

**APPEL À PROJETS
POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES D'ANIMATION - LOISIRS SUR LE
PORT DE LA GARE**

REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Octobre 2026

PREAMBULE

L'axe Seine est un territoire exceptionnel à l'échelle européenne. Axe de transport majeur, lieu de passage, le fleuve est également un lieu de vie, d'activité économique, de logistique urbaine, d'innovation, de promenade urbaine, de loisirs et d'habitat, tout en conservant sa fonction de corridor écologique.

Cet espace stratégique bénéficie d'un potentiel de développement exceptionnel qui repose à la fois sur son offre portuaire et son socle industriel en plein renouveau, ainsi que sur la richesse de son patrimoine naturel, bâti, culturel et historique. L'un de ses grands atouts est d'être un bassin industriel de premier plan. La structuration des activités portuaires (ports maritimes et fluviaux) et logistiques y est donc un enjeu majeur, tout comme la préservation et la mise en valeur de son patrimoine.

HAROPA PORT, établissement public propriétaire et gestionnaire d'une partie du domaine public fluvial, contribue au développement équilibré des infrastructures et des équipements nécessaires à la croissance du trafic fluvial et ferroviaire dans la région. Paris est ainsi devenu le premier port fluvial de France pour le trafic de marchandises et premier port fluvial mondial dans le domaine du tourisme (avec plus de 9,5 millions de passagers pour la croisière promenade).

Acteur de la transition énergétique et de la croissance verte au service des territoires, HAROPA PORT contribue au développement de l'axe Seine par la promotion du transport fluvial de marchandises et de passagers, tout en veillant à sa bonne intégration dans les territoires. Les berges de Seine, inscrites pour partie au patrimoine mondial de l'humanité, accueillent depuis quelques années des usages renouvelés, en particulier d'animation et de loisirs ouverts au public. La qualité, la diversité et la richesse de ces offres constituent une des caractéristiques essentielles de leur succès.

I / L'OCCUPATION DES BERGES ET PLANS D'EAU : ENJEUX

Dans le contexte fortement urbanisé de l'Ile-de-France, le développement des projets portuaires de proximité relève de trois enjeux : **(/100)**

Un projet économique solide /40

L'expérience du porteur de projet et sa connaissance du secteur fluvial seront valorisées de même que sa solidité financière. La valorisation économique du domaine public dans le projet sera analysée, en particulier sa cohérence par rapport au potentiel de l'emplacement, la pertinence des perspectives économiques sur le site et la proposition de la redevance variable assise sur le chiffre d'affaires. La pertinence des investissements par rapport à l'activité, aux durées d'exploitation et de la convention seront évaluées. Enfin la complétude et la cohérence du dossier financier seront regardées.

Un projet intégré dans le tissu local /20

Les propositions du candidat pour l'intégration dans le tissu local seront appréciées, en particulier la répartition des activités, l'adaptation des offres et tarifs avec la clientèle de proximité ainsi que l'adaptation des horaires avec l'environnement local. Le caractère innovant et multidimensionnel ainsi que la dimension culturelle du projet seront évalués de même que la maîtrise des nuisances potentielles. Enfin, la qualité sociétale du projet - notamment le nombre et le type d'emplois créés, les propositions

autour des conditions de travail, les tarifs spécifiques aux aides aux associations et bénévoles – sera analysée.

Un projet adapté au fleuve, au paysage et à l'environnement /40

Le projet présenté doit être en adéquation et en harmonie avec l'environnement proche et les installations existantes. Le projet devra détailler l'organisation des installations sur le plan d'eau et détailler l'insertion paysagère de l'établissement flottant (aspect architectural, dégagement des vues sur la Seine notamment). Le projet devra être conforme aux prescriptions formalisées dans les différentes annexes (CPAPE, fiche de publicité ...).

Le projet doit respecter les différentes réglementations et la faisabilité technique sera évaluée, en particulier l'adaptation des passerelles et organes d'amarrage, l'identification des besoins en réseaux, de même que la faisabilité et le réalisme du parti-pris constructif sont autant d'éléments qui seront appréciés lors de l'analyse des offres. L'adaptabilité des établissements flottants, bateaux et installations sur le terre-plein par rapport aux contraintes fluviales (montage/démontage, entretien, évacuation en cas de crue) sera étudiée.

