

Request For Information (RFI)
Demande d'Informations à projets innovants :

Mise à disposition d'un terrain portuaire de 21 568 m², en rive gauche à l'avant-port de Bruxelles

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

Correspondance à adresser : A l'attention de :
Monsieur Luc Donck
Chef de projet de la direction du développement portuaire

6 Place des Armateurs
1000 Bruxelles
Belgique
ldonck@port.brussels
facilities@port.brussels
site internet : www.port.brussels

CONCERNE :

Dans le cadre de la future mise à disposition d'un terrain portuaire situé en rive gauche à l'avant-port (Terrain industriel de 21 568 m²) le Port de Bruxelles (le Port) lance dans un premier temps une Demande d'Informations (RFI) à projets innovants sur le terrain identifié. L'objectif du Port est de constituer un portefeuille de projets, en ligne avec les caractéristiques du terrain et les missions du Port. Dans un second temps, le Port examinera les projets qui lui seront communiqués et procédera à une mise en concurrence des opérateurs économiques intéressés de développer ce type de projet au Port.

Cette demande d'information vise à prospecter le marché. Dès lors, elle n'entraînera pas, à ce stade, d'attribution du terrain à un opérateur économique.

CONTEXTE :

Conformément à son contrat de gestion, le Port évalue la qualité des projets qui lui sont proposés en tenant 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 local ;
- L'inscription dans une démarche de transition économique « shifting economy » ;

- La robustesse économique et financière du projet (y compris la durée de la concession en fonction du permis d'environnement et du montant des investissements ainsi que les garanties de solvabilité de l'entreprise) ;
- 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.

ACTIVITES ENVISAGEES :

Le terrain 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 économique en lien avec la voie d'eau.

Pour le reste, le Port est désireux que le projet 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, autant pour la livraison de marchandises que pour la gestion de matériaux de chantiers, afin de diminuer le nombre de camions 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 « shifting economy » et de se positionner en tant que facilitateur pour le développement de l'économie circulaire à Bruxelles, pour contribuer à une démarche bruxelloise exemplaire dans le domaine ;
- ✓ Permettre au Port de se renforcer en tant que plateforme 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 régional ;
- ✓ 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 son domaine.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU TERRAIN :

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

ASSIETTE PROPREMENT DITE :

Le terrain propose une superficie de terrain utile de 21 568 m² selon le cadastre. Il s'agit d'un terrain avec accès direct au quai de Heembeek (en face du terminal à conteneurs du Port et de son offre multimodale eau-rail-route).

Le terrain est bétonné mais dans un état délabré. Il est composé de la parcelle enregistrée au cadastre sous la 19^{ème} division section D : 224F3 / 226K / 229K / 237D / 241K.

En ce qui concerne le Plan régional d'affectation du sol, le terrain est repris en zone d'activités portuaires et de transport. Il est classifié par Bruxelles Environnement en catégorie 0 et les études de sol sont disponibles sur simple demande.

QUAI PORTUAIRE ET TRAFIC PAR VOIE D'EAU :

Le quai public de Heembeek permettant le chargement/déchargement de barges, péniches et coasters se situe en bordure du terrain.

- ✓ 174 m de quai maritime potentiellement utilisé par plusieurs autres occupants.
- ✓ Le tirant d'eau est de 5,8 m.

L'utilisation de la voie d'eau est au cœur du développement des activités du Port. Les occupants situés le long ou à proximité du canal se voient attribués une obligation minimale de trafic par voie d'eau exprimée en tonnes/an (et conteneurs, le cas échéant).

DURABILITE ET ECONOMIE CIRCULAIRE

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, et la transition économique.

À cet effet, le Port souhaite stimuler la création et la sélection de projets d'entreprises qui concrétisent le mouvement de transition économique « shifting economy » 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 de Bruxelles-Capitale (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 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), et d'autre part les activités basées sur un modèle circulaire de l'économie. L'économie circulaire est, [comme le définit le Programme Régional en Economie Circulaire \(PREC\)](#), un système économique d'échange et de production qui, « à tous les stades du cycle de vie des produits (biens et services), vise à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources et à diminuer l'impact sur l'environnement tout en développant le bien-être des individus ». La nature du projet, ses modalités et les livrables qu'il produira devront s'inscrire dans une transition vers une économie circulaire en s'appuyant sur les concepts définis dans le PREC, et contribuer aux objectifs de celui-ci. Les projets qui stimulent la chaîne de valeur locale (partenaires économiques, fournisseurs, etc.) seront privilégiés. Il est demandé au porteur de projet d'expliquer en quoi son projet contribuera à la transition de l'économie bruxelloise vers une économie circulaire [telle qu'elle est définie sur ce site](#).

De plus, le projet devra contribuer à diminuer l'empreinte écologique de nos modes de production et/ou consommation par l'application de logiques économiques circulaires. Dans cette perspective, il est demandé au porteur de projet d'évaluer son impact et ses externalités 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 produits ou services générés par l'activité (évitements d'extraction de ressources primaires, revalorisation de matières, évitements

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.

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 de Bruxelles Capitale en général et celles situées dans le périmètre du domaine portuaire en particulier sont encouragées à s'inscrire dans une démarche volontariste pour devenir neutre dans leurs émissions de CO₂ et obtenir le label 'entreprise écodynamique'.

