

GRAND PORT MARITIME DU HAVRE

DIRECTOIRE

DECISION

Objet : Validation de la Doctrine Domaniale amendée et applicable à partir du 1^{er} janvier 2021.

Vu :

- La décision DIR 17/268 du 18 décembre 2017 approuvant la doctrine domaniale ;
- La note de la Direction de la Zone Industriolo-Portuaire en date du 11 décembre 2020 ;

Le Directoire approuve les modifications apportées à la Doctrine Domaniale issue de la Décision DIR 17/268 du 18 décembre 2017, dans les conditions stipulées dans la note jointe à la présente décision.

Ce document est applicable aux Titres d'Occupation prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2021 et forme, avec les Conditions Générales d'Occupation et le Guide des Redevances Domaniales, le socle de la gestion domaniale.

Le Directoire approuve la Doctrine Domaniale applicable aux titres d'occupation à compter du 1^{er} janvier 2021 dans les conditions stipulées dans la note jointe à la présente décision.



Baptiste MAURAND,
Président du Directoire

ABSENT
Krishnaraj DANARADJOU



Serge FERREIRA



Sylvain LEVIEUX

> PREAMBULE

Conformément à l'article L 5312-2 du Code des Transports, le Grand Port Maritime du Havre (« GPMH ») est chargé de gérer et valoriser le domaine dont il est propriétaire ou qui lui est affecté.

Pour ce faire, le Directoire du Grand Port Maritime du Havre, dans sa séance du XX décembre 2020 a approuvé la présente note de Doctrine Domaniale qui a pour objectif de clarifier et décliner les règles et principes de gestion domaniale, applicables aux Conventions d'Occupation Temporaires, spécifiques au GPMH, en conformité avec la législation et la jurisprudence, pour l'ensemble des Conventions d'Occupation Temporaires.

Le Comité d'Implantations est le garant de la bonne exécution des règles de gestion domaniale auprès du Directoire. Il a notamment pour objet :

- Sur la base d'une analyse préalable réalisée par les services de la Direction de la Zone Industriale-Portuaire, de valider la recevabilité des demandes d'implantations et les demandes de modifications de Titres existants ;
- Pour les projets qui lui sont soumis, d'examiner les modalités et conditions d'attribution des Titres dans le respect de la présente doctrine, du Guide des Redevances Domaniales et des Conditions Générales d'Occupation.

La présente Doctrine Domaniale a été approuvée par le Directoire du GPMH par décision n° DIR 20/XXX en date du XX décembre 2020.

SOMMAIRE

>	PREAMBULE.....	3
>	CHAPITRE I – ATTRIBUTION DES TITRES D'OCCUPATION	5
	↳ 1.1 Procédures applicables.....	5
	↳ ↳1.2 Modalités de mise en œuvre des procédures.....	5
	↳ ↳1.3 Dérogations prévues par l'Ordonnance	6
>	CHAPITRE II – CHOIX DU CANDIDAT	7
	↳ 2.1 Négociation.....	7
	↳ 2.2 Attribution des Titres d'Occupation.....	7
	↳ 2.3 Infructuosité des procédures de sélection.....	8
>	CHAPITRE III – TERMES ESSENTIELS SOUMIS A NEGOCIATION.....	8
	↳ 3.1 Durée	8
	↳ 3.2 Cas des prolongations	9
	↳ 3.3 Attribution de droit réel	10
	↳ 3.4 Fixation des garanties financières	10
	↳ 3.5 Indemnités en cas de résiliation anticipée du fait de l'Occupant	11
>	CHAPITRE IV – CONTRACTUALISATION	12
	↳ 4.1 Titres d'Occupation (COT/AOT).....	12
	↳ 4.2 Gestion des Occupations Sans Titre	12
>	CHAPITRE V – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN DEBUT DE TITRE D'OCCUPATION	12
	↳ 5.1 Mise à disposition	12
	↳ 5.2 Phases d'instruction de projet et de construction	13
>	CHAPITRE VI – SUIVI DU CONTRAT	13
	↳ 6.1 Modifications substantielles en cours de Titre.....	13
	↳ 6.2 Encadrement des cessions de Titres constitutifs de droit réel	13
	↳ 6.3 Durée du Titre d'Occupation.....	13
	↳ 6.4 Niveau d'activité.....	13
>	CHAPITRE VII – ENCADREMENT DES DEROGATIONS – INFORMATION DES CAS PARTICULIERS AUPRES DU DIRECTOIRE	14
>	ANNEXE N° 1 – CAS DE DEROGATIONS.....	15
>	ANNEXE N° 2 – NATURE DES SURFACES.....	17

> OBJET

Le présent document concerne le processus d'implantation et de suivi contractuel, et est structuré de la manière suivante :

- Les éléments relatifs aux procédures de publicité et le cas échéant de mise en concurrence préalables à l'attribution des Titres d'Occupation du domaine public ;
- Le processus de délivrance du Titre d'Occupation ;
- La négociation des éléments essentiels des Titres d'Occupation dans le respect des Conditions Générales d'Occupation et du Guide des Redevances Domaniales ;
- Le processus de contractualisation ;
- Le suivi des éléments contractuels essentiels.

> CHAPITRE I – ATTRIBUTION DES TITRES D'OCCUPATION

Les règles de publicité ci-dessous sont établies en application de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 pour les Titres délivrés à compter du 1^{er} juillet 2017, et constituent par ailleurs une déclinaison des règles de publicité communes aux trois ports du GIE HAROPA (Ports du Havre, de Rouen et de Paris).

