

Appel à projets



DOSSIER DE CONSULTATION
ATTRIBUTION D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
Commune de Paris – Port d'Austerlitz

Date limite de réception des candidatures et des offres :

Le mardi 22 septembre 2026

1. Présentation de HAROPA PORT

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

1er port français pour le commerce extérieur et 1er port fluvial européen pour le transport de passagers, HAROPA PORT est connecté à tous les continents grâce à une offre maritime internationale de premier plan (près de 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. Objet du présent appel à projets

Le présent appel à projets a pour objet de sélectionner l'implantation d'un opérateur économique lié à de la logistique urbaine fluviale et proposant une mobilité douce.

L'appel à projets est ouvert à tout opérateur économique lié à ce secteur.

3. Règlement de la consultation

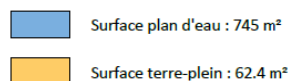
Le dossier de candidature contient les pièces suivantes :

- Le présent dossier de Consultation ;
- Le Cahier des Charges Livre I et II
- Plan de situation et de délimitation (Annexe 1)

L'emplacement de l'objet de l'appel à projets est actuellement non-occupé. Les ducs d'Albe actuellement en place seront à la charge et à l'étude des futurs amodiataires. Sous réserve d'un accord préalable de HAROPA PORT le candidat pourra proposer à ses frais des amarrages plus en adéquation avec son activité.

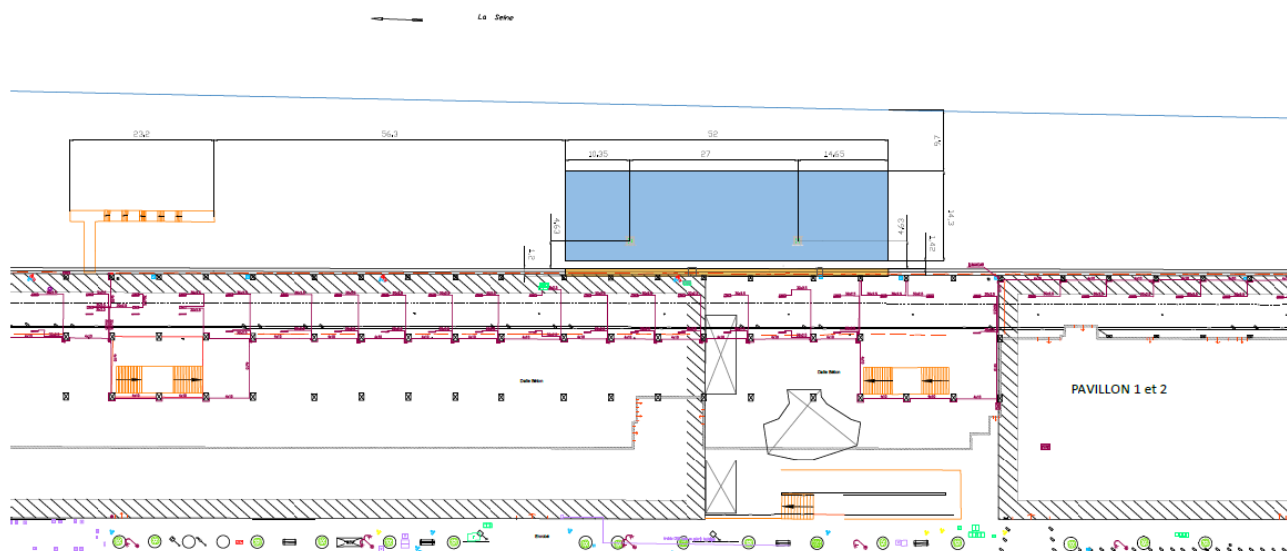
Le candidat est informé que le plan d'eau se situe à proximité immédiate d'une escale pour laquelle il prendra en compte les contraintes et les rotations des bateaux. Le candidat transmettra un projet sans impact sur cette dernière. Le candidat est informé que le plan d'eau est à proximité d'un bâtiment à l'amont actuellement en travaux et dont la destination est de la logistique urbaine et qui entrera en exploitation en 2027 (date prévisionnelle).

Le candidat est informé que le terre-plein doit rester libre d'accès et de circulation.



PORT D'AUSTERLITZ

Ech : 1/500
Format print : A3
Proj : Lambert 1N



4. Calendrier prévisionnel de la procédure

Lancement de la publicité : 11 août 2026

Date limite de réponse à l'appel à projets : 22 septembre 2026

Phase d'auditions prévisionnelles (le cas échéant) : Première quinzaine d'octobre

Date prévisionnelle d'attribution : Deuxième quinzaine d'octobre

5. Déroulement de la procédure

La phase de consultation :

Durant la phase de consultation les candidats pourront poser des questions à HAROPA PORT sur le présent appel à projets. Les réponses seront portées dans une **Foire Aux Questions** publiée sur le site internet de HAROPA PORT.

