

Appel à candidatures

Zone portuaire rouennaise | HAROPA PORT



RECHERCHE DE PARTENAIRES EN VUE
DE LA VALORISATION DU DOMAINE PORTUAIRE ROUENNAIS - DEVELOPPEMENT
DE PROGRAMMES IMMOBILIERS EN LIEN
AVEC LES ACTIVITES
INDUSTRIALO-PORTUAIRES



1. Présentation et contexte de l'Appel à candidatures :

HAROPA PORT, acteur majeur de l'industrie et du transport maritime, engage une démarche de valorisation de son domaine foncier afin de développer une offre immobilière pour les besoins d'acteurs économiques en lien avec les activités industrialo-portuaires.

Dans ce cadre, HAROPA PORT lance un Appel à candidatures, à destination d'opérateurs immobiliers, en vue de rechercher des partenaires afin de valoriser les emprises suivantes :

- **Rouen Vallée de Seine Logistique 1 (5,8 hectares)**
- **Rouen Vallée de Seine Logistique 2 (7 hectares)**
- **Rouen Vallée de Seine Logistique 3 (5,2 hectares)**
- **Terrain Petit-Couronne (12,6 hectares)**

L'objectif de la démarche est de sélectionner, pour chaque terrain, un candidat ou un groupement de candidats (spécialisé dans le développement de programmes immobiliers) afin de constituer, avec HAROPA PORT, une société de projet avec prise de participations.

A titre liminaire, il est précisé que HAROPA PORT détiendra une part minoritaire au capital.

Cette société de projet aura pour missions :

- De codévelopper une offre immobilière à destination d'acteurs de l'industrie portuaire identifiés et répondant à leurs besoins propres ;
- Commercialiser les programmations immobilières conçues et adaptées pour les besoins d'acteurs de l'industrie portuaire identifiés ;
- L'exploitation et la mise à disposition des programmes immobiliers réalisés, moyennant des revenus d'occupation.

Il est précisé que chacun des terrains présente des caractéristiques spécifiques (urbanisme, contraintes de sols, aménagements, enjeux environnementaux, typologies, etc.) induisant des calendriers opérationnels distincts. L'ensemble des informations disponibles est fourni en annexe.

S'agissant des aspects environnementaux, les mesures de compensation éventuellement requises seront prises en charge par HAROPA PORT.

Par ailleurs, ces terrains, relevant du domaine public portuaire, n'ont pas vocation à être cédés, mais à être occupés conformément à l'article L. 2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. Par conséquent, chaque terrain sera occupé par une société de projet en vertu d'un titre d'occupation - convention d'occupation temporaire - dont les conditions seront à déterminer entre les parties. À ce titre, cet Appel à candidatures s'inscrit dans le cadre de l'article L. 2122-1-1 du même Code.

Concernant, le dépôt des dossiers de candidatures, les candidats peuvent répondre individuellement ou en groupement pour un ou plusieurs des terrains.

Dans l'hypothèse d'une candidature remise dans le cadre d'un groupement, les membres de ce dernier ainsi que les prestations réalisées par chacun des membres doivent être identifiés de façon définitive dès la remise du dossier.

A l'issue de la procédure, un candidat ou un groupement de candidats sera retenu pour chaque terrain.

Le lauréat désigné bénéficiera d'une phase de négociation exclusive d'une durée de 6 mois visant à définir :

- Un projet de développement et mettre en place un partenariat adéquate ;
- Les modalités du partenariat sur les aspects techniques (conception/réalisation, activités/utilisateurs...), juridiques (statuts, gouvernance, pacte d'associés, prise de participations...) et financiers (montants et natures des apports, bilan d'opération, mode de financement...) ;
- Et les modalités d'exploitation et d'occupations des sites.

HAROPA PORT peut à tout moment décider de ne pas donner suite à la procédure engagée sans avoir à verser d'indemnité aux candidats.

2. Objet de l'Appel à candidatures :

L'Appel à candidatures a pour objet la recherche et la sélection d'un ou plusieurs partenaires, opérateurs immobiliers spécialisés dans le développement de programmes, sur la base d'un dossier de candidature déposé par terrain.

