

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

Mise à disposition d'un bâtiment d'exception de ± 420 m², en rive gauche à l'avant-port de Bruxelles Chaussée de Vilvorde n°145, 1120 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 bâtiment d'exception situé en rive gauche à l'avant-port (d'une surface de +/- 420 m²) le Port de Bruxelles (le Port) lance dans une Demande d'Informations (RFI) à projets innovants dans le bâtiment identifié. L'objectif du Port est de constituer un portefeuille de projets, en ligne avec les caractéristiques du bâtiment 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.

ACTIVITÉS ENVISAGÉES :

Le terrain est situé au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en Zone de voirie et devra donc en premier lieu répondre aux prescriptions relatives à cette zone.

Pour le reste, le Port est ouvert dans le cadre de cette procédure à tout projet et désireux que ce dernier 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.

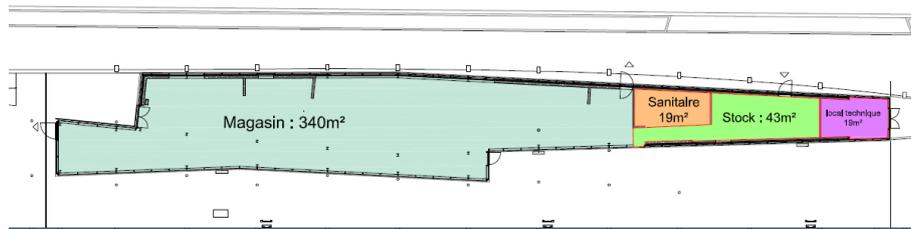
CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU BÂTIMENT :

Un dossier plus technique relatif au bâtiment est disponible sur demande si nécessaire.

LE BÂTIMENT PROPREMENT DIT :

Le bâtiment, dont l'état peut être qualifié de CASCO (gros œuvre et une partie de la finition réalisés voir photos ci-dessous), offre une superficie de 420 m² selon sa configuration actuelle (voir plan ci-dessous). Il s'agit d'un bâtiment situé Chaussée de Vilvorde n° 145, 1120 Bruxelles intégrant le Brussels Cruise Terminal (BCT inauguré en 2018) avec accès direct au quai du terminal. Sa situation sur le Domaine Portuaire est à la fois unique et exceptionnelle offrant des possibilités de développement innovantes et hors du commun pour un porteur de projet.

Chaussée de Vilvorde / Vilvoordse steenweg



Canal Bruxelles - Willebroek / Kanaal Brussel - Willebroek



[LE BRUSSELS CRUISE TERMINAL \(BCT\) :](#)

Le Brussels Cruise Terminal est l'unique terminal de croisières à Bruxelles. Inauguré au printemps 2018, il a été réalisé dans le cadre du Plan Canal par le Port de Bruxelles, avec la collaboration de la Région de Bruxelles-Capitale, la Ville de Bruxelles, Bruxelles Mobilité et Visit Brussels.

Le Brussels Cruise Terminal est particulièrement bien intégré à son environnement urbain : il est ouvert en permanence au public et relié par une passerelle à la promenade verte de Neder-Over-Heembeek. Cette même passerelle surplombe la voie d'eau, permettant aux promeneurs d'observer l'arrivée des bateaux.

Le terminal peut accueillir des bateaux pouvant mesurer jusqu'à 135m de long et accueillir jusqu'à 200 passagers.

Son quai de 240 m de long sur 12 m de large est réparti sur 3 niveaux. D'amont en aval :

- Niveau bas : +14,30 pour les bateaux excursionnistes
- Niveau intermédiaire : +15,30 pour les bateaux excursionnistes
- Niveau supérieur : +16,30 pour les bateaux croisiéristes

Le tirant d'air est de 30 m et le tirant d'eau de 5,80 m à hauteur du pont de Buda, dernier pont mobile en venant du nord avant d'arriver au terminal

DURABILITÉ ET ÉCONOMIE 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).

[LABELS : CO2 NEUTRE / ENTREPRISE ECODYNAMIQUE / PLAN AVEC TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION](#)

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, de définir et publier un plan définissant une trajectoire de décarbonation, et d'obtenir le label « entreprise écodynamique ».

CONTRAINTE SPÉCIFIQUES

[LE BRUSSELS CRUISE TERMINAL](#)

Le Brussels Cruise Terminal est actif toute l'année, particulièrement durant les saison estivale d'avril à septembre. Concrètement cela se traduit par l'accostage de bateaux de croisière le long du quai. Ces bateaux accostent en général pour une période limitée à 2-3 jours et procèdent à l'embarquement - débarquement de leurs passagers et équipage (maximum 200 personnes). A cet effet, le terminal dispose d'un emplacement – parking pour les bus.

REDEVANCE ANNUELLE INDICATIVE (SELON GRILLE TARIFAIRE 2024 MAIS SUJET À ADAPTATIONS ET MODIFICATIONS)

136 €/m²/an HTVA : surfaces de bureau
160 €/m²/an HTVA : surfaces commerciales
83 €/m²/an HTVA : locaux techniques
60 €/m²/an HTVA : surfaces entrepôts

Le précompte immobilier est estimé à 6 500 € HTVA
Les autres charges ne peuvent être estimées à ce jour mais seront à charge du porteur de projet.

PROCÉDURE DE DEMANDE D'INFORMATIONS (RFI)

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

Une visite des lieux est organisée sur demande par le Port afin d'une part, de visiter le bâtiment et, d'autre part, de présenter les enjeux économiques et urbanistiques qu'il 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 site ;
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 9 premières années d'exploitation (ces documents seront traités de manière confidentielle).

Le dossier sera analysé au plus tard dans les deux 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 deux mois.

DÉPÔT DES DOSSIERS :

Les dossiers devront être transmis pour le **18/10/2024 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 :

Conditions générales
Document de synthèse de candidature à 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>