↳ 1.1 Procédures applicables

Dans le cadre de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 (« l'Ordonnance »), plusieurs procédures sont susceptibles d'être mises en œuvre afin de procéder à l'attribution d'un Titre d'Occupation :

- **Publicité** : mode de communication visant à porter à la connaissance du public, la disponibilité d'une dépendance du domaine public pour une occupation privative, ou la manifestation d'intérêt spontanée d'un prospect ou client pour l'occupation privative d'une dépendance du domaine public.
- **Manifestation d'intérêt spontanée** : sollicitation spontanée d'un prospect ou client pour l'occupation privative d'une dépendance du domaine public n'ayant pas fait l'objet d'une publicité à l'initiative du GPMH au préalable.
- **Procédure de sélection** : procédure de mise en concurrence présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et visant à sélectionner l'offre garantissant la meilleure valorisation du domaine.
- **Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)** : procédure renforcée de publicité conduisant à la sélection d'un ou plusieurs candidats admis à présenter un projet d'implantation dans le cadre d'un futur Appel à Projet. Cette procédure est notamment utilisée lorsque la destination de la dépendance est à préciser.
- **Appel à Projet (AAP)** : procédure renforcée de sélection pouvant être mise en œuvre de manière autonome ou à la suite d'un Appel à Manifestation d'Intérêt.
- **Gré à gré** : mode d'attribution à un Occupant d'un Titre d'Occupation par négociation directe dans les cas autorisés par l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.

↳ 1.2 Modalités de mise en œuvre des procédures

En dehors des dérogations identifiées et visées au point 1.3 ci-après, toute disponibilité foncière ou immobilière fait l'objet d'une mise en publicité, *a minima* sous la forme d'une fiche descriptive accessible sur le site www.haropa-solutions.com, ou directement sur le site www.realestate.haropa-solutions.com précisant les caractéristiques générales du bien, le type d'activité attendue et l'information des candidats potentiels sur les Conditions Générales d'Occupation.

La fiche descriptive est mise en ligne avec une anticipation suffisante, à définir au cas par cas et pouvant aller jusqu'à deux (2) ans avant la disponibilité effective de l'emplacement, en fonction de la nature de l'occupation.

Cette fiche descriptive reste en ligne pendant une durée minimale, au moins égale à six (6) semaines à compter de sa date de publication. La date de publication et la durée minimale de publication sont indiquées sur la fiche. Le GPMH peut fixer une durée supérieure s'il le souhaite. Au terme de ce délai, la fiche pourra être laissée en ligne tant que l'emplacement n'est pas attribué, en l'absence de candidat ou en cas de négociation infructueuse par exemple.

Lorsque le GPMH n'a reçu qu'une seule manifestation d'intérêt à l'issue du délai minimal de mise en publicité, alors il peut procéder à une négociation en gré à gré.

En revanche, lorsque la publicité a généré plusieurs manifestations d'intérêt, ou lorsque le GPMH a souhaité mener une procédure de sélection, le choix du titulaire du Titre d'Occupation est déterminé sur la base de critères précisés dans la procédure de sélection, et présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence visant à la meilleure valorisation du domaine, tels que la conformité à la destination du site attendue comme indiqué dans la publicité, la solidité financière du porteur de projet, la conformité aux missions du Port, les trafics générés, la redevance, les objectifs de développement durable, d'insertion urbanistique et environnementale, le niveau d'investissements, les emplois. Ces éléments constituent un faisceau d'indices destiné à identifier le projet présentant la meilleure valorisation du domaine. Le contenu de la procédure de sélection (critères, planning, modalités, etc.) est soumis à un avis préalable du Comité d'Implantations ou tout autre comité ad hoc.

Afin de créer les conditions d'une bonne visibilité de l'offre foncière et immobilière auprès de tous les acteurs économiques potentiellement concernés, des annonces sont passées trimestriellement dans différents supports de presse pour faire connaître le site HAROPA-Solutions. Une liste commune des supports de publication à diffusion locale, nationale, voire internationale est définie par le Club Métier Domonial, les publicités afférentes sont réalisées par le biais du GIE HAROPA à la demande du GPMH. Le GPMH est susceptible de procéder à des annonces spécifiques complémentaires sur ses biens.

Les outils utilisés permettent d'assurer la traçabilité de toutes les étapes de la procédure. Le contenu du site HAROPA-Solutions est archivé mensuellement pour une durée d'un an. Le GPMH conserve l'historique de la procédure ainsi que les manifestations d'intérêt écrites quelles que soient les suites qui leur sont données.

Nota Bene : Dans certains cas, la procédure de mise en concurrence peut prendre la forme d'un Appel à Projets précédé le cas échéant d'un Appel à Manifestations d'Intérêt, après validation du Comité d'Implantations ou de tout autre comité ad hoc.

Dans le cas où l'une de ces deux procédures est mise en œuvre, une information sur l'existence de cette procédure est insérée dans la fiche descriptive du bien, avec les date et heure limites de dépôt des dossiers.

Le règlement de la procédure spécifique est mis en ligne *a minima* sur le site www.haropa-solutions.com

↳ 1.3 Dérogations prévues par l'Ordonnance

Les situations de dérogations susceptibles d'entrer dans le champ des dérogations prévues par l'Ordonnance nécessitent une analyse spécifique au cas par cas.

Pour autant, le tableau joint en annexe n° 1 recense les cas pour lesquels l'attribution d'un Titre d'Occupation du domaine est dispensée en tout ou partie des obligations de publicité ou de mise en œuvre d'une procédure de sélection conformément à l'Ordonnance.

