

Appel à projets



DOSSIER DE CONSULTATION

ATTRIBUTION D'UNE (OU PLUSIEURS) CONVENTION(S) D'OCCUPATION TEMPORAIRE

7,6 ha - Plateforme Multi-Activités Rouen/Elie – (AAP_PMA-RE)

Commune de Rouen en Rive Gauche

Date limite de réception des candidatures et des offres :

29 Novembre 2024 à 16h00

CHAPITRE I - CONTEXTE

1. PRESENTATION DE HAROPA PORT

Le 1er juin 2021, les ports du Havre, de Rouen et de Paris (HAROPA) ont fusionné, donnant naissance à un nouvel établissement portuaire : le Grand Port fluvio-Maritime de l'Axe Seine. Ils constituent désormais le 1er port de France et le 4e port nord-européen, de dimension mondiale.

1er port français pour le commerce extérieur et 1er port fluvial européen pour le transport de passagers, HAROPA PORT est connecté à tous les continents grâce à une offre maritime internationale de premier plan (près de 660 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 10 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 a généré, pour l'année 2023, un trafic maritime et fluvial annuel de plus de 102 millions de tonnes et ses activités représentent environ 160 000 emplois.

Pour plus d'information à propos d'HAROPA PORT, consultez [notre site web](#) et [nos publications](#).

2. L'ECOSYSTEME PORTUAIRE – HAROPA | PORT DE ROUEN

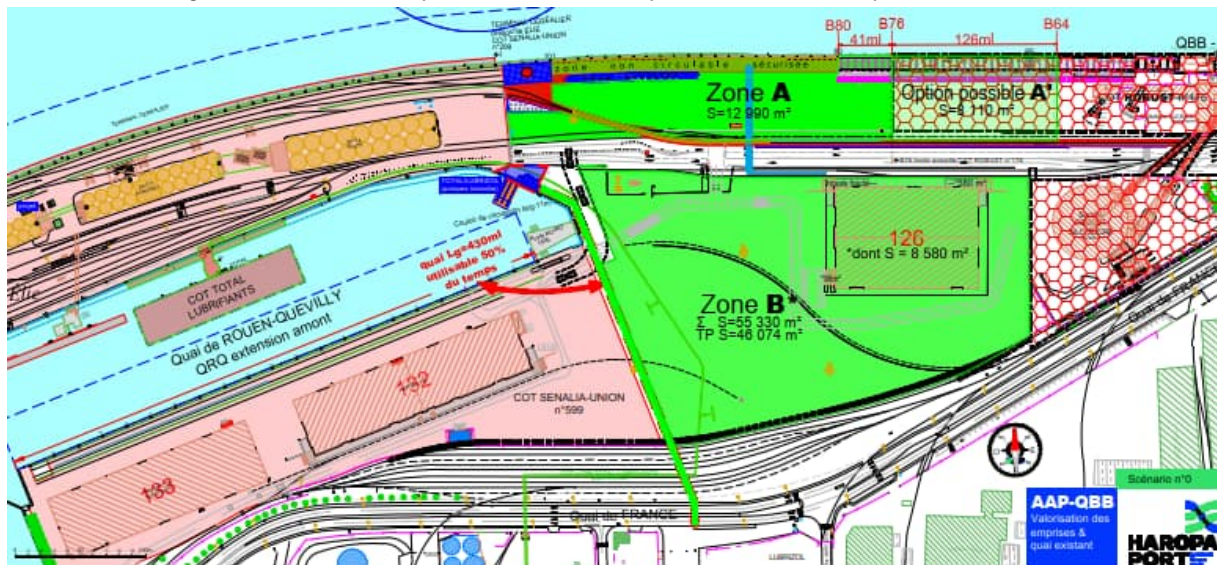
Au cœur de cet ensemble, la direction territoriale de Rouen située à proximité des zones de production et de consommation, fonde sa valeur ajoutée sur sa capacité à traiter tous types de trafics, notamment industriels, grâce au savoir-faire de ses opérateurs et à la diversité de ses terminaux, qui s'échelonnent de Honfleur jusqu'à la Métropole Rouen Normandie sur environ 28 500 ha (24 700 ha de plan d'eau, 3 764 ha de foncier dont 2 213 ha d'espace naturel).

