

APPEL À PROJETS
Pour 2 emplacements sur le domaine public fluvial
PARIS

DOSSIER DE CANDIDATURE

EMPLACEMENT(S) POUR DES ACTIVITES
ANIMATION - LOISIRS
TOURISME FLUVIAL
TRANSPORT DE PASSAGERS
LOGISTIQUE URBAINE

ATTENTION : LA FORME DU DOSSIER DOIT IMPERATIVEMENT RESPECTER LE PRESENT DOCUMENT - TOUT DOSSIER NE RESPECTANT PAS LA FORME DEMANDEE POURRA ETRE REJETE

TABLE DES MATIERES

I / Sous dossier : PRESENTATION GENERALE	3
II/ Sous dossier ACTIVITE	21
III/ Sous dossier ECONOMIQUE ET FINANCIER.....	30
IV/ Sous dossier TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL	37
V/ Sous dossier ENVIRONNEMENTAL ET SOCIETAL	46
VI/ Sous dossier CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE.....	50
VII/ CONTROLE DES PIECES ET ANNEXES OBLIGATOIRES.....	54

- ! **LE DOSSIER COMPLET NE POURRA PAS DEPASSER 60 PAGES (hors annexes). La liste des annexes est limitative (seules les pièces listées peuvent être intégrées).**
- ! **Une visite préalable du site est obligatoire pour les nouveaux projets et un justificatif devra être fourni (voir liste des pièces annexes)**
- ! **Chaque page insérée (hors CV des membres de l'équipe et K Bis de la société) devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]**
- ! **Le format du présent document doit être conservé (typographie et taille en particulier).**

I / Sous dossier : PRESENTATION GENERALE

Ce sous-dossier doit permettre d'identifier clairement le rôle du candidat, seul ou chacun des membres du groupement et leur implication dans le projet.

En cas de groupement, les informations renseignées dans le formulaire viseront à démontrer la pertinence de la composition du groupement existant ou à constituer et à expliciter son organisation et ses moyens. Dans tous les cas, le candidat qu'il se présente seul ou en groupement par l'intermédiaire du mandataire du groupement, doit être impérativement le futur Titulaire de la convention, aucune co-titularité ne sera acceptée par HAROPA PORT.

Ce sous-dossier est composé des parties suivantes :

- L'engagement du candidat à présenter sa candidature sur un ou plusieurs emplacements
- Une présentation libre du projet
- La lettre d'engagement du candidat (entreprise candidate seule ou mandataire du groupement, l'identification et la signature de chacun des membres du groupement étant également requises).
- Le descriptif de l'organisation du portage du projet avec les renseignements relatifs au candidat et/ou à la société porteuse créée ou à créer : le candidat sera l'unique signataire de la convention d'amodiation, en tant que représentant de la société porteuse du projet, le cas échéant. Dans le cas d'un emplacement pour un bateau, il est rappelé que le titulaire devra être impérativement le propriétaire, aucun autre montage n'est accepté.
- Les engagements particuliers que le candidat est prêt à prendre afin d'assurer la bonne mise en œuvre de son projet.

Les documents annexes et justificatifs suivants seront à joindre au formulaire :

- le CV du candidat, ou le cas échéant, du candidat et de chacun des membres du groupement.
- Un extrait K-bis du candidat ou tout document équivalent pour les structures existantes (Le K-bis devra être daté de moins de trois mois) et les KBIS de toutes les sociétés concernées en cas de groupement et de sous-occupation seront joints également.
- tout élément attestant de la démarche de création d'une entreprise pour les structures en création et si nécessaire le modèle du contrat prévu.

I/ 1. Emplacements

La candidature porte sur :

UN EMPLACEMENT UNIQUE

Si oui, merci de préciser,

NOM DU PORT :

NUMERO DE

L'EMPLACEMENT :

PLUSIEURS EMPLACEMENTS

Si oui, merci de préciser,

NOM DU PORT / NUMEROS DES EMPLACEMENTS :

.....
.....
....

Dans le cas où le candidat souhaite postuler sur plusieurs emplacements, un dossier par emplacement est obligatoire.

I/ 2. Présentation libre du projet

Le candidat peut sur ces pages présenter librement son projet, ainsi que tout élément qu'il jugera utile à la bonne compréhension de celui-ci.

I/ 3. LETTRE D'ENGAGEMENT

M/Mme ,
domicilié(e)

Dûment habilité(e) à représenter le candidat (nom de la société candidate) ou l'ensemble des membres du groupement (le cas échéant), pour le projet

Sur le(s) port(s) de / et portant sur le(s) lot(s) numéro(s)

Atteste, par la présente, en tant que candidat :

- 1/ Qu'il a parfaite connaissance du site mis en publicité ;
 - 2/ Qu'il a parfaite connaissance des conditions juridiques, techniques, administratives et financières de la mise à disposition de ce lieu
 - 3/ Qu'il s'engage à mettre en œuvre le projet tel que prévu dans sa candidature;
 - 4/ Qu'il s'engage (le cas échéant) à créer la société prévue dans son offre dans le mois suivant attribution, avec le niveau de capital prévu dans l'offre et à rester actionnaire majoritaire de la structure titulaire de la convention, a minima, durant 3 ans à partir du début d'exploitation du site, sauf cas de force majeure ;
 - 5/ Le candidat garantit qu'il sera le seul titulaire de la convention. Dans le cadre d'un portage de projet distinguant la propriété des installations et l'exploitation de ces installations, l'exploitant sera alors un sous-occupant. Aucune cotitularité ne sera acceptée dans la convention d'occupation.
 - 6/ Que les futurs sous-occupants membres du groupement (le cas échéant) sont parfaitement informés des conditions juridiques et financières du présent appel à projets et s'engagent à hauteur des futures surfaces occupées ;
 - 7/ Qu'il s'engage à mobiliser les fonds prévus pour le projet, dans le calendrier prévu ;
 - 8/ Qu'il s'engage à signer la convention d'occupation du domaine public fluvial dans les 6 mois suivant la transmission du premier projet, faute de quoi l'emplacement sera remis en publicité ou attribué au candidat en deuxième position lors de l'analyse.

