

Appel à projets (P Block) relatif à la concession domaniale d'une surface composée d'un bâtiment logistique et de bureaux d'une superficie de 6.097,5m² et de terrains de 3.234,5m², en rive droite à l'Avant-Port de Bruxelles

1 IDENTITÉ DE L'AUTORITÉ CONCÉDANTE :

Société Régionale du Port de Bruxelles

Correspondance à adresser à l'attention de :

Monsieur Gert Van der Eeken – Directeur général
6 Place des Armateurs à 1000 Bruxelles – Belgique
site internet : www.port.brussels

2 CONCERNE :

Le Port de Bruxelles, autorité publique, lance un appel à projets P BLOCK relatif à la concession domaniale composée d'une surface incluant un bâtiment logistique et des bureaux située rive droite à l'Avant-Port, d'une superficie de 6.097,5 m² (le « Bâtiment ») et un terrain de 2.508,5m² (avec possibilité de 726m² supplémentaires pour du parking), dont le Port de Bruxelles est propriétaire (la « Concession »).

3 CONTEXTE :

Conformément à son contrat de gestion (art.49), le Port de Bruxelles octroie ses concessions domaniales sur la base d'une grille d'évaluation qui tient compte a minima des éléments suivants :

- L'utilisation de la voie d'eau ;
- Le nombre, la densité et type d'emplois en fonction de la nature des activités portuaires et logistiques ainsi que des retombées sur l'emploi en Région de Bruxelles-Capitale ;
- L'inscription dans une démarche de transition économique ;
- La durabilité de l'aménagement du site, des infrastructures qui y seront implantées et des activités qui y seront menées ;
- La robustesse économique et financière du projet (y compris la durée de la concession en fonction d'un éventuel permis d'environnement et du montant des investissements ainsi que les garanties de solvabilité de l'entreprise qui candidaterait) ;
- Les flux de marchandises d'entrée et de sortie, leur répartition modale et le caractère urbain de la logistique ;
- La contribution du projet au développement durable de la Région de Bruxelles-Capitale.

4 ACTIVITES ENVISAGEES :

Le Bâtiment pour lequel la concession domaniale est envisagée est situé au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en Zone d'Activités Portuaires et de Transport (ZAPT) et devra donc en premier lieu répondre aux prescriptions relatives à cette zone. Le projet vise au développement d'une activité logistique en lien avec la voie d'eau et desservant la Région de Bruxelles-Capitale essentiellement.

Pour le reste, le Port de Bruxelles est désireux que le projet de concession domaniale puisse lui permettre de rencontrer une partie des objectifs et ambitions décrits dans son contrat de gestion 2021-2025, notamment :

- Encourager le transport de marchandises par voie d'eau et par rail, afin de diminuer le nombre de véhicules routiers sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale avec une attention particulière au « last mile décarboné » ;
- Soutenir prioritairement les entreprises qui s'inscrivent dans une démarche de transition économique et de se positionner en tant que facilitateur pour le développement de l'économie circulaire en Région de Bruxelles-Capitale, pour contribuer à une démarche bruxelloise exemplaire dans le domaine ;
- Permettre au Port de Bruxelles de se renforcer en tant que plate-forme logistique multi et intermodale grâce à une expansion dans les limites du PRAS modifié et un épanouissement harmonieux des infrastructures et des activités portuaires et logistiques essentielles au développement économique de la Région de Bruxelles-Capitale ;

- Veiller à une intégration environnementale et urbaine de qualité des activités portuaires ainsi que garantir l'harmonie entre les activités économiques et les autres fonctions urbaines et intégrer la dimension climatique dans une optique de développement durable et de réduction des impacts environnementaux des activités sur le domaine portuaire

5 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA CONCESSION :

Un dossier cartographique relatif au site est repris en annexe du présent document.

a) Le Bâtiment :

Le Bâtiment date de 2003 et se structure comme suit :

