

Appel à projets



**DOSSIER DE CONSULTATION
ATTRIBUTION D'UNE (OU PLUSIEURS) CONVENTION(S) D'OCCUPATION
TEMPORAIRE**

PLATEFORME INDUSTRIELLE DE GRAND-COURONNE (PIGC)

**Date limite de réception des offres initiales :
Vendredi 18 décembre 2026 à 16h00**

CHAPITRE I - CONTEXTE

1. PRESENTATION DE HAROPA PORT

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

1er port français pour le commerce extérieur et 1er port fluvial européen pour le transport de passagers, HAROPA PORT est connecté à tous les continents grâce à une offre maritime internationale de premier plan (près de 650 ports touchés). Il dessert un vaste hinterland dont le cœur se situe sur la vallée de la Seine et la région parisienne qui forment le plus grand bassin de consommation français. Partenaire de près de 10 ports normands et franciliens, HAROPA PORT constitue aujourd'hui en France un système de transport et de logistique en mesure de proposer une offre de service globale et durable de bout en bout. HAROPA PORT a généré, pour l'année 2021, un trafic maritime et fluvial annuel de plus de 106 millions de tonnes et ses activités représentent environ 160 000 emplois.

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

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

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

Spécialiste du vrac et conventionnel, le port contribue également à positionner HAROPA PORT comme 1er port ouest-européen exportateur de céréales. Près de 3 000 navires et 6 000 convois fluviaux transitent chaque année par les terminaux rouennais. Le complexe industrialo-portuaire génère 17 800 emplois et contribue à 12 % de la richesse dans les zones d'emploi sur lesquelles il s'étend.

HAROPA PORT | Rouen dispose d'un terrain d'une superficie de 51,2 ha situé à l'extrémité sud-ouest de la zone industrialo-portuaire (ZIP) de Rouen et labellisé « site industriel clé en main » dans le cadre de l'appel à proposition du **Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle, énergétique et numérique**.

Ce site bénéficie d'une localisation privilégiée, au cœur d'un écosystème industrialo-portuaire dense. Il s'inscrit aussi dans un contexte urbain, environnemental et paysager contraint.

Le développement industriel constitue l'une des missions fondamentales d'HAROPA PORT. À ce titre, l'établissement accompagne l'implantation de nouvelles activités créatrices d'emplois, participant à la souveraineté nationale, à la transition énergétique, à la décarbonation de l'économie et au développement des filières industrielles d'avenir.

Conscient que ces projets s'inscrivent dans des territoires vivants, où coexistent activités économiques, espaces naturels, paysages, patrimoines, lieux de vie et usages récréatifs, HAROPA PORT porte une attention particulière à leur insertion territoriale.

Cette ambition se traduit par une démarche permanente de dialogue avec les collectivités, les services de l'État, les associations, les acteurs économiques, les riverains et l'ensemble des parties prenantes concernées. L'objectif est de construire des projets conciliant développement économique, qualité du cadre de vie, préservation de la biodiversité et acceptabilité territoriale.

Les candidats sont ainsi invités à intégrer ces enjeux dès la conception de leur projet. Au-delà du respect des obligations réglementaires, HAROPA PORT sera particulièrement attentif aux démarches permettant d'éviter les impacts, de limiter les nuisances, de favoriser l'intégration paysagère et architecturale des installations et de démontrer leur contribution positive au territoire.

3. OBJET DU PRESENT APPEL A PROJETS (AAP)

Le site de Moulineaux constitue l'une des dernières grandes réserves foncières industrialo-portuaires disponibles sur l'agglomération rouennaise. Sa situation exceptionnelle, à proximité immédiate des infrastructures multimodales d'HAROPA PORT, en fait un site stratégique pour le développement d'activités participant à la réindustrialisation, à la souveraineté économique et à la transition énergétique.

Cette qualité industrielle s'accompagne toutefois d'une sensibilité territoriale particulière.