Conformément à la décision du Directoire approuvant la présente doctrine, le Comité d'Implantations autorise les négociations de gré à gré, à l'exception des cas identifiés en bleu dans le document en annexe n° 1, pour lesquels une décision préalable du Directoire est nécessaire. En tout état de cause, le Comité d'Implantations comme le Directoire prennent leur décision sur la base d'une justification en droit et en fait formalisée.

La date de publication sur www.haropa-solutions.com de la fiche descriptive du bien concerné est rappelée dans le préambule du Titre d'Occupation. Le cas échéant, le préambule du Titre fait apparaître les motifs de droit ou de fait permettant de recourir à une dérogation.

> CHAPITRE II – CHOIX DU CANDIDAT

↳ 2.1 Négociation

Le processus de négociation a pour objet d'arrêter les termes essentiels du futur Titre d'Occupation, notamment surface, durée, tarif, octroi ou non de droit réel, fixation de garanties financières, indemnités de résiliation, etc. La négociation est menée dans le respect du Guide des Redevances Domaniales, des Conditions Générales d'Occupation, du présent document et le cas échéant dans les conditions spécifiques définies à l'occasion des procédures de publicité ou sélection.

En tout état de cause, l'éventuel processus de négociation mis en place lors d'une procédure de sélection doit se dérouler dans des conditions permettant de garantir le respect des principes de transparence, d'égalité de traitement entre les candidats, et du contradictoire.

Une phase de négociation exclusive peut être envisagée avec la meilleure offre, sous réserve d'avoir été préalablement anticipée et annoncée aux candidats dans les documents liés à la consultation. Dans cette hypothèse, la durée du processus de négociation est bornée en durée (fixée au cas par cas). La durée de la phase de négociation exclusive peut être prolongée avant la fin du délai initial fixé, d'un commun accord entre le GPMH et le candidat concerné, sous réserve que la possibilité de prolonger la phase de négociation exclusive ait été préalablement prévue et annoncée aux candidats dans les documents de la consultation.

Pendant la durée fixée, le GPMH et le candidat porteur de la meilleure offre négocient et finalisent un projet de Titre d'Occupation.

Si les négociations exclusives aboutissent avant la fin de la durée du processus de négociation fixée : l'offre finale et le projet de Titre d'Occupation négocié sont présentés aux instances de décisions du GPMH pour avis et/ou décision.

Si les négociations exclusives n'aboutissent pas avant la fin de la durée du processus de négociation fixée : le GPMH entame une nouvelle négociation exclusive avec la meilleure offre subséquente. La durée de validité des offres est au maximum d'un (1) an à compter de la date de réception de chaque offre.

↳ 2.2 Attribution des Titres d'Occupation

▪ 2.2.1 Décision d'attribution

La décision d'attribution du Titre d'Occupation relève de la compétence du Directoire, dans les conditions de son Règlement Intérieur. Le Directoire autorise la délivrance de l'ensemble des Titres, soit au cas par cas, soit dans une décision-cadre annuelle. Cette décision-cadre vise à autoriser, dans des conditions strictement définies, l'attribution des Titres pour certaines catégories de dépendances.

La décision d'attribution du Titre d'Occupation est matérialisée de la manière suivante :

- Pour les Titres soumis à autorisation spécifique du Directoire, par la décision du Directoire en elle-même ;

- Pour les Titres pris en exécution de la décision-cadre annuelle, par la validation de la fiche d'implantation par le Comité d'Implantations, suivie de la signature du Titre conformément à l'annexe n° 1 du Règlement Intérieur du Directoire.

Les Titres d'Occupations sont réputés attribués :

- Au jour de l'envoi par lettre recommandée avec accusé réception du titre, pour les Autorisations d'Occupation Temporaire,
- Au jour de la signature du titre par le dernier des deux signataires, pour les Conventions d'Occupation Temporaire.

2.2.2 Publication des avis d'attribution

Un avis d'attribution du Titre est publié sur le site internet du GPMH, qui précise les motifs d'attribution et la procédure éventuellement mise en œuvre. Un lien est créé sur le site www.haropa-solutions.com pour diriger les internautes vers les avis d'attribution du GPMH.

↳ 2.3 Infirmité des procédures de sélection

Si aucune des offres reçues dans le cadre de la procédure de sélection ne permet d'envisager une bonne valorisation du domaine public, le GPMH se réserve la possibilité de déclarer la procédure infructueuse et de clore celle-ci.

La déclaration d'infirmité est transmise pour information aux candidats, et publiée sur le même site que la publicité initiale : www.haropa-solutions.com, ou directement sur le site www.realestate.haropa-solutions.com.

> CHAPITRE III – TERMES ESSENTIELS SOUMIS A NEGOCIATION

Ce paragraphe a pour objet d'encadrer la négociation des termes essentiels principaux.

↳ 3.1 Durée

Conformément à l'article L 2122-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (« CGPPP »), « l'Occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire ». Par conséquent, les Titres d'Occupation délivrés par le Directoire du GPMH, qu'il s'agisse de nouvelles implantations ou de renouvellements, doivent avoir un terme déterminé.

La durée accordée intègre la période de construction, de mise en route des installations, d'exploitation et de remise en état de la dépendance.