- Rez-de-chaussée :
 - 1093,4 m² zone de chargement / déchargement avec 11 quais et une entrée de plain-pied
 - 3997 m² d'espaces d'entreposage avec une hauteur de 11,5m sous poutres et des racks industriels avec capacité de 1000 palettes environ et 1 accès de plain-pied pour poids lourds. Espace non isolé
 - 29,2 m² de bureaux et 215,3 m² de communs et sanitaires
- 1^{er} étage :
 - 366,8 m² de bureaux
 - 207,1 m² de communs et sanitaires (y compris réfectoire et cuisine)
- 2^e étage :
 - 115 m² de bureaux
 - 73,7 m² de communs et sanitaires

Le Port de Bruxelles avait concédé un droit de superficie sur le toit du Bâtiment à une entreprise privée; toit sur lequel cette entreprise avait installé des panneaux solaires, dont elle était propriétaire. Cette installation aura été démantelée au moment de la conclusion du contrat de concession.

Le présent appel à projet porte sur la mise en concession de l'ensemble du bâtiment, toiture incluse. Le futur concessionnaire prendra à sa charge la mise en conformité et la mise aux normes les plus élevées en termes d'efficacité énergétique et de performance environnementale du bâtiment et du site dans son ensemble. L'audit énergétique du bâtiment réalisé en 2023 apporte des indications quant aux améliorations pouvant être apportées. Il est attendu que le candidat mette en œuvre les différentes recommandations du rapport mis en annexe. À noter que l'audit inclut l'installation photovoltaïque qui aura été retirée au moment de l'attribution de la concession. L'audit est fourni en annexe.

Le futur concessionnaire aura à sa charge la réalisation des travaux et les coûts afférents aux entretiens, adaptations, rénovations et réparations du bâtiment et des infrastructures présentes et/ou futures installées sur le site, en ce compris toute éventuelle dépollution des sols.

En conformité avec l'article 2 de nos conditions générales (voir annexe) reprises en annexe, le Port de Bruxelles tient à souligner qu'en ce qui concerne les surfaces de bureaux reprises dans l'appel à projet, le candidat concessionnaire pourrait les sous-concéder, en tout ou en partie, avec l'accord préalable, exprès et écrit, du Port de Bruxelles.

Par ailleurs et en conformité avec l'article 14 de nos conditions générales, le candidat concessionnaire pourra s'il le souhaite ériger toute construction, bâtiment ou installation sur le bien concédé, modifier ou aménager les installations existantes, dans le respect des règlements en vigueur et des prescriptions légales en la matière, et moyennant l'accord du Port de Bruxelles.

b) Les terrains autour du Bâtiment :

Un espace de 1.550 m² environ et entièrement bétonné situé à l'arrière du Bâtiment donne accès aux quais portuaires - situés à 200m - et à une entrée de plain-pied à la zone de chargement / déchargement. Inclus dans cette surface, à l'arrière, le long de la zone d'entreposage, un espace

supplémentaire de 787 m² (dont la charge utile est de 2 t/m² car sur le voûtement de la Senne) peut servir de parking et comporte 1 accès direct à la zone d'entreposage.

À l'avant du Bâtiment, côté avenue de Vilvorde, un espace en grande partie couvert d'environ 950 m² peut être utilisé comme parking pour les voitures du personnel.

À l'arrière du bâtiment, de l'autre côté de la voie de circulation, un espace complémentaire de 726m² peut également servir de parking supplémentaire.

c) Accès à la voie d'eau :

La Concession n'a pas d'accès direct à la voie d'eau, mais se situe à moins d'un kilomètre du terminal à conteneurs qui propose une offre multimodale (voie d'eau, rail lorsqu'il sera reconnecté, route) et à 200m du quai portuaire le plus proche.

De ce fait et par défaut, l'utilisation de la voie d'eau sera exprimée en EVP (équivalent vingt pieds) (à défaut d'éléments probants attestant du contraire, la moyenne de tonnage par EVP est en principe de 11t). Le tonnage annuel (exprimé en EVP) sur lequel le futur concessionnaire engagé pourra être pondéré selon le type de marchandise transportée.

d) Durabilité et économie circulaire

L'objectif poursuivi sur ce point est de faire du Port de Bruxelles 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, et la transition économique.