Implanté à l'interface entre espaces industrialo-portuaires, centres-bourgs, espaces naturels et grands paysages de la vallée de la Seine, le site est visible depuis plusieurs communes riveraines, les coteaux du Parc naturel régional des Boucles de la Seine normande, les itinéraires de promenade (GR2, Seine à Vélo) ainsi que plusieurs points de vue patrimoniaux.

Sa proximité avec des secteurs résidentiels, une école, des équipements publics, des espaces naturels et des lieux touristiques implique une vigilance particulière concernant l'insertion des futurs projets.

Les candidats devront démontrer leur capacité à inscrire leur projet dans ce contexte territorial spécifique en privilégiant une démarche de conception permettant d'éviter les impacts avant de les réduire, notamment en matière de paysage, de nuisances, de mobilité, de biodiversité et de risques.

Le présent appel à projets a pour but d'identifier un ou plusieurs lauréats, de définir les conditions de développement du projet et d'occupation du site dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire.

A noter que les entreprises ou le groupement d'entreprise souhaitant répondre à cet appel à projets ont la possibilité de proposer, le cas échéant, que HAROPA PORT puisse détenir une part minoritaire au capital de la société créée pour le développement et l'exploitation du site.

Les candidats intéressés par cette opportunité et qui désireraient développer un projet sur ce site sont invités à remettre un dossier dans les conditions décrites dans le présent dossier de consultation.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE CONSULTATION

1. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation contient les pièces suivantes :

- Le présent dossier de Consultation ;
- [Brochures HAROPA PORT \(lien hypertexte\)](#) ;
 - o Diverses revues dont ;
 - [Projet stratégique 2026 - 2030 | HAROPA PORT](#)
 - [Rapport d'activité 2025](#)
- Un projet de Convention d'Occupation Temporaire (COT) à compléter par les candidats (Annexe 1)
- Le cahier des charges (annexe 2) ;
- [Les Tarifs Domaniaux 2026 de HAROPA PORT \(annexe 3 – lien hypertexte\)](#) ;
- Annexes techniques (cf. point 3 du chapitre 4)

2. CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

Publication de l'Appel à projets :	vendredi 28 août 2026
Date limite pour demande de compléments :	vendredi 9 octobre 2026
Date limite de réponse aux demandes :	vendredi 23 octobre 2026
Date de remise des candidatures et offres initiales :	vendredi 18 décembre 2026
Phase d'audition (si nécessaire) :	Courant janvier/février 2027
Remise des offres finales :	1 ^{er} trimestre 2027
Date prévisionnelle d'attribution :	1 ^{er} trimestre 2027

3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Remise des candidatures et des offres initiales :

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

La phase d'audition (le cas échéant) :

A la réception des candidatures et des offres initiales, HAROPA PORT | Rouen pourra adresser aux candidats des questions et les informera par courriel dans un délai adéquat, des dates et heures auxquelles pourraient avoir lieu un éventuel échange de présentation de leur offre et de réponses aux questions. HAROPA PORT | Rouen se réserve le droit de n'auditionner que les candidats présentant les meilleures offres au regard des critères définis ci-après et de procéder à une ou plusieurs auditions Avec ces candidats. Les candidats seront informés par courriel dans un délai adéquat, des créneaux horaires auxquelles auraient lieu un éventuel échange de présentation de leur offre et de réponses aux questions.

La phase de remise des offres définitives :

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

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

La phase d'attribution :

Les offres définitives et notamment les projets de Convention(s) d'Occupation Temporaire dûment complétés permettront d'établir un classement des offres définitives sur la base des critères définis ci-après. Ce classement sera soumis aux organes de gouvernance de HAROPA PORT | Rouen.

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

Dans le cas où le (les) lauréat(s) sélectionné(s) ne serait(aient) pas en capacité de signer, de leur fait, la (ou les) Convention(s) d'Occupation Temporaire dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la décision d'attribution de l'organe de gouvernance de HAROPA PORT | Rouen, ce dernier pourra procéder à une annulation de la décision d'attribution, envisager l'attribution de tout ou partie du site à la meilleure offre subséquente, ou, déclarer l'appel à projets infructueux.

