

Appel à projets



TERRAIN DE 10 903 m²
8, bis rue Alfred Suquet – Port de Gennevilliers

Date limite de réception des offres : 24 avril 2025 jusqu'à 17h00

- **1.**.....**CONTEXTE 3**
 - **1.1.**..... **Présentation de HAROPA PORT 3**
 - **1.2.**.....**L'écosystème portuaire 3**
 - **1.3.**.....**Objet du présent appel à projets (AAP) 5**
- **2.**..... **REGLEMENT DE L'APPEL A PROJETS 5**
 - **2.1.**..... **Contenu du dossier remis au candidat 5**
 - **2.2.**..... **Calendrier de la procédure 6**
 - **2.3.**..... **Déroulement de la procédure 6**
 - **2.4.**..... **Critères de recevabilité 8**
 - **2.5.**..... **Critères de sélection 8**
 - **2.6.**..... **Modalités d'échanges entre HAROPA PORT et les candidats 9**
 - **2.7.**..... **Interruption poursuite et abandon de la procédure 10**
 - **2.8.**..... **Confidentialité 10**
 - **2.9.**..... **Propriété intellectuelle 10**
- **3.**..... **CONTENU DES OFFRES 11**
- **4.**..... **DONNEES MISES A DISPOSITION 12**
 - **4.1.**..... **Description du site et de son environnement 12**
 - **4.2.**..... **Données d'entrée 12**

1. CONTEXTE

1.1. Présentation de HAROPA PORT

Le Grand Port Fluvio-maritime de l'Axe Seine (GPFMAS), ci-après dénommé HAROPA PORT, a été créé le 1^{er} juin 2021 par la fusion des Grands Ports Maritime du Havre, de Rouen et du Port Autonome de Paris.

Cinquième ensemble portuaire nord-européen, HAROPA PORT est connecté à tous les continents grâce à une offre maritime internationale de premier plan (près de 700 ports touchés). HAROPA PORT génère un trafic maritime et fluvial annuel de plus de 130 millions de tonnes et ses activités représentent environ 160 000 emplois.

Il constitue le premier port français pour le trafic de conteneurs, le premier port céréalier d'Europe de l'Ouest et le premier port fluvial français, avec plus de 21 millions de tonnes de marchandises fluviales qui transitent via ses sites portuaires en Ile-de-France. HAROPA PORT est également le premier port de tourisme mondial.

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.

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 comprend trois directions territoriales (Le Havre, Rouen et Paris) maillant ainsi l'ensemble de l'axe Seine au plus proche de ses clients et des territoires.

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^{ème} 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 propose des offres foncières via des regroupements de parcelles pour offrir aux acteurs économiques des surfaces assez grandes pour y développer des projets en adéquation avec l'écosystème portuaire local, le report modal et la décarbonation des transports.

Pour plus d'information à propos de HAROPA PORT, consultez [nos publications](#) et retrouver notre actualité sur la [Web TV](#).

1.2. L'écosystème portuaire

La Direction Territoriale de Paris gère les espaces portuaires en Ile-de-France composés de six plateformes multimodales (Gennevilliers, Bonneuil-sur-Marne, Limay, Bruyères-sur-Oise, Evry, Montereau-Fault-Yonne) et une soixantaine de ports urbains qui maillent le territoire jusqu'au cœur des villes et des zones d'activités.

Le port de Gennevilliers, l'une de ses 6 plateformes multimodales, est la 1ère d'Ile de France. Il constitue un pôle économique majeur qui accueille plus de 250 entreprises et 6 à 8000 emplois directs et forme un cluster industriel dans le domaine du transport, de la logistique et de la messagerie, du BTP, des éco-industries (valorisation), de l'énergie et de l'agroalimentaire.

Première plateforme multimodale de la région francilienne, le port de Gennevilliers est situé à 5 km de Paris et de la Défense et 20 minutes de Roissy, et bénéficie d'une desserte exceptionnelle : fluviale, fluvio-maritime, ferroviaire, oléoduc et routière. Plus de 250 entreprises sont implantées sur site.

Le port de Gennevilliers en chiffres

- ✓ 401 hectares : 272 ha pour l'implantation des entreprises, 51 ha de plans d'eau, 78 ha d'espaces publics aménagés ;
- ✓ 5 modes de transport et un centre de transport combiné ;
- ✓ 250 entreprises principales ;
- ✓ plus de 8 000 emplois directs.