Enfin, la partie technique de l'exploitation et la maintenance (flux fonctionnels, opération d'entretien et de montage-démontage...) seront analysés au regard des contraintes du site et du maintien des fonctions portuaires.

II / OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets s'inscrit dans le cadre des dispositions des articles L. 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Il a pour objet l'attribution d'une convention d'occupation du domaine public fluvial relative à une activité d'animation – loisirs, sur le port de la Gare.

Il est ouvert à tout opérateur économique.

HAROPA PORT recherche des acteurs dynamiques et innovants afin de réaliser des projets :

- **Économiquement viables,**
- **Favorables aux habitants** (animation du quartier, ouverture du port sur la ville),
- **Qui sont des leviers de développement local et à l'échelle de l'axe Seine** (retombées économiques et sociales, directes et indirectes),
- **Maitrisant les impacts environnementaux** liés à l'activité proposée et limitant les nuisances pour les riverains et autres usagers du site.

Le descriptif de l'emplacement mis en publicité est présenté dans la fiche annexe.

Le port sur lequel se situe l'emplacement concerné par le présent appel à projets est le suivant :

Port de la Gare (XIIIème arrondissement) : À proximité immédiate de la Bibliothèque François Mitterrand, le port de la Gare est un vaste espace ouvert s'étendant sur une longueur de 730 m entre le pont de Tolbiac et le pont de Bercy. Il est surplombé par le quai François Mauriac et Quai de la Gare, ouverts à la circulation des véhicules, et par la passerelle Simone de Beauvoir, qui offre une vue dégagée sur l'emplacement. Le plan d'eau est occupé majoritairement par des établissements flottants à vocation culturelle et de loisirs. Des installations saisonnières sont installées de mai à octobre sur le terre-plein ; elles offrent la possibilité de se restaurer et de se divertir. Le port dispose également d'un poste d'escale pour les bateaux à passagers.

III / CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE A REMETTRE PAR LES CANDIDATS

Préalablement à l'analyse des projets, les capacités du candidat seront examinées au regard des éléments qu'il aura communiqués à l'appui de son dossier.

Un dossier de candidature incomplet ou dont le porteur ne dispose manifestement pas des capacités suffisantes pour porter le projet sera rejeté sans être noté.

Tout dossier déposé doit être daté et signé par une personne ayant compétence pour représenter le candidat.

Tout dossier présenté engage le candidat dès sa réception par HAROPA PORT et constituera - sous réserve de compatibilité avec le présent règlement et avec le cahier des charges des occupations privatives du domaine public en date du 3 octobre 2012 modifié le 3 décembre 2021 arrêté par HAROPA PORT - la base de formalisation contractuelle entre le candidat retenu et HAROPA PORT.

Les candidatures devront être présentées en respectant scrupuleusement la structure du dossier annexé au présent document, intégrant tout élément que le candidat jugera utile d'y insérer. L'ensemble du dossier de chaque candidat ne devra **pas excéder 60 pages (hors annexes) en conservant le format du document. La liste des annexes est limitative (seules les pièces listées peuvent être intégrées).**

Tout dossier ne respectant pas la forme demandée sera rejeté sans être analysé.

Le dossier est constitué *a minima* des renseignements demandés dans le dossier de candidature annexé. Ainsi les informations seront remises **selon l'ordre et le format défini dans ce document.**

III. 1 / Sous dossier / PRESENTATION GENERALE :

Ce sous-dossier doit permettre d'identifier clairement les capacités du candidat, son rôle, ou – en cas de groupement de candidats – le rôle de 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 ;
- 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 requise) ;
- 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'occupation du domaine public fluvial, en tant que représentant de la société porteuse du projet, le cas échéant. Dans

le cas d'un emplacement pour un Etablissement Flottant ou bateau, il est rappelé que le titulaire de la convention devra impérativement en être le propriétaire ;

- Les engagements particuliers que le candidat est prêt à prendre afin d'assurer la bonne mise en œuvre de son projet (durant les phases de contractualisation, d'investissement, de préparation des installations et de mise en exploitation de l'activité).