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

4. CRITERES DE RECEVABILITE

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

Dossier non recevable pour des raisons de forme :

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

Dossier non recevable pour des raisons de fond :

- Proposition de valorisation du foncier se situant en deçà du minima attendu ;
- Projet qui ne reposerait pas sur le besoin avéré d'un (de) preneur(s) dont l'activité est en lien direct avec la zone industrielle et/ou portuaire ;
- Incompatibilité technique manifeste ;
 - Projet ne correspondant pas aux orientations et projets cibles définis à l'article 3 du chapitre I ;
 - Emprise du projet dépassant le périmètre physique de l'appel à projets ;

- Non prise en compte des éventuelles contraintes d'exploitation qui seraient mentionnées dans le dossier de consultation ;
- Mauvaise prise en compte des réglementations applicables dont notamment Loi sur l'eau, PLU, PPRI, PPRT ... ;
- Capacité économique et financière du candidat :
 - Absence de capacité et de garanties économiques et financières permettant la réalisation du projet envisagé. À ce titre, HAROPA PORT | Rouen se réserve le droit de diligenter une étude visant à recueillir des informations financières sur le candidat.

5. CRITERES DE SELECTION

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

Critère 1 : La valorisation pour HAROPA PORT – 30% de la note,

- La meilleure équation économique pour HAROPA PORT déterminée par les redevances attendues, leurs conditions de montée en puissance, et les coûts générés par l'implantation du projet ;
- La meilleure équation en termes de mobilisation de foncier considérant les 3 terrains proposés par HAROPA ;
- La fiabilité de l'équation économique proposée qui sera déterminée en fonction des garanties présentées par le candidat et du planning prévisionnel ;

Critère 2 : L'apport du projet à l'écosystème portuaire et territorial – 30% de la note,

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

Critère 3 : L'intégration du projet dans l'environnement – 40% de la note,

- Une attention particulière sera portée aux propositions démontrant une démarche ambitieuse d'intégration territoriale. Les candidats devront expliciter les mesures envisagées pour :
 - Privilégier l'évitement des impacts dès la conception du projet (doctrine ERC) ;
 - Limiter la hauteur et la visibilité des installations depuis les principaux points de vue ;
 - Soigner la qualité architecturale des bâtiments ;
 - Préserver les continuités écologiques et les éléments paysagers existants ;
 - Favoriser les modes de transport massifiés (fleuve, rail) et limiter les impacts liés au trafic routier ;
 - Présenter, lorsque cela est pertinent, des dispositifs innovants d'insertion paysagère ou environnementale.

Le candidat remettra un mémoire présentant la manière dont son projet s'insère dans son environnement. Ce mémoire précisera notamment :

- La démarche suivie pour appliquer la doctrine Éviter-Réduire-Compenser dès la conception
- Les mesures destinées à limiter les perceptions visuelles depuis les communes riveraines et les itinéraires de découverte du territoire

- Les dispositifs de réduction des nuisances (bruit, odeurs, lumière, trafic...)
- Les bénéfices attendus pour le territoire (emplois, filières, décarbonation, économie circulaire...)
- Les propositions du candidat en matière de dialogue avec les parties prenantes pendant les phases de conception, de chantier et d'exploitation.

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

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

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

Les candidats auront la possibilité de poser des questions jusqu'à dix jours avant la date de remise des offres initiales. Elles seront à adresser à l'adresse de messagerie « aap.pigc2026@haropaport.com » avec l'objet suivant « PIGC2026 – Nom de la société – objet »

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

7. REMISE DES OFFRES

Les offres initiales ainsi que les offres définitives devront être déposée, sous format numérique au plus tard le **vendredi 18 décembre 2026 à 16h00** pour les offres initiales le cas échéant. Les candidats sont invités à prendre leurs précautions quant aux éventuelles problématiques liées à un dépôt de dernière minute.