La procédure vise à identifier des partenaires fiables et expérimentés sur la base d'éléments administratifs et financiers ainsi que des éléments techniques en lien avec la vision programmatique du candidat. Les éléments techniques seront proposés à titre indicatif puisque les projets définitifs devront répondre aux besoins propres d'utilisateurs finaux qui ne seront probablement pas identifiés de façon précise au stade de la procédure et le montage de partenariat sera adapté en conséquence.

La présente démarche permet de challenger les candidats sur leur capacité à concevoir une stratégie de développement immobilier et un modèle de partenariat au service de l'activité industrialo-portuaire sur la base des informations et éléments produits.

In fine, l'objectif est de constituer pour chaque terrain une société de projet chargée de développer une programmation immobilière, la commercialiser, l'exploiter et gérer sa mise à disposition en percevant des revenus d'occupation.

Plus largement, cette stratégie vise à :

- Valoriser le domaine foncier de HAROPA PORT ;
- Faciliter l'implantation d'acteurs économiques sur le domaine portuaire et plus largement sur le territoire ;
- Accompagner HAROPA PORT dans sa stratégie de développement en proposant des sites adaptés aux nouveaux enjeux économiques, logistiques et de décarbonation ;
- Promouvoir les activités industrielles, logistiques et les pôles d'activités au service de l'industrie portuaire.

3. Contenu du dossier de candidature :

Les candidats, seuls ou en groupement, devront transmettre un dossier complet pour chaque terrain.

Chaque dossier de candidature comprendra impérativement la structure et les éléments suivants :

Désignation du terrain.

Sous-dossier 1 – Une présentation du candidat ou du groupement de candidats.

Cette présentation (2 pages maximum) devra permettre d'apprécier le niveau d'expertise, l'expérience et la capacité du candidat à s'inscrire dans ce type de projet et sera accompagnée des pièces suivantes :

- **Informations administratives et légales :**
 - Identification et Adresse de la ou des sociétés - K bis (pour chaque société).
 - Attestation d'assurance responsabilité civile en cours de validité.
 - Attestation de régularité fiscale et sociale.
- **Données financières :**
 - Chiffre d'affaires et bilans des trois derniers exercices sociaux et consolidés.
- **Organisation et moyens :**
 - Présentation de l'équipe dédiée et des moyens humains alloués à ce type de projet.
- **Références et expériences :**
 - Au moins trois références significatives d'opérations récemment réalisées (5 ans maximum), illustrées et détaillées (a minima : maître d'ouvrage, occupants, surfaces développées, typologies, surface de l'emprise foncière, date de réalisation et autres informations pertinentes).
 - Une ou plusieurs références d'opérations menées avec des partenaires en précisant la nature des partenariats (les partenariats avec une personne publique seront particulièrement intéressants).
 - Spécialités et domaines d'intervention particuliers (reconversion de friches, dépollution, typologies d'actifs développés...) avec une ou plusieurs références d'opérations menées différenciantes.

En cas de groupement, la note de présentation devra également comprendre une présentation de chaque membre, du montage juridique du groupement (répartition au capital, droits de contrôle), l'organisation et la répartition des rôles entre chaque membre, et plus généralement les domaines d'intervention et spécialités de chacun.

Sous-dossier 2 – Une proposition de développement de programmation immobilière.

Cette partie devra présenter la vision du candidat d'un projet de développement en tenant compte des caractéristiques du terrain ciblé et inclure :

- Si, identifiés ou identifiables, les potentiels acteurs économiques à implanter avec les activités envisagées.
- Scénario de programmation avec une description des espaces intérieurs et extérieurs, le tout illustré et comprenant des éléments facilitant la compréhension du projet (plans, schémas, visuels...).
- Un tableau des surfaces indiquant le nombre de m² à développer par typologie.
- Une présentation générale de fonctionnement du site incluant également les aspects environnementaux et paysagers.

HAROPA PORT n'attend pas de proposition de programmation définitive mais il s'agit de recueillir la vision de développement des sites.

Sous-dossier 3 – Un descriptif des principaux aspects juridiques, techniques et financiers du scénario de développement présenté.