Pour tout Titre d'Occupation nécessitant des investissements de la part du client, la durée est fixée à l'issue de la négociation avec le candidat à l'implantation, au regard de la nature de l'activité exercée et des investissements, sans pouvoir excéder la période nécessaire à l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

La grille ci-dessous permet de déterminer la durée raisonnable en fonction du niveau des investissements projetés.¹

Montant des investissements € ht/m ² de surface aménagée	Durée indicative (années)
Investissement ≥ 375 €	40
225 € ≤ Investissement < 375 €	35
175 € ≤ Investissement < 225 €	30
150 € ≤ Investissement < 175 €	25
125 € ≤ Investissement < 150 €	20

¹ Les investissements s'entendent comme les investissements initiaux ainsi que ceux devant être réalisés pendant la durée du contrat et nécessaires pour l'exploitation des équipements. Sont notamment considérés comme tels : les travaux de renouvellement, de mises aux normes, les dépenses liées aux infrastructures, à l'aménagement préalable des terrains (par exemple « dépollution », élimination de terres excavées non inertes) aux équipements, à la logistique, au recrutement et à la formation du personnel.

Montant des investissements € ht/m ² de surface aménagée	Durée indicative (années)
100 € ≤ Investissement < 125 €	15
25 € ≤ Investissement < 100 €	10
0 € ≤ Investissement < 25 €	≤ 5

Les durées susvisées sont indicatives. Lorsqu'un prospect/client demande une durée supérieure à la grille ci-avant, le GPMH se réserve la possibilité d'accorder une durée supérieure après réalisation d'une analyse économique complémentaire, si le candidat justifie que la durée supérieure demandée est légitime pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis et sous réserve :

- De l'accord des instances de décision du GPMH ;
- De l'application, le cas échéant, d'un coefficient majorateur K5 tenant compte de l'avantage complémentaire spécifique octroyé du fait de cette durée.

Dans l'hypothèse où la découverte fortuite de sources de pollution non compatibles avec l'usage projeté de la dépendance ou l'élimination de terres non inertes entraîneraient pour l'occupant une dépense d'investissement supplémentaire susceptible de bouleverser l'économie globale du Titre d'Occupation, il est alors envisageable d'octroyer à l'occupant une durée supplémentaire sans majoration du coefficient K5.

Pour les titres d'occupation relatifs à des dépendances accessoires ou connexes à des sites principaux (par exemple réseaux d'eaux pluviales, pomperies, etc.), la durée du titre domanial accessoire pourra être calée sur la durée du Titre d'Occupation principal, si les dépendances accessoires ou connexes sont strictement nécessaires à l'exercice par l'occupant de l'activité autorisée dans le Titre d'Occupation principal.

Nota Bene : Sous réserve de cas particuliers, nécessitant de prendre en compte les conditions de la concurrence entre occupants, peuvent être considérées comme étant des occupations de courte durée, au sens de l'ordonnance n° 2017-562 et du Guide des Redevances Domaniales, toutes les occupations d'une durée inférieure ou égale à un (1) an. Cette durée d'un (1) an est justifiée au vu de la particularité du domaine public maritime, tant au regard de la nature des dépendances mises à disposition que des activités susceptibles d'être exercées.

↳ 3.2 Cas des prolongations

L'allongement de la durée d'un Titre doit se conformer aux prescriptions de l'article L 2122-1-2 4° du CGPPP :

- a) Dans l'hypothèse où l'Occupant présente un projet de réinvestissement, deux situations peuvent se présenter :
 1. Si la redevance accordée dans le Titre d'Occupation initial est conforme au Guide des Redevances Domaniales de l'année en cours et si le nombre de dépendances similaires disponibles n'est pas limité : la prolongation peut intervenir sans autre modification des termes essentiels (notamment tarifaire). Toutefois, cette dérogation à l'obligation de mise en publicité/procédure de sélection préalable, prévue en annexe n° 1 devra être limitée aux cas où aucun autre cas dérogatoire plus adapté prévu par l'ordonnance n'a pu être identifié.
 2. Si la redevance accordée dans le Titre d'Occupation initial n'est pas conforme au Guide des Redevances Domaniales de l'année en cours :
 - l'Occupant peut demander la mise en publicité et/ou concurrence de sa dépendance au cours des deux (2) années précédant la date de fin normale de son Titre, afin de connaître en amont les éventuelles possibilités de poursuite de

son Titre, et prendre ainsi toutes les dispositions nécessaires, en cas de prolongation de son Titre ou de confirmation de son départ,

- le Titre d'Occupation peut être remis en publicité et/ou concurrence, à tout moment, en cours de Titre sur demande de l'Occupant. Ce dernier peut alors se porter candidat et proposer son nouveau projet de réinvestissement dans le cadre de la procédure mise en œuvre. Dans ce cas, l'Occupant doit être informé par écrit que si la dépendance objet de son Titre d'Occupation est remise en concurrence et que son projet de réinvestissement n'est pas retenu, son titre d'occupation pourra être résilié de manière anticipée. L'Occupant doit alors confirmer sa décision par écrit au GPMH : soit en indiquant qu'il a parfaitement connaissance de ce risque, qu'il accepte et qu'il maintient sa volonté d'être remis en concurrence, soit en précisant qu'il renonce à sa demande de prolongation, après avoir pris connaissance du risque de résiliation anticipé de son Titre en cas de remise en publicité et/ou concurrence. Dans ce dernier cas, le Titre d'Occupation poursuit son cours jusqu'au terme initialement prévu.

- b) Une prolongation peut également être accordée dans l'hypothèse où la remise en état de la dépendance mise à disposition ne peut être exécutée pendant la durée du Titre en raisons de circonstances extérieures à l'Occupant, ou lorsque le Titre le prévoit au préalable en raison de l'impossibilité de déterminer le délai réel de désimplantation.

↳ 3.3 Attribution de droit réel

Seul l'Occupant qui procède à l'édification d'ouvrages ou d'installations à caractère immobilier sur la ou les parcelles mises à disposition peut se voir attribuer un droit réel.