Les documents annexes et justificatifs suivants seront à joindre au dossier de candidature :

- 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 l'état d'avancement de la démarche de création de société en cours, la structure retenue ainsi que la gouvernance et l'organisation générale de la société, ainsi que les éventuels partenariats envisagés (conception, construction, exploitation...).

III. 2 / 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, elle est associée à une durée de référence de la convention d'occupation du domaine public.

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.

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

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.

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 :

Il est également attendu du candidat des précisions sur un éventuel lien avec la voie d'eau, notamment si le projet comporte des approvisionnements / acheminements par la voie d'eau :

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

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

III. 3 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 entièrement complété pour toutes les activités proposées afin que l'offre soit recevable. Il devra inclure un compte d'exploitation prévisionnel couvrant la durée de la convention demandée, ainsi que le détail des investissements prévus pour chaque activité. 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'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'amortissement 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 du domaine public 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 les phases d'exploitation et 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 dossier de candidature :

- Eléments de preuve de la solidité financière du candidat : documents financiers et comptables du ou des porteurs de projet (comptes certifiés, liasses fiscales, participations, consolidation de groupe etc.)
- 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.
- S'il est prévu la présence de sous-occupants : une note détaillée précisant l'activité projetée ainsi que tout élément opportun.

III. 4 Sous dossier / TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL (à un niveau de détails d'avant-projet sommaire, permettant la compréhension du fonctionnement d'ensemble) :

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 (dérogation 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 dossier de candidature :

- 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 ensemble de plans et coupes décrivant le projet, et abordant l'ensemble des critères attendus au paragraphe IV.2. L'ensemble des documents graphiques doit être cotés.
- une notice architecturale permettant d'évaluer le projet par rapport aux critères attendus au paragraphe IV.2.
- un ensemble de visuels d'insertion dans le site.
- 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).

Les emprises sont situées dans l'emprise du Plan de Prévention des Risques inondation de Paris ; à ce titre seront vérifiées le respect de l'écoulement des eaux sur le plan d'eau et le terre-plein, ainsi que l'adéquation de l'amarrage et des mesures de sécurisation de l'installation lors des épisodes de crue.

III. 5 / Sous dossier / ENVIRONNEMENTAL ET SOCIÉTAL :

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 Etablissements flottants 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 sociétaux 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

III. 6 / Sous dossier / CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE :

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 du ou des 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.

III. 7 / Liste des pièces annexes requises

- 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
- Schéma d'organisation des activités et de fonctionnement général du site
- Planning d'activité et planning d'exploitation
- Éléments de preuve de la capacité de financement du projet (Fonds propres justifiés / attestés et/ou Lettre d'engagement de financement bancaire par un organisme bancaire et/ou autres engagements financiers telles que des lettres d'engagement ou de garanties des investisseurs).
- Éléments de preuve de la solidité financière du candidat : documents financiers et comptables du ou des porteurs de projet (comptes certifiés, liasses fiscales, participations, consolidation de groupe etc.)
- 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.
- 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 précisant les conditions financières et une note détaillée de l'activité projetée
- 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 (à jour)
- Annexe graphique comprenant un ensemble de plans et coupes cotées du projet
- Notice architecturale (4 pages maximum)
- Visuel d'insertion dans le site
- Preuve de visite de site (*pour les nouveaux projets*) : *une photographie prise sur place par exemple. Les candidats sont invités à se rendre par leurs propres moyens sur l'emplacement*

Ces pièces et annexes sont requises pour analyser les dossiers des candidats. En cas de pièce manquante, HAROPA PORT se réserve le droit, à sa seule discrétion, de faire une demande de pièce complémentaire. A défaut de transmission de la part du candidat, ce dernier sera évalué sur cette base.

IV / EVALUATION DES CANDIDATURES ET DES PROJETS

Deux types de critères permettent à HAROPA PORT d'évaluer les dossiers remis par les candidats :

- Les critères éliminatoires,
- Les critères de notation.

Le respect des critères éliminatoires est un préalable à la notation des projets. Dans le cas où le dossier comporte un élément éliminatoire au regard des prescriptions du présent règlement de consultation, le projet sera automatiquement écarté sans être évalué.