Les offres seront adressées par courriel, à l'adresse suivante :

aap.pigc2026@haropaport.com

Avec l'objet suivant :

« AAP PIGC2026 - Consultation pour l'attribution d'une Convention d'Occupation Temporaire — Rouen rive gauche – Offre »

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

8. INTERRUPTION POURSUITE ET ABANDON DE LA PROCEDURE

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

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

9. CONFIDENTIALITE

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

HAROPA PORT | Rouen s'engage alors à ne pas les communiquer aux tiers, étant précisé que ne sont pas considérés comme des tiers toute autorité de tutelle, toute autorité administrative ou judiciaire et organes de contrôle interne ou externe.

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

Les candidats s'engagent ainsi :

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

10. PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les dossiers présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

11. DUREE DE VALIDITE DES OFFRES

La durée de validité des offres est de 12 mois à compter de la réception des compléments éventuels.

12. PROBITÉ ET LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Principe général

Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) s'engage(nt) à faire preuve, dans le cadre de l'exécution de sa convention d'occupation du domaine public/privé portuaire, de la plus stricte probité.

Il(s) s'interdit(sent) tout acte de corruption, de trafic d'influence, de favoritisme, de prise illégale d'intérêts, de détournement de fonds publics ou de fraude, au sens des dispositions des articles 432-10 à 432-17, 433-1, 433-2 et 445-1 et suivants du code pénal.

Il s'engage, en outre, à respecter les règles de déontologie et d'intégrité applicables dans les relations avec HAROPA PORT | ROUEN et les autres usagers du domaine public/privé.

Obligations du Bénéficiaire

Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) déclare(nt) avoir obtenu la présente autorisation d'occupation du domaine public/privé sans avoir offert, promis, sollicité ou reçu, directement ou indirectement, aucun avantage ou bénéfice illicite.

Il(s) s'engage(nt) à ne pas recourir à de tels procédés, dans le cadre de l'exécution de sa convention d'occupation du domaine public/privé, des éventuels renouvellements ou sous-occupations.

Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) veille(nt) à ce que ses dirigeants, salariés, mandataires, sous-traitants, fournisseurs ou partenaires agissant pour son compte respectent les mêmes obligations.

Information et transparence

Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) informe(nt) sans délai HAROPA PORT | ROUEN de tout fait, plainte, enquête, poursuite ou condamnation en lien avec des infractions de corruption ou de manquement à la probité dont il(s) aurai(en)t connaissance. Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) déclare(nt) ainsi que ni lui, ni l'un de ses salariés ou dirigeants, n'ont fait l'objet de condamnations judiciaires définitives pour un motif d'atteinte à la probité sur les dix (10) dernières années.

Sur demande de HAROPA PORT | ROUEN, Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) communique(nt) toute information utile à la vérification du respect des obligations du présent article.

Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) s'engage(nt) à coopérer pleinement et à fournir tous documents ou explications nécessaires à cet effet.

En outre, le(s) candidat(s) ou lauréat(s) s'engage(nt) à informer et sensibiliser ses salariés à la prévention et à la détection de la corruption et des atteintes à la probité, et plus particulièrement aux dispositions prévues dans le code de conduite anticorruption de HAROPA PORT | ROUEN ([cliquez ici](#) pour le consulter) pour ce qui concerne les dirigeants, salariés, mandataires, sous-traitants, fournisseurs ou partenaires agissant pour son compte et qui participent l'exécution de la convention d'occupation du domaine privé/public.

Sanction et résiliation

Tout manquement grave ou répété aux obligations prévues par la présente clause, tout acte de corruption, de fraude, de trafic d'influence ou tout autre manquement à la probité, qu'il soit établi judiciairement ou constaté par HAROPA PORT | ROUEN après procédure contradictoire, constitue un motif de résiliation de plein droit de la convention, sans préavis ni indemnité au profit d(es)u candidat(s) ou lauréat(s).

Cette résiliation intervient sans préjudice des poursuites pénales qui pourraient être engagées ni des dommages et intérêts susceptibles d'être réclamés par HAROPA PORT | ROUEN pour le préjudice subi.

