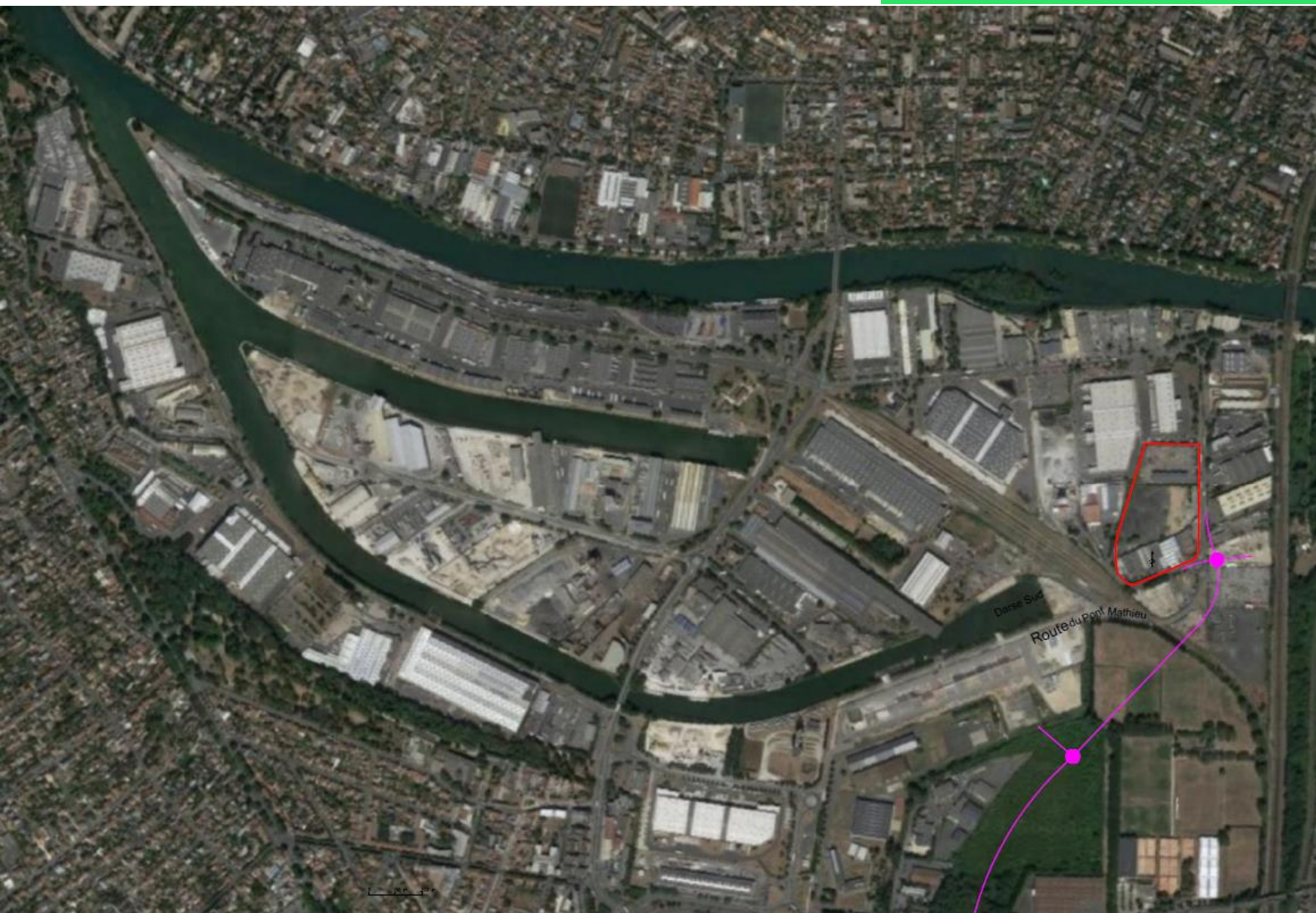


Appel à manifestation d'intérêts



**HAROPA
PORT**
Le Havre
Rouen
Paris



BONNEUIL-SUR-MARNE – LOT 5
3.35 ha
DOSSIER DE CONSULTATION

Date limite de réception des offres 6 OCTOBRE 2023

1. Contexte

1.1. Objet du présent Appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Le terrain objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt représente une superficie totale non divisible de près de 3.4 ha scindé en deux lots de dimensions et de disponibilités différentes.