IV 1. CRITERES ELIMINATOIRES DES CANDIDATURES ET DES PROJETS

Les critères éliminatoires des candidatures et des projets sont les suivants :

Sur la forme des dossiers :

- Dossier parvenu au-delà de la date limite.
- Dossier incomplet ou ne respectant pas la forme et la présentation prescrites par le règlement de consultation et le dossier de candidature.

Sur le fond des dossiers :

- Absence des garanties suivantes :
 - Lettre d'engagement absente, incomplète et/ou non signée.
 - Activité principale non exercée par le candidat présentant le projet.
 - Le candidat ne dispose manifestement pas de capacités suffisantes pour porter le projet.
- Inadéquation d'une activité proposée par le candidat avec le site :
 - Activité proposée non autorisée à l'emplacement mis en publicité.
 - Activité non conforme aux contraintes techniques décrites dans la fiche descriptive de l'emplacement.
- Economie du projet :
 - Compte d'exploitation non renseigné intégralement pour l'ensemble des activités proposées par le candidat : compte d'exploitation prévisionnel et/ou plan d'amortissement d'une durée différente de celle de la convention demandée. Redevance versée à HAROPA PORT non détaillée dans le compte d'exploitation et/ou calcul du montant de la redevance ne correspondant pas au pourcentage proposé.
 - Le candidat présente une situation d'Impayés vis-à-vis de HAROPA PORT (qu'ils soient ou non accompagnés d'un plan d'apurement).
- Incompatibilité technique manifeste :
 - Emprise du projet dépassant le périmètre physique de l'emplacement objet de l'appel à projets.
 - Dimensions du (des) bateau(x) ou établissement(s) flottant(s) non conforme à la typologie définie dans la fiche technique (article III.A)
- Incompatibilité manifeste ou mauvaise prise en compte des réglementations applicables, en particulier :
 - Plan de prévention du risque inondation applicable (PPRI).
 - Règlements général et particulier de police de la navigation intérieure (RGP et RPP).

Les candidatures et les projets non recevables sont écartés et ne feront pas l'objet d'une évaluation. Ils ne peuvent prétendre à aucune indemnisation.

IV. 2 CRITERES D'ATTRIBUTION DE L'EMPLACEMENT

Les projets seront ensuite évalués par notation selon les critères listés ci-dessous.

Il est précisé que ces critères ne sont pas listés par ordre d'importance.

Le projet retenu pour cet emplacement sera celui ayant obtenu la note totale la plus élevée.

HAROPA PORT se réserve le droit de déclarer sans suite l'appel à projets si la qualité des projets présentés n'est pas satisfaisante. Quel que soit le résultat de cet appel à projets, aucune indemnisation ne sera versée aux candidats.

(/100)

Un projet économique solide /40

L'expérience du porteur de projet et sa connaissance du secteur fluvial seront valorisées de même que sa solidité financière. La valorisation économique du domaine public dans le projet sera analysée, en particulier sa cohérence par rapport au potentiel de l'emplacement, la pertinence des perspectives économiques sur le site et la proposition de la redevance variable assise sur le chiffre d'affaires. La pertinence des investissements par rapport à l'activité, aux durées d'exploitation et de la convention seront évaluées. Enfin la complétude et la cohérence du dossier financier seront regardées.

Un projet intégré dans le tissu local /20

Les propositions du candidat pour l'intégration dans le tissu local seront appréciées, en particulier la répartition des activités, l'adaptation des offres et tarifs avec la clientèle de proximité ainsi que l'adaptation des horaires avec l'environnement local. Le caractère innovant et multidimensionnel ainsi que la dimension culturelle du projet seront évalués de même que la maîtrise des nuisances potentielles. Enfin, la qualité sociétale du projet - notamment le nombre et le type d'emplois créés, les propositions autour des conditions de travail, les tarifs spécifiques aux aides aux associations et bénévoles – sera analysée.

Un projet adapté au fleuve, au paysage et à l'environnement /40

Le projet présenté doit être en adéquation et en harmonie avec l'environnement proche et les installations existantes. Le projet devra détailler l'organisation des installations sur le plan d'eau et détailler l'insertion paysagère de l'établissement flottant (aspect architectural, dégagement des vues sur la Seine notamment). Le projet devra être conforme aux prescriptions formalisées dans les différentes annexes (CPAPE, fiche de publicité ...).