CHAPITRE III INITIALE

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

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

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

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

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

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

- 01_ Candidat et équipe projet (répertoire)
 - 01_01_ Candidat - document 1
 - 01_02_ Equipe projet - document 2
- 02_ Activité (répertoire)
 - 02_01_ Description de l'activité – document 3
 - 02_02_ Montage financier – document 4
 - 02_03_ Projet de COT – document 5
- 03_ Projet (répertoire)
 - 03_01_ Présentation du projet – document 6
 - 03_02_ Planning prévisionnel- document 7
 - 03_03_ Esquisse – document 8

2. DESCRIPTION DU CANDIDAT

Si le candidat est un groupement d'entreprises, chaque entreprise du groupement devra être décrite spécifiquement et conformément à toutes les dispositions du présent chapitre. Toujours dans cette hypothèse, le dossier devra être porté par un mandataire¹.

Présentation du candidat

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

Si le projet du candidat suppose la création d'une société dédiée, la présentation devra exposer notamment la gouvernance et l'organisation générale de la société et justifier par tout moyen l'état d'avancement de la démarche de création en cours.

Les éventuels partenariats envisagés (conception, construction, exploitation, débouchés commerciaux, etc.) seront également décrits. Si le candidat s'adjoint les services d'une ou plusieurs sociétés pour fiabiliser la réalisation de son projet, la présentation devra exposer leur rôle et modalités d'intervention aux différentes étapes du projet.

Capacité économique et financière du candidat

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

3. LE PROJET

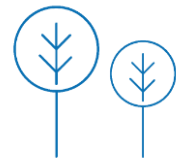
Le candidat remettra un dossier présentant son projet et comprenant tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension de son projet sur la parcelle, notamment :

- La présentation générale du projet : note d'intention, valorisation envisagée des terre-pleins mis à disposition, intégration du projet dans l'écosystème portuaire, interaction avec les autres acteurs de la zone industrielle et portuaire le cas échéant ;
- La présentation environnementale : engagement du candidat en la matière, maîtrise des nuisances de toute nature, gestion des déchets, mesures de réduction des gaz à effet de serre, intégration de la doctrine ERC (Eviter – Réduire – Compenser) ... ;
- Les modalités de gestion des flux (par type) sur la zone portuaire et sur le site (gestion des entrées/sorties sur le site...) ;
- L'impact du projet en termes de création d'emplois.
- *Il appartient au candidat de vérifier la compatibilité réglementaire de son projet, notamment au vu du plan local d'urbanisme (PLUi), du plan de prévention des risques inondations (PPRI),*

¹ A l'exclusion du mandataire, une modification de la composition pourrait être acceptée sous réserve qu'elle n'altère pas les garanties présentées par le candidat.

des obligations en matière de loi sur l'eau prévues dans le code de l'environnement, des différentes réglementations et servitudes qui lui sont imposées. Le régime de classement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sera également précisé.

- A ce titre, le candidat est invité à préciser les conditions de faisabilité technique et réglementaire de son projet. Dans l'éventualité où le projet présenterait des écarts avec la réglementation en vigueur, des points de vigilance au regard de l'environnement au sens large ou encore des besoins spécifiques en termes de ressources (utilités, eau, matières premières, ...), le candidat précise les moyens et méthodes de traitement qu'il prévoit de déployer pour les traiter. Ces éventuels aspects seront le cas échéant intégrés à son planning prévisionnel.



CHAPITRE IV - CAHIER DES CHARGES

1. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le site de l'Appel à projets se trouve en périphérie de la zone industrialo-portuaire de l'agglomération rouennaise. Directement connecté au Terminal Conteneurs de Grand-Couronne et accessible par des axes routiers portuaires structurants, le site est également en interface avec des centre-bourgs connus pour leur qualité de vie et de grand paysage. La géographie des lieux, entre rivière et coteau, est responsable de l'étroitesse de la frange urbanisée, donc de la proximité avec les fonctions résidentielles et les services, favorisant par ailleurs les vues des riverains sur les sites portuaires. En cela, le site présente un enjeu fort d'intégration des nouvelles activités de production, et est considéré par HAROPA comme prioritaire dans le cadre de son schéma directeur paysager.