À cet effet, le Port de Bruxelles 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 de la Région de Bruxelles-Capitale, et qui présentent une réelle valeur ajoutée pour l'activité économique et l'emploi dans la Région de Bruxelles-Capitale (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 en lien avec la Région de Bruxelles-Capitale).

Cela signifie que, conformément au Masterplan Horizon 2040 du Port de Bruxelles, les priorités pour ce terrain sont d'une part la logistique urbaine durable (utilisation de la voie d'eau et/ou du rail pour l'approvisionnement de Bruxelles ou l'évacuation de ses résidus de consommation, développement de solutions innovantes ou durables en termes de transport et/ou de logistique, particulièrement pour la distribution urbaine), et d'autre part la contribution du projet porté par le concessionnaire à la Shifting economy.¹

En 2030, la Région de Bruxelles-Capitale s'est fixé pour objectif que la plupart des entreprises soient engagées dans la transition. Pour permettre cette transformation, les soutiens économiques (financement, accompagnement, hébergement, marchés publics, etc.) seront réorientés afin que l'activité économique soit réancrée territorialement et ait une finalité sociétale. La Shifting Economy va déployer pas moins de 224 mesures, à travers 7 leviers et instruments économiques et elle vise à créer de nouvelles opportunités économiques porteuses d'emplois locaux et de qualité.

La nature du projet, ses modalités d'exécution et les livrables qu'il produira devront participer à l'atteinte des objectifs poursuivis par la Shifting economy. Les projets qui stimulent la chaîne de valeur locale⁽¹⁾ (partenaires économiques, fournisseurs, etc.) seront privilégiés. Il est demandé au candidat d'expliquer en quoi son projet contribuera à la Shifting economy telle que définie sur le site https://shiftingeconomy.brussels/wp-content/uploads/2022/09/ShiftingEconomy-Brochure-FR_092022.pdf. Dans ce cadre, il est demandé au candidat d'évaluer son impact et ses externalités

¹ La stratégie Shifting Economy.brussels (2022-2030) a pour objectif d'accompagner l'ensemble des acteurs économiques bruxellois pour qu'ils deviennent plus résilients d'un point de vue environnemental et social.

positives en détaillant les bénéfices environnementaux majeurs qui découleront de son projet en y associant si possible un impact chiffré au regard du volume du produit ou services générés par l'activité (revalorisation de matières, évitement de déchets, mutualisation de ressources, allongement de la durée de vie, km évités, etc.). Indiquez les éventuelles sources de références sur lesquelles vous vous basez pour faire vos estimations.

Le site mis en concession, les bâtiments et infrastructures qui y seront implantés et les activités qui y seront déployées - en ce compris la mobilité des personnes et le transport des marchandises réalisées par des véhicules appartenant au candidat - devront être totalement décarbonées sauf exception spécifiquement détaillée et argumentée par le candidat. Le projet devra intégrer de la production d'énergie renouvelable locale. À ce titre, il est attendu que la toiture soit optimalement équipée en capacité de production solaire.

La gestion durable des eaux (notamment pluviales, usées et de ville) devra être intégrée au projet d'aménagement et de gestion du site. Le projet d'aménagement du site devra intégrer une approche favorisant la préservation et la régénération de la biodiversité.

e) Labels CO₂ neutre et entreprise Ecodynamique

Depuis 2020, toutes les entreprises situées sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale en général et celles situées dans le périmètre du domaine portuaire en particulier sont soumises à l'obligation d'obtenir après un délai fixé contractuellement un label attestant de la neutralité carbone du site ainsi que le Label Entreprise Eco-dynamique sous peine de voir de pénalités appliquées. Les critères d'obtention des labels sont expliqués en annexe. Un soutien financier et opérationnel est offert par le Port dans le cadre de l'obtention du premier label CO₂ neutre, si le futur concessionnaire devait souhaiter être accompagné.