Le projet doit respecter les différentes réglementations et la faisabilité technique sera évaluée, en particulier l'adaptation des passerelles et organes d'amarrage, l'identification des besoins en réseaux, de même que la faisabilité et le réalisme du parti-pris constructif sont autant d'éléments qui seront appréciés lors de l'analyse des offres. L'adaptabilité des établissements flottants, bateaux et installations sur le terre-plein par rapport aux contraintes fluviales (montage/démontage, entretien, évacuation en cas de crue) sera étudiée.

Enfin, la partie technique de l'exploitation et la maintenance (flux fonctionnels, opération d'entretien et de montage-démontage...) seront analysés au regard des contraintes du site et du maintien des fonctions portuaires.

IV 3. RESERVES A L'ATTRIBUTION DE L'EMPLACEMENT

Au stade de la décision d'attribution de l'emplacement, HAROPA PORT pourra formuler des réserves. Elles pourront porter sur l'ensemble des aspects du projet, notamment l'absence de garanties liées à la création d'une structure porteuse, le rapport entre le capital de la structure porteuse et le montant d'investissement prévisionnel du projet, les preuves de financement de l'investissement du projet, la vérification de la compatibilité du projet au regard des enjeux patrimoniaux du site, la cohérence du planning présenté au regard des contraintes du projet, le recalage de la durée de convention d'occupation temporaire à conclure, ou le recalage des modalités de calcul de la redevance retenue (part variable en particulier).

Ces réserves devront être levées par le candidat dans le délai indiqué par HAROPA PORT. À défaut, la décision d'attribution pourra être remise en cause sans que le candidat puisse alors exiger la moindre indemnisation.

HAROPA PORT pourra alors décider d'attribuer l'emplacement au candidat classé en seconde position après le lauréat dans la procédure ou de relancer un appel à projets.

V / REGLES GENERALES APPLICABLES A LA FUTURE OCCUPATION

V 1. Titre d'occupation

Une convention d'occupation 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 du Port Autonome de Paris et modifié par décision du Directoire du Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine 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.

Le lauréat est informé :

- qu'aucune négociation ne pourra être initiée à l'issue du résultat de l'appel à projets en vue de modifier les stipulations contractuelles prévues

- qu'aucune cotitularité n'est envisageable dans la contractualisation à venir.

V 2. Durée d'occupation

Conformément au code général de la propriété des personnes publiques, la durée de la convention est fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis.

Les candidats proposeront une durée d'occupation justifiée par une démonstration cohérente avec le compte d'exploitation renseigné et respectant les règles autorisées par le code général de la propriété des personnes publiques.

La durée de la convention sera discutée sur la base de cette proposition, il appartiendra à HAROPA PORT de la valider ou non et, le cas échéant, de proposer une durée de convention différente de celle proposée par le lauréat.

V 3. Aménagement des emplacements

Les emplacements proposés seront mis à disposition en l'état et tels que décrits dans les fiches descriptives. Ils pourront faire l'objet d'aménagements complémentaires, pour ce qui concerne les bâtiments, les terre-pleins (installations pérennes ou saisonnières) et les plans d'eau, qui seront dans ce cas à la charge du candidat et devront apparaître dans sa proposition. Les aménagements proposés devront être conformes à la réglementation applicable (notamment PPRI, « Loi sur l'eau », PLU, réglementation sur les ERP, RGP et RPP).

Il convient de noter que HAROPA PORT a équipé l'ensemble des ports parisiens d'un réseau de collecte des eaux usées (grises et noires). Le titulaire d'un emplacement sur un port équipé aura obligation de réaliser les aménagements nécessaires sur ses installations et de se raccorder au réseau à ses frais. Conformément à la réglementation applicable, tout rejet d'eaux usées en dehors du réseau de collecte est interdit.

Il convient également de noter que HAROPA PORT a un programme de déploiement de contrôles d'accès sur les ports du bief parisien pour des raisons de sécurité. Une dynamique de limitation des accès et du stationnement est engagée. Un arrêté de piétonnisation a été pris en ce sens par le Préfet de Police pour ce port le 28 juin 2006.