Une desserte penta modale :

- ✓ **fluvial** : par automoteurs ou par barges, en convois jusqu'à 5 000 tonnes sur la Seine aval et 3 000 tonnes sur l'amont de Paris et sur l'Oise ;
- ✓ **maritime** : par navire de 2 500 tonnes de port en lourd maximum ;
- ✓ **ferroviaire** : par le réseau de Paris-Nord en trains complets (matériaux de BTP, charbon,...) ou en diffus ;
- ✓ **oléoducs** : le port de Gennevilliers est un point d'arrivée d'oléoducs de la Basse Seine et un point de connexion avec les réseaux en rocade autour de Paris. Société TRAPIL, exploitant du réseau. Dépôts : Total France, SOGEPP ;
- ✓ **routier** : un échangeur autoroutier raccorde directement le réseau routier du port aux autoroutes A86 et A15 ; ainsi qu'aux autoroutes A1, A14 et A13.

Et sur plus de 14 hectares, les infrastructures de Paris Terminal sont les pivots du transport combiné et de la logistique conteneurs en Île-de-France. Un véritable « hub » qui connecte tous les modes de transport.

Les atouts du site

Outre les services liés à l'activité, le port de Gennevilliers propose des services complémentaires aux entreprises implantées :

- douane, poste, police, gardiennage
- manutentionnaire,
- location de véhicules, engins de travaux publics matériels diverses, autocaristes,
- station-service poids lourds,
- quais publics.

HAROPA PORT est engagé aux côtés de ses clients et des territoires dans le développement d'offres de services et d'activités développant des synergies, permettant d'assurer la compétitivité des filières industrielles implantées le long de l'axe Seine et leurs performances logistiques.

1.3. **Objet du présent appel à projets (AAP)**

Le présent appel à projets a pour objet de sélectionner un opérateur économique pour la conclusion d'une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial sur une emprise de **10 903 m²** au 8, bis rue Alfred Suquet sur le port de Gennevilliers, et dont l'objet principal sera le développement d'une activité en lien avec les activités portuaires du port de Gennevilliers.

La durée maximum d'occupation consentie à l'issue du présent appel à projet sera de 3 ans, non reconductible.

Le présent Appel à Projets est ouvert à toute entreprise ou groupement ayant ou non manifesté son intérêt préalable.

Le candidat ou le groupement de candidats ne peuvent être issus de sociétés ou groupements ayant une situation d'impayés vis-à-vis de HAROPA PORT, à la date de remise des offres.

2. REGLEMENT DE L'APPEL A PROJETS

2.1. **Contenu du dossier remis au candidat**

Le dossier contient les pièces suivantes :

- le présent document,
- un modèle de convention d'occupation du domaine public (annexe 1),
- les Livres I et II du cahier des charges du 3 octobre 2012 pour l'occupation du domaine public de la Direction territoriale de Paris (annexe 2),
- un modèle de courrier d'engagement (annexe 3).
- **Documents cartographiques :**
 - o plan de situation (annexe 4),
 - o plan du terrain (annexe 5) :
Le plan du terrain proposé dans le cadre de l'appel à projets comprend notamment les réseaux existants, fournis à titre indicatif et les cotes de terrain, fournies à titre indicatif.
- Schéma d'Orientation et de Développement Durable (SODD) du Port de Gennevilliers (annexe 6).
- Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) du Port de Gennevilliers (annexe 7).

En complément des réglementations liées à l'acte de construire sur cet espace (PLU, PLUI en vigueur, PPRI, PPRT et réglementation ICPE...) les projets présentés devront respecter les préconisations du CPAPE du port de Gennevilliers.

- Le modèle d'autorisation de déversement et arrêté Loi sur l'eau de 2015 (annexe 8)
- La Charte d'Amélioration des Ports (annexe 9)
- L'état des risques naturels et technologiques (annexe 10)

Conformément à ces documents, les candidats feront leur affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet (notamment les autorisations requises au regard des réglementations en matière d'urbanisme et d'environnement).

Les documents annexes 1 à 3 et 5 à 8 sont contractuels. Ils seront annexés à la future COT et doivent donc être lus attentivement car ce sont des documents de référence qui interviendront à la fois lors de la sélection des offres, mais aussi tout au long de la vie du contrat.

Les clauses de la convention d'occupation du domaine public ainsi que les cahiers des charges ne sont pas des documents négociables. Ils sont adaptés en fonction de l'offre retenue puis soumis à la signature des lauréats.