Une Convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial, régie par les stipulations du Cahier des charges (livres 1 et 3) en date du 3 octobre 2012, arrêté par le Conseil d'Administration de Port Autonome de Paris et modifié par additif par le Directoire du GPFMAS en date du 3 décembre 2021, sera conclue avec le lauréat sans modification des termes et du cadre contractuel figurant dans le dossier de candidature. Aucune négociation ne pourra être initiée à l'issue du résultat de l'appel à projets en vue de modifier les stipulations contractuelles prévues.

- 9/ Qu'il s'engage à respecter l'ensemble des engagements particuliers mentionnés dans le dossier candidat ;
- 10/ Qu'il s'engage à payer toutes les redevances dues à HAROPA PORT pour le site ambitionné et dans les délais,
- 11) Qu'il s'engage à verser le dépôt de garantie au moment de la signature de la convention.

SIGNATURE DU CANDIDAT

En cas de candidature sans groupement et précédée de la mention manuscrite suivante : Je reconnais m'engager quant au projet présenté dans les conditions énoncées ci-dessus

A....., le.....

En cas de groupement et précédée de la mention manuscrite suivante : je reconnais m'engager et engager l'ensemble des membres du groupement quant au projet présenté dans les conditions énoncées ci-dessus

A....., le.....

EN CAS DE GROUPEMENT : LISTE DES MEMBRES ET PARAPHES

.....
.....
.....
.....
.....
.....

LETTRE D'ENGAGEMENT

SIGNATURE DE CHACUN DES MEMBRES DU GROUPEMENT

- SI CONCERNE -

Précédée de la mention manuscrite suivante : je, soussigné(e),..., agissant en tant que membre du groupement et sous-occupant atteste intervenir dans un cadre que j'accepte expressément par la présente

! Ne pas oublier de parapher la page précédente

Mention manuscrite :

.....

A....., le.....

! Ajouter une page si le nombre de membres du groupement le nécessite

I / 4. ORGANISATION DU PORTAGE DU PROJET

NOM DU PROJET :

1/ LE CANDIDAT

Rôle du candidat :

La structure principale représentée par le candidat (existante ou à créer) sera :

- 1/ Uniquement propriétaire des installations (bateau(x), établissement flottant, aménagements à quai) ou de la majeure partie de ces installations.

Dans ce cas, préciser dans le détail de l'équipe projet qui est exploitant, qui est propriétaire et de quelles parties, quels seront les liens entre propriétaire et exploitant, fournir le business plan des deux structures (voir partie financière)

- 2/ Propriétaire des installations ou de la majeure partie de ces installations, et exploitante.

- 3/ Autre à préciser :

Personne habilitée (les informations renseignées ci-dessous seront l'unique point de contact durant l'appel à projets) :

Nom, Prénom :

Qualité :

Adresse :

Tel :

@ :

Référence et expériences au service du projet (**facultatif**) :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Société engagée par le candidat :

Société déjà constituée	
Société en cours de constitution	
Société à créer :	

En cas de Société déjà constituée :

! Joindre un K BIS ou tout document équivalent

Nom de la société :

Nom et fonction du représentant de cette société :

.....

Adresse :

.....

.....

Tel : /

@ :

N° RC ou SIRET :

Statut juridique de la structure :

Capital :

Activité / objet social :

.....

.....

Appartenance à un groupe (si oui lequel) :

Chiffre d'affaires des 3 derniers exercices (sur la Seine si activité existante) du candidat et / ou des membres du groupement :

Année N	Année N-1	Année N-2

Résultat des 3 derniers exercices (sur la Seine si activité existante):

Année N	Année N-1	Année N-2

Effectifs en CDI/CDD saisonniers/Autres :

.....

.....

.....

Principales références des 3 dernières années :

.....

.....

.....

.....

.....

En cas de société en cours de constitution ou à constituer :

! Pour les structures en cours de constitution : joindre tout élément permettant d'attester des démarches déjà engagées

Statut juridique de la structure envisagée :

Capital envisagé :

Objet social envisagé :

Avancement des démarches de création :

Appartenance à un groupe (si oui lequel) :

Pourcentage de participation du candidat dans la future structure :

Il est précisé qu'en cas de recours à un crédit-bail, le crédit bailleur sera également signataire de la convention, conformément à l'article 1.1.10 du Cahier des Charges

2/ LES AUTRES MEMBRES DU GROUPEMENT (SI CONCERNE)

! PAGES A DUPLIQUER LE CAS ECHEANT EN FONCTION DU NOMBRE DE MEMBRES

Joindre un CV

Identification :

Nom et Prénom :

Société :

Fonction dans l'équipe projet :

.....
.....
.....
.....

Mode d'intervention :

Exploitant de l'ensemble du site)

Si besoin, préciser la limite d'intervention de l'exploitant :

.....
.....
.....
.....

Exploitant pour une partie du site

Le cas échéant préciser pour quelle(s) surface(s) :

Et pour quelle(s) activité(s) :

.....
.....
.....
.....

Propriétaire d'une partie des installations (bateaux, établissements flottants, installations à quai)

Le cas échéant, lesquelles :

Et dans quelles conditions :

.....
.....
.....



Conseil

Sur les aspects suivants :



Partenaire financier

Préciser :
.....
.....
.....



Autre : à préciser :
.....
.....

Modalités d'intervention au sein de l'équipe projet :

- Modalités de travail projetées :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

- Modalités contractuelle et financière projetées (rémunération, prise de participation au futur projet ou autre) :

.....
.....
.....
.....
.....

- Durée et période d'intervention selon les phases du projet (conception, réalisation, exploitation) :

.....
.....
.....
.....
.....

