

**Appel à projets relatif à la concession de services
d'un TERMINAL A CONTENEURS MULTIMODAL
(voie d'eau, chemin de fer, route)**

Nom de la personne publique : Société Régionale du Port de Bruxelles

Correspondance à adresser: A l'attention de Monsieur Rainier Reekmans
Directeur général a.i.
6 Place des Armateurs à 1000 Bruxelles – Belgique
Adresse Internet : port.brussels/fr

Objet : Le Port de Bruxelles lance un appel à projets relatif à la concession de services pour l'exploitation du terminal à conteneurs multimodal, situé avant-port, rive droite, le long du canal, avec accès voie ferrée et routier. Un plan du site est donné en annexe à ce document. L'exploitant devra garantir le caractère ouvert du terminal ; c'est-à-dire qu'il devra être accessible aux différents opérateurs et affréteurs des voies fluviales souhaitant en faire usage (sans préjudice opérationnel ou commercial).
L'appel à projets porte également sur le terrain adjacent au terminal à conteneurs afin d'y développer une offre logistique à valeur ajoutée en lien direct avec le terminal à conteneur (services au conteneur tels que dépôt de conteneurs vides, fumigation, etc. ; et services à la marchandise tels que stripping et stuffing, gestion de stock, distribution urbaine, etc.) Cette offre logistique pourra être proposée par l'opérateur du terminal ou par un 2^{ème} opérateur qui travaillera en partenariat avec l'exploitant du terminal.

Caractéristiques principales :

Du terminal

- Surface de concession : 31.603 m²
- Plan en annexe
- Affectation PRAS : Zone d'activités portuaires et de transport
- Caractéristiques techniques :
 - terrain situé à l'avant-port, rive droite, sur le quai L. Monnoyer
 - le site a un accès direct à la Rampe du Lion (via porte B13) et un accès à l'avenue de Vilvorde (via portes B13 et B15)
 - terrain viabilisé
 - Grue portique de type FEMONT 52 t x (17/30/10) sur 200 m de rails, avec capacité de levage de 41 tonnes, empattement de 30 m
 - Charge admissible sur les quais : 6 t/m²
 - Quai : longueur : 450 m ; tirant d'eau : 5,8 m
 - Le terminal est relié au chemin de fer (par 7 voies ferrées); dont 2 voies de 360 m sont situées dans un espace bétonné afin qu'un chariot cavalier puisse passer entre les voies. La connexion est non opérationnelle mais des discussions sont en cours pour la reconnecter
 - Equipé d'une porte-à-cabine avec local technique (en location) ;
 - Equipé de 3 prises pour raccords reefer ;
 - Equipé d'un éclairage sur pylônes ;
 - Equipé d'un réceptacle pour conteneurs ;
 - Sera équipé de bornes de recharge électrique des navires
 - Equipé d'un désableur et déshuileur pour les eaux de ruissellement
- Date de disponibilité : à partir du 1/07/2023 pour le terrain de 1,67 ha sur lequel est sis le terminal actuel et à partir de la fin des travaux de renforcement du mur de quai (espace de 1,49 ha)

Du terrain adjacent

- surface de concession : 26.889 m² (dont +-2 700 m² d'espace vert à aménager – cf. prescription 0.2. du PRAS)
- plan en annexe
- au Plan régional d'affectation du sol (PRAS), le terrain est repris en zone d'activités portuaires et de transport. Il est classifié par Bruxelles Environnement en catégorie 3 (potentiellement polluée – en raison des activités à risque exercées de 1978 à 2004). Les constructions en sous-sol ne sont pas autorisées, à l'exception des fondations nécessaires à l'exploitation du terrain
- caractéristiques techniques :
 - terrain situé à l'avant-port, rive droite, le long de l'avenue de Vilvorde
 - le site à un accès à l'avenue de Vilvorde (via porte B15)
 - terrain viabilisé sur 6.500 m² environ, soit le voûtement de la Senne, le reste est à viabiliser par le futur exploitant
 - voûtement de la Senne passe sous le terrain avec charge utile de 6T/m² et interdiction de construire au-dessus du voûtement.
 - 1 connexion entre le terrain et le terminal, si nécessaire, connexion(s) supplémentaire(s) à réaliser par passage « à niveau » au-dessus des voies de chemin de fer en concertation avec Infrabel
- Après acceptation du dossier du candidat et signature d'une concession, sont à charge du concessionnaire : l'égouttage, la viabilisation des 22.000m² non viabilisés du terrain et la création des 10% d'espaces verts, de même que les constructions éventuelles nécessaires à la réalisation du projet du candidat.
- date de disponibilité : à partir du 01/07/2023