- Lot A d'une surface de 28 432 m² disponible 4^{ème} trimestre 2024
- Lot B d'une surface de 5 106 m², disponible 4^{ème} trimestre 2025

Conformément à sa stratégie de développement et compte tenu des caractéristiques exceptionnelles du site en termes notamment de surfaces disponibles, de conditions d'accès multimodale et de synergies potentielles avec les acteurs locaux (notamment le marché international de Rungis), HAROPA PORT envisage pour ce site l'implantation d'une ou plusieurs activité(s) étroitement liée(s) à l'écosystème portuaire.

Une activité s'inscrivant dans la dynamique de transition énergétique et écologique portée par HAROPA PORT sera privilégiée.

Une vocation logistique portuaire génératrice de flux serait fortement valorisée.

Cette procédure est ouverte à toute entreprise et groupement souhaitant manifester un intérêt pour l'exploitation de cette future emprise pour développer toute activité permettant de développer des modes de transport alternatifs, qu'ils soient fluvial et/ou ferroviaire.

Les candidats intéressés par cette opportunité et qui désireraient développer un projet sur ce du site sont invités à manifester leur intérêt.

Le présent appel est publié pour mesurer et qualifier l'intérêt suscité par la mise à disposition éventuelle de ce site et n'a pas pour objet de sélectionner le futur occupant du site.

Au terme de cet AMI, HAROPA PORT | PARIS engagera un Appel à Projets (AAP) dans les conditions détaillées dans l'article 4.1. en vue de conclure à terme une ou plusieurs convention(s) d'occupation temporaire (COT).

1.2. Présentation de HAROPA PORT

Le Grand port fluvio-maritime de l'axe Seine | HAROPA PORT est le regroupement des trois ports du Havre, de Rouen et de Paris.

5^e ensemble portuaire nord-européen, HAROPA PORT est connecté à tous les continents grâce à une offre maritime internationale de premier plan (650 ports touchés). Il dessert un vaste hinterland dont le cœur se situe sur la vallée de la Seine et la région parisienne qui forment le plus grand bassin de consommation français. Partenaire de près de dix ports normands et franciliens, HAROPA PORT constitue aujourd'hui en France un système de transport et de logistique en mesure de proposer une offre de service globale et durable de bout en bout. HAROPA PORT génère un trafic maritime et fluvial annuel de plus de 120 millions de tonnes et ses activités représentent environ 160 000 emplois.

Avec ses 1000 ha de foncier et 1 million de m² de surfaces bâties répartis sur 70 implantations portuaires fonctionnant en réseau, la Direction Territoriale de Paris constitue l'hinterland naturel des ports maritimes d'HAROPA PORT. Elle est par ailleurs un outil essentiel au service de la logistique durable de la région Ile-de-France, 2^e bassin de consommation d'Europe. Ses 6 plateformes multimodales sont ainsi connectées à des infrastructures de transport de premier plan et forment des clusters industriels dans les domaines du transport, de la logistique et de la messagerie, du BTP, des éco-industries (valorisation), de l'énergie et de l'agroalimentaire.

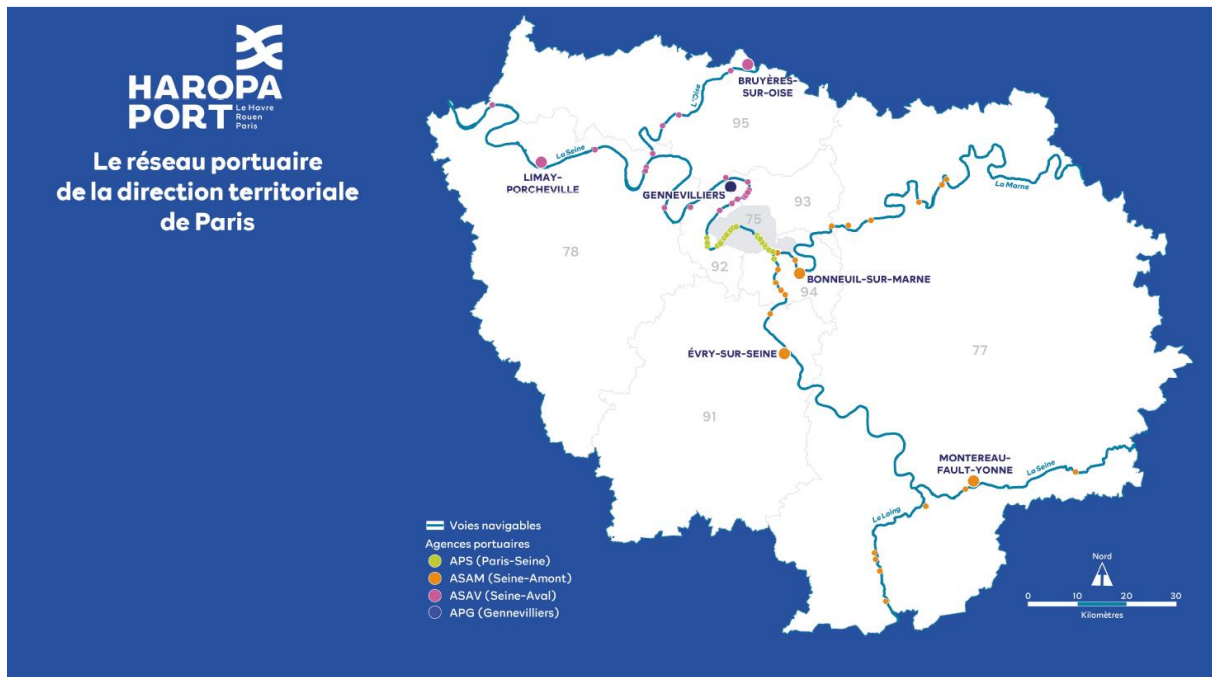
Dans le cadre de sa stratégie de développement HAROPA PORT développe des offres foncières en zone d'offres tendues via des regroupements de parcelles pour offrir aux acteurs des surfaces assez grandes pour y développer des projets en adéquation avec le report modal, la décarbonation des transports et le développement de la logistique fluviale urbaine avec la décarbonation du dernier kilomètre.