Spécialiste du vrac et conventionnel, le port contribue également à positionner HAROPA PORT comme 1er port ouest-européen exportateur de céréales avec une moyenne de 7.5 Mt de grains traité par an. Près de 2 500 navires et 6 000 convois fluviaux transitent chaque année par les terminaux rouennais. Le complexe industrialo-portuaire de Rouen, accueille environ 20 000 emplois. La richesse dégagée par les complexes industrialo-portuaires de Rouen et du Havre est évaluée à environ 5 milliards d'euros, soit de l'ordre de 9 % de celle de la région Normandie.

3. OBJET DU PRESENT APPEL A PROJETS (AAP)

HAROPA PORT dispose d'un foncier en bord à quai (Quai du Bassin aux Bois - [49°26'22"N 1°03'23"E](#)) d'une superficie totale d'environ 7,6 ha en 2 emprises non contiguës, respectivement de 2,1 ha (1ère zone A avec une zone optionnelle) en bord à quai du Bassin aux Bois - QBB - et de 5,5 ha en arrière et jouxtant en aval le Quai Rouen-Quevilly extension, les 2 ensembles fonciers étant séparés par une voirie VL/PL et ferroviaire donnant notamment accès aux silos céréaliers de la presqu'île Elie.

Cette double emprise foncière disponible se situant au cœur de la zone industrialo-portuaire (ZIP) amont de Rouen, sur la commune de Rouen en rive gauche, bénéficie d'une localisation privilégiée, au cœur d'un écosystème industrialo-portuaire dense et permettant une exploitation multimodale.



La 1ère Zone se situant en bord du Quai Bassin aux Bois, de 2,1 ha, dispose de deux parcelles :

- Zone A, libre d'une superficie de 1,3 ha ;
- Zone optionnelle, d'une superficie d'environ 8 110 m².

La 2ème Zone se situant en zone centrale avec une liaison au Quai Rouen-Quevilly Extension (QRQ ext.), de 5,5 ha :

- Zone B, d'une superficie de 5,5 ha, disposant d'un hangar (H126) de 8 580 m²
- Pour information le QRQ Ext. dispose d'un linéaire de quai de 430 mètres associé à une rampe Ro-Ro située dans le bassin – deux postes – pouvant accueillir des navires de 200 mètres maximum et garantissant un tirant d'eau maximum théorique variant de 9,10 à l'aval et de 9,50 m à l'amont. L'utilisation de ce quai est permise pour des opérations maritimes et/ou fluvial 50% du temps ;

Conformément à sa stratégie de développement des infrastructures présentes et compte tenu des caractéristiques exceptionnelles du site en termes de conditions d'accès et de synergies potentielles avec les acteurs en place, HAROPA PORT envisage que ces terre-pleins soient consacrés à l'implantation d'une activité de la filière industrielle ou agro-industrielle, du BTP et de la logistique, de préférence pour des produits à forte valeur ajoutée, recourant à la voie d'eau de manière significative.

Le présent appel à projets a pour but d'identifier un ou plusieurs lauréats, avec la possibilité de répondre sur tout ou partie de l'ensemble foncier objet de la consultation et de définir les conditions de développement du projet et d'occupation du site dans le cadre d'une (ou plusieurs) convention(s) d'occupation temporaire.

Les candidats intéressés par cette opportunité et qui désireraient développer un projet sur ce site sont invités à remettre un dossier dans les conditions décrites dans le présent dossier de consultation. Ils peuvent répondre sur la totalité des surfaces ou partiellement en fonction des besoins du projet.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE CONSULTATION

1. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation contient les pièces suivantes :