Enfin, la sécurisation des installations en cas de crue est un enjeu majeur des installations présentes sur les berges de Seine. Ces installations doivent donc se conformer au plan de prévention des risques inondations (PPRI) et aux obligations prévues par le Code de l'environnement. En particulier, les installations flottantes doivent pouvoir rester en sécurité jusqu'au niveau des plus hautes eaux connues (PHEC). HAROPA Port demandera au candidat lauréat de mettre en place un plan de secours inondation précisant l'ensemble des dispositions permettant d'assurer ce maintien en sécurité.

V 4. Principes de tarification

Les conventions d'occupation du domaine public seront fondées sur les règles de tarification fixées par le Directoire de HAROPA PORT. Ces modalités sont encadrées par les décisions du Conseil d'Administration en dates du 5 octobre 2011– et du 27 juin 2012 pour les bateaux à passagers, et celles du 23 novembre 2011 et du 25 novembre 2020 pour les établissements flottants.

La redevance est constituée d'une part fixe et d'une part variable.

Pour chaque emplacement, le niveau de redevance fixe annuelle à verser à HAROPA PORT est déterminé par un forfait, qui sera dû quelle que soit l'emprise du projet développé au sein du périmètre mis en publicité selon les règles de tarification fixées par le Directoire de HAROPA PORT.

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 son activité (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 mise 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 annuel 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

Pour la première année d'exploitation, les modalités d'application et de calcul de la redevance variable feront l'objet d'un article spécifique dans la convention à signer ; la détermination d'un minimum de redevance variable sera indiquée dans la convention d'occupation.

VI / ORGANISATION DE LA PROCEDURE

VI 1. Organisation de la procédure

HAROPA PORT associe l'ensemble des parties prenantes au processus de sélection des lauréats d'emplacements à vocation d'animation et de loisirs sur le domaine dont il a la gestion.

Le processus de sélection intègre la tenue des comités suivants :

- Un **comité technique** qui examine la conformité technique et réglementaire des projets au cours duquel HAROPA PORT consulte Voies Navigables de France, le service en charge de la sécurité des transports de la DRIEAT, la Brigade Fluviale, la Préfecture de Police (gestion des établissements recevant du public).

- Un **comité d'examen** associant des représentants de HAROPA PORT, un représentant de la Mairie d'arrondissement concernée, un représentant de la Mairie de Paris, un représentant de la Mission Seine de la Ville de Paris, un représentant de l'unité territoriale Paris de la DRIEAT.
- Un **jury** associant des représentants de HAROPA PORT, un élu de la mairie centrale ou son représentant, le Maire d'Arrondissement du site ou son représentant, le Préfet de Département ou son représentant et des membres consultatifs en charge des projets.

La procédure est organisée comme suit :

- Mise en publicité des emplacements à attribuer et publication simultanée d'un appel à projets.
- Remise des projets dans les conditions précisées au présent règlement.
- Analyse et évaluation des dossiers par HAROPA PORT :
 - o Analyse des projets sur la base des clauses éliminatoires (les projets jugés non recevables seront écartés),
 - o Évaluation des projets jugés recevables sur la base des critères énoncés dans le présent règlement.
- Présentation des dossiers recevables au comité technique pour évaluation sous l'angle de l'impact sur la sécurité de la navigation, de l'adéquation aux contraintes réglementaires et de l'impact sur la gestion et l'organisation des quais ;
- Transmission de l'analyse des dossiers recevables au comité d'examen
- Le cas échéant, demande de compléments aux candidats ;
- Audition des meilleurs projets par le jury ; (la date prévisionnelle des auditions est le 01/04/2027, celle-ci sera confirmée aux candidats concernés).
- Décision d'attribution de l'emplacement par le Directeur Général Délégué de HAROPA PORT après avis du comité d'examen et du jury.

Si aucune offre n'est remise ou jugée recevable ou satisfaisante, la procédure sera déclarée sans suite. Aucune indemnisation ne sera accordée dans cette hypothèse.

VI 2. Confidentialité

HAROPA PORT veille au respect de la confidentialité des offres et s'interdit de révéler aux autres candidats les informations contenues dans l'offre de l'un d'entre eux.