Bien que présenté comme une seule unité foncière, le site pourrait faire l'objet d'une attribution à plusieurs candidats suivant le résultat de la consultation. Il peut donc être considéré comme divisible, le candidat étant libre de proposer un allotissement, lequel demeure indicatif et non contractuel.

2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

HAROPA PORT | Rouen a procédé à la réalisation d'études portant sur la qualité environnementale du site. Les éléments sont communiqués en annexe et doivent pouvoir être analysés par les candidats à des fins d'étudier et éventuellement d'adapter leur réponse à l'Appel à Projets en tenant compte des enjeux du site.

Biodiversité

Deux études de synthèse sur les enjeux environnementaux (réalisées par le cabinet Rainette) sont partagées à des fins de prise en compte par les porteurs de projets.

HAROPA PORT | Rouen s'engage à prendre en charge la réalisation des mesures environnementales compensatoires (faunistique, floristique ou de zone humide) rendues nécessaires si, en application de la doctrine Eviter-Réduire-Compenser, le candidat retenu n'était pas en mesure d'éviter ou de minimiser l'impact de son projet sur un ou plusieurs enjeux écologiques. En annexes, sont présentés d'une part le plan des enjeux écologiques identifiés par les bureaux d'études, et d'autre part, le plan élaboré par HAROPA PORT | Rouen synthétisant les enjeux majeurs² du site.

Pollution

Le site a fait l'objet d'une réhabilitation partielle dans le cadre de la mise à l'arrêt définitif du site exploité par le groupe Renault. Des diagnostics complémentaires ont été réalisés par HAROPA de façon à vérifier la compatibilité du site avec l'usage projeté. La totalité du site devrait avoir fait l'objet d'investigations sur la qualité des sols d'ici la fin de l'année 2026 (quelques données sont en cours d'acquisition).

² Les enjeux environnementaux présentés sur ce plan correspondent aux enjeux majeurs identifiés par HAROPA PORT | Rouen sur la base de sa connaissance des enjeux locaux et avant validation des services de l'Etat. Ceux-ci restent donc indicatifs à ce stade

3. DONNEES D'ENTREE

Les annexes listées ci-dessous ont pour objet d'alimenter les candidats avec des éléments de contexte pour leur permettre d'adapter leur projet et d'améliorer la fiabilité de leur offre. Elles ne sont pas exhaustives et le candidat collectera les informations qu'il estime nécessaires auprès des autorités compétentes. Certaines d'entre elles pourront être annexés à la COT.

Pour rappel, le projet de COT fournit en annexe 1 doit être dument complété pour permettre l'analyse des projets. Les compléments apportés par le candidat dans ce document constituent des éléments essentiels de son offre.

Annexe 1 à 3 visées en préambule (COT – Cahier des charges et brochure tarifaire 2026)

Annexe 4 : Périmètre du site (.pdf et autocad)

Annexe 5 : Plan topographique de la zone – relevé aerolaser 2022

Annexe 6 : Pollution - diagnostic de l'état des milieux

Annexe 7 : Plan d'ensemble des réseaux et résultats des DT / DICT datés de juillet 2023

Annexe 8 : Servitudes associées au pipe TRAPIL

Annexe 9 : Synthèse géotechnique de la zone

Annexe 10 : Déclaration d'Utilité Publique relative au point de captage d'eau de la Métropole sur la commune de Moulineaux

Annexe 11 : Extrait du règlement d'urbanisme en vigueur – Orientation d'aménagement Programmé sur une partie du site

Les documents annexés au présent appel à projets ne sont pas exhaustifs, les candidats sont invités à prendre connaissance des éléments complémentaires nécessaires

Annexe 12 : Corpus documentaire concernant les risques technologiques

- Porter à connaissance DREAL sur les ICPE installation de transit de matière dangereuse (ITMD) de la Métropole
- Règlement local pour le transport et la manutention de matières dangereuses