- Le présent dossier de Consultation ;
- [Brochures HAROPA PORT \(annexe 1 – lien hypertexte\)](#) ;
 - o Diverses revues dont ;
 - Projet stratégique 2025 | HAROPA PORT
 - Rapport d'activité 2023
- Un projet de Convention d'Occupation Temporaire (COT) et le cahier des charges (annexe 2);
- [Les Tarifs Domaniaux 2024 de HAROPA PORT \(annexe 3 – lien hypertexte\)](#) ;
- Plan de situation et de délimitation des fonciers faisant l'objet de l'actuel Appel à Projet (annexe 4)
 - o AAP – QBB – Plan de l'existant et des travaux réalisés à fin 2024
 - o AAP – QBB – Plan réseaux et PPRT
 - o AAP – QBB – Plan réseaux et PPRT avec les limites des emprises
 - o AAP – QBB – scénario 0 - Valorisation des emprise et quai existant
 - o AAP – QBB – scénario 1 - Valorisation des emprise et poste maritime projeté
 - o AAP – QBB – scénario 2 - Valorisation des emprises et des postes maritimes projetés

2. CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

Lancement de la publicité :	Semaine 36 2024
Date limite pour demandes de compléments à HAROPA PORT Rouen :	lundi 4 novembre 2024
Date limite de réponse aux demandes de compléments	vendredi 15 novembre 2024
Date de remise des candidatures et des offres initiales :	vendredi 29 novembre 2024
Phase d'audition (le cas échéant):	semaine 2 et 3 2025
Remise des offres finales (le cas échéant):	vendredi 31 janvier 2025
Date prévisionnelle d'attribution	mi-mars 2025

3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Remise des candidatures et des offres initiales :

Les candidats remettront leur dossier de candidature et d'offre initiale dans les conditions du présent dossier de consultation.

La phase d'audition :

A la réception des candidatures et des offres initiales, HAROPA PORT | Rouen pourra adresser aux candidats des questions et les informera par courriel dans un délai adéquat, des dates et heures auxquelles pourraient avoir lieu un éventuel échange de présentation de leur offre et de réponses aux questions. HAROPA PORT | Rouen se réserve le droit de procéder à une ou plusieurs auditions.

La phase de remise des offres définitives :

Au terme de la phase précédente, les candidats disposeront d'un délai pour amender si nécessaire leur offre initiale et présenter leur offre définitive qui vaut affermissement de ladite offre. L'offre définitive sera constituée des mêmes éléments que ceux du dossier de candidature et d'offre initiale.

A ce stade, HAROPA PORT | Rouen écartera toute offre définitive ne répondant pas aux critères de recevabilité.

La phase d'attribution :

Les offres définitives permettront d'établir un classement des offres définitives sur la base des critères définis ci-après. Ce classement sera soumis aux organes de gouvernance de HAROPA PORT | Rouen. Les candidats seront alors informés des résultats de la phase d'attribution.

Dans le cas où le (les) lauréat(s) sélectionné(s) ne serai(en)t pas en capacité de signer, de leur fait, la COT dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la décision d'attribution de l'organe de gouvernance de HAROPA PORT | Rouen, ce dernier pourra procéder à une annulation de la décision d'attribution et déclarer l'appel à projets infructueux ou envisager l'attribution du site à la meilleure offre définitive subséquente ou, déclarer l'appel à projets infructueux.

Dans l'éventualité où les offres remises nécessiteraient la conception d'un plan d'allotissement pour optimiser la ressource foncière, HAROPA PORT | Rouen pourra proposer à un ou plusieurs candidat(s) d'adapter leur projet d'implantation pour pouvoir envisager l'attribution d'un lot.

4. CRITERES DE RECEVABILITE

Les candidatures et offres non recevables définies ci-dessous seront écartées et ne pourront être prises en compte lors de la phase de sélection. Elles ne pourront pas prétendre à être retenues ou indemnisées.

Dossier non recevable pour des raisons de forme :

- Dossier incomplet ou ne respectant pas la forme du dossier de candidature définie ci-après ;
- Dossier parvenu hors délai.