Ambitions et enjeux:

L'importance de la manutention des conteneurs pour la région bruxelloise se traduit non seulement en termes de valeur ajoutée, mais aussi en termes d'une présence croissante en réseaux logistiques de navigation intérieure, et en conséquence une contribution à la réduction des émissions de CO₂ et de gaz à effets de serre (grâce à la réduction du transport routier) et d'amélioration de la mobilité marchandise dans Bruxelles et entre Bruxelles et les autres villes/régions Belges

Les trafics de conteneurs dans le Port de Bruxelles présentent un potentiel de croissance très élevé, tant à court terme qu'à plus long terme. L'essentiel ici est que l'autorité portuaire joue un rôle de soutien et d'orientation à l'égard de l'opérateur du terminal à conteneurs.

L'ambition du Port de Bruxelles pour ce terminal à conteneurs est de proposer une alternative performante, efficiente et durable au transport de conteneurs par la route en provenance et à destination de la Région bruxelloise. Pour cela, l'exploitant du terminal à conteneurs devra pouvoir proposer une offre compétitive en termes de prix, de délais et de qualité de services aux chargeurs bruxellois, pour l'utilisation de la voie d'eau et du rail. Elle doit comprendre à tout le moins :

- la manutention des conteneurs,
- leur pré-et post-acheminement sur Bruxelles,
- les services aux conteneurs tels que le repositionnement (ou création d'un dépôt de vides), les réparations légères et opérations de fumigation.
- Les services à la marchandise tels que stripping/stuffing, dédouanement et autres opérations logistique à valeur ajoutée sont un plus et pourront être développées sur le terrain adjacent

Le Port attend du futur concessionnaire qu'il ait une attitude ouverte et proactive aux collaborations avec notamment d'autres partenaires logistiques (entre autres pour développer le last mile) et avec des instances de recherche et de développement.

Le futur concessionnaire veillera à pratiquer un monitoring des flux in et out (route, voie d'eau et rail) avec un reporting mensuel, comprenant la part de flux 0 émission par mode.

Durabilité :

L'objectif poursuivi sur ce point est de faire du Port un acteur de premier plan qui stimule et concrétise le développement d'une logistique urbaine durable, notamment via l'utilisation de modes de transport durables que sont la voie d'eau et le rail, le groupage de marchandises et la distribution urbaine. Une attention particulière sera donnée à l'utilisation d'énergies renouvelables (H2, électricité) pour le transport fluvial et routier.

Un plan dans les 12 mois d'obtention du contrat de concession sur une trajectoire de décarbonation de l'ensemble des activités du site (flotte maritime et routière, bâtiments...)- sera demandé afin de se conformer aux ambitions régionales climatiques. Un plan dans les 18 mois d'obtention du contrat de concession sur une trajectoire de décarbonation de l'ensemble des activités de l'entreprise sera publié.

À cet effet, le Port souhaite stimuler la création et la sélection de projets d'entreprises qui concrétisent le mouvement de transition économique et qui contribuent à l'atteinte des objectifs climatiques fixés par le Gouvernement et qui présentent une réelle valeur ajoutée pour l'activité économique et l'emploi dans la Région (construction durable, emplois locaux, production locale, circularité des flux, empreinte environnementale réduite, impact sur la mobilité à l'échelle régionale générale et locale, activités liées à la transition vers une consommation plus durable et plus urbaine). Cela signifie que la priorité pour ce terrain est la logistique urbaine durable (utilisation de la voie d'eau et/ou du rail pour l'approvisionnement de Bruxelles et l'évacuation de ses résidus de consommation, développement de solutions innovantes ou durables en termes de transport et/ou de logistique). Les synergies avec d'autres acteurs présents sur le domaine portuaire sont les bienvenues.