- Références et expériences au service du projet :

Détail sur la société engagée par le membre de l'équipe projet (le cas échéant) :

En cas de Société déjà constituée :

! Joindre un K BIS ou tout document équivalent

Nom de la société :

Nom et fonction du représentant de cette société :

Adresse :

Tel : /

@ :

N° RC ou SIRET :

Statut juridique de la structure :

Capital :

Activité / objet social :

Appartenance à un groupe (si oui lequel) :

Chiffre d'affaires des 3 derniers exercices:

Année N	Année N-1	Année N-2

Résultat des 3 derniers exercices :

Année N	Année N-1	Année N-2

Effectifs en CDI/CDD saisonniers/Autres :

.....
.....
.....
.....

Principales références des 3 dernières années :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

En cas de Société en cours de constitution ou à constituer :

! Pour les structures en cours de constitution : joindre tout élément permettant d'attester des démarches déjà engagées

Statut juridique de la structure envisagée :

Capital envisagé :

Objet social envisagé :

.....
.....
.....
.....

Avancement des démarches de création :

.....
.....
.....
.....
.....

Appartenance à un groupe (si oui lequel) :

.....
.....
.....

I/ 5. ENGAGEMENTS PARTICULIERS DU CANDIDAT

Le candidat peut décrire ici librement les engagements particuliers qu'il est prêt à prendre afin d'assurer la bonne mise en œuvre de son projet (en articulation avec l'ensemble des membres du groupement le cas échéant), dans le cadre de la phase de contractualisation, de la phase d'investissement et de préparation des installations physiques, de la phase de démarrage de l'exploitation puis de la phase de fonctionnement courant de l'exploitation. Nous rappelons au candidat que les engagements particuliers sont à distinguer des engagements obligatoires pour lesquels il a signé précédemment.

(facultatif).....

II/ Sous dossier ACTIVITE

Ce sous-dossier doit permettre de présenter clairement et de manière détaillée l'activité principale, les activités secondaires envisagées, ainsi que l'évolution programmée dans le temps le cas échéant.

Le candidat identifie l'activité principale exercée sur le site. Cette activité principale est cohérente avec la répartition du chiffre d'affaires et avec l'application de la tarification liée.

La durée prévisionnelle de la convention proposée par le candidat doit être en adéquation avec les investissements projetés qu'il s'agisse :

- Des investissements initiaux pour la réalisation du projet ;
- Des investissements nécessaires pour l'exploitation des équipements tels que les travaux de renouvellement, de mise aux normes, les dépenses liées aux infrastructures, aux équipements, à la logistique, au recrutement et à la formation du personnel.

Le candidat explicitera le contenu des activités et services proposés, leur ampleur, leurs variations temporelles, fournira un planning prévisionnel selon les saisons et les horaires des activités proposées, ainsi que les publics visés. Pour les activités navigantes il explicitera son offre et ce en quoi elle est adaptée aux capacités offertes par le site (du point de vue des capacités de navigation et du potentiel du territoire). Il indiquera le nombre de mouvements escompté pour les différents bateaux, et le nombre de passagers accueillis chaque année en détaillant le calcul. Le candidat prendra en compte l'impossibilité de naviguer en période de crues ainsi que la baisse d'activité hors-saison. Le nombre indiqué sera cohérent avec le compte d'exploitation exposé.

Le candidat est invité à préciser en quoi les activités proposées sont en adéquation avec les usages potentiels des berges et la spécificité de ces espaces. Il indiquera également les synergies qui peuvent être développées entre les différentes activités proposées et la façon dont elles s'intègrent dans le tissu économique et social de l'environnement local proche. Il détaillera enfin le nombre de personnes attendues chaque année (public visé).

Il est attendu du candidat une présentation de l'organisation spatiale générale prévue sur le port, de son fonctionnement global, des principales installations prévues à quai et sur le plan d'eau, de l'articulation des différentes fonctions et de la gestion des flux.

Ce sous-dossier est composé des parties suivantes :

- Type de projet et activités
- Publics visés
- Lien avec la voie d'eau et activités navigantes
- Temporalités de l'activité
- Adéquation des activités avec le site
- Organisation générale

La crédibilité de la demande sera évaluée en fonction des éléments fournis dans le plan d'affaires prévisionnel.

Les documents annexes et justificatifs suivants seront à joindre au formulaire :

- schéma d'organisation des activités et de fonctionnement général du site
- Planning des activités et d'exploitation

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

II/ 1. TYPE DE PROJET ET ACTIVITES

Part de l'activité de transport de passagers, mesurée sur la base du chiffre d'affaires réalisé (cocher la case correspondant au projet proposé) :

- Activité principale de transport de passagers (supérieure à 50% du CA)
 - Activité accessoire de transport de passagers (inférieure à 50% du CA)

Présenter clairement et de manière détaillée quelles sont l'activité principale, les activités secondaires et annexes envisagées, expliciter le contenu de ces activités et services proposés :

Préciser si besoin le caractère multidimensionnel du projet et les synergies entre les différentes parties du projet. (Horaires des différentes activités, fréquence prévisionnelle hebdomadaire ou mensuelle...)

Préciser si besoin l'évolution programmée des activités proposées dans le projet pendant la durée de la future convention :

II/ 2. PUBLICS VISES

Préciser, pour chaque type d'activité envisagée, quels sont les publics visés (âges, intérêts...)