Dossier non recevable pour des raisons de fond :

- Proposition de valorisation du foncier se situant en deçà du minima attendu ;
- Projet qui ne reposerait pas sur le besoin avéré d'un (de) preneur(s) dont l'activité est en lien direct avec la zone industrielle et/ou portuaire ;
- Incompatibilité technique manifeste ;

- Projet ne correspondant pas aux orientations et projets cibles définis à l'article 3 du chapitre I ;
- Emprise du projet dépassant le périmètre physique de l'appel à projets ;
- Non prise en compte des éventuelles contraintes d'exploitation qui seraient mentionnées dans le dossier de consultation ;
- Mauvaise prise en compte des réglementations applicables dont notamment Loi sur l'eau, PLU, PPRI, PPRT ... ;
- Capacité économique et financière du candidat :
 - Absence de capacité et de garanties économiques et financières permettant la réalisation du projet envisagé. À ce titre, HAROPA PORT | Rouen se réserve le droit de diligenter une étude visant à recueillir des informations financières sur le candidat.

5. CRITERES DE SELECTION

Les trois critères retenus pour l'analyse des candidatures sont :

Critère 1 : La valorisation du foncier mis à disposition

- La meilleure équation économique pour HAROPA PORT | Rouen déterminée par les redevances domaniales, la proposition de redevance complémentaire, les conditions de montée en puissance, et les éventuels coûts pour HAROPA PORT générés par l'implantation du projet (indiquer les prix en € HT/m²/an) ;

Critère 2 : L'apport du projet à l'écosystème portuaire et territorial

- L'apport du projet à l'écosystème portuaire : l'apport en matière de transition énergétique et écologique, les synergies et complémentarité envisagées avec les acteurs en place, la contribution du projet au développement d'une économie locale décarbonée, une massification des flux ;
- L'apport du projet à la transition du tissu économique territorial ;
- L'impact social et sociétal au regard de la création d'emplois et de leur nature ;
- La contribution du projet aux enjeux de souveraineté/de développement de filières industrielles innovantes et d'avenir

Critère 3 : L'intégration du projet dans l'environnement

- L'intégration du projet dans l'environnement portuaire du site, compatibilité avec la réglementation en vigueur, niveau des nuisances (rejets, bruits, ...), niveau des risques associés notamment industriels, intégration paysagère et architecturale, modalités de gestion des flux sur la zone portuaire et sur le site (priorité donnée aux modes massifiés et aux synergies avec les terminaux en termes de trafics maritime, fluvial, ferroviaire, trafics poids lourds attendus et les modalités de leur gestion sur site ...) ;

Chaque projet se verra attribué une note N suivant les pondérations ci-dessous :

- Critère 1 : 40% de la note
- Critère 2 : 30% de la note
- Critère 3 : 30% de la note

6. MODALITES D'ECHANGES ENTRE HAROPA PORT | ROUEN ET LES CANDIDATS

Les candidats auront la possibilité de poser des questions jusqu'au vendredi 4 Novembre 16h00. Elles seront à adresser à l'adresse de messagerie :

« aap.pma-re@haropaport.com »

avec l'objet suivant :

« AAP PMA-RE - Consultation pour l'attribution d'une Convention d'Occupation Temporaire – Plateforme Multi-Activités Rouen/Elie – Rouen rive gauche – Renseignements complémentaires »

Lorsqu'elles sont de nature à concerner tous les candidats, les questions / réponses seront diffusées à tous via l'adresse de messagerie.

7. REMISE DES OFFRES

Les candidatures et offres initiales ainsi que les offres définitives devront être remises sous format numérique (mail, clés USB, ...) et papier au plus tard le vendredi 29 Novembre 16h00, à l'adresse suivante :

aap.pma-re@haropaport.com

Le format papier fait foi. Le dossier devra être adressé par pli recommandé avec avis de réception postal ou remis contre récépissé avec les mentions suivantes à l'adresse ci-dessous :

HAROPA PORT | Rouen
Service Aménagement et Gestion des Espaces
34, Boulevard de Boisguilbert BP 4075
76022 ROUEN CEDEX 3

avec l'objet suivant :

« AAP PMA-RE - Consultation pour l'attribution d'une Convention d'Occupation Temporaire – Plateforme Multi-Activités Rouen/Elie – Rouen rive gauche – Offre initiale ou Offre définitive – NE PAS OUVRIR »

Un courriel confirmant la bonne réception des offres initiales et définitives sera adressé par HAROPA PORT | Rouen à l'expéditeur dans les 48 heures ouvrables suivant la réception de l'offre du candidat.