Labels CO2 neutre et entreprise Ecodynamique

Depuis 2020, toutes les entreprises situées sur le territoire de la Région en général et celles situées dans le périmètre du domaine portuaire en particulier sont encouragées à s'inscrire dans une démarche volontariste pour devenir neutres en émissions de CO₂ et obtenir le label 'entreprise écodynamique' de Bruxelles Environnement. Les critères d'obtention des labels sont expliqués en annexe.

Bâtiments logistiques

Pour toute construction de nouveaux bâtiments logistiques, le candidat veillera à atteindre l'autonomie énergétique et se référera à un référentiel de construction industrielle reconnu

Espaces verts

Le PRAS (plan régional d'affectation du sol) impose notamment, pour tout projet portant sur une superficie au sol de min. 5.000 m², la réalisation d'un min. de 10% d'espaces verts (cf. point 0.2 des prescriptions générales du PRAS). Pour la partie terminal, cet espace vert est d'ores et déjà prévu. Pour le terrain adjacent, un espace vert additionnel devra faire partie du projet. (+2 200 m²)

Contraintes spécifiques liées au terrain adjacent :

parcelles cadastrales 21813_G_0284_C_000_00 / 0287_D / 0276_N_002

Pollution du sol

Les parcelles constitutives du terrain adjacent sont classées en catégorie 3. La catégorie 3 de l'inventaire de l'état du sol est la catégorie attribuée à toute parcelle cadastrale de la Région de Bruxelles-Capitale Parcelles ne respectant pas les normes d'intervention et pour lesquelles les risques sont ou ont été rendus tolérables. Sauf mention contraire sur l'attestation de l'état du sol, aucune obligation ne pèse sur ces parcelles, sauf si une nouvelle présomption de pollution ou une pollution avérée vient s'y ajouter.

Une reconnaissance de l'état du sol ne doit pas être réalisée. Pour les parcelles 0284_C et 0276_N, une étude de reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en octobre 2020.

Fondations

Les constructions en sous-sol ne seront pas autorisées, à l'exception des fondations si nécessaires à l'exploitation du terrain.

Renseignements utiles pour le plan financier

- Tarif de base location terrain 8,28€/m² soit 484.313,76€/an (grille tarifaire 2022)
Phasage possible pour la partie à aménager
- Précompte immobilier en 2019: pour le terminal : 31.606 euros (pour 13.800 m²)
- Consommation en électricité en 2020:
 - grue 119.569kWh,
 - éclairage, reefers et cabine : 31.688kWh
- Entretien de la grue : +/-50.000€/an (82.500€ en 2020, 42.000€ en 2021) ; assurance grue : +/-14.000€/an

- Le terminal à conteneurs est soumis à la loi Major sur le travail des dockers.

Conditions de recevabilité de la candidature :

Le candidat doit impérativement joindre à son dossier les différents éléments ci-dessous. A défaut, la candidature sera déclarée irrecevable :

Documents relatifs au(x) candidat(s) :