f) Redevance annuelle (selon grille tarifaire 2023)

- 61,18€/m² HTVA pour les entrepôts (5.090,4 m²)
- 134,43€/m² HTVA pour les bureaux (481,8 m²)
- 81,56€/m² HTVA pour les locaux techniques (communs, sanitaires, 496,1 m²)
- 8,74€/m² HTVA pour un terrain bétonné, non sis à la voie d'eau (3.234,5 m²)

Les tarifs mentionnés sont conformes à la grille tarifaire du Port (tarif 2023, indexés le 1^{er} janvier de chaque année) et consultables sur le site [Surfaces à louer | Port de Bruxelles](#)

La provision annuelle pour précompte immobilier est de 15.500 HTVA.

6 PROCEDURE

Visite de la Concession faisant l'objet de l'appel à projets :

Une visite du site sera organisée par le Port de Bruxelles afin de, d'une part, de présenter la Concession faisant l'objet de l'appel à projets et, d'autre part, de présenter les enjeux économiques et urbanistiques que cette dernière représente.

La visite du site aura lieu le 15/10/2023 de 9 h à 12 h.

7 PROCEDURE D'ATTRIBUTION DE LA CONCESSION

Les dossiers seront tout d'abord analysés du point de vue de leur recevabilité (voir ci-dessous). La décision sur la recevabilité des dossiers sera notifiée aux candidats.

Seules les candidatures jugées recevables seront analysées et comparées à la lumière des modalités de sélection ci-dessus.

Le Port de Bruxelles se réserve le droit de :

- Demander des informations supplémentaires pour des éclaircissements lors de l'analyse des candidatures ;
- Ne pas donner suite aux candidatures remises et ce sans devoir payer un quelconque dédommagement ;
- Relancer la procédure ou de suivre une autre procédure ;
- Faire appel à des experts externes lors de l'examen des candidatures.

8 CONDITIONS DE RECEVABILITE DE LA CANDIDATURE :

Le candidat doit impérativement joindre à son dossier les différents éléments ci-dessous, ainsi que le document de synthèse en 9 points (voir annexe document de synthèse). À défaut de réunion des éléments listés ci-dessous et/ou du document de synthèse, le Port de Bruxelles n'examinera pas le contenu du dossier du candidat :

1. Une présentation générale du candidat incluant une brève description de celui-ci (vision et stratégie, activité(s), offre(s) de produits ou de services, segments-clients, résultats, nombre de salariés) et le contexte dans lequel elle évolue (tendances du secteur, etc.).
2. La justification de l'inscription du candidat à la Banque Carrefour (ou équivalent pour les sociétés étrangères) et le(s) attestation(s) prouvant que le candidat répond à ses obligations fiscales et sociales.
3. Les bilans et comptes d'exploitation des trois dernières années.
4. Les renseignements utiles relatifs à la structure juridique du candidat et à son actionariat.
5. Un contrat de concession type complétée entièrement par le candidat précisant :
 - la durée souhaitée de la concession avec un maximum de 15 ans ;
 - la teneur et le planning complet du développement du projet incluant un engagement sur le tonnage annuel réalisé par la voie d'eau (vrac et/ou via terminal à conteneurs) et/ou rail ;
 - le nombre de m² prévus par activités (production, stockage, show-room, bureaux et espaces administratifs, autre.) ;
6. Le nombre d'emplois à créer sur le site.
7. Une description du projet (objectifs, offre de produits ou services, public cible de l'offre.)
8. Le plan d'implantation détaillant les différentes fonctions et leurs répartitions avec les flux logistiques (estimation du nombre de véhicules, livraisons et clients par jour).
9. Une note sur l'adéquation du projet aux objectifs de l'appel à projets :
 - La contribution du projet à la Shifting Economy ;
 - L'évaluation de l'impact environnemental du projet et ses externalités positives en détaillant les bénéfices environnementaux majeurs qui en découleront, en y associant si possible un impact chiffré au regard du volume du produit ou services générés par l'activité (revalorisation de matières, évitement de déchets, mutualisation de ressources, allongement de la durée de vie, CO₂ économisés, km évités, etc.). Indication des éventuelles sources de références pour faire les calculs.
10. Une note relative aux montants à investir dans le projet ainsi qu'un business plan complet et détaillé du projet pour les 10 premières années d'exploitation (ces documents seront traités de manière confidentielle).
11. Une lettre d'engagement d'une institution financière pour le financement du projet. L'administrateur de l'entreprise souhaitant être cliente du Port de Bruxelles ne peut avoir été impliqué dans aucun litige vis-à-vis du Port de Bruxelles durant les 5 années précédant la publication de l'appel à projets.

