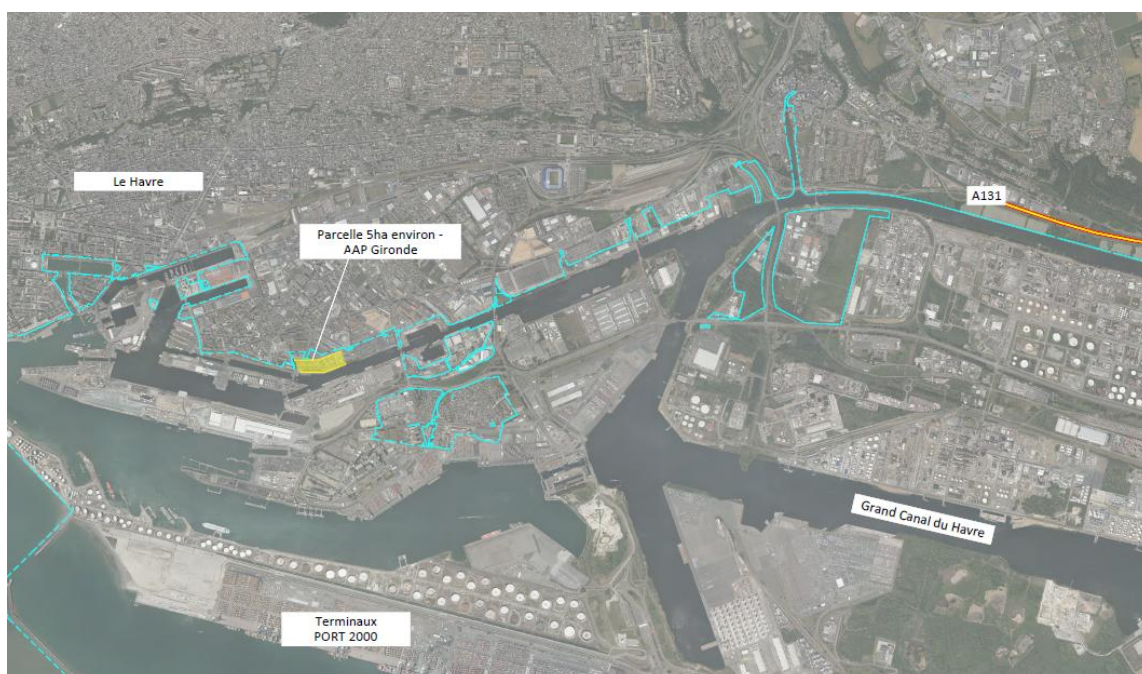


Appel à projets AAP-2601-0060-01



Site QUAI DE GIRONDE Dossier de consultation

Date limite de réception des candidatures et des offres initiales :
30 octobre 2026 à 12h00

CHAPITRE I.	CONTEXTE.....	3
I.1	PRÉSENTATION DE HAROPA PORT	3
I.2	L'ÉCOSYSTÈME INDUSTRIALO-PORTUAIRE DE HAROPA PORT LE HAVRE.....	3
I.3	OBJET DU PRÉSENT APPEL À PROJETS (AAP).....	4
CHAPITRE II.	RÈGLEMENT DE CONSULTATION	5
II.1	CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION.....	5
II.2	CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA PROCÉDURE.....	5
II.3	VISITE DU SITE	5
II.4	DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	6
II.4.1	<i>Remise des candidatures et des offres initiales</i>	<i>6</i>
II.4.2	<i>Phase d'échanges sur offres initiales</i>	<i>6</i>
II.4.3	<i>Phase d'audition et de négociation</i>	<i>6</i>
II.4.4	<i>Phase de remise des candidatures et des offres définitives</i>	<i>6</i>
II.4.5	<i>Phase d'attribution</i>	<i>6</i>
II.5	CRITÈRES DE RECEVABILITÉ	7
II.6	CRITÈRES DE SÉLECTION.....	7
II.7	MODALITES PRATIQUES DE LA CONSULTATION.....	8
II.8	MODALITÉS D'ÉCHANGE ENTRE HAROPA PORT LE HAVRE ET LES CANDIDATS	8
II.9	REMISES DES OFFRES	8
II.10	INTERRUPTION, POURSUITE ET ABANDON DE LA PROCÉDURE	9
II.11	CONFIDENTIALITÉ.....	9
II.12	PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	9
CHAPITRE III.	DOSSIER DE CANDIDATURE ET D'OFFRES INITIALES ET DEFINITIVES	10
III.1	CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURE ET D'OFFRES INITIALES ET DÉFINITIVES.....	10
III.2	DOSSIER DE CANDIDATURE – DESCRIPTION DU CANDIDAT	10
III.3	DOSSIER D'OFFRE - DESCRIPTION DU PROJET D'IMPLANTATION	11
CHAPITRE IV.	CAHIER DES CHARGES	14
IV.1	DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	14
IV.2	DONNÉES D'ENTRÉE.....	14
IV.2.1	<i>Données techniques</i>	<i>15</i>
IV.2.2	<i>Informations sur les procédures administratives</i>	<i>17</i>
IV.3	PRECISIONS SUR LA COT.....	17
IV.3.1	<i>Périmètre.....</i>	<i>17</i>
IV.3.2	<i>Conditions financières</i>	<i>17</i>
IV.3.3	<i>Durée</i>	<i>18</i>
IV.3.4	<i>Droits réels</i>	<i>19</i>
IV.3.5	<i>Faculté de transfert de titre</i>	<i>19</i>
IV.4	DONNÉES COMPLÉMENTAIRES	19
CHAPITRE V.	ANNEXES	20