1. la description détaillée de l'activité -, préciser si le projet porte sur le seul terminal à conteneurs ou sur le terminal et le terrain adjacent, préciser le cas échéant la/les société(s) partenaires cosignataires du dossier de candidature ;
2. la justification de l'inscription du(des) candidat(s) à la Banque Carrefour (ou équivalent pour les sociétés étrangères) ;
3. l'attestation(s) prouvant que le(s) candidat(s) répond(ent) à ses(leurs) obligations fiscales et sociales ;
4. les bilans et comptes d'exploitation des trois dernières années ;
5. les renseignements utiles relatifs à la structure juridique du(des) candidat(s) et à son(leur) actionnariat
6. un plan d'implantation avec flux logistiques ;
7. les renseignements suivants :
 - a. la durée souhaitée de la concession avec un maximum de 30 ans
 - b. les conditions financières de la concession, en tenant compte du fait que les frais liés au terminal sont : le droit de concession pour le terrain, la consommation d'électricité et le précompte immobilier, l'entretien de la grue et de tout matériel présent sur le terminal ; et les frais liés au terrain adjacent sont le droit de concession pour le terrain, le précompte immobilier, une participation au fonctionnement et à l'entretien des portes automatiques (B15)
 - c. le candidat fera offre pour le rachat de la grue portique présente sur site. Les caractéristiques techniques de la grue et son schéma se trouvent en annexe ;
 - d. le type de la 2^{ème} grue que le candidat compte acquérir pour faire face à l'augmentation de la capacité du terminal ;
 - e. une note relative au planning complet du développement du projet mentionnant les volumes de trafic annuel par mode de transport que le(s) candidat(s) s'engage(nt) à réaliser et en tenant compte que 50% minimum des flux routiers entrant ou sortant du terminal seront en provenance ou à destination de la Région de Bruxelles Capitale et sa zone métropolitaine ;
 - f. le nombre d'emplois que le(s) candidat(s) s'engage(nt) à réaliser sur le site ;
 - g. le nombre de m² prévus par activités (stockage, stripping/stuffing, autres services additionnels à préciser,...)
8. une note relative aux montants investis dans le projet ainsi qu'un business plan du projet sur les 3 premières années d'exploitation (qui sera traité de manière confidentielle)
9. références utiles et expériences avec l'exploitation de terminaux intermodaux
10. lettre d'engagement d'une institution financière pour la réalisation du projet.

Modalités de sélection avec importance relative (sur 100) :

- Développement du tonnage / volume réalisé par la voie d'eau et par voie ferroviaire à destination/en provenance de la Région de Bruxelles Capitale
Avec le maintien d'un service de transport régulier par voie d'eau vers le port d'Anvers et Garocentre La Louvière et éventuellement la mise en place vers d'autres ports (Rotterdam, Zeebrugge Charleroi, etc.). Le nombre de lignes (transport régulier de et vers une destination) devront être le plus développés possible) et la fréquence des départs de Bruxelles devront être le plus développés possible. **(25/100)**
- Mise en place de services complémentaires à l'activité du transbordement au bénéfice de Bruxelles comme par exemple : dépôt de conteneurs vides, réparations légères de conteneurs, conditionnement de la cargaison, fumigation : **(10/100)**
- Mise en place de services logistiques et de distribution urbaine: stuffing/stripping, entreposage, manutention, cross-docking,,et last mile réalisé par l'utilisation d'énergies renouvelables. **(15/100)** ;
- Expérience de l'exploitation d'autres terminaux intermodaux et inscription dans un réseau **(20/100)**
- Critères environnementaux et durabilité du projet : last mile décarbonisé, économie circulaire. Modèle économique (utilisation durable et efficace des ressources, chaîne de valeur locale) Externalités environnementales positives (bruit, déchets, eau, énergie, mobilité, sol, lutte contre le changement climatique...)

Evaluation et contrôle de l'impact environnemental durant la concession **(10/100)**

- Nombre d'emplois créés sur le site (en équivalent plein temps) avec indication des fonctions prévues, de la politique de l'entreprise en matière de formations, de sécurité au travail, etc.. Un accord de collaboration avec Actiris sera pris en compte dans la cotation. **(10/100)**
- Santé financière du candidat et cohérence de son projet avec les moyens financiers d'investissements, business plan du projet ; montant de l'investissement, incluant une proposition de rachat de la grue portique **(10/100)**

Procédure :

Les dossiers seront tout d'abord analysés du point de vue de leur recevabilité. Une décision sur ce point sera prise et notifiée aux candidats. Seules les candidatures déclarées recevables pourront faire l'objet d'une audition, seront analysées et comparées au regard des modalités de sélection ci-dessus.