Toute candidature portant sur un projet ou type d'activités non conforme aux objectifs du Masterplan horizon 2040 du Port de Bruxelles relatifs à la rive droite de l'Avant-Port où est située la Concession sera jugée non recevable.

9 MODALITES DE SELECTION AVEC IMPORTANCE RELATIVE (SUR 100) :

- **Caractère novateur et durabilité du projet** pour le Port de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale tout en étant compatible et renforçant le cluster portuaire et logistique et en tenant compte des objectifs fixés dans le contrat de gestion 2021-2025 (last mile décarbonés, économie circulaire) et des activités actuelles à l'avant-port (35/100)
 - Valeur ajoutée de l'activité du candidat pour le Port de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale
 - Innovation au regard du secteur d'activité et de la Région de Bruxelles-Capitale
 - Modèle économique (utilisation durable et efficace des ressources, chaîne de valeur locale)
 - Externalités environnementales positives (bruit, déchets, eau, énergie, biodiversité, mobilité, sol, lutte contre le changement climatique...)
 - Évaluation et contrôle de l'impact environnemental durant la concession
 - Complémentarité et renforcement du cluster portuaire et logistique de la zone portuaire de l'avant-port rive droite.
- **Nombre d'emplois** créés, au démarrage du projet et à terme, ainsi qu'une répartition par grands types de fonction et par statuts (scinder, emploi direct et sous-traitants éventuels) (20/100) ;
- **Engagement sur le tonnage par voie navigable et/ou par rail.** L'utilisation du transport durable s'exprimera en conteneurs. Ce tonnage sera pondéré selon le secteur d'activité et la valeur ajoutée (25/100) ;
- **Santé financière du candidat** et cohérence de son projet avec les moyens financiers d'investissement, à savoir (20/100) :
 - Ratios financiers du candidat
 - Budget / investissement prévu pour la mise en œuvre du projet
 - Aide financière (éventuelle) d'un tiers investisseur

10 DEPOT DES CANDIDATURES :

Les candidatures devront être transmises, à tout le moins sous format informatique <ldonck@port.brussels>, pour le 15/11/2023 à 12 h au plus tard à l'attention de :

Monsieur Gert Van der Eeken, Directeur général
Place des Armateurs 6 à 1000 Bruxelles – Belgique

Personnes de contact :

Monsieur Luc Donck
Chef de projets
Port de Bruxelles
Tél.: 02 421 6638
ldonck@port.brussels

Madame Valérie Tanghe
Manager du cluster portuaire
Port de Bruxelles
Tél.: 02 421 6650
vtanghe@port.brussels

11 ANNEXES :

1. Dossier cartographique (photo et plan)
2. Dossier de Synthèse en 9 points à remettre obligatoirement avec le dossier de candidature
3. Contrat de concession standard
4. Conditions générales
5. Masterplan horizon 2040 du Port de Bruxelles
6. Synthèse Plan Canal
7. Audit énergétique

12 LIENS UTILES :

- Masterplan Port de Bruxelles :
<https://www.port.brussels/fr/a-propos/strategie>
https://www.port.brussels/sites/default/files/2021-11/masterplan_2040_fr_0.pdf
- Plan régional de mobilité Good Move :
<https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/good-move>
- Economie circulaire à Bruxelles
<https://hub.brussels/fr/economie-circulaire-bruxelles/>