Remise des candidatures et des offres

Les candidats remettront leur dossier de candidature dans les conditions du présent dossier de candidature.

A réception des offres et pour juger de la recevabilité de celles-ci, HAROPA PORT se réserve le droit de demander des compléments aux candidats pour compléter le dossier de candidature.

La phase d'auditions :

A la réception des candidatures et des offres, HAROPA PORT 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 se réserve le droit de procéder à une ou plusieurs auditions.

La phase d'attribution :

Les offres permettront d'établir un classement des offres sur la base des critères définis ci-après. Ce classement sera soumis aux organes de gouvernance de HAROPA PORT.

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

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

6. Critères de recevabilité

Dossier non recevable pour des raisons de fond :

- Proposition de valorisation de l'emprise se situant en deçà du minima attendu ;
- Incompatibilité technique manifeste ;
 - o Projet ne correspondant pas aux orientations et projets cibles définis dans le règlement de la consultation ;
 - o Emprise du projet dépassant le périmètre physique de l'appel à projets ;
 - o Non prise en compte des éventuelles contraintes d'exploitation qui seraient mentionnées dans le dossier de consultation ;
 - o Mauvaise prise en compte des réglementations applicables dont notamment Loi sur l'eau, PLU, PPRI ... ;

7. Critères de sélection

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

Critère 1 : La valorisation économique – 30% de la note

- La meilleure équation économique déterminée par les redevances attendues, leurs conditions de montée en puissance, les coûts générés par l'implantation du projet ;
- 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 – 50% de la note

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

Critère 3 : L'intégration du projet dans l'environnement – 20% de la note

- L'intégration du projet dans l'environnement portuaire du site, compatibilité avec la réglementation en vigueur, niveau des nuisances (rejets, bruits, ...), niveau des risques associés, intégration paysagère et architecturale, modalités de gestion des flux sur la zone portuaire.

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

- Critère 1 : 30% de la note
- Critère 2 : 50% de la note
- Critère 3 : 20% de la note

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

Les candidats auront la possibilité de poser des questions jusqu'à la date de remise des offres. Les réponses aux questions seront publiées sur le site internet de HAROPA PORT dans une Foire aux Questions accessible à tous les candidats.

Elles seront à adresser à l'adresse de messagerie :

ical@haropaport.com

avec l'objet suivant :

« AAP PORT D'AUSTERLITZ _ EMPLACEMENT LOGISTIQUE »

Grand port fluvio-maritime de l'axe Seine
HAROPA PORT – PARIS ICAL – Agence Paris Seine
2 Quai de Grenelle 75015 Paris

9. Confidentialité

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

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

En outre, les documents transmis par HAROPA PORT aux candidats sont 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 | Paris dans le cadre de la présente procédure.

10. Propriété intellectuelle

Les dossiers présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

11. Dossier à fournir à HAROPA PORT

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

- **Une lettre d'engagement** fournie en modèle dûment complétée et signée par le candidat et, le cas échéant, l'ensemble des membres du groupement ; le mandataire du dossier doit être le futur Titulaire de la convention.
- **Un courrier précisant la motivation du candidat**, la nature du projet, l'entité porteuse, l'activité économique envisagée et la durée d'occupation envisagée (dans le respect de l'article L2122-2 du CG3P).

- **Un sous-dossier (Sous-dossier n°1) décrivant la société exploitante**

Ce sous-dossier pourra comprendre des précisions sur la société exploitante (existante ou à créer : Kbis de la société mandataire pour la société existante), les partenariats et synergies envisagées

- **Un sous-dossier (Sous-dossier n°2) « Chaîne logistique » comprenant les éléments suivants** : L'activité principale visée ainsi que les activités secondaires envisagées ;

- Une présentation des objectifs et de l'organisation logistique ;
- Un engagement de trafic fluvial (qui sera contractualisé) ;
- Le marché visé et la zone géographique de livraison concernée ;

- **Un calendrier estimatif** faisant apparaître le début du démarrage de l'activité, les délais d'obtention d'autorisations administratives s'il y en a, les délais d'aménagement du site et/ou des unités fluviales. Le candidat devra proposer une date de démarrage du titre d'occupation temporaire ainsi qu'une durée correspondant au retour sur investissement projeté.

- **Un sous-dossier économique et financier (Sous-dossier n°3)** présentant le business plan du projet, comprenant notamment le montant d'investissement prévu, les modalités de financement, le plan d'amortissement, sur toute la durée d'occupation souhaitée.

Le candidat s'engage à payer la redevance HAROPA PORT sachant que la valeur minimale fixée par HAROPA PORT s'élève à **15 200 euros HT (valeur 2026)** pour une emprise sur plan d'eau minimale de **200m²** au tarif de **75,65 €/m² (valeur 2026)**.