Dans le cadre du processus de sélection, HAROPA PORT diffuse les projets des candidats aux membres du comité technique et du jury pour avis et du comité d'examen pour analyse et évaluation. Tous les membres des comités et du jury sont astreints au strict respect de la confidentialité des projets des candidats, et déclarent une absence de conflit d'intérêt avec un ou plusieurs candidats. En particulier, les membres de ces comités s'interdisent de révéler aux autres candidats les informations contenues dans le projet de l'un d'entre eux.

VI 3. Date limite de remise des dossiers

Les dossiers devront parvenir obligatoirement sous **deux formes**, sous format numérique **ET** sous pli cacheté au plus tard à la date indiquée sur notre site internet www.haropaport.com et ci-dessous.

Les envois numériques devront être effectués sur l'adresse électronique suivante :

[**ical@haropaport.com**](mailto:ical@haropaport.com)

Le dossier sous format papier devra être transmis à l'adresse suivante :

Grand port fluvio-maritime de l'axe Seine

HAROPA PORT – PARIS ICAL – Agence Paris Seine

2 Quai de Grenelle 75015 Paris

L'enveloppe devra porter la mention : « Ne Pas ouvrir - Appel à projets ICAL »

Les envois du candidat sont acheminés sous sa seule responsabilité.

Les dossiers qui ne seraient pas transmis dans ces deux formats seront considérés irrecevables.

La date limite de remise des offres est fixée au **16/12/2026 à 17h00** au plus tard.

VI 4. Suite de la procédure

Après le choix définitif du projet retenu, le dossier présenté par le candidat lauréat constituera la base de formalisation contractuelle entre le candidat et HAROPA PORT (sous réserve de compatibilité avec le présent règlement et en particulier avec le cahier des charges en date du 3 octobre 2012 modifié par décision du Directoire de HAROPA PORT). La future convention d'occupation du domaine public reprendra les engagements présentés dans le dossier de candidature sans modification des termes et du cadre contractuel figurant dans le dossier de candidature. Ainsi, aucune négociation ne pourra être initiée à l'issue du résultat de l'appel à projets en vue de modifier les stipulations contractuelles prévues.

Si le projet sélectionné n'aboutit pas à la signature d'une convention au plus tard dans les neuf mois à compter de la date de décision d'attribution, HAROPA PORT pourra alors décider d'attribuer l'emplacement au candidat classé en seconde position après le lauréat dans la procédure ou de relancer un appel à projets, sans que le lauréat ne puisse se prévaloir d'aucun droit acquis du fait de la décision d'attribution initiale.

VI 5. Renseignements complémentaires et questions

Pour obtenir tout renseignement complémentaire qui leur serait nécessaire pour l'élaboration de leurs offres, les candidats doivent faire parvenir des demandes écrites par e-mail à ical@haropaport.com **jusqu'à quinze jours avant la date limite de remise des offres. HAROPA PORT n'apportera plus de réponse aux questions posées après ce délai.**

Les réponses seront publiées sur le site internet de HAROPA PORT afin que tout candidat puisse en prendre connaissance dans une **Foire aux Questions**.

VI 6. Documents mis à disposition

- Convention d'occupation du domaine public ICAL sans navigation (modèle de base)
- Fiche détaillée de l'emplacement mis en publicité
- Plan de situation de l'amodiation dans la fiche technique
- Cahier des Charges, Livre I (avec additif) et Livre III
- Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales
- Arrêté PP du 28 juin 2006 instaurant une aire piétonne sur le port de la Gare
- Règlement Local de Publicité dans Paris
<https://www.paris.fr/pages/enseignes-et-publicites-3514>
- Lien vers PPRI

http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=cartorisques_075&service=DRIEA_IF

- Lien vers PLU
http://pluenligne.paris.fr/plu/sites%20plu/site_statique_38/documents/796_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/802_Reglement/809_Atlas%20general_Planches_au/C_C_08b-V05.pdf
- Règlement particulier de police de l'itinéraire Seine-Yonne
https://www.vnf.fr/vnf/publicationss/rpp_2_-_seine-yonne_-_version_officielle_2019_20190820185148/
- Charte des usages Bercy-Gare