1.3. L'écosystème portuaire de Bonneuil-sur-Marne

Le port de Bonneuil-sur-Marne est la 2^{ème} plateforme multimodale de HAROPA PORT | Paris en Ile de France. Le port de Bonneuil, c'est :

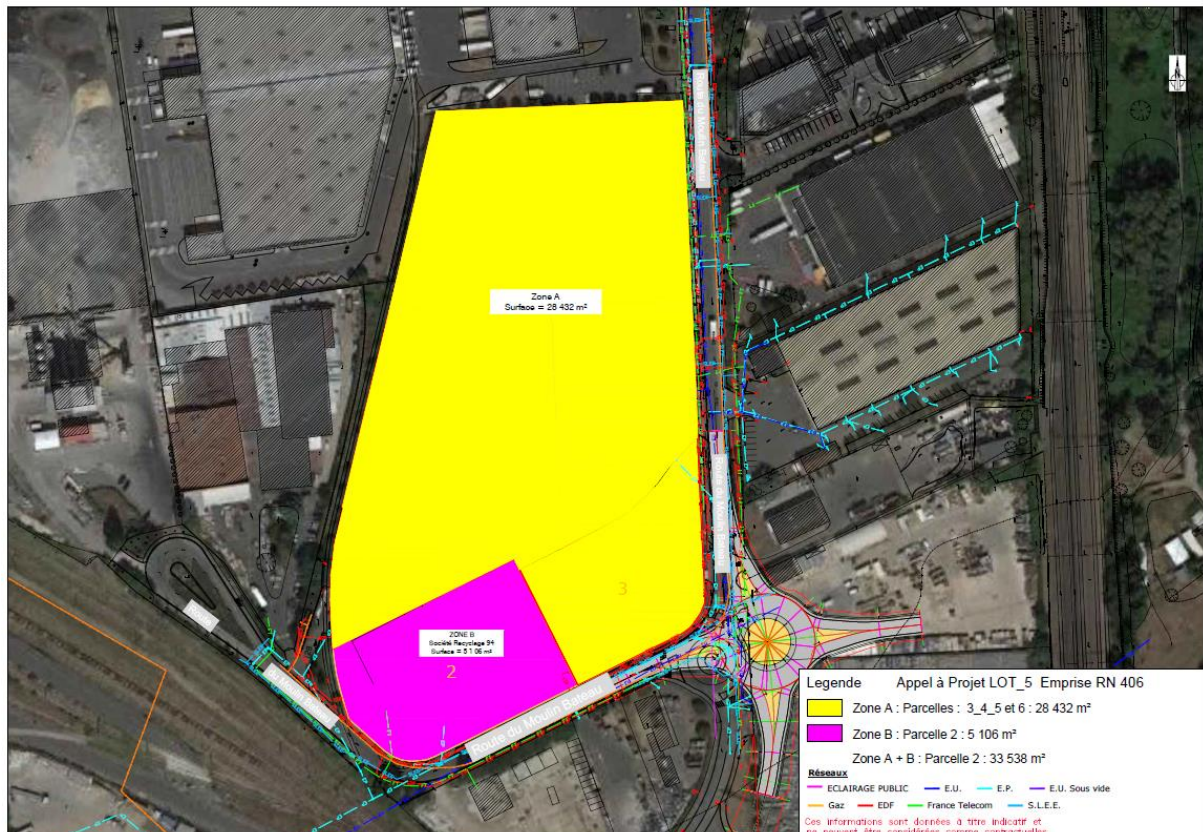
- 200 ha : un port inséré dans un milieu urbain dense
- 3 modes de transport, un centre de transport combiné rail/route, un terminal conteneurs fluvial/route, 5 quais à usage partagé dont un pour colis lourds, 4km de quais
- Plus de 1 375 000 de tonnes de trafic fluvial et 635 000 de tonnes de trafic ferré par an (BTP / logistique / multi-activités)
- Près de 30 000 EVP Franprix par an entre Bonneuil et Paris (40 EVP /barge)
- De l'ordre de 3 000 emplois directs, 120 entreprises sur site
- 180.000 m² de bâtiments (entrepôts, industriels, bureaux et divers) dont 85 000m² d'entrepôts et bureaux appartenant à HAROPA PORT | Paris (plus de 90% de taux d'occupation)

