pourrait surgir de l'application des clauses de la présente convention et/ou de son interprétation et/ou de son exécution, qui ne pourrait pas être résolu à l'amiable, sera porté devant le Tribunal Administratif de Rouen.

La présente convention prendra effet, après sa signature par les deux parties, **à compter du xx/xx/xxxx.**

Fait à _____, le _____

En deux exemplaires originaux,

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Le Directeur Général de la Régie
Dieppoise des Activités Portuaires

Prénom NOM

Laurent DAMAMME





ANNEXE 1 :
PLANS DU TERRE-PLEIN N° XXX



RÉGIE DIEPPOISE DES ACTIVITÉS PORTUAIRES

1 quai du Tonkin - CS 40213 - 76201 Dieppe - 02 32.14.47.17