8. INTERRUPTION POURSUITE ET ABANDON DE LA PROCEDURE

À tout moment et jusqu'à la signature de la COT, HAROPA PORT | Rouen se réserve le droit de ne pas donner suite à la procédure de consultation y compris à l'issue de la sélection du ou des lauréats, d'en allonger le calendrier ou de ne pas attribuer la parcelle.

Les candidats, quel que soit le stade de la procédure, ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement en cas d'interruption de la procédure.

9. CONFIDENTIALITE

Si certaines informations transmises revêtent un caractère confidentiel, il appartiendra au candidat de le mentionner.

HAROPA PORT | Rouen 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.

En outre, les documents transmis par HAROPA PORT | Rouen aux candidats sont strictement confidentiels.

Les candidats s'engagent ainsi :

- à ne pas communiquer ces renseignements, informations et/ou documents à des tiers à la présente procédure ;
- à ne pas utiliser ces renseignements, informations et/ou documents à d'autres fins que celles de remettre une offre à HAROPA PORT | Rouen dans le cadre de la présente procédure.

10. PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les dossiers présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

CHAPITRE III - DOSSIER DE CANDIDATURE ET D'OFFRE INITIALE

1. CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURE ET D'OFFRE INITIALE

Les dossiers des candidats seront rédigés en langue française et les montants exprimés en euros hors taxe et seront remis selon les modalités prévues à l'article 7 du chapitre II – Règlement de consultation. Le dossier sera structuré en plusieurs parties, tel que défini ci-dessous. Le candidat s'attachera à porter à la connaissance de HAROPA PORT | Rouen les éléments factuels utiles à l'évaluation des critères définis dans le règlement de consultation.

Chaque candidat aura à produire un dossier de candidature et d'offre initiale comprenant les pièces suivantes, datées et signées par lui :

- Une description du candidat telle que définie à l'article 2 du présent chapitre ;
- Une description du projet d'implantation, tel que défini à l'article 3 du présent chapitre ;
- Le projet de Convention d'Occupation Temporaire (COT), dont la signature n'engage à ce stade le bénéficiaire qu'à respecter les conditions de mise à disposition relevant du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- Un extrait Kbis de moins de trois (3) mois ;
- L'ensemble des documents et justificatifs que le candidat jugera utile pour appuyer son offre.

Il est ici rappelé que l'offre définitive sera constituée des mêmes pièces, le cas échéant modifiées dans les conditions décrites à l'article 3 du Chapitre II.

La description du candidat et du projet sous format numérique devra être remise en respectant la structure suivante :

- 01_Candidat et équipe projet (répertoire)
 - 01_01_Candidat - document 1
 - 01_02_Equipe projet - document 2
- 02_Activité (répertoire)
 - 02_01_Description de l'activité – document 3
 - 02_02_Montage financier – document 4
 - 02_03_Projet de COT – document 5
- 03_Projet (répertoire)
 - 03_01_Présentation du projet – document 6
 - 03_02_Planning prévisionnel- document 7
 - 03_03_Esquisse – document 8

2. DESCRIPTION DU CANDIDAT

Si le candidat est un groupement d'entreprises, chaque entreprise du groupement devra être décrite spécifiquement et conformément à toutes les dispositions du présent chapitre. Toujours dans cette hypothèse, le dossier devra être porté par un mandataire, potentiel futur titulaire de la COT.

Présentation du candidat

La description du candidat devra comprendre une présentation de la société, de ses activités, chiffres clés (effectifs, etc.), références. Si le projet du candidat suppose la création d'une société dédiée, la présentation devra exposer notamment la gouvernance et l'organisation générale de la société et justifier par tout moyen l'état d'avancement de la démarche de création en cours. Les éventuels partenariats envisagés (conception, construction, exploitation, débouchés commerciaux, etc.) seront également décrits.

Le candidat s'attachera à faire ressortir la manière dont la candidature s'intègre dans le projet de développement de son entreprise et correspond à la vision de HAROPA PORT sur le secteur.