Plan de situation du port de Bonneuil-sur-Marne :



2. Description du site et de son environnement

Plan de la parcelle dans le port de Bonneuil-sur-Marne :



2.1. Présentation du site

Le terrain objet de l'appel à projet a une dimension totale de 33 538 m².

La parcelle se situe dans une zone portuaire à vocation « logistique » et bénéficie d'un accès fluvial via les 4 quais publics, d'un terminal à conteneurs opéré par Terminaux de Seine et d'un accès ferré via le terminal ferroviaire opéré par BTM.

Un accès ferroviaire en sous embranchement sur le réseau ferré portuaire pourrait se concevoir sur une longueur de 250 m en fond de parcelle, l'analyse de cette hypothèse relève du porteur de projet.

Il est porté à la connaissance des candidats que l'arrivée de la RN 406 prévue pour 2027 donnera un l'accès routier direct à la parcelle depuis l'A86.

2.2. Données d'entrée techniques

HAROPA PORT | PARIS remettra le terrain nu de toute construction.

2.2.1. Pollution des sols

Le terrain objet de l'appel à projets était auparavant divisé en plusieurs parcelles, dont seulement deux ont fait l'objet d'un diagnostic de pollution.

Des diagnostics de pollution sont fournis à titre indicatif, ceux-ci concernent partiellement les zones A et B.

Un diagnostic dit « état zéro » sera fourni pour l'ensemble du terrain avec plus de précisions avant la notification de la convention selon les spécificités du projet retenu.

2.2.2. Contraintes réglementaires

- Le terrain est situé dans la zone du PPRI, submersion de l'ordre de 1 m aux plus hautes eaux connues. Cette zone permet l'accueil d'activités portuaires, y compris logistiques. Pour autant, les dispositions constructives retenues sur la parcelle devront respecter les dispositions du PPRI (compensations hydrauliques, niveau des constructions par rapport à la cote casier etc.).
- Le port de Bonneuil est raccordé au système d'assainissement collectif du département du Val de Marne via un réseau portuaire. Une convention type de rejet sera signée entre l'amodiatraire et HAROPA PORT | PARIS.
- Le SAGE Marne Confluence impose de ne pas dégrader le bilan d'infiltration globale de la parcelle et de maximiser l'infiltration à la parcelle.
- Le respect du PLU et du SADD (Schéma d'Aménagement et de Développement Durable) s'imposent comme un ensemble de prescriptions et de recommandations sur les enjeux d'urbanisme et d'environnement.
Les enjeux du SADD ramenés à la parcelle concernée se traduisent par l'application du CPRAPE (Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales) et par la définition d'une fiche de lot.
- Le candidat devra tenir compte de ces règlements et recommandations dans l'élaboration de son projet et dans l'organisation de l'activité.

Les futures procédures d'autorisations administratives et de permis de construire seront de la responsabilité exclusive de l'exploitant porteur du projet qui bénéficiera, à l'appui de ses dossiers, de l'ensemble des données techniques et des études préalables présentées ci-dessus.

3. Dossier à remettre

Le dossier devra être rédigé en français.

Les candidats intéressés par la présente manifestation d'intérêt sont invités à constituer un dossier présentant leur projet et les moyens qu'ils comptent mettre en œuvre pour le réaliser.

Ce dossier pourrait utilement comprendre :

a- Présentation du candidat et stratégie de développement – 1 page maximum

La description du candidat pourra comprendre une présentation de la société, de ses activités et de ses chiffres clés (effectifs, CA, etc.).