L'octroi d'une COT avec droit réel doit faire l'objet d'un acte notarié (et donc d'une publicité par le notaire auprès des services de la publicité foncière) conformément aux Conditions Générales d'Occupation.

Afin d'assurer une meilleure sécurité juridique tant pour l'Occupant que pour le GPMH, la constitution d'un droit réel sera systématiquement proposée par le GPMH pour les occupations qui présentent les caractéristiques suivantes :

- Réalisation de constructions à caractère immobilier nécessitant un investissement important ;
- Financement bancaire (emprunt et/ou crédit-bail, etc.).

L'Occupant sera informé au préalable des avantages et inconvénients de l'attribution ou non de droit réel (voir paragraphe 6.2 de la présente doctrine notamment). Connaissance prise des conséquences propres à l'attribution ou non de droit réel, l'Occupant qui renonce à l'attribution de droit réel devra confirmer son choix par écrit avant l'attribution du Titre.

↳ 3.4 Fixation des garanties financières

Afin de prémunir le GPMH des risques financiers conséquences de l'exploitation de la dépendance par l'Occupant, deux types de garanties financières peuvent être exigées :

- Un dépôt de garantie versé par l'Occupant lors de la mise à disposition ;
- Des polices d'assurance environnementale.

▪ 3.4.1 Constitution de dépôts de garantie

Un dépôt de garantie est une somme versée pour garantir le GPMH de la bonne exécution de la remise en état par l'Occupant.

Ce type de garantie peut être exigé pour toute occupation du patrimoine bâti du GPMH, ainsi que pour les terre-pleins. Dans cette hypothèse, le Titre d'Occupation est délivré à l'Occupant sous condition suspensive du versement effectif du montant de la garantie au GPMH.

Le montant du dépôt de garantie peut varier entre un (1) et trois (3) mois, en fonction de la nature du bien mis à disposition, de l'activité exercée sur le site et de la solidité financière de l'Occupant.

Le dépôt de garantie est encaissé par le GPMH au plus tard au jour de la signature du Titre d'Occupation, et est restitué à l'Occupant dans les termes décrits dans les Conditions Générales d'Occupation.

▪ 3.4.2 Constitution de polices d'assurance environnementale

Afin de préserver le GPMH des risques liés à la présence éventuelle de pollution, le GPMH pourra exiger compte tenu de l'activité développée par l'Occupant, et notamment pour les activités les plus polluantes la souscription :

- D'une police d'assurance Responsabilité Civile Atteinte à l'Environnement (RCAE) comprenant une garantie couvrant les frais de dépollution ;
- Et le cas échéant d'une police d'assurance Responsabilité Environnementale (RE), notamment lorsque l'activité est susceptible d'avoir un impact sur des terrains en zone Natura 2000.

Si l'Occupant ne souscrit pas de telles polices d'assurance, il pourra produire une garantie au moins équivalente à de telles polices d'assurance, laquelle devra faire l'objet d'une acceptation par le GPMH.

Il pourra ainsi être produit par l'Occupant, sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Une garantie maison-mère ;
- Et/ou une caution ;
- Et/ou une auto-assurance si l'occupant dispose de capitaux propres suffisants.

Le montant des polices sera défini au cas par cas par l'Occupant en fonction de l'activité exercée sur le domaine public, et notamment des risques qu'elle génère pour l'environnement et les tiers. Un tel montant devra être accepté par le GPMH.

A ce titre, les fourchettes de garanties pratiquées sur le marché assurantiel en 2020 recouvrent les montants suivants, exprimés par an et par sinistre :

- RCAE : de 500 000 € à 10 000 000 €. Dont frais de dépollution, pour les activités les plus polluantes : de 1 000 000 € à 4 000 000 € ;
- RE : de 1 000 000 € à 5 000 000 €.

S'agissant de fourchettes indicatives, et compte tenu de l'activité de l'Occupant, de la nature du risque encouru, du process industriel mis en œuvre par l'Occupant, des garanties environnementales d'ores et déjà souscrites par ce dernier auprès des services de l'Etat, et de tout autre élément dont il sera dûment justifié par l'Occupant, le GPMH pourra envisager des montants autres de garanties. En cas de blocage des négociations au regard des montants d'assurance, il pourra être envisagé de saisir les experts en assurance du GPMH afin d'obtenir un avis.

L'Occupant devra fournir les justificatifs nécessaires relatifs à la détermination des montants des polices et, le cas échéant, à la garantie équivalente proposée, lors des négociations et à chaque année d'occupation, tel que fixé dans le Titre d'Occupation.

↳ 3.5 Indemnités en cas de résiliation anticipée du fait de l'Occupant

Une résiliation anticipée du fait de l'Occupant est susceptible de causer au GPMH un préjudice financier.

Dans tous les cas, le montant des redevances R1 pour la durée de préavis restant à courir et l'intégralité du montant de la redevance R2 sont dus.

En outre, lorsqu'aucun repreneur n'a pu être trouvé à l'issue de la procédure de mise en publicité/concurrence des dépendances concernées, et en l'absence de commun accord, l'indemnité versée par l'Occupant pourra couvrir l'ensemble des préjudices subis par le GPMH,

c'est-à-dire l'indemnisation du préjudice lié au coût de vacance, de reconversion et de mise en publicité.

Le Titre d'Occupation prévoira le cas échéant l'application et les modalités de calcul de cette indemnité.

Nota Bene : Dans le cas d'un transfert de Titre, lorsqu'un repreneur proposé par le titulaire est accepté pour la durée du Titre restant à courir, dans le respect des conditions relatives au transfert de Titre d'Occupation : aucune indemnité n'est due, seule la redevance R1 correspondant au délai de préavis sera due.