Cette partie devra exposer les principaux éléments utiles à la compréhension de la vision de développement et de valorisation du candidat, incluant :

- Un bilan d'opération basé sur des ratios types (principaux postes de dépenses et recettes).
- Les objectifs financiers de l'opération et les indicateurs clés prédéfinis (marge bénéficiaire, TRI, chiffre d'affaires, loyers, VAN, durée de valorisation visée...).
- Montage juridique et gouvernance :
 - Schéma potentiel de partenariat envisagé avec HAROPA PORT.
 - Propositions de règles de gouvernance et de répartition des responsabilités.
- Présentation de stratégie de valorisation (chiffrée) et de commercialisation :
 - Stratégie de commercialisation (interne/externe, développement du programme en blanc ou pré-commercialisation, temporalité...).
 - Proposition de scénario de valorisation : construction d'un programme et valorisation avec perception de loyer pendant (x) années par HAROPA PORT et son ou ses partenaires via un véhicule juridique dédiée (projection financière).
 - Proposition des activités / utilisateurs finaux identifiés ou identifiables.
 - Proposition des modalités d'exploitation de l'activité (réglementation, ICPE...).
- Calendrier prévisionnel et phasage (grandes étapes de l'opération).

- Financement : Type(s) de financement(s) envisagé(s) et répartition (fonds propres, prêts bancaires, autres).

Remarque : le montant de la redevance domaniale proposé au titre de l'occupation du foncier par la société de projet ne peut être inférieur à celui indiqué sur la brochure tarifaire en vigueur (6.487€/HT/an/m²).

Sous-dossier 4 – Une synthèse de compréhension des enjeux de l'Appel à candidatures et une présentation de l'intérêt porté au terrain.

Cette synthèse (2 pages maximum) devra exprimer la compréhension des enjeux et l'intérêt de la candidature :

- L'intérêt porté au terrain et au montage d'un partenariat avec HAROPA PORT.
- Les caractéristiques clés de la vision de développement du site, au bénéfice de HAROPA PORT et du cluster industrialo-portuaire.
- Les contraintes identifiées (techniques, réglementaires, environnementales...) et les solutions envisagées pour y répondre.
- Autres éléments particuliers/différenciants (décarbonation, innovation, multimodalité, liens avec l'industrie-portuaire...).

L'ensemble de ces éléments permettra d'évaluer la pertinence et la cohérence des candidatures afin d'identifier des partenaires fiables et expérimentés sans pour autant exiger un projet précis et définitif à ce stade.

Par ailleurs, HAROPA PORT se réserve la possibilité de solliciter des compléments d'information ou des précisions auprès des candidats concernant leur dossier. Le cas échéant, ces demandes seront formulées par courrier électronique.

4. Demandes d'informations des candidats et visites :

Les candidats ont la possibilité de formuler des demandes d'informations complémentaires à adresser par courrier électronique jusqu'au 5 juin 2026, et au plus tard à 12h, à l'adresse électronique suivante :

AAC-VFDTR@haropaport.com

Les candidats souhaitant organiser une visite des sites devront formuler leur demande par courrier électronique en indiquant le ou les terrains concernés et les créneaux proposés, à l'adresse électronique suivante :

AAC-VFDTR@haropaport.com

Les visites seront organisées sur rendez-vous uniquement, dans le respect des règles de sécurité et des contraintes opérationnelles des sites portuaires. Un protocole spécifique pourra être communiqué aux candidats avant la visite (accès, équipements de protection individuelle...).

Afin de garantir une bonne organisation et un traitement efficace des demandes, il est recommandé de :

- Préciser l'objet de la demande (informations complémentaires ou visite).
- Indiquer le ou les terrains concernés par la demande.
- Proposer un créneau, s'il s'agit d'une demande de visite.
- Joindre les coordonnées complètes du représentant du candidat (nom, fonction, entreprise, téléphone, e-mail).

Des échanges individuels en visioconférence ou en présentiel pourront être organisés entre les candidats et HAROPA PORT.

Les participants pourront faire intervenir à ces réunions des spécialistes internes ou des consultants et conseils externes, notamment afin d'affiner ou de faire préciser un point spécifique.