Caractériser l'ampleur de l'activité, en précisant notamment le nombre de personnes accueillies en moyenne et le nombre maximal pour chaque type d'activité. Tout autre indicateur ou comparatif permettant d'apprécier l'ampleur de l'activité peut être ajouté :

PRIVATISATION

Le projet comporte-t-il une part de privatisation dans ses activités d'animation/loisirs et de services ? (Il est entendu par privatisation toutes activités non accessibles aux riverains et grand public)

Le cas échéant préciser l'objet de cette privatisation (type d'activité et publics visés) ainsi que les créneaux prévisionnels de ces privatisations (saisons, jours et/ou tranches horaires) :

Le niveau de privatisation est à préciser à trois niveaux :

1/ Dans l'espace en précisant les surfaces entièrement privatisables ou privatisées sur terre plein et sur plan d'eau (bateaux et/ou établissements flottants) / possibilité de représenter cela dans les plans remis dans les pièces graphiques :

Pourcentage des surfaces d'exploitation faisant l'objet de cette privatisation par rapport aux surfaces totales d'exploitation :

2/ Dans le temps en explicitant les moments pendant lesquels l'exploitation pourrait être privatisée :

Pourcentage de la période d'exploitation faisant l'objet de cette privatisation par rapport à la période totale d'exploitation :

3/ En termes de revenu en précisant le pourcentage de chiffre d'affaires lié à la privatisation :

II/ 3. LIEN A LA VOIE D'EAU ET ACTIVITES NAVIGANTES

Préciser le lien du projet avec la voie d'eau, sur le plan local :

NAVIGATION

Pour les projets comportant une activité de navigation, préciser si besoin en quoi l'offre proposée est adaptée aux capacités offertes par le site (du point de vue des capacités de navigation et du potentiel du territoire) :

Trafic fluvial attendu :

Apporter toute information pertinente permettant d'évaluer l'ampleur du trafic (par exemple, heure de début, heure de fin, nombre de mouvements de bateaux escomptés dans la journée en fonction des types de bateaux et de la saison, fréquence horaire maximale de ces mouvements, nombre de personnes accueillies) :

Logistique fluviale :

Le projet comporte-t-il une activité accessoire de logistique fluviale (approvisionnement, livraison de colis, autres) ?

Le cas échéant préciser l'objet de cette logistique, son fonctionnement, ses horaires, sa fréquence :

Préciser le lien du projet avec la voie d'eau, à l'échelle de l'axe Seine (Le Havre, Rouen, Paris) :

II/ 4. TEMPORALITES DE L'ACTIVITE

Indiquer l'amplitude horaire de l'exploitation en fonction des jours de la semaine et de la saison (heure d'ouverture, heure de fermeture) :

.....
.....
.....

! Joindre un planning des activités et planning d'exploitation

Le cas échéant, préciser par tranche horaire, et dans ses variations hebdomadaires et de saison, le type de public attendu et son volume (nombre de personnes attendues par an pour les activités proposées)

II/ 5. ADEQUATION DES ACTIVITES AVEC LE SITE

Préciser en quoi les activités proposées sont en adéquation avec les offres à proximité au regard de la configuration spatiale du site et du public visé (touristes, riverains...) :

Le cas échéant, préciser en quoi les activités proposées sont en adéquation au vu de leur environnement proche, et comment elles sont intégrées dans le tissu économique et social local :

Préciser les usages nouveaux découlant du projet et le caractère innovant de la proposition (la proposition est-elle différente des autres propositions sur le port) :

II/ 6. ORGANISATION GENERALE (ne concerne pas les emplacements situés sur des ports sans exploitation)

Il est attendu du candidat une présentation de l'organisation spatiale générale prévue sur le port, de son fonctionnement global, des principales installations prévues à quai et sur le plan d'eau (nombre et type de bateaux/établissements flottants), de l'articulation des différentes fonctions (accueil des clients, embarquement/débarquement, billetterie,) et de la gestion des flux (circulation des véhicules et piétons, gestion des files d'attente, des livraisons et déposés

notamment), en joignant un schéma d'organisation des activités et de fonctionnement général du site

- ! Joindre un schéma d'organisation et de fonctionnement général du site et numéroter la page insérée. (UNIQUEMENT SI EXPLOITATION AVEC PUBLIC SUR LE SITE)
 - ! Joindre un planning des activités et un planning d'exploitation
 - ! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

III / Sous dossier ECONOMIQUE ET FINANCIER

Ce sous-dossier doit permettre de s'assurer de la capacité du candidat à mener à terme un projet viable. Le candidat apportera tout élément permettant de s'assurer de la crédibilité du projet.

Le plan d'affaires devra être renseigné intégralement pour l'ensemble des activités proposées par le candidat pour que son offre soit recevable : compte d'exploitation prévisionnel pour la durée de la convention demandée et pour l'ensemble des activités proposées de même que pour chacune le détail des investissements prévus. Le candidat inclura dans le plan d'affaires la redevance de HAROPA PORT selon l'hypothèse adéquate et tout autre élément favorisant la solidité des prévisions.

Le candidat apportera tout élément de preuve de la capacité de financement de l'investissement du projet (lettre d'engagement de banque pour l'achat ou la construction d'un bateau ou établissement flottant, lettre d'engagement de la personne apportant les fonds propres et tout autre élément). Il est attendu également la présentation d'un tableau d'amortissements des investissements venant justifier la durée d'occupation.

En fonction de l'activité principale et du compte d'exploitation complété de l'ensemble des activités, le candidat valide la durée de référence de la convention d'occupation temporaire proposée qui doit lui permettre d'amortir les investissements projetés, ou peut proposer une durée différente, à justifier le cas échéant par une démonstration cohérente avec le plan d'affaires projeté, et notamment avec les investissements à engager. Le candidat est invité à identifier les retombées économiques et sociales escomptées dans le cadre de son projet, notamment en termes d'emplois ou de synergies diverses à l'échelle locale ou à l'échelle de l'axe Seine pendant la phase d'exploitation ou de chantier.