CHAPITRE I. CONTEXTE

I.1 PRÉSENTATION DE HAROPA PORT

Le Grand port fluvio-maritime de l'axe Seine (GPFMAS) ci-après dénommé HAROPA PORT est le regroupement des trois ports du Havre, de Rouen et de Paris.

5^e ensemble portuaire nord-européen, HAROPA PORT est connecté à tous les continents grâce à une offre maritime internationale de premier plan (650 ports touchés). Il dessert un vaste hinterland dont le cœur se situe sur la vallée de la Seine et la région parisienne qui forment le plus grand bassin de consommation français. Partenaire de près de dix ports normands et franciliens, HAROPA PORT constitue aujourd'hui en France un système de transport et de logistique en mesure de proposer une offre de service globale et durable de bout en bout. HAROPA PORT génère un trafic maritime et fluvial annuel de plus de 102 millions de tonnes et ses activités représentent environ 160 000 emplois.

Ces éléments sont présentés en **annexe 1** : Brochure HAROPA PORT.

I.2 L'ÉCOSYSTÈME INDUSTRIALO-PORTUAIRE DE HAROPA PORT | LE HAVRE

HAROPA PORT | Le Havre est un port accessible 24h/24 et 365 jours/an à tous les navires.

La zone industrialo-portuaire est équipée :

- de plus de 35 km de quai, 160 km de réseau ferré portuaire exploité et 150 km de réseau routier support des échanges sur la ZIP ;
- d'une plateforme multimodale qui permet d'assurer le transport intermodal et combiné des marchandises afin de favoriser la massification des flux ;
- d'un réseau de pipelines pour le transport d'hydrocarbures vers les aéroports parisiens et la zone industrialo-portuaire de Port-Jérôme ;
- des infrastructures autoroutières majeures et structurantes : l'A29 à destination du nord de la France et l'A131 à destination de Caen et de la région parisienne.

L'écosystème industrialo-portuaire est constitué d'un ensemble d'équipements et services mutualisés pour les entreprises et notamment :

- un réseau d'eau industrielle de 52 km reliant une quarantaine d'abonnés ;
- des réseaux vapeur sur 14 km raccordés à 11 sites industriels ;
- un réseau dense de gazoducs et oléoducs ;
- un réseau très haut débit ;
- un réseau hydrogène entre deux sites de raffinage et de pétrochimie ;
- 6 millions de m³ de capacité de stockage de vracs liquides ;
- des parcs logistiques supports des activités portuaires et industrielles.

La plateforme industrielle du Havre, forte de ses 1 200 établissements et de ses 31 000 emplois, regroupe un vaste panel d'activités dans les secteurs industriels et portuaires, et tous les métiers de la sous-traitance et des services.