2.2. Calendrier de la procédure

Le calendrier prévisionnel de la procédure est le suivant :

Lancement de l'appel à projets sur HAROPA REAL ESTATE **20/03/2025**

Date de remise des offres : **24/04/2025 17h au plus tard.**

Phase d'audition (si nécessaire à la précision des offres) : semaine du 5 au 9 mai 2025.

Phase de sélection : **du 12 au 16 mai 2025.**

Date prévisionnelle d'attribution : **Fin mai - début juin 2025.**

2.3. Déroulement de la procédure

L'appel à projets est ouvert à tout opérateur économique et l'offre devra être formulée sans réserve et sans conditions.

La candidature à l'appel à projets devra être « autoportante », c'est-à-dire non liée à d'autres réponses à appel d'offres, ou à des projets non confirmés des candidats.

L'offre remise dans le cadre de l'appel à projets devra être signée par une personne ayant compétence pour représenter le porteur de projet. Le contenu du dossier de candidature est détaillé ci-dessous.

Tout dossier présenté engage le candidat dès sa réception par HAROPA PORT. Quel que soit le résultat de cet appel à projets, aucune indemnité ne pourra être réclamée à HAROPA PORT pour la réalisation de ce dossier.

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.

A la réception des candidatures et des offres initiales, HAROPA PORT pourra adresser aux candidats des questions afin de préciser les contenus des offres initiales.

La phase d'audition :

Les candidats seront informés par courriel dans un délai adéquat des dates et heures auxquelles aurait lieu un éventuel échange de présentation de leur offre et de réponses aux questions.

HAROPA PORT se réserve le droit de retenir la meilleure offre au regard des critères du présent appel à projets, sans procéder à des auditions.

Il est aussi précisé que seuls quelques candidats peuvent être auditionnés, sans que cela nécessite l'audition de la totalité des candidats ayant soumis une offre.

La phase de remise des candidatures et offres définitives

En cas d'audition, 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 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 sur la base des critères définis ci-après.

Ce classement sera soumis aux organes de gouvernance de HAROPA PORT.

Les candidats seront alors informés des résultats de la phase d'attribution.

Dans le cas où le lauréat sélectionné ne serait pas en capacité de signer, de son fait, la convention d'occupation du domaine public dans un délai fixé dans le courrier d'attribution, HAROPA PORT pourra procéder à une annulation de la décision d'attribution, envisager l'attribution du site à l'offre définitive classée en seconde position, sans indemnité possible pour le candidat évincé, ou déclarer l'appel à projets infructueux.

La rédaction de la future convention d'occupation du domaine public reprendra les engagements présentés dans l'offre d'une part, et les éléments contractuels fournis dans le cadre du présent règlement de l'appel à projet d'autre part. Dans ce sens, le modèle de convention d'occupation du domaine public et les cahiers des charges annexés constituent des pièces intangibles qui ne peuvent faire l'objet d'une négociation et ne peuvent être modifiées ni sur le fond ni sur la forme.

2.4. Critères de recevabilité

Les candidatures 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.

Dossiers de candidature non recevable pour des raisons de forme

- Dossier parvenu au-delà de la date limite fixée par cet appel à projets.
- Dossier incomplet ou ne respectant pas la forme du dossier de candidature définis ci-après.

Dossiers de candidature non recevable pour des raisons de fond :

- Absence de lettre d'engagement complétée et signée par une personne compétente et dûment habilitée à cet effet.
- Economie du projet : **Il est rappelé ici que la durée de la COT est de 3 ans maximum**
- Impayés vis-à-vis de HAROPA PORT (qu'ils soient ou non accompagnés d'un plan d'apurement.
- Incompatibilité technique manifeste du projet :
 - emprise ne correspondant pas au périmètre physique de l'appel à projets,
 - non-respect du CPAPE.
- Incompatibilité manifeste ou mauvaise prise en compte des réglementations en vigueur en particulier :
 - plan de prévention des inondations applicable (PPRI),
 - loi sur l'eau,
 - plan local d'urbanisme (PLU),
 - réglementation concernant les installations classées pour l'environnement,
 - réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP).
- Capacité économique et financière du candidat :
 - absence de capacité et de garanties économiques et financières permettant la réalisation du projet envisagé. A ce titre HAROPA PORT se réserve le droit de diligenter une étude visant à recueillir des informations financières sur le candidat.