5. Critères d'analyse des candidatures :

Afin de garantir la transparence, l'équité et l'objectivité du processus de sélection, chaque candidature sera évaluée selon les critères suivants :

Critère n°1 – **Qualité et solidité de la candidature.**

Critère n°2 – **Pertinence et qualité de la vision programmatique.**

Critère n°3 – **Pertinence du montage juridique, technique et financier.**

Critère n°4 – **Compréhension des enjeux et apports de la candidature.**

La priorisation des critères de sélection portera majoritairement sur **la qualité et la solidité de la candidature** (Sous-dossier 1) ainsi que sur **la pertinence du montage juridique, technique et financier** proposé (Sous-dossier 3).

6. Critères de recevabilité :

Les candidatures manifestement incomplètes seront écartées dès le début de l'Appel à candidatures, étant précisé que HAROPA PORT se réserve la possibilité de solliciter des compléments d'information ou des précisions auprès des candidats concernant leur dossier.

Aucun candidat, que sa candidature soit retenue ou non, ne pourra prétendre à une quelconque indemnisation.

Tous les documents fournis par les candidats au cours de la procédure doivent être rédigés en langue française, le cas échéant sous forme d'une traduction certifiée. Les documents rédigés dans une autre langue ou ne faisant pas l'objet d'une traduction certifiée ne seront pas pris en considération.

De même, tous les échanges, écrits ou oraux, en ce compris les séances de négociations entre HAROPA PORT et les candidats se dérouleront en langue française.

7. Résultats :

Un seul candidat ou groupement de candidats sera retenu par terrain.

Le candidat ou le groupement de candidats retenu pourra entrer en phase de négociation exclusive avec HAROPA PORT à l'issue de sa sélection pendant une période de 6 mois.

Cette période de négociation sera menée afin de définir les modalités du partenariat dans la perspective d'être décliné sous la sous forme d'une société de projet.

A défaut d'accord trouvé et formalisé à l'issue de cette période de négociation exclusive, le candidat classé en seconde position pourra être sollicité afin d'entrer à son tour en négociation exclusive, en remplacement du candidat initialement retenu.

Ce dernier ne pourra pas se prévaloir de droit acquis du fait de la décision de sa sélection initiale, ni prétendre à une quelconque indemnisation à ce titre.

8. Calendrier prévisionnel :

- Publication de l'Appel à candidatures : avril 2026.
- Date limite de remise des candidatures : 30 juin 2026 à 12h00 (heure de Paris).
- Information des résultats aux candidats : octobre 2026.
- Phase de négociation exclusive de 6 mois avec le candidat ou le groupement de candidats retenu, par terrain : à compter des résultats - octobre 2026.

HAROPA PORT se réserve le droit de modifier le présent calendrier à tout moment, sans qu'aucun dédommagement ne puisse être réclamé par les candidats.

9. Modalités de candidature :

Les candidatures devront être adressées avant la date limite de remise, le 30 juin 2026 à 12h00 (heure de Paris), à l'adresse électronique suivante :

AAC-VFDTR@haropaport.com

En cas de soucis de transmission, il est recommandé d'adresser les documents sous enveloppe fermée par voie postale au **71 Quai Colbert – 76600 – LE HAVRE** et portant la mention suivante :

“Service Développement de l’Offre Portuaire Domaniale - Direction Générale Adjointe Développement - Appel à candidatures – Recherche de partenaires en vue de la valorisation du domaine portuaire rouennais – HAROPA PORT”.

Le présent règlement de l'Appel à candidatures pourra faire l'objet de modifications ou de compléments. Ces modifications seront notifiées aux candidats et intégrées au présent règlement au plus tard 10 jours ouvrés avant la date limite fixée pour la réception des offres. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié, sans ne pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Il appartient aux candidats d'indiquer dès le début de la candidature un point de contact valide sous la forme d'une adresse e-mail afin d'être notifié de toute actualisation, modification ou complément en cours de procédure.

Il appartient aux candidats de solliciter un accusé de réception lors de tout envoi (électronique ou postal), afin de confirmer la bonne réception par HAROPA PORT de tout élément.

HAROPA PORT ne pourra être tenu responsable du renseignement d'une adresse mail erronée ou non consultée régulièrement par le candidat.

Annexes :

- Fiches descriptives des terrains ;
- Informations et éléments disponibles des terrains + Tableau de synthèse ;
- Plan de localisation des sites.