> CHAPITRE IV – CONTRACTUALISATION

↳ 4.1 Titres d'Occupation (COT/AOT)

Les Titres d'Occupation délivrés par le Directoire du GPMH peuvent prendre deux formes juridiques distinctes :

- L'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) qui prend la forme d'un arrêté unilatéral octroyé par le GPMH (sur décision du Directoire) ;
- La Convention d'Occupation Temporaire (COT) qui prend la forme d'un contrat bilatéral conclu entre le GPMH et l'Occupant (sur décision du Directoire).

↳ 4.2 Gestion des Occupations Sans Titre

Conformément à l'article L 2125-4 du CGPPP ainsi qu'aux principes du droit administratif, l'ensemble des occupations privatives du domaine public doivent donner lieu au paiement d'une redevance, qu'elles soient régulières ou non.

Le Guide des Redevances Domaniales et les Conditions Générales d'Occupation décrivent les modalités de facturation dans l'hypothèse d'Occupations Sans Titre.

Le paiement d'une telle redevance ne vaut pas délivrance d'un Titre d'Occupation à l'Occupant : ainsi, l'Occupant qui souhaite régulariser son Occupation Sans Titre devra se conformer aux obligations de publicité et/ou mise en concurrence décrites au point 1 de la présente doctrine. A défaut, l'Occupant ne pourra être maintenu dans les lieux.

> CHAPITRE V – DISPOSITIONS PARTICULIERES EN DEBUT DE TITRE D'OCCUPATION

↳ 5.1 Mise à disposition

La mise à disposition de la dépendance peut être postérieure à la date de prise d'effet du Titre dans le cas où des travaux sont réalisés par le GPMH dans le cadre d'un R2. En pareil cas, la date de mise à disposition est clairement définie dans le Titre.

Par ailleurs, la signature du Titre d'Occupation est un préalable nécessaire qui permet d'engager les travaux à la charge du GPMH. La date de signature de l'état des lieux d'entrée actera la date de mise à disposition de la dépendance, et donc la date de prise d'effet de la redevance.

La mise à disposition de la dépendance par le GPMH peut également être phasée.

↳ 5.2 Phases d'instruction de projet et de construction

Lorsque les projets d'implantation nécessitent l'obtention d'autorisations préalables en vue d'édifier ou exploiter les ouvrages, constructions, installations et équipements projetés, la signature du Titre d'Occupation est un préalable nécessaire au dépôt de toute demande d'autorisation. Le Titre d'Occupation peut alors comporter des clauses de résiliation sans indemnité dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Par le GPMH dans le cas où la demande d'autorisation en question ne serait pas déposée et enregistrée dans un délai convenu ;
- Par le GPMH ou l'Occupant, dans le cas où l'autorisation en question serait refusée ou annulée à la suite de recours administratif ou de tiers.

> CHAPITRE VI – SUIVI DU CONTRAT

↳ 6.1 Modifications substantielles en cours de Titre

Dans l'hypothèse d'une modification substantielle du Titre d'Occupation du fait de l'Occupant, le Comité d'Implantations ou le Directoire, conformément à l'article 2.2 de la présente doctrine, se prononcera sur le caractère substantiel ou non des modifications envisagées au regard notamment des conditions d'attribution initiales. Les conditions de modification du Titre d'Occupation seront le cas échéant réexaminées afin notamment de se conformer aux obligations liées à la publicité et/ou mise en concurrence.

↳ 6.2 Encadrement des cessions de Titres constitutifs de droit réel

Conformément à l'article L 2122-7 du CGPPP, le transfert de Titre d'Occupation et la cession de droits réels ne peut intervenir que si le respect des obligations de publicité et de sélection préalables ne s'y oppose pas et après agrément du cessionnaire par le GPMH.

Ce principe est applicable que si la procédure initiale de mise en publicité ou sélection a prévu et encadré la possibilité de céder le Titre ou non.

Le cas échéant, le GPMH et l'Occupant cédant s'accordent pour procéder à une publicité indiquant que l'Occupant souhaite céder son Titre d'Occupation, ainsi que les constructions, ouvrages et installations qu'il a édifiés. Cette publicité est soumise à la procédure décrite au point 1.2 ci-dessus, l'Occupant entendu.

↳ 6.3 Durée du Titre d'Occupation

La fixation de la durée initiale du Titre d'Occupation étant subordonnée au montant des investissements, le Titre d'Occupation inclut une clause visant à sanctionner la non-réalisation des investissements annoncés par l'Occupant par une réduction proportionnelle de la durée précédemment octroyée.

Le Titre doit alors préciser les modalités de calcul permettant de réduire la durée.

↳ 6.4 Niveau d'activité

Lorsque le niveau de l'activité projeté sur la dépendance mise à disposition fait partie des critères socio-économiques ou financiers (composante R3 de la redevance) de sélection de l'Occupant, le Titre d'Occupation rappellera les engagements pris par l'Occupant dans le cadre de la procédure de sélection. Un suivi de ces engagements est réalisé au regard des prévisions initiales.

> **CHAPITRE VII – ENCADREMENT DES DEROGATIONS – INFORMATION DES CAS PARTICULIERS AUPRES DU DIRECTOIRE**

Dans le cadre du processus de négociation et dans l'hypothèse où le Comité d'Implantations valide le recours à une dérogation à la présente doctrine, cette dernière devra faire l'objet d'une décision du Directoire.

La doctrine pourra, le cas échéant et sur décision du Directoire, faire l'objet de modifications ultérieures.