Par ailleurs, HAROPA PORT Paris se réserve le droit d'adresser aux candidats d'éventuelles demandes de production de compléments et précisions sur la teneur de leur offre. Ces demandes seront adressées par courrier électronique.

2.5. Critères de sélection

Les projets seront évalués par notation selon les critères listés ci-dessous. Il est précisé que ces critères ne sont pas listés par ordre d'importance. Le projet retenu sera celui ayant obtenu la note totale la plus élevée.

Ces critères étant déterminants pour le choix du lauréat, l'attention des candidats est attirée sur les dispositifs contractuels permettant in fine de sanctionner le non-respect des engagements pris lors des offres, allant jusqu'à la résiliation de la convention d'occupation du domaine public.

Critère 1 : L'adéquation du projet et sa pertinence dans l'environnement portuaire

- adéquation du projet avec les enjeux et les attentes de HAROPA PORT, synergies générées et services apportées aux activités portuaires,
- crédibilité du projet (complexité, faisabilité), **et** de la structure candidate

Critère 2 : La solidité financière du projet

- capacité financière du candidat à respecter ses engagements en termes de redevances,
- niveau de redevance proposé, la redevance fixée dans le règlement étant un niveau de redevance minimal.

Critère 3. L'insertion urbaine et paysagère du projet, la conformité aux objectifs d'insertion urbaine et environnementale du site

- qualité des investissements,
- intégration des contraintes de la parcelle et des réglementations,
- maîtrise des flux générés à l'échelle de la parcelle et du port,
- traitement des bâtiments et espaces extérieurs– conformité au CPAPE,
- gestion des eaux de la parcelle,
- entretien et exploitation du site dont maîtrise des nuisances propres à l'activité.

2.6. Modalités d'échanges entre HAROPA PORT et les candidats

2.6.1. Questions des candidats pendant la procédure

Les candidats auront la possibilité de poser des questions. Elles seront à adresser à l'adresse de messagerie aap.gennevilliers@haropaport.com avec l'objet suivant « AAP Terrain de **10 903 m²** – Nom de la société – objet »

Les questions qui seront adressées à HAROPA PORT pourront faire l'objet de réponses formalisées et diffusées à l'ensemble des candidats, à l'exception de celles susceptibles de révéler le contenu de l'une ou l'autre des candidatures.

2.6.2. Remise des offres des candidats

Les candidatures et offres initiales ainsi que les offres définitives devront être remises sous format numérique et papier. **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 :

Dossier de candidature pour l'Appel à projets « **Port de Gennevilliers – terrain 10 903 m² »**
NE PAS OUVRIR
HAROPA PORT Paris
Direction du Développement Domanial
A l'attention de Ouiza BETOUCHE
2, quai de Grenelle
75015 Paris

Les offres devront parvenir par voie électronique **et** postale au plus tard le :

24 AVRIL 2025 à 17 heures.

2.7. Interruption poursuite et abandon de la procédure

À tout moment et jusqu'à la signature de la convention d'occupation du domaine public, HAROPA PORT se réserve le droit de ne pas donner suite à la procédure de l'appel à projets y compris à l'issue de la sélection du ou des lauréats, d'en allonger le calendrier.

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.

2.8. 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.

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

Les candidats s'engagent ainsi :

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

2.9. Propriété intellectuelle

Les dossiers présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

3. CONTENU DES OFFRES

L'offre sera structurée en plusieurs parties, tel que défini ci-dessous. Le candidat s'attachera à porter à la connaissance de HAROPA PORT les éléments factuels utiles à l'évaluation des critères définis dans le règlement de l'appel à projets.

Les documents seront rédigés en langue française et les montants exprimés en euros hors taxes.

Les candidats devront fournir les pièces suivantes, datées et signées :

- le modèle de courrier d'engagement complété et signé par le candidat et, le cas échéant, l'ensemble des membres du groupement ;
- un extrait K-bis de la société mandataire ou tout document équivalent pour les structures existantes ;
- un courrier précisant la motivation du candidat, la nature du projet, l'entité porteuse, et l'activité économique envisagée.