Capacité économique et financière du candidat

Le candidat fournira une déclaration concernant son chiffre d'affaires global et, le cas échéant, le chiffre d'affaires du domaine d'activité concerné par le projet, portant sur les trois derniers exercices disponibles et tout élément qu'il jugera utile pour apporter la preuve de sa capacité économique et financière.

3. LE PROJET

Le candidat remettra un dossier présentant son projet et comprenant tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension de son projet sur la parcelle, notamment :

- La présentation générale du projet : note d'intention, valorisation envisagée des terre-pleins mis à disposition, intégration du projet dans l'écosystème portuaire, interaction avec les autres acteurs de la zone industrielle et portuaire le cas échéant ;
- La présentation environnementale : engagement du candidat en la matière, maîtrise des nuisances de toute nature, gestion des déchets, mesures de réduction des gaz à effet de serre... ;
- Les modalités de gestion des flux (par type) sur la zone portuaire et sur le site (gestion des entrées/sorties sur le site...) ;
- L'impact du projet en termes de création d'emplois.
- *Il appartient au candidat de vérifier la compatibilité réglementaire de son projet, notamment au vu du plan local d'urbanisme (PLUi), du plan de prévention des risques inondations (PPRI), des obligations en matière de loi sur l'eau prévues dans le code de l'environnement, des différentes réglementations et servitudes qui lui sont imposées.*
- A ce titre, le candidat est invité à préciser les conditions de faisabilité technique et réglementaire de son projet. Dans l'éventualité où le projet présenterait des écarts avec la réglementation en vigueur, des points de vigilance au regard de l'environnement au sens large

ou encore des besoins spécifiques en termes de ressources (utilités, eau, matières premières, ...), le candidat précise les moyens et méthodes de traitement qu'il prévoit de déployer pour les traiter. Ces éventuels aspects seront le cas échéant intégrés à son planning prévisionnel.

- Le régime de classement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sera précisé.

CHAPITRE IV - CAHIER DES CHARGES

1. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Les terre-pleins revêtus sont situés au cœur de la Métropole Rouen Normandie en rive gauche sur la commune de Rouen. Au titre du PLUi, le zonage applicable est celui de l'UXI - Zone urbaine d'activités industrielles (grandes industries).

Les accès s'effectuent depuis le quai de France, donnant accès direct à l'échangeur du Pont Flaubert, ce dernier permettant les accès aux autoroutes A150/151/29 au Nord et A13 au sud via N338/138.

2. DONNEES D'ENTREE

HAROPA PORT | ROUEN met à disposition des candidats, pour la constitution de leur projet, un ensemble de données et de documents détaillés ci-dessous.

Il est précisé que HAROPA PORT | ROUEN ne garantit pas l'exactitude des données transmises, notamment en raison de l'évolution que certaines peuvent connaître, ou de leur source qui peut être extérieure. HAROPA PORT | ROUEN ne garantit pas non plus la mise à jour, l'intégrité, l'exhaustivité des données et en particulier, que les données sont exemptes d'erreurs (de localisation, d'identification, d'actualisation ou d'imprécisions).

Dans son projet, le candidat est invité à décrire d'éventuels besoins en données supplémentaires non-incluses ci-dessous. Le candidat sera responsable d'apporter ces données en précisant leur source. Autant que possible, HAROPA PORT | ROUEN assistera le candidat retenu en lui apportant les données qui lui sont accessibles.

3. DONNEES TECHNIQUES

Les terre-pleins sont mis à disposition :

- en l'état futur d'achèvement des travaux programmés par HAROPA PORT | Rouen pour la zone située au droit du quai du Bassin aux Bois
- en l'état pour le terre-plein central.
- Cf : AAP – QBB – Plan de l'existant et des travaux réalisés à fin 2024 ;

Côté infrastructure, HAROPA PORT | Rouen a réalisé une modernisation du front d'accostage en zone amont du Quai Bassin aux bois (en amont de la borne 80 du QBB).