ANNEXE N° 1 – CAS DE DEROGATIONS

Cas d'exception aux procédures de publicité et/ou de sélection	Fondement juridique	Mise en pub a minima oui/non	Publication obligatoire d'un avis d'attribution motivé oui/non	Exemples communs
Occupations ou utilisations de courte durée	article L 2122-1-1 al2	oui	non	Occupations d'une durée inférieure ou égale à 12 mois; exemples : hivernage des navires et bateaux, quais à usage partagés, événementiel, terre-plein roulier, tournage de films, installations de chantier, escales de 1h à 3 jours
Lorsque le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice de l'activité projetée n'est pas limité	article L 2122-1-1 al2	oui	non	Biens où l'offre avec caractéristiques similaires n'est pas limitée
Titre inséré dans une opération donnant lieu à une procédure présentant des garanties d'impartialité et de transparence, et permettant des manifestations d'intérêt	article L 2122-1-2 1°)	non	non	Choix d'un repreneur avec agrément de l'autorité compétente au cours de procédures collectives, appels à projets ou AMI divers, titre minier ou autorisations similaires
Titre d'occupation conféré par un contrat de la commande publique	article L 2122-1-1 2°)	non	non	Concessions de service ou de travaux, DSP, marchés publics, marchés de partenariat pour les contrats passés sous maîtrise d'ouvrage du port ou d'un tiers
Lorsque l'urgence le justifie. La durée du titre ne peut alors excéder un (1) an	article L 2122-1-2 3°)	non	non	Catastrophe naturelle, industrielle, accidentelle ou réquisition
Lorsque le titre a pour seul objet de prolonger une autorisation existante sans que sa durée totale ne puisse excéder celle prévue à l'article L 2122-2	article L 2122-1-2 4°)	oui	non	Si et seulement si, le nombre d'autorisations disponibles n'est pas limité : prolongation pour amortir un niveau d'investissement supérieur à celui projeté lors de la conclusion du contrat d'origine et pour de nouveaux investissements
Lorsque le titre a pour seul objet de prolonger une autorisation existante sans que cette prolongation excède la durée nécessaire au dénouement des relations entre l'Occupant et l'autorité compétente dans des conditions acceptables d'un point de vue économique	article L 2122-1-2 4°)	non	non	Prolongation pour remise en état des lieux (dépollution) ou évolutions réglementaires ICPE
Lorsqu'une seule personne est en droit d'occuper la dépendance	article L 2122-1-3 1°)	non	oui	Servitudes, opérateurs de réseau en vertu d'une DUP, titres d'occupation délivrés dans le cadre d'un titre minier, évolution nécessitée pour le maintien d'une ICPE
Lorsque le titre est délivré à une personne surveillée par la personne publique, lui permettant d'exercer un contrôle étroit	article L 2122-1-3 2°)	non	oui	Filiales des ports
Lorsqu'une 1 ^{ère} procédure de sélection (pub ou mise en concurrence) est restée infructueuse	article L 2122-1-3 3°)	non	oui	
Lorsque les caractéristiques particulières de la dépendance notamment géographiques, physiques, techniques ou fonctionnelles, ou ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation ou les spécificités de son affectation le justifient au regard de l'activité économique projetée	article L 2122-1-3 4°)	non	oui	Parcelles enclavées, servitudes, réseaux existants. Ouvrages maritimes ou fluviaux situés au droit d'une installation industrielle sur un terrain privé ou dépendances indissociables d'une parcelle privée ou d'un titre déjà accordé. Contraintes pour le maintien d'une ICPE/PPRT. Durée supplémentaire induite par la découverte fortuite de sources de pollution concentrées, ou l'élimination de terres non inertes. Terrain impacté à court/moyen terme par un projet d'intérêt général : renouvellement d'un titre dont la durée est cantonnée à la mise en œuvre du nouveau projet d'intérêt général. Activité économique exercée sur le site comme accessoire d'une activité économique exercée ailleurs sans alternative raisonnable permettant le bon fonctionnement de l'ensemble (ex : les quais dédiés à l'alimentation d'une usine) (*)

Fin de l'annexe n° 1 page suivante.

Cas d'exception aux procédures de publicité et/ou de sélection	Fondement juridique	Mise en pub <i>a minima</i> oui/non	Publication obligatoire d'un avis d'attribution motivé oui/non	Exemples communs
Lorsque des impératifs tenant à l'exercice de l'autorité publique ou à des considérations de sécurité publique le justifient	article L 2122-1-3 5°)	non	oui	Activités liées à la défense (dont la production d'armement), la sûreté (dont les activités nucléaires) et à la sécurité publique (y compris sanitaire)
Lorsque le titre intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée	article L 2122-1-4	oui	non	
Lorsque le titre d'occupation est destiné à l'installation et à l'exploitation d'un réseau de communications électroniques ouvert au public	article L 2122-1-3-1	non	non	Antennes relais, réseaux de téléphonie, fibre

Sont signalés en bleu les cas nécessitant l'accord préalable du Directoire sur l'entrée en négociation en gré à gré*.

(*) L'accord préalable du Directoire sur l'entrée en négociation en gré à gré n'est pas nécessaire pour les titres domaniaux relatifs à des dépendances accessoires ou connexes à des sites principaux (par exemple réseaux d'eaux pluviales, pomperies, etc.) ou pour les titres domaniaux d'une durée inférieure ou égale à 3 ans et d'une redevance annuelle hors taxe inférieure à 50 k€.

NOTA BENE : Activités non économiques telles que les services régaliens et administratifs de l'Etat, établissements publics, collectivités, associations à but non lucratif, habitations, jardins, parkings publics gratuits, etc.