Annexe 13 : Corpus documentaire concernant le PPRI

- Règlement en vigueur (règlement écrit et graphique)
- Mémo concernant le règlement en cours de définition

Annexe 14 : Synthèse des enjeux environnementaux (faune flore et zone humide)

- Plan de synthèse des enjeux écologiques
- Plan de synthèse des enjeux majeurs identifiés par HAROPA PORT | Rouen

Annexe 15 : Schéma accès ferroviaires

Annexe 16 : Documents publics marketing

HAROPA PORT | Rouen ne garantit pas l'exhaustivité de ces données. Les candidats peuvent mener les recherches complémentaires qu'ils jugeraient utiles. Par ailleurs HAROPA PORT | Rouen ne peut être tenu responsable de l'exactitude de l'ensemble des données fournies.

4. CONDITION DE MISE A DISPOSITION

Si le(s) projet(s) retenus le nécessitaient, HAROPA PORT | Rouen pourrait le cas échéant réaliser les travaux de dépollution strictement nécessaire pour traiter les pollutions non compatibles avec la destination industrielle de l'emprise et/ou le développement du projet du lauréat.

En cas de besoin, HAROPA PORT | Rouen assurera la maîtrise d'ouvrage des compensations faune flore et zones humides nécessaires à la réalisation du projet. Les éventuels coûts associés pourront être intégrés à la redevance domaniale.

5. CONDITIONS FINANCIERES DE MISE A DISPOSITION

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

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

Conditions financières

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

Redevance de base

- Redevance de base minimale de 6,487 €HT/m²/an pour les terrains / TP et plan d'eau (conditions économiques de 2026). Ce tarif pourra être incitatif dans le cadre de report modal ou fera l'objet d'une modulation à la hausse en cas d'absence de trafic portuaire (maritime et/ou fluvial) ;
- Les candidats auront la possibilité de surenchérir sur la redevance de base ;
- Une redevance R3 sur l'excédent brut d'exploitation de l'activité est envisagée, ainsi qu'une redevance R2 liée aux travaux réalisés par le port au bénéfice du client (le cas échéant).

Redevance travaux (R2)

Dans l'hypothèse où le candidat solliciterait auprès de HAROPA PORT | Rouen la réalisation de travaux spécifiques d'aménagement sur la parcelle (aménagement particulier, mesures compensatoires, ...), une redevance travaux pourrait être mise en place selon les modalités des tarifs domaniaux 2026.

Redevance complémentaire (R3)

La redevance complémentaire, dont les modalités de calcul sont à déterminer, envisagée par HAROPA PORT | Rouen à l'issue d'une procédure de sélection.

Le candidat devra proposer :

- Un ou plusieurs seuils pour l'application de la redevance complémentaire,
- Eventuellement un seuil de déclenchement du mécanisme de la redevance complémentaire,
- Une quantité en pourcentage ou un montant en Euros pour chaque seuil,

- Le candidat devra définir la méthode de calcul de l'indicateur ainsi que les pièces justificatives, qui seront fournies pour le calcul de la redevance complémentaire.

6. DUREE ET DROITS REELS

Durée

La durée de la (ou des) COT doit être en adéquation avec les investissements projetés. Le candidat devra préciser la durée souhaitée dans le projet de COT.

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

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

Droits réels

Le candidat bénéficiera de droit réel pour son projet, conformément à l'article L 2122-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) : « Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'Etat a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre³. Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation [...] les prérogatives et obligations du propriétaire » sur les constructions qu'il a édifiées. Il s'agit notamment de :

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

³ Nota : l'octroi d'une COT avec droit réel doit faire l'objet d'un acte notarié, et donc d'une publicité par le notaire auprès des services de la publicité foncière (honoraires du notaire et frais d'établissement du document d'arpentage à la charge du lauréat). Cet octroi de droit réel comporte des incidences fiscales, puisqu'un occupant avec droit réel devient personnellement et directement redevable des impôts fonciers afférents au site qu'il occupe.

Faculté de cession

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