Ce sous-dossier est composé des parties suivantes :

- Plan d'investissement
- Compte d'exploitation prévisionnel
- Redevance variable
- Politique tarifaire envisagée
- Engagements financiers
- Sous occupation potentielle

Les documents annexes et justificatifs suivants seront à joindre au formulaire :

- Des éléments de preuve de la capacité de financement du projet.
- Le compte d'exploitation devra être renseigné intégralement pour l'ensemble des activités proposées par le candidat pour que son offre soit recevable : compte d'exploitation prévisionnel pour la durée de la convention demandée et pour l'ensemble des activités proposées de même que pour chacune le détail des investissements prévus. Le candidat inclura dans le compte d'exploitation la redevance de HAROPA Port selon l'hypothèse adéquate et tout autre élément favorisant la solidité des prévisions,
- Le candidat intègrera le chiffre d'affaires seuil de référence associé à la redevance d'occupation domaniale
- Le candidat transmettra une analyse des risques financiers et un plan d'atténuation
- S'il est prévu la présence de sous-occupants : une note détaillée précisant l'activité projetée ainsi que tout élément opportun.

- ! **Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]**

III/ 1. PLAN D'INVESTISSEMENT

Montant d'investissement prévu : €

OBJET(S) DE L'INVESTISSEMENT

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

MONTAGE FINANCIER

- ! **Joindre les éléments de preuve de la capacité de financement de l'investissement du projet (lettre d'engagement de banque pour l'achat ou construction, lettre d'engagement de la personne apportant les fonds propres). Il est rappelé aux candidats que seront rejettés les dossiers ne comportant pas ces pièces.**

Fonds propres : €

Prêt bancaire : €

Autre (préciser, dont soutiens financiers) :

..... €
..... €
..... €
..... €
.....

DUREE

Durée d'amortissement : (HAROPA PORT se réserve le droit d'évaluer la cohérence entre le montant et la durée d'amortissement en relation avec le plan d'affaires)

.....
.....

Le candidat précise la durée de convention souhaitée et la justifie :

.....
.....

III/ 2. COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL

- ! **Le compte d'exploitation qui sera joint au dossier de candidature devra être intégralement renseigné pour la durée de la convention demandée et pour l'ensemble des activités proposées de même que pour chacune le détail des investissements prévus et la présentation d'un tableau d'amortissements des investissements prévus. Le candidat inclura dans le compte d'exploitation la redevance de HAROPA Port selon l'hypothèse adéquate et tout autre élément assurant de la solidité des prévisions.**

SYNTHESE DU COMPTE D'EXPLOITATION (compte prévisionnel) en période d'exploitation

Chiffre d'affaires global (toutes activités confondues) envisagé sur les 3 premières années d'exploitation : **(le compte d'exploitation devra intégrer le chiffre d'affaires global (sous occupant y compris le cas échéant) sur l'intégralité de la durée de convention demandée)**

Année N	Année N+1	Année N+2	CA Cible

Charges d'exploitation globales prévues sur les 3 premières années d'exploitation : **(le compte d'exploitation devra intégrer les charges d'exploitation globales sur l'intégralité de la durée de convention demandée)**

Année N	Année N+1	Année N+2	

III. 3 / REDEVANCE VARIABLE

Le montant de la part variable de redevance est lié à l'activité du candidat.

A ce titre, le candidat devra verser à HAROPA PORT une redevance variable annuelle qui sera fixée à hauteur d'un pourcentage du chiffre d'affaires annuel généré par l'exploitation de l'activité du candidat (et de ses sous-occupants le cas échéant), étant précisé que :

- La redevance variable annuelle sera calculée sur la base du chiffre d'affaires réellement réalisé par le candidat et pourra ainsi évoluer à la hausse en cas de performance supérieure aux prévisions,
- Le chiffre d'affaires annuel de référence pris en compte pour le calcul de la part variable de redevance ne pourra, en aucun cas, être inférieur au montant minimum que le candidat s'engage à réaliser dans son dossier de candidature et qui sera mis en évidence dans le compte d'exploitation prévisionnel,
- Le pourcentage proposé par le candidat ne pourra pas être inférieur à 1%,
- Le candidat s'engagera sur un montant minimum de redevance variable annuelle à verser à HAROPA PORT.

Le montant de chiffre d'affaires annuel de référence minimum, le pourcentage proposé (au minimum 1 %), et le montant minimum de redevance variable annuelle à verser à HAROPA PORT seront contractualisés dans la convention d'occupation temporaire et s'imposeront à l'occupant pendant toute la durée de son exécution.

Dans le cadre de son dossier de candidature, il est donc attendu du candidat qu'il formule une proposition de redevance variable annuelle détaillant :

- Le montant minimum du chiffre d'affaires annuel de référence telle qu'elle sera présentée dans le compte d'exploitation prévisionnel à l'appui de son dossier de candidature :

.....€

- Le pourcentage qu'il s'engage à appliquer (1 % minimum) :

.....€

- Montant minimum de redevance variable annuel à verser à HAROPA PORT :

.....€

III/ 4. POLITIQUE TARIFAIRES ENVISAGEE

Explicité la politique tarifaire en fonction des publics visés et la politique commerciale de l'établissement (donner des exemples : tarifs déjeuner et tarifs diner, tarifs haute saison, tarifs basse saison, tarifs croisières par personne). Le candidat indiquera également les éventuels tarifs réduits, gratuités, ou formules de fidélité ainsi que les tarifs spécifiques :

Indiquer le nombre de clients attendus par type d'activité, par espace et par saison le cas échéant :

.....
.....
.....
.....
.....

III/ 5. ENGAGEMENTS FINANCIERS

Si le candidat propose des montages économiques et financiers faisant intervenir des partenariats, et/ou s'il n'est pas propriétaire de la totalité des installations du site (par exemple la flotte de bateaux ou des établissements flottants), préciser les garanties pouvant être apportées quant au paiement de la redevance sur la durée de la convention (par exemple une lettre d'engagement du partenaire) :

III/ 6./ SOUS -OCCUPATION POTENTIELLE

Dans le cas où le candidat prévoit que certaines activités soient exercées par des sous-occupants, préciser lesquelles, l'intervention prévue pour les sous-occupants et **fournir un projet de contrat entre la société titulaire et le/les futurs sous occupants ainsi qu'une note détaillée précisant l'activité projetée et tout élément opportun** :

Le cas échéant, préciser de quelle manière les futurs sous-occupants seront choisis :

.....