Le Port se réserve le droit :

- de demander des informations supplémentaires ou des précisions lors de l'analyse des dossiers,
- de ne pas donner suite aux offres remises et ce sans devoir payer quelconque dédommagement,
- de relancer la procédure (éventuellement en plusieurs lots) ou de suivre une autre procédure.

Suivi du développement du projet :

Une fois l'offre retenue et la concession accordée, l'exploitation du terminal pourra être assurée sans délai, quant au projet sur le terrain adjacent, celui-ci fera l'objet d'un accompagnement par le port et hub brussels et les institutions membres de l'Equipe Canal (BMA, Perspective, SAU, Urban, Bruxelles Environnement, Bruxelles Mobilité) pour préparer la procédure d'instruction de ses permis.

Cet accompagnement porte sur 3 aspects : la programmation définitive du projet, le lancement optionnel de la procédure privée avec offre du BMA, et l'élaboration du projet. Cet accompagnement se fait sous forme d'ateliers/réunions de travail collaboratifs organisé par le port avec l'Equipe Canal et les autres partenaires (Bruxelles Environnement, hub.brussels...). Les résultats des ateliers de travail menés en amont de l'introduction faciliteront la procédure d'instruction du permis d'urbanisme (et d'environnement) conformément aux réglementations.

Cet accompagnement et l'introduction des demandes de permis se feront dans les 6 mois suivant la signature de la concession. Le délai d'obtention des permis est de 1 an à dater de l'introduction de leur demande. Le concessionnaire s'engage ensuite à exécuter ceux-ci dès leur obtention.

L'accompagnement peut prendre la forme d'une réunion de projet. Préalablement au dépôt d'une demande de permis d'urbanisme, le porteur de projet peut solliciter la tenue d'une réunion de projet auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région). Lors de cette réunion, le porteur de projet rencontre le ou les représentants de l'autorité délivrante et, le cas échéant, d'autres instances concernées (Bruxelles Patrimoine, Bruxelles Environnement...). La réunion de projet a pour objectif de discuter des grandes orientations d'un projet.

Dépôt des candidatures :

Nous vous prions de nous adresser votre dossier de candidature pour le 16 mai 2022 à 12h au plus tard. Le Port vous assure de la plus grande confidentialité dans le traitement de celui-ci.

Les candidatures devront être transmises en version papier et électronique à l'attention de :

Rainier Reekmans – Directeur général a.i.
Place des Armateurs 6 à 1000 Bruxelles - Belgique

Personnes de contact :

Philippe Parisel, Chef de projets au Port de Bruxelles,
Tél : 02/421.66.38 courriel : pparisel@port.brussels
Madame Valérie Tanghe, Manager cluster portuaire au Port de Bruxelles
Tél : 02/421.66.50 courriel : vtanghe@port.brussels

Toute information complémentaire concernant le présent document peut être obtenue chez les personnes susmentionnées.

Les installations du Port de Bruxelles pourront éventuellement être visités moyennant une demande par écrit et dans la mesure où cela est nécessaire pour que le candidat puisse établir son offre et que sa demande soit formelle. Au cas où plusieurs demandes sont présentées, le Port de Bruxelles se réserve d'organiser les visites soit en groupe soit de manière individuelle.

Documents en annexe :

1. Dossier cartographique (photos et plan)
2. Schéma et caractéristiques de la grue portique
3. Concession standard (template)
4. Conditions générales
5. Masterplan Port de Bruxelles
6. Synthèse Plan Canal

Liens utiles :

1. Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : <http://urbanisme.irisnet.be/fr/lesreglesdujeu/les-plans-d-affectation-du-sol/le-plan-regional-d-affectation-du-sol-pras>
2. Masterplan Port de Bruxelles : <http://www.port.brussels/fr/documents>
3. Plan Transport de Marchandises : <http://www.bruxellesmobilite.irisnet.be/articles/la-mobilite-de-demain/plan-transport-de-marchandises>
4. Plan Canal [Plan canal: des ambitions, une méthode, une équipe | Canal.brussels](#)
5. BKP [Beeldkwaliteitsplan | perspective.brussel](#)