L'offre comprendra par ailleurs un dossier, comportant :

- Un chapitre concernant l'**activité** comprenant des précisions sur la société exploitante **existante** (Kbis le cas échéant, précisions sur sa solidité financière), les modes de transport utilisés (part de trafic fluvial et/ou ferroviaire), le nombre d'emplois générés ou transférés (CDI/CDD), l'organisation de l'activité (conditions d'organisation horaires et jours d'ouverture, saisonnalité éventuelle, nombre de véhicules de différents type et fréquence d'accès au site).

- Un chapitre **économique et financier** présentant le montant d'investissement prévu et les modalités de financement.

Un montant de redevance sera proposé, sachant que la valeur minimale annuelle fixée par HAROPA PORT s'élève à **356 000 € HT / an (valeur 2025)**.

- Un chapitre **technique** présentant le projet à un niveau de détail permettant la compréhension de son fonctionnement d'ensemble, et contenant le cas échéant les esquisses architecturales et les photos-montages adéquats permettant à HAROPA PORT d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.

- Un **calendrier** de mise en œuvre de l'activité à compter de la signature de la convention d'occupation temporaire

- Un chapitre **réglementaire**, présentant l'analyse du porteur de projet sur la compatibilité de ce dernier avec les différentes législations en vigueur, notamment en matière d'urbanisme (PLU, cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du port de Gennevilliers), de prévention des risques (plan de prévention des risques inondations, plan de prévention des risques technologiques) et de protection de l'environnement (installations classées pour l'environnement).

- Un chapitre **socio-environnemental** présentant les engagements du candidat en la matière, contenant notamment un descriptif des principes de gestion des eaux du site (gestion à la parcelle selon les prescriptions du port de Gennevilliers), la preuve de la maîtrise des nuisances et de la qualité de la flotte de véhicules utilisés.

4. DONNEES MISES A DISPOSITION

4.1. Description du site et de son environnement

Le terrain objet de l'appel à projets a une dimension de **10 903 m²**.

4.2. Données d'entrée

Les annexes 1 à 3 et 5 à 8 sont contractuelles. Elles seront annexées à la future convention d'occupation du domaine public et doivent donc être lues attentivement.

4.2.1. Données techniques

Pollution des sols

Aucun document n'est transmis à ce stade.

Un état des sols réalisé par HAROPA PORT constituera un état de référence dit « état zéro » qui sera annexé à la convention. Le Titulaire devra rendre le terrain conforme à cet état à la fin de la convention.

Contraintes réglementaires

Sans que les éléments listés ci-dessous aient une visée d'exhaustivité, il est notamment porté à l'attention du candidat les éléments ci-après.

Le terrain est situé dans la zone C du PPRI (zone Urbaine Dense). Cette zone permet l'accueil d'activités industrielles. 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.).

En complément des réglementations liées à l'acte de construire sur cet espace (PLU en vigueur, Plan de Prévention des Risques d'Inondation, Plan de Prévention des Risques Technologiques, réglementation ICPE...), les projets présentés devront respecter les préconisations du Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementale du port de Gennevilliers. Celles-ci sont établies afin d'assurer la cohérence et la qualité des constructions sur le site.

Le port de Gennevilliers n'est pas raccordé à un système d'assainissement collectif. Il est soumis à l'arrêté n°2015-266 du 30 novembre 2015 qui définit les règles de rejets (qualitatives et quantitatives) des eaux pluviales et d'assainissement sur le port. Le candidat devra dimensionner l'assainissement de la parcelle de façon à respecter les seuils fixés par cet arrêté.

4.2.2. Conditions contractuelles et financières

Un modèle de convention d'occupation du domaine public est joint au dossier d'appel à projets (Annexe 1). La convention d'occupation du domaine public 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 ainsi que leur mise à jour éventuelle seront annexées au futur titre d'occupation (Annexe 2) et seront applicables pendant toute la durée du titre.

Elles constitueront des pièces intangibles qui ne pourront être modifiées ni sur le fond ni sur la forme.

Conditions financières

La redevance annuelle due est fixée à un montant minimum de **356 000 € HT (valeur 2025)** ; le terrain proposé, non divisible sera amodié en totalité au preneur.

Durée

La durée de la convention d'occupation du domaine public définie dans le cadre de cet appel à projets est fixée à 3 ans maximum.

Droits réels

La convention d'occupation du domaine public pourra être constitutive de droits réels.

Il est rappelé au candidat que l'octroi d'une convention d'occupation du domaine public avec droits réels doit faire l'objet d'une publicité auprès des services de la publicité foncière (honoraires du notaire et frais d'établissement du document d'arpentage à la charge du lauréat).