SYNERZIP-LH est l'organe de gouvernance collective de cet écosystème qui :

- pilote et anime des actions visant à renforcer la culture de sécurité ;
- favorise l'attractivité du territoire par la mise en relation des savoir-faire, des ressources et des compétences des entreprises de la ZIP du Havre.

I.3 OBJET DU PRÉSENT APPEL À PROJETS (AAP)

HAROPA PORT dispose d'un terrain revêtu d'une superficie totale de 5 ha environ situés à l'interface ville-port, à proximité immédiate de la zone industrielle et des quartiers sud en reconversion.

Ce terrain, ci-après dénommé « quai de Gironde », se situe à un carrefour d'enjeux majeurs et fait l'objet à ce titre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Cette OAP vise à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives et contribue à la déclinaison opérationnelle d'un projet. Cette déclinaison sur le quai de Gironde se traduit notamment par la volonté de prolonger l'axe de la promenade générée par les jardins fluviaux, de valoriser la perspective vers les bassins et l'activité portuaire ainsi que de créer un front bâti continu ou discontinu. Cette OAP est compatible avec d'éventuels développements portuaires en bord à quai.

Conformément à sa stratégie de développement et compte tenu des caractéristiques exceptionnelles du site en termes notamment de surfaces disponibles, de localisation et de synergies potentielles avec les acteurs en place, HAROPA PORT envisage pour ce site l'implantation d'une ou plusieurs activité(s) à vocation portuaire alliant une mixité de fonctionnalités (petite logistique, tertiaire et services aux entreprises).

Une société dédiée devra être constituée, dans laquelle HAROPA PORT pourra prendre une participation minoritaire et à laquelle sera attribuée une convention d'occupation temporaire (COT) du domaine public.

Les candidats intéressés par cette opportunité et qui désireraient développer un projet sur tout ou partie du site sont invités à remettre un dossier dans les conditions décrites dans le présent dossier de consultation.

CHAPITRE II. RÈGLEMENT DE CONSULTATION

II.1 CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation contient les pièces suivantes :

- le présent dossier de Consultation et ses annexes dont :
 - o brochure HAROPA PORT (**annexe 1**) ;
 - o un projet de COT à compléter par les candidats (**annexe 2**) ;
 - o les Conditions Générales d'Occupation (CGO) de HAROPA PORT | Le Havre (**annexe 3**) ;
 - o les Tarifs Domaniaux 2026 de HAROPA PORT (**annexe 4**) ;
- dans le cas où HAROPA PORT prendrait une participation minoritaire au sein de la société de projet :
 - o un projet de statuts de la société dédiée au projet (**annexe 8**) ;
 - o un projet de pacte d'associés (**annexe 9**).

II.2 CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA PROCÉDURE

Visite du site :	septembre 2026
Date limite pour les demandes de compléments à HAROPA PORT Le Havre :	2 octobre 2026 à 12h heure locale métropolitaine
Date limite de réponse aux demandes de compléments :	16 octobre 2026 à 12h heure locale métropolitaine
Date de remise des candidatures et des offres initiales :	30 octobre 2026 à 12h heure locale métropolitaine
Phase d'audition et de négociation le cas échéant :	novembre 2026
Date de remise des offres définitives le cas échéant :	fin décembre 2026
Choix du lauréat et attribution du (des) contrat(s) en cas de remise d'offre définitive :	janvier 2027

Ce calendrier prévisionnel pourra être ajusté (condensé ou étendu) par HAROPA PORT | Le Havre.

II.3 VISITE DU SITE

L'attention des candidats est attirée sur le fait qu'une ou plusieurs visite(s) du site sont possibles préalablement à la remise des offres. La ou les visite(s) seront organisées, sur rendez-vous, les jours ouvrés de la semaine soit entre 9h00 et 17h00 heure locale métropolitaine.

La demande du rendez-vous de visite devra être adressée par voie dématérialisée sur le profil d'acheteur :

[Lien Plateforme PLACE AAP-2601-0060-01](#)

La date et l'heure de la visite seront alors communiquées au candidat en ayant fait la demande.

Les candidats devront transmettre à HAROPA PORT | Le Havre par voie dématérialisée, au plus tard sept (7) jours ouvrés avant la visite, la liste des participants à cette visite, comprenant a minima un représentant légal du candidat.