En fonction des projets et de la rentabilité pour le port, deux hypothèses d'investissements qui pourraient être réalisées par HAROPA PORT après validation des instances de gouvernance :

- Une première option pourrait consister en la mise en place de massifs bollards permettant l'amarrage de navires de 150 à 160 m. max de longueur et jusqu'à 28 m de large en cap aval – (Cf : scénario 1 - Valorisation des emprises et poste maritime projeté) – la valeur de l'investissement à engager est évaluée entre 200 et 400 K€. Ces travaux seraient réalisés sous 12 mois, après la signature de la COT.
- Une deuxième option viserait à rétablir les fonctions d'accostage et d'amarrage sur la partie aval du quai, entre les bollards 80 et 101 sur environ 220 mètres, garantissant ainsi une

capacité d'amarrer Cf : scénario 2 - Valorisation des emprises et des postes maritimes projetés) :

- Un double convoi fluvial de 180 mètres ;
 - La concomitance d'escale de navire de 150 et 180 m. de long ;
 - Ou de recevoir des navires de 225 mètres en attente ;
 - Le montant de l'investissement est évalué entre 5,5 et 6,5 M€.
- Ces travaux seraient réalisés sous 24 mois, après la signature de la COT.

- L'entrepôt dit Hangar 126 est mis à disposition en l'état.

Les démolitions/constructions peuvent être autorisées mais feront l'objet d'une validation préalable des services de HAROPA PORT | Rouen. Il est à signaler, dans cette situation, la sélection de ce candidat valide le principe de la démolition ou la construction, mais ne vaut pas validation du projet présenté.

Les mises en œuvre d'ouvrages dédiées à la gestion des flux et d'éventuelles délimitations du terrain revêtu (exemple séparateur de voie, GBA béton etc...) sont autorisées uniquement après analyse par le port de l'impact sur la structure de chaussée et/ou les réseaux.

4. CARACTERISTIQUES MINIMALES DE L'IMPLANTATIONS PROJETEE

Un projet de COT est joint au dossier de Consultation ainsi que le Cahier des Charges (annexe 2). Celui-ci devra être complété par le candidat. La Convention d'occupation temporaire définit les conditions particulières applicables à l'occupation du terrain revêtu et notamment l'objet de la convention, la durée du titre, les conditions de redevances, les niveaux d'assurances, les modalités d'indemnisation en cas de résiliation anticipée.

Des amendements pourront être proposés par les candidats mais HAROPA PORT | Rouen se réserve le droit de ne pas les accepter.

4. CONDITIONS FINANCIERES

Le projet de Convention d'Occupation Temporaire est joint au dossier de consultation (Annexe 1). Pour rappel, celui-ci devra être complété par le candidat. La Convention d'Occupation Temporaire définit les conditions particulières applicables à l'occupation de la parcelle et notamment l'objet de la convention, la durée du titre, les conditions de redevances, les niveaux d'assurances, les modalités d'indemnisation en cas de résiliation anticipée, les clauses résolutoires.

Les Conditions Générales d'Occupation (Annexe 2) ainsi que leur mise à jour éventuelle seront annexées au futur titre d'occupation et seront applicables pendant toute la durée du titre.

Conditions financières

Le mécanisme de décomposition de la redevance domaniale pour occupation du domaine public est décrit à l'article 16 « Redevance » du projet de Convention d'Occupation Temporaire (annexe 1).

Redevance

La redevance de base minimale est aux conditions économiques de l'année 2024 :

- Pour les terre-pleins : 6,206 €HT/m²/an ;
- Pour le hangar : 49,473 €HT/m²/an ;
- Pour les linéaires d'accès à la voie d'eau : 1 083,477 €HT/ml/an ;
- Pour le raccordement ferroviaire : forfait 883,156 €HT/an ;

La redevance domaniale de base (article 16.1 du projet de COT) pourra éventuellement être majorée, ou minorée en fonction des trafics maritimes ou fluviaux générés. Cette modulation pourra être proposée par le candidat.

Les candidats pourront proposer des valeurs supérieures pour les redevances. Une modulation de cette composante en fonction du niveau de trafic réalisé en phase d'exploitation peut aussi être proposée par le candidat.

Conformément aux conditions prévues dans le projet de COT, les candidats pourront proposer une montée en puissance de la redevance de base (article 16.6).