ANNEXE N° 2-NATURE DES SURFACES

> CHAPITRE I – OBJET

Le présent document a pour objectif de définir l'ensemble des natures de surface mises à disposition par le GPMH, et permettre ainsi d'harmoniser les situations dans l'ensemble du processus contractuel (fiches au CI et Directoire, contrats, REFX, couches SIG).

La nature des terrains susceptibles ou non d'être mis à disposition dépend de l'effort d'aménagement effectué au cours du processus d'implantation.



> CHAPITRE II – DEFINITION

↳ 2.1. Terrain naturel

Ce terme désigne (comme il est d'usage dans le secteur du BTP) un terrain, un relief, tel qu'il est ou était avant travaux. **Un terrain naturel n'est pas purgé des autorisations environnementales :**

- Réserve naturelle ;
- Réserve foncière ;
- Espaces interstitiels ;
- Mesures environnementales.

↳ 2.2. Terrain brut

Ce terme désigne (comme il est d'usage dans le secteur du BTP) un terrain, un relief, tel qu'il est ou était avant travaux d'aménagement. **Un terrain brut est purgé des autorisations environnementales, qu'elles soient obtenues par le GPMH ou l'Occupant.**

↳ 2.3. Terre-plein

▪ 2.3.1 Terrain aménagé

Ce terme désigne un terrain artificialisé par la mise en œuvre de **préparation de terrain**.

La préparation de terrain peut comprendre notamment :

- Déboisement, défrichage, décapage ;
- Operations de terrassement (mise à la cote, remblaiement, décaissement) ;
- Traitement sols (compactage, drainage, stabilisation des sols) ;
- Pré-chargement ;
- Amenée des réseaux.

▪ 2.3.2 Terrain revêtu

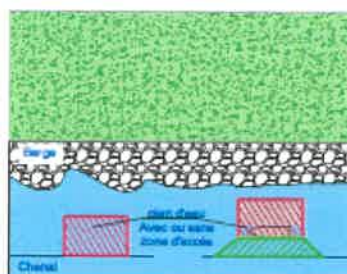
Ce terme désigne un terrain bénéficiant de structures d'imperméabilisation.

L'imperméabilisation des sols inclut les dallages béton et les structures (enrobés, gravillonnage) des zones de circulation et d'exploitation.

> CHAPITRE III – PLANS D'EAU ET OUVRAGES MARITIMES

↳ 3.1 Plans d'eau

Ce terme désigne une surface disponible pour une occupation temporaire, et située dans un bassin intérieur ou extérieur au port.

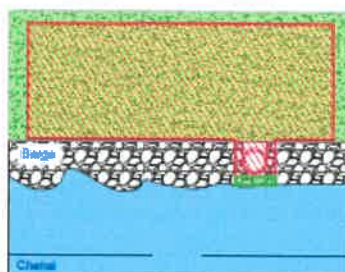


=> Besoin de stationnement

- Surface objet à facturation
- Surface non facturée mais entretenue à charge du client

↳ 3.2 Berge

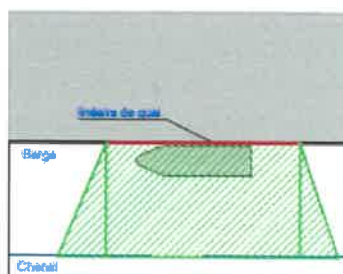
Ce terme désigne un talus aménagé ou non, longeant un plan d'eau. L'utilisation de la berge est illustrée de la manière suivante :



- Surface objet à facturation
- Surface non facturée mais entretenue à charge du client

↳ 3.3 Linéaire de quai

Ce terme désigne un quai longeant un plan d'eau. L'utilisation d'un quai et du plan d'eau associé est illustrée de la manière suivante :

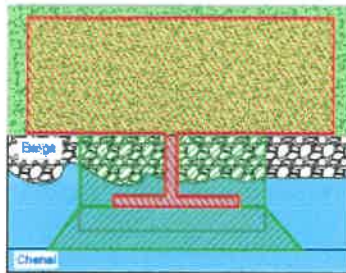


=> Plan d'eau mis à disposition pour les besoins de l'exploitation

- Surface objet à facturation
- Surface non facturée mais entretenue à charge du client

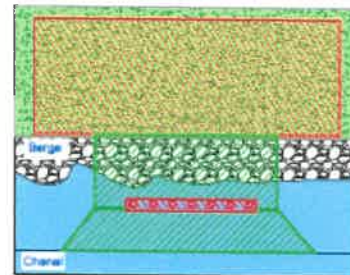
↳ 3.4 Appontements, ducs d'albe, fronts d'accostage

Les appontements, ducs d'albe et fronts d'accostage sont des ouvrages permettant l'accostage des navires. Les illustrations ci-dessous représentent les différents cas de mise à disposition de foncier et plan d'eau en vue de l'édification par l'occupant de ces ouvrages.





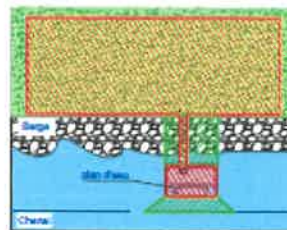
=> Plan d'eau mis à disposition pour les besoins de l'exploitation

 Surface objet à facturation
 Surface non facturée mais attribuée à charge du client




=> Plan d'eau mis à disposition pour les besoins de l'exploitation

 Surface objet à facturation
 Surface non facturée mais attribuée à charge du client



=> Besoin de stationnement

 Surface objet à facturation
 Surface non facturée mais attribuée à charge du client