Les candidats sont également informés des modalités de visite suivantes :

- les échanges entre les représentants du candidat et le ou les représentant(s) de HAROPA PORT | Le Havre seront limités à la seule prise de connaissance du site dans son environnement, sans que ne soit délivrée aucune autre information ;
- toute prise de photos par les candidats sera subordonnée à l'accord de HAROPA PORT | Le Havre qui se réserve le droit de refuser en cas de risque d'atteinte au secret industriel et commercial ;
- les participants s'engagent à respecter les consignes de sécurité et sûreté sur le site.

II.4 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

II.4.1 Remise des candidatures et des offres initiales

Les candidats remettront leur dossier de candidature et d'offre initiale dans les conditions du présent dossier de consultation.

II.4.2 Phase d'échanges sur offres initiales

A la réception des candidatures et des offres initiales, HAROPA PORT | Le Havre pourra adresser aux candidats des questions par courriel avant la phase de sélection prévue à l'article II.4.3. Les réponses apportées par les candidats devront être adressées par voie dématérialisée sur le profil d'acheteur :

[Lien Plateforme PLACE AAP-2601-0060-01](#)

II.4.3 Phase d'audition et de négociation

HAROPA PORT | Le Havre pourra adresser aux candidats des questions et les informera via la plateforme PLACE des dates et heures limites de réponses.

HAROPA PORT | Le Havre informera les candidats via la plateforme PLACE des dates et heures auxquelles pourraient avoir lieu un éventuel échange de présentation (audition) de leur offre et des réponses aux questions.

HAROPA PORT | Le Havre se réserve le droit de procéder à une ou plusieurs auditions. Lors de cette(ces) audition(s), le projet de COT sera examiné et négocié.

II.4.4 Phase de remise des candidatures et des offres définitives

Au terme de la phase précédente, les candidats disposeront d'un délai pour amender si nécessaire leur offre initiale et présenter leur offre définitive qui sera constituée des mêmes éléments que ceux du dossier de candidature et d'offre initiale.

Il est précisé que la durée de validité des offres sera de six (6) mois

II.4.5 Phase d'attribution

Les offres définitives et notamment les projets de COT dûment complétés permettront d'établir un classement des offres définitives sur la base des critères définis ci-après. Ce classement sera soumis aux organes de gouvernance de HAROPA PORT | Le Havre. A ce stade, HAROPA PORT | Le Havre écartera toute offre définitive ne répondant pas aux critères de recevabilité.

Les candidats seront alors informés des résultats de la phase d'attribution.

Dans le cas où le (les) lauréat(s) sélectionné(s) ne serait(aient) pas en capacité de signer, de son (leur) fait, la (ou les) COT dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la notification qui lui (leur) est faite de la décision d'attribution de l'organe de gouvernance de HAROPA PORT | Le Havre, ce dernier pourra soit procéder à une annulation de la décision d'attribution et déclarer l'appel à projets infructueux, soit envisager l'attribution du site à la meilleure offre définitive subséquente.

II.5 CRITÈRES DE RECEVABILITÉ

Les candidatures et offres non recevables définies ci-dessous seront écartées. L'entreprise ayant déposé ladite candidature et offre ne pourra pas prétendre à être indemnisée.

Dossier non recevable pour des raisons de forme

- Offre initiale :
 - dossier parvenu au-delà de la date limite de remise des candidatures et des offres initiales ;
 - dossier ne respectant pas l'objet du présent appel à projets.
- Offre définitive :
 - dossier parvenu au-delà de la date limite de remise des candidatures et des offres définitives ;
 - dossier incomplet ou ne respectant pas la forme du dossier d'offre défini ci-après.

Dossier non recevable pour des raisons de fond (applicable uniquement pour les offres définitives)

- Incompatibilité technique manifeste :
 - projet ne correspondant pas à la destination cible définie à l'article I.3 ;
 - emprise du projet dépassant substantiellement les périmètres physiques de l'appel à projets ;
 - mauvaise prise en compte des réglementations applicables dont notamment Loi sur l'eau, PLUi, PPRL, PPRT... de nature à rendre impossible le projet.
- Capacité économique et financière du candidat :
 - le candidat ne démontre pas disposer de la capacité et de garanties économiques et financières permettant la réalisation du projet envisagé. A ce titre, HAROPA PORT | Le Havre se réserve le droit de diligenter une étude visant à recueillir des informations financières sur le candidat. Afin de juger la solidité financière, le candidat fournira les pièces demandées à l'article III.2.