La valeur maximale fixée par HAROPA PORT s'élève à **56 300 euros HT (valeur 2026)** pour une emprise sur plan d'eau maximale d'environ **744m²** au tarif de **75,65 €/m² (valeur 2026)**.

Le candidat pourra retrouver le tarif en vigueur dans la brochure tarifaire 2026 (p44).

<https://www.haropaport.com/fr/publications/brochure-tarifs-domaniaux-2026>

Dans le cadre de sa candidature il est attendu du candidat qu'il formule une proposition de redevance associée au tarif en vigueur présenté ci-dessus et à son emprise sur plan d'eau.

La surface minimum d'occupation sera de 200m² et la surface maximum d'environ 744 m². Le candidat pourra se référer au plan d'occupation en annexe du dossier de consultation, figurant le scénario d'emprise maximale, pour faire sa proposition.

Le candidat est informé que les modalités de la convention d'occupation temporaire – en particulier les dimensions de l'emprise, l'activité projetée et la redevance d'occupation - porteront sur l'emprise de l'activité telle que proposée par le candidat dans son dossier de candidature.

4.1.1 Terrains Industriels

(tarif de référence – CC 03 octobre 2012, article 2.1.1.1.)

Seine Amont	2026
Ports	€/m ²
Varenes	7,95
Montereau	7,95
Dammarié les Lys	5,88
Melun	15,07
Corbeil	15,07
Ris Orangis	15,07
Athis Mons	15,07
Viry Chatillon	13,20
Villeneuve St Georges	15,07
Orly	15,07
Choisy le Roi	22,62
Alfortville Morville	18,01
Alfortville	24,75
Ivry sur seine ¹	75,65
Charenton ¹	75,65
Vigneux	15,07

Seine aval	2026
Ports	€/m ²
Issy les Moulineaux ¹	75,65
Boulogne Studios	20,30
Sèvres	15,07
Courbevoie	16,76
Asnières	16,76
Clichy	16,76
St Denis	16,76
Gennevilliers	22,20
Argenteuil	15,07
Nanterre	20,30
Le Pecq	13,62
Achères	15,07
Les Mureaux	13,62
Limay	13,62

Paris	2026
Ports	€/m ²
Tous ports ¹	75,65

Marne	2026
Ports	€/m ²
Meaux	4,59
Esblly/Couprvray	15,07
Lagny St Thibault	15,07
Chelles Vaires	16,97
Goumay sur Marne	16,97
Bonneuil	16,53
St Maur	22,62

Loing	2026
Ports	€/m ²
Souppes	2,92
Bagneaux	3,54
St Pierre les Nemours	3,96
Nemours	3,96
Ecuelles	5,00
Oise	2026
Ports	€/m ²
Bruyères sur Oise	12,62
Persan	15,07
St Ouen l'Aumône	16,53
Pontoise	15,07
Conflans Ste Honorine	16,53

(1) le prix de ces ports intègre un coef.
V=1,32

Ces prix de base sont soumis aux coefficients V définis à l'article 2.1.1.1 du cahier des charges

- **Un sous-dossier technique (Sous-dossier n°4)** présentant le projet à un niveau de détail permettant la compréhension de son fonctionnement d'ensemble, et contenant le cas échéant les esquisses architecturales et les photos-montages adéquats permettant à HAROPA PORT d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.

Il est à noter que tout projet donnant lieu à une autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, de construire etc...) devra être accompagné de la proposition de l'architecte en charge de l'aménagement du site. Le choix de l'architecte devra apparaître dans l'offre.

- **Un sous dossier règlementaire (Sous-dossier n°5)**, présentant l'analyse du porteur de projet sur la compatibilité de ce dernier avec les différentes législations en vigueur, notamment en matière d'urbanisme (PLU, cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales), de prévention des risques (plan de prévention des risques inondations, plan de prévention des risques technologiques) et de protection de l'environnement (installations classées pour l'environnement) le cas échéant.

- **Un sous-dossier RSE (Sous-dossier n°6)** présentant les engagements du candidat
 - En matière d'adéquation du projet avec les enjeux urbains, paysagers et environnementaux du Port d'Austerlitz
 - La maîtrise des impacts de l'activité sur l'environnement immédiat : nuisances sonores, dépenses énergétiques, gestion de l'eau et des rejets
 - La contribution éventuelle du projet à la mise en oeuvre d'une économie circulaire

Le candidat pourra adresser tout élément complémentaire qu'il jugera nécessaire à la compréhension et la bonne appréciation du projet par HAROPA PORT.

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

Les candidats devront respecter le déroulé de leur présentation tel qu'indiqué ci-dessus.