[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. prescription 0.2 du PRAS).

[PLAN DE QUALITÉ PAYSAGÈRE \(POP\)](#)

Le [Plan de qualité paysagère et urbanistique \(POP\)](#) constitue un guide et un cadre stratégique pour les maîtres d'ouvrages et concepteurs de tout projet d'espace ouvert sur le territoire du canal.

Le POP répond à deux objectifs régionaux :

- ✓ L'élaboration d'une vision cohérente des espaces publics sur toute la longueur du canal tout en permettant le développement d'une spécificité et d'une individualité pour chacun ;
- ✓ Le développement des connexions avec les quartiers voisins afin de créer des interactions entre les différentes échelles.

Le chapitre "C2 - Paysage et durabilité" expose les différentes ambitions qui doivent être prises en compte dans le développement du projet :

- ✓ Renforcer le réseau écologique,
- ✓ Une gestion intégrée des eaux de pluie.

CONTRAINTES SPECIFIQUES

[POLLUTION DU SOL](#)

Les 5 parcelles sont classées dans une catégorie combinée à la catégorie 0.

Les restrictions d'usages en vigueur sur le terrain :

- Interdiction d'excaver des terres polluées sans accord préalable de Bruxelles Environnement.
- Interdiction de pomper des eaux polluées (y compris pour le rabattement), sans accord préalable de Bruxelles Environnement.
- Interdiction de construire une cave au droit de la pollution en HM (huiles minérales).

- Un projet de gestion du risque est nécessaire si une des restrictions d'usage venait à être levée. Pour tous travaux en lien avec le sol, le futur occupant devra faire appel à un expert sol.

REDEVANCE ANNUELLE (SELON GRILLE TARIFAIRE 2024)

9,26 €/m²/an HTVA (tarif 2024, redevance pour un terrain sis à la voie d'eau et bétonné, compte tenu de la probable nécessité de renouveler la dalle en béton)

Soit 199 720 €/an HTVA – phasage possible.

La provision annuelle pour précompte immobilier est de 40 589 € HTVA.

PROCEDURE DE DEMANDE D'INFORMATIONS (RFI)

VISITE DU TERRAIN FAISANT L'OBJET DE LA DEMANDE D'INFORMATIONS.

Une visite de terrain est organisée sur demande par le Port afin d'une part, de présenter le terrain et, d'autre part, de présenter les enjeux économiques et urbanistiques que ce terrain représente.

ÉLÉMENTS ATTENDUS DANS LE DOSSIER DU PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet doit joindre à son dossier les différents éléments ci-dessous, ainsi que le document de synthèse dument complété (voir annexe). À défaut, le Port n'examinera pas le dossier.

1. Une présentation générale du porteur de projet 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 il évolue (tendances du secteur, etc.) ;
2. La justification de l'inscription du porteur de projet à la Banque Carrefour (ou équivalent pour les sociétés étrangères) et le(s) attestation(s) prouvant que le porteur de projet respecte ses obligations fiscales et sociales ;
3. Les bilans et comptes d'exploitation des trois dernières années du porteur de projet ;
4. Les renseignements utiles relatifs à la structure juridique du porteur de projet et à son actionnariat. La teneur et le planning complet du développement du projet incluant un engagement sur le tonnage annuel réalisé par la voie d'eau (en direct et/ou via le terminal à conteneurs) et, le cas échéant, rail (via la rive droite de l'avant-port) ; Le nombre de m² prévus par activités (production, stockage, show-room, espaces administratifs, autres, ...) ;
5. Le nombre d'emplois à créer sur le terrain. ;
6. Une description du projet (objectifs, offre de produits ou services, public-cible du projet) ;
7. Une note sur l'adéquation du projet aux objectifs du Port ;
8. Une note relative aux montants à investir dans le projet ainsi qu'un business plan du projet pour les 15 premières années d'exploitation (ces documents seront traités de manière confidentielle).

Le dossier sera analysé au plus tard dans les trois mois qui suivent la date limite de remise reprise ci-dessous.

Le Port se réserve le droit de solliciter le porteur de projet pour des compléments d'informations, soit par courrier soit à l'occasion de rencontres durant ou en dehors de cette période de trois mois.

DEPOT DES DOSSIERS :

Les dossiers devront être transmis pour le **31/07/2024 à 16h00** au plus tard à l'attention de :

Monsieur Luc Donck, chef de projets de la direction du développement portuaire.
Place des Armateurs 6 à 1000 Bruxelles – Belgique.

PERSONNES DE CONTACT :

Monsieur Luc Donck
chef de projets
Port de Bruxelles
Tél.: +32 (0)2 421 66 38
ldonck@port.brussels

Madame Valérie Tanghe
manager du cluster portuaire
Port de Bruxelles
Tél.: +32 (0)2 421 66 50
vtanghe@port.brussels

ANNEXES :

Dossier cartographique (photo et plan)
Conditions générales
Document de synthèse de projet

LIENS UTILES :

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
<http://urbanisme.irisnet.be/fr/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-pras>

Masterplan Port de Bruxelles :
<http://www.port.brussels/fr/documents>