Redevance travaux (R2)

Dans l'hypothèse où le candidat solliciterait auprès de HAROPA PORT | Rouen la réalisation de travaux spécifiques d'aménagement sur la parcelle (aménagement particulier, mesures compensatoires, ...) ou sur les quais, une redevance travaux pourrait être mise en place (article 16.3 du projet de COT).

Redevance complémentaire (R3)

Dans toute COT délivrée par HAROPA PORT | Rouen à l'issue d'une procédure de sélection, une redevance complémentaire, variable, doit être définie déterminée selon les avantages retirés par le titulaire (cf l'article L.2125-3. du CG3P et article 16.4 du projet de COT)

Les modalités de calcul sont à déterminer et le candidat devra proposer :

- Un ou plusieurs seuils pour l'application de la redevance complémentaire,
- Eventuellement un seuil de déclenchement du mécanisme de la redevance complémentaire,
- Une quantité en pourcentage ou un montant en Euros pour chaque seuil,
- Le candidat devra définir la méthode de calcul de l'indicateur ainsi que les pièces justificatives, qui seront fournies pour le calcul de la redevance complémentaire.

A titre d'exemple, il peut s'agir d'un pourcentage de l'Excédent Brut d'Exploitation.

5. DUREE ET DROITS REELS

Durée

La durée de la (ou des) COT doit être en adéquation avec les investissements projetés. Le candidat devra préciser la durée souhaitée dans le projet de COT. Dans tous les cas, cette clause ne pourra pas excéder 70 ans.

Il est précisé que HAROPA PORT | Rouen examinera la durée demandée au regard des éléments apportés par le candidat concernant les investissements projetés. Les investissements s'entendent comme les investissements initiaux liés aux immeubles, ouvrages et constructions édifiés sur le site en ce compris les process industriels, ainsi que ceux devant être réalisés pendant la durée du titre d'occupation et nécessaires pour l'exploitation du site objet du titre d'Occupation.

La demande de durée sera notamment évaluée en fonction des éléments fournis dans le business plan. HAROPA PORT | Rouen se laisse la possibilité de revenir vers le candidat si la durée n'était pas en adéquation avec le projet présenté.

Droits réels

Le candidat pourra bénéficier de droit réel pour son projet, conformément à [l'article L 2122-6](#) du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) : « Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'Etat a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre¹. Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation [...] les prérogatives et obligations du propriétaire » sur les constructions qu'il a édifiées. CHAPITRE II Il s'agit notamment de :

- de céder les ouvrages porteurs des droits réels, sous réserve de l'agrément préalable HAROPA PORT | Rouen ([article L.2122-7 du CGPPP](#)) ;
- de financer les ouvrages édifiés par le lauréat en facilitant l'obtention des crédits nécessaires au financement de la construction de ses ouvrages en recourant soit aux sûretés hypothécaires ([article L.2122-8 du CGPPP](#)), soit au crédit-bail ([article L.2122-13 du CGPPP](#)) ;
- en cas de résiliation anticipée par HAROPA PORT | Rouen pour un motif d'intérêt général (article 2.11.2 des CGO) : indemnisation du préjudice direct, matériel et certain conformément à l'article [L.2122-9 du CGPPP](#).

Faculté de cession

Le candidat aura la faculté de céder sa COT après avoir obtenu l'agrément préalable et express de HAROPA PORT dans les conditions définies par l'article [L2122-7 du CGPPP](#).

¹ Nota : 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 (honoraires du notaire et frais d'établissement du document d'arpentage à la charge du lauréat). Cet octroi de droit réel comporte des incidences fiscales, puisqu'un occupant avec droit réel devient personnellement et directement redevable des impôts fonciers afférents au site qu'il occupe.

CHAPITRE V - ANNEXES

Annexe 1 : Brochure HAROPA PORT ([cliquez ici](#))

Annexe 2 : Projet de Convention d'Occupation Temporaire (COT) et Cahiers des Charges

Annexe 3 : Tarifs Domaniaux 2024 de HAROPA PORT ([cliquez ici](#))

Annexe 4 : plans au format .pdf et autocad

- Plan du site
- Plan des réseaux
- Plan existant
- Plan des disponibilités et des emprises techniques