NB : HAROPA PORT | Le Havre se réserve la possibilité de faire compléter le dossier de candidature à l'issue de la réception des offres initiales et définitives dans le délai arrêté dans la demande de compléments.

II.6 CRITÈRES DE SÉLECTION

Les trois (3) critères retenus pour l'analyse des candidatures sont :

Critère 1 : La valorisation financière du projet pour HAROPA PORT

Ce critère permettra de déterminer la meilleure équation économique pour HAROPA PORT tant sur le volet aménageur que sur le volet investisseur à partir des éléments suivants :

- le montant de la composante R1 et les conditions de montée en puissance ;
- le montant de la composante R3 et les seuils de déclenchement ;
- les éventuels coûts pour HAROPA PORT générés par l'implantation du projet ;
- l'éventuelle création de valeur économique proposée pour HAROPA PORT investisseur.

Critère 2 : La qualité opérationnelle du projet (crédibilité et planning)

Ce critère permettra d'évaluer :

la valeur technique du projet au regard des garanties de faisabilité et d'exécution apportées tant sur le plan financier (business plan, financement de la société de projet...) qu'organisationnel (gouvernance de la société de projet notamment) ainsi que de la crédibilité du ou des porteur(s) du projet ;

- le planning de mise en œuvre, sa cinétique de développement et sa crédibilité ;
- les modalités de gestion des flux (routiers et reports modaux projetés).

Critère 3 : Les bénéfices du projet en termes d'intégration dans l'écosystème industrialo-portuaire et en matière de transition écologique et énergétique

Ce critère mesurera :

- la bonne intégration du projet dans l'écosystème industrialo-portuaire et notamment l'intégration architecturale, environnementale et paysagère, ainsi que l'apport de nouveaux débouchés et de services à la place portuaire ;
- la contribution du projet à l'objectif de transition énergétique et écologique de la place portuaire (modalités de réduction des impacts et la recherche de densification de la parcelle).

Chaque projet se verra attribuer une note N suivant les pondérations ci-dessous :

- Critère 1 : 55% de la note ;
- Critère 2 : 35% de la note ;
- Critère 3 : 10% de la note ;

II.7 MODALITES PRATIQUES DE LA CONSULTATION

Conformément aux dispositions de l'article L.5312-2 du code des transports, HAROPA PORT I Le Havre est chargé de la gestion et la valorisation de son domaine. A l'issue de l'analyse des offres, HAROPA PORT I Le Havre se réserve ainsi la possibilité de diviser le site objet du présent appel à projets, et donc d'attribuer une ou plusieurs COT en fonction de leur compatibilité. Par ailleurs, dans le même objectif de valorisation du domaine, HAROPA PORT I Le Havre se réserve le droit d'adapter à la marge le périmètre attribué.

II.8 MODALITÉS D'ÉCHANGE ENTRE HAROPA PORT | LE HAVRE ET LES CANDIDATS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires (administratifs et techniques) qui leur seraient nécessaires au cours du présent appel à projets, les candidats devront faire parvenir leur demande par voie dématérialisée sur le profil d'acheteur :

[Lien Plateforme PLACE AAP-2601-0060-01](#)

II.9 REMISES DES OFFRES

Les offres initiales devront parvenir au plus tard le 30 octobre 2026 à 12h00 heure locale métropolitaine, sur le profil d'acheteur suivant et dans les conditions qui y sont indiquées :

[Lien Plateforme PLACE AAP-2601-0060-01](#)

Les offres définitives devront parvenir, dans le délai qui sera indiqué aux candidats à l'issue de la phase d'audition et de négociation, sur le profil d'acheteur.

Il est précisé que la plateforme ne limite pas la taille du dossier qui peut y être déposé et que les formats de fichier suivant sont acceptés : .doc, .xls, .pdf, .ppt, .dwg, .jpeg, .mpeg, .AVI, .docx.

En cas de difficultés pour le dépôt d'une offre, les candidats peuvent se rapprocher de la plateforme PLACE, dans les conditions précisées sur le site internet : <https://www.marches-publics.gouv.fr>