Par ailleurs, le candidat pourra s'attacher à faire ressortir la manière dont sa candidature s'intègre dans le projet de développement de son entreprise et correspond à la vision de HAROPA PORT sur le secteur.

b - Présentation du projet – 3 pages maximum hors annexes

Le candidat présentera son projet comprenant tous les éléments qu'il souhaite porter à la connaissance de HAROPA PORT I PARIS et notamment :

- La présentation générale et technique du projet ;
- L'intégration de son projet dans l'écosystème portuaire qu'il soit industriel ou logistique. Il pourra utilement développer ses ambitions en termes de flux maritimes, fluviaux, ferroviaires et routiers ;
- La présentation de l'investissement prévisionnel afférent au projet.

c – Une note présentant les qualités et impacts environnementaux de l'implantation et de l'exploitation projetée en cohérence avec le SADD du port de Bonneuil (1 page maximum)

d - Planning prévisionnel du projet – 1 page maximum

Le candidat détaillera son planning prévisionnel à compter de son éventuelle sélection incluant l'obtention des autorisations relatives au code de l'urbanisme et de l'environnement, phases travaux et phases de développements éventuelles (constructions par phases).

4. Modalités de poursuite du présent AMI

4.1. Déroulement de la procédure

Les candidats au présent AMI qui présentent des projets cohérents avec l'ambition de HAROPA PORT telle qu'énoncée dans les présentes seront avertis par courrier en LRAR. Ce courrier détaillera les modalités dans lesquelles HAROPA PORT I PARIS engagera une consultation sous forme d'un Appel à Projets (AAP) qui leur sera directement adressé.

NB : Il est toutefois précisé que cet AAP pourra faire l'objet d'une publicité et recueillir des candidatures complémentaires qui ne s'étaient pas manifestées lors du présent AMI.

HAROPA PORT I Paris se réserve le droit de s'appuyer sur les dossiers de réponse au présent AMI pour choisir une activité spécifique ou une orientation particulière à donner à la parcelle (promotion immobilière, filière logistique ou industrielle particulière, etc.) qui fera l'objet d'un appel à projets qui sera ouvert à tous les candidats, ayant ou non répondu au présent AMI.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Appel à Manifestation d'intérêt	Lancement de la publicité :	10 juillet 2023
	Date limite de remise des dossiers de candidature :	06 octobre 2023
Appel à projets	Envoi du dossier de consultation aux candidats de l'AMI :	4 ^{ème} trimestre 2023
	Date prévisionnelle d'attribution :	1 ^{er} trimestre 2024

Modalités administratives

4.1.1. Modalités de remise du dossier de candidature

Les dossiers de candidatures comprendront les éléments utiles à la description du projet détaillé à l'article 3 du présent AMI. Les documents seront rédigés en langue française et les montants exprimés en euros hors taxes.

Les dossiers qui ne présenteront pas toutes les pièces requises (partie 3) seront rejetés par HAROPA PORT I Paris.

Le candidat pourra adresser en complément tout élément qu'il jugera utile à la bonne compréhension et l'appréciation de son dossier par HAROPA PORT I Paris.

Quel que soit le résultat de cet AMI, aucune indemnité ni compensation ne pourra être réclamée à HAROPA PORT I Paris pour la réalisation de ce dossier.

4.1.2. Confidentialité

Si certaines informations transmises revêtent un caractère confidentiel, il appartiendra au candidat de le mentionner. HAROPA PORT s'engage alors à ne pas les communiquer aux tiers, étant précisé que ne sont pas considérés comme des tiers toute autorité de tutelle, toute autorité administrative ou judiciaire et organes de contrôle interne ou externe.

4.1.3. Propriété intellectuelle

Les dossiers présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

4.1.4. Interruption poursuite et abandon de l'AMI

À tout moment, HAROPA PORT | PARIS se réserve le droit de ne pas donner suite au présent AMI, et d'en allonger le calendrier pour quelque raison que ce soit.

4.2. Modalités de remise des dossiers de candidature

Les offres finales devront être remises sous format numérique au plus tard le **6 octobre 2023** à l'adresse suivante :

ami-bonneuil@haropaport.com

avec l'objet suivant : « AMI LOT 5 – Bonneuil-sur-Marne ».

Un email confirmant la bonne réception des offres au format numérique sera adressé par HAROPA PORT | PARIS à l'expéditeur dans les 48 heures ouvrables suivant l'envoi de l'offre du candidat.

Les demandes de précision devront être adressées à l'adresse électronique suivante : ami-bonneuil@haropaport.com

5. ANNEXES

- Plan du port de Bonneuil et localisation de la parcelle
- Plan de la parcelle
- SADD du port de Bonneuil + Synthèse
- CPRAPE du port de Bonneuil
- Fiche de lot