- ! Joindre un projet de contrat entre la société titulaire et le/les futurs sous-occupants indiquant les conditions financières.
- ! Joindre les attestations de capacités financières (Fonds propres justifiés / attestés ou lettre d'engagement de financement bancaire par un organisme bancaire ou autres engagements financiers telles que de lettres d'engagement ou de garanties des investisseurs)
- ! Joindre une analyse des risques financiers et un plan d'atténuation
- ! Joindre une note détaillée précisant l'activité projetée ainsi que tout élément opportun.
- ! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

IV/ Sous dossier TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL

Ce sous-dossier doit permettre au candidat de présenter les éléments de faisabilité technique et architecturale du projet, d'en garantir la faisabilité et d'identifier les moyens à mettre en œuvre pour la maîtrise de l'exploitation du site.

Il est attendu du candidat une démonstration de la bonne maîtrise de la spécificité fluviale du projet, notamment à travers la maîtrise de la gestion des amarrages et des crues.

Le candidat doit pouvoir démontrer sa capacité de bonne gestion de l'exploitation, notamment par l'intégration de la gestion des divers flux sur le site, l'identification des impacts de son activité, les nuisances potentiellement générées, et la mise en œuvre de dispositifs spécifiques et adaptés pour les maîtriser.

Il appartient au candidat de vérifier la compatibilité légale et réglementaire de son projet, notamment au vu du plan local d'urbanisme (PLU), du plan de prévention des risques inondations (PPRI), des obligations en matière de loi sur l'eau prévues dans le code de l'environnement, de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP), le règlement particulier de police de l'itinéraire Seine-Yonne et des problématiques de trajectographie et courantologie liées à l'usage du fleuve. Il s'engage à avoir fait les vérifications nécessaires au stade d'avancement du projet. Lorsqu'il le juge nécessaire (dérégulation ou interprétation des textes), le candidat apporte l'ensemble des éléments permettant de justifier de cette compatibilité. Les incompatibilités techniques manifestes peuvent constituer des motifs d'irrecevabilité du projet.

Ce sous-dossier est composé des parties suivantes :

- Descriptif technique
- Compatibilité réglementaire
- Maîtrise de l'exploitation
- Intégration architecturale et patrimoniale

Les documents annexes et justificatifs suivants seront à joindre au formulaire :

- pour les bateaux/établissements flottants existants, fournir les notices accessibilité et titres (titre de navigation ou certificat d'établissement flottant) et notices accessibilités pour les établissements flottants, l'extrait des droits réels et une attestation d'assurance.
- un visuel d'insertion dans le site.
- une annexe graphique comprenant un ensemble de plans et coupes (détail donné dans le formulaire).
- un schéma de fonctionnement du projet et de gestion des circulations et des flux (si l'emplacement est concerné au regard de ses modalités d'exploitation).
- une notice architecturale relative à l'insertion paysagère et architecturale du bateau / établissement flottant.

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

IV/ 1. DESCRIPTIF TECHNIQUE

INFORMATIONS GENERALES

Général :

Décrire les modalités générales d'interventions prévues sur le terre-plein, le plan d'eau et les installations flottantes, ainsi que les principes retenus pour le projet d'aménagement du site, son organisation et son insertion dans le site, son ambition architecturale et sa cohérence avec les orientations du Cahier de Prescriptions et de la fiche du présent appel à projet :

Terre- plein (si concerné) :

Décrire les interventions et modifications physiques prévues sur le terre-plein (voies, revêtement, mobilier, installations diverses dont installations saisonnières) et identifier les besoins en réseaux :

Installations flottantes (si concerné)

Indiquer le nombre d'établissements flottants et de bateaux en précisant s'ils sont existants ou à construire :

- ! Pour les bateaux/établissements flottants existants, fournir les notices accessibilité et titres (titre de navigation ou certificat d'établissement flottant) et notice accessibilités pour les établissements flottants, l'extrait des droits réels et une attestation d'assurance.

Indiquer les capacités d'accueil existantes et/ou envisagées de chacun des établissements flottants et bateaux :

Préciser leurs caractéristiques techniques et environnementales existantes et/ou envisagées :

- Expliciter les dispositifs techniques et organisationnels prévus en cas de crue et justifiant de la capacité à maintenir les installations en sécurité en cas de crue jusqu'au niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) dont notamment l'amarrage, les

opérations de démontage et d'évacuation des installations sensibles, l'adaptation des passerelles aux variations de niveaux d'eau et toutes précisions utiles.

Autres :

Toute précision utile à la bonne compréhension du projet, qu'elle soit générale ou portant sur une partie (installations flottantes, aménagement du terre-plein dont installations saisonnières, rénovation de bâtiment, etc.) peut être apportée librement :

PIECES GRAPHIQUES

! Joindre une annexe graphique comprenant les pièces listées ci-dessous.

Il est demandé au candidat de fournir une annexe de pièces graphiques (plans, coupes et visuels du projet), à un niveau de détails d'avant-projet sommaire. La liste des pièces à fournir est la suivante :

- Général :
 - Un plan masse du projet (dans les limites du périmètre mis en appel à projet) replacé dans l'ensemble du port.
 - Un visuel d'insertion dans le site.
 - Une coupe générale du projet.
 - Le cas échéant, un plan d'aménagement de l'ensemble du projet (terre-plein et plan d'eau avec positionnement des établissements flottants/bateaux, des installations pérennes et saisonnières).
- Installations flottantes :
 - Plans et coupe de chacun des établissements flottants et/ou bateaux, faisant apparaître leurs dimensions.
 - Indiquer à l'aide de plans et coupes les dispositions d'accostage, systèmes d'amarrage et aménagements éventuels prévus sur les berges pour le fonctionnement fluvial (ducs d'albe, passerelles, mobilier, etc.). Une attention particulière sera apportée au dimensionnement des passerelles (si propre à l'installation flottante). Dans ce cas, fournir des coupes sur les différents niveaux (RN, PHEN, PHEC).
- Installations pérennes ou saisonnières faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, situées dans le périmètre de terre- plein exclusif (pour les emplacements concernés):
 - Plans et coupes du projet le cas échéant.

IV/ 2. COMPATIBILITE REGLEMENTAIRE

Le candidat devra vérifier la compatibilité réglementaire de son projet au regard des réglementations applicables, notamment au vu du plan local d'urbanisme (PLU), du plan de prévention des risques inondations (PPRI), de la loi sur l'eau, de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP), des règlements général et particulier de police de l'itinéraire Seine-Yonne et des problématiques de trajectographie et courantologie liées à l'usage du fleuve.

Engagement du candidat à avoir fait les vérifications nécessaires au stade d'avancement du projet (cocher la case). Les incompatibilités techniques manifestes sont des motifs d'irrecevabilité de la candidature.

Si le candidat le juge nécessaire (dérogation ou interprétation des textes), il apporte l'ensemble des éléments permettant de justifier de cette compatibilité :

Préciser la catégorie dans laquelle s'inscrivent les différentes parties du projet (établissements flottants, bateaux, etc.) vis-à-vis de la réglementation sur les établissements recevant du public (ERP) :

IV/ 3. MAITRISE DE L'EXPLOITATION

Décrire les principes retenus pour l'organisation de l'exploitation physique du site en distinguant si besoin le plan d'eau et le terre-plein (si concerné) :

.....
.....
.....
.....

Pour les emplacements concernés, décrire les flux attendus (véhicules et piétons), les modalités et dispositifs de maîtrise de l'accessibilité des différentes parties du site, de gestion des livraisons, des files d'attentes, de préservation de l'accès du public aux berges, ainsi que les dispositifs de sécurisation des espaces :

- ! **SI CONCERNE** : Joindre un schéma de fonctionnement du projet et de gestion des circulations et des flux de tout ordre (public, clients, livraisons, à quai ou sur le plan d'eau) sur le site et en articulation avec le fonctionnement général du port.

Identifier les contraintes inhérentes aux activités envisagées qui entraîneraient des limitations d'accès du public aux espaces partagés. Le cas échéant, préciser les modalités de gestion spatiale sur l'emplacement du projet et dans le temps en fonction des périodes d'exploitation. Ces modalités doivent être parfaitement maîtrisées par le candidat :

Identifier les nuisances potentielles liées à l'activité et à l'environnement du projet (sonores, visuelles, olfactives, gestion de flux ou autres). Puis préciser les engagements pris pour la mise en œuvre de dispositifs spécifiques et adaptés pour les maîtriser :

IV/ 4. INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

! Joindre les deux pièces listées ci-dessous.

Il est demandé au candidat de fournir une annexe précisant les aspects architecturaux et patrimoniaux du projet :

- Une notice architecturale explicitant l'ambition du projet pour les installations flottantes, aménagements sur le terre-plein le cas échéant (dont installations pérennes et saisonnières), les matériaux utilisés, ainsi que les engagements pris pour assurer la qualité du projet (architecte missionné pour la conception ainsi que la réalisation du projet à titre d'exemple). Cette annexe ne devra pas comporter plus de 4 pages.

- Pour tous, un visuel d'insertion dans le site.

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

V/ Sous dossier ENVIRONNEMENTAL ET SOCIETAL

Ce sous-dossier doit permettre au candidat de présenter l'ensemble de ses engagements en matière environnementale et sociétale.

À quai comme sur le fleuve, dans l'exploitation directe de l'activité (fonctionnement des bateaux ou des installations à quai par exemple) comme pour sa logistique d'accompagnement (livraisons des marchandises ou modalités de transit des passagers jusqu'au site par exemple), les démarches visant à réduire l'impact environnemental seront valorisées. En particulier, la gestion des déchets, notamment une politique « zéro déchet » et zéro plastique à usage unique, les motorisations hybrides, électriques ou hydrogènes, l'usage d'énergies propres et des précisions sur la consommation d'énergie (isolation thermique, utilisation de matériaux recyclés, réemploi de matériaux, chauffage, climatisation, eau, efficacité énergétique des appareils) sont des atouts du projet dans son environnement.

Il explicitera par ailleurs les impacts sociaux de son projet, et ses engagements spécifiques dans les dispositifs favorisant l'emploi, en particulier dans le cadre de l'économie sociale et solidaire, la production locale, la politique « zéro déchet » et l'économie circulaire qui seront mises en œuvre. Le candidat indiquera le nombre d'emplois prévisionnels sur site pour le projet concerné et identifiera les retombées locales générées par les activités proposées.

Ce sous-dossier est composé des parties suivantes :

- Volet environnemental
- Volet sociétal

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

V/1. VOLET ENVIRONNEMENTAL

Décrire la politique générale du candidat en matière environnementale et les engagements du candidat spécifiques au site.

- ⇒ Préciser en quoi le candidat répond à l'enjeu de réduction des impacts environnementaux liés à l'activité proposée (récupération d'énergie, recyclabilité des matériaux, réduction du bruit, utilisation de ressources durables ou locales) ; à quai comme sur le fleuve, dans l'exploitation directe de l'activité (fonctionnement des bateaux ou des installations à quai par exemple à travers la consommation d'énergie).
- ⇒ Préciser en quoi le candidat réfléchit à son impact environnemental global : par exemple, le cycle de l'établissement flottant est défini et prend en compte son impact (fabrication, maintenance, fin de vie)
- ⇒ Préciser en quoi le candidat répond à l'enjeu de sensibilisation environnementale des publics accueillis (actions de sensibilisation ou d'éducation à la protection de l'environnement).
- ⇒ Préciser en quoi le candidat répond à l'enjeu de la réduction des impacts environnementaux dans son exploitation (pour sa logistique d'accompagnement par exemple : livraisons des marchandises ou modalités de transit des passagers jusqu'au site. Préciser les engagements pris en la matière :

V/ 2. VOLET SOCIETAL

Décrire la politique générale du candidat en matière sociétale et les engagements du candidat spécifiques au site.

- ⇒ Identifier les impacts sociétaux du projet et préciser les engagements pris, en particulier les dispositifs favorisant l'emploi et la présence d'une politique RSE.

- ⇒ Indiquer le nombre d'emplois prévisionnels sur site par activité et saison en précisant les types de contrats : CDI, CDD, travail temporaire, saisonnier, contrats de prestation.

Le candidat identifiera le nombre de contrats d'insertion et d'emplois aidés le cas échéant. Il distinguerà par ailleurs les emplois existants dans son projet actuel et les emplois créés dans le cadre de ce projet :

Identifier les retombées locales générées par les activités proposées (en particulier en matière de renforcement d'emplois et de l'attractivité, les retombées économiques, sociales et/ou culturelles ...) :

- ! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

VI/ Sous dossier CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE

Dans ce sous-dossier le candidat doit indiquer le calendrier général de mise en œuvre de son projet, notamment au regard des investissements et préciser son niveau d'engagement quant à ce calendrier : période d'arrivée des bateaux ou établissements flottants, période d'aménagement des terre-pleins et bâtiments, le cas échéant.

Le candidat prendra soin d'intégrer à ce calendrier les délais des démarches administratives et réglementaires liées à son projet.

Le candidat précisera également le calendrier de démarrage de l'exploitation des activités et leur phasage le cas échéant (en fonction des types d'activités ou de leur localisation : terre-plein ou plan d'eau notamment).

Ce sous-dossier est composé d'une partie unique Calendrier.

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

! Renseigner le macro planning ci-dessous

		2025	2026	2027	2028	2029
Phases / Tâches	Durée estimée/phase					
Calendrier des démarches administratives						
Calendrier :						
- de conception / réalisation						
- arrivée des établissements						
Calendrier des aménagements du terre-plein						
Calendrier de démarrage de l'activité						
• Démarrage exploitation						
• Pleine exploitation						

CALENDRIER DES DEMARCHEES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

Le cas échéant, identifier les principales démarches administratives et réglementaires à mener et leur calendrier (date de démarrage prévisionnel et durée de chacune) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

CALENDRIER DE CONCEPTION/REALISATION/TRANSFORMATION PUIS ARRIVEE DES BATEAUX ET ETABLISSEMENTS FLOTTANTS SUR SITE (SI CONCERNE)

Préciser les dates de démarrage prévisionnel et durées de chaque phase :

CALENDRIER D'AMENAGEMENT DES TERRE-PLEINS (SI CONCERNE)

Préciser les dates de démarrage prévisionnel et durées de chaque phase :

CALENDRIER DE DEMARRAGE DE L'ACTIVITE

Préciser les dates de démarrage prévisionnel et durées de chaque phase :

(pour les projets identiques à l'existant, préciser « mise en œuvre immédiate »)

ETAPES DU PROJET DURANT LA CONVENTION ET EVOLUTIONS EVENTUELLES PREVUES EN COURS DE CONVENTION

Le cas échéant, préciser les dates de démarrage prévisionnel et durées de chaque phase :

- ! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

VII/ CONTROLE DES PIECES ET ANNEXES OBLIGATOIRES

Préciser le nombre total de pages insérées (hors CV et K bis) : pages.

Liste des pièces annexes à fournir (seules ces pièces listées peuvent être intégrées en annexes) :

- Lettre d'engagement signée
- CV du candidat et des membres de l'équipe le cas échéant
- K Bis (daté de moins de trois mois et KBIS de toutes les sociétés concernées en cas de groupement et de sous-occupation)
- Pour les structures en création : tout élément attestant de la démarche de création d'une entreprise pour les structures en création
- Schéma d'organisation des activités et de fonctionnement général du site
- Planning des activités et planning d'exploitation
- Éléments de preuve de la capacité de financement du projet (Fonds propres justifiés / attestés ou Lettre d'engagement de financement bancaire par un organisme bancaire ou autres engagements financiers telles que des lettres d'engagement ou de garanties des investisseurs).
- Compte d'exploitation prévisionnel sur la durée de la convention demandée et pour l'ensemble des activités proposées de même que pour chacune le détail des investissements prévus (détails et recettes des différentes activités). Le candidat inclura dans le plan d'affaires la redevance de HAROPA PORT selon l'hypothèse adéquate et tout autre élément favorisant la solidité des prévisions de même que le chiffre d'affaires seuil de référence associé à la redevance d'occupation domaniale.
- Une analyse des risques financiers et un plan d'atténuation

- S'il est prévu la présence de sous-occupants : un projet de contrat entre la société titulaire et le/les futurs sous-occupants indiquant les conditions financières
- Pour les bateaux/établissements flottants existants, titres de navigation, et notices accessibilité pour les EF, l'extrait des droits réels et une attestation d'assurance
- Annexe graphique comprenant un ensemble de plans et coupes du projet ou des bateaux existants
- Schéma de fonctionnement du projet et de gestion des circulations et des flux (*pour les emplacements concernés*)
- Notice architecturale (4 pages maximum) relative à l'insertion paysagère et architecturale du bateau / établissement flottant.
- Visuel d'insertion dans le site
- Preuve de visite de site (*pour les nouveaux projets*) : une photographie sur place par exemple

Le dossier complet est à retourner en format papier et numérique au plus tard le 24/10/2025 à 17h au plus tard :

**Grand port fluvio-maritime de l'axe Seine
HAROPA PORT - Paris
Agence Paris Seine
ICAL
2, quai de Grenelle 75015 PARIS**

et par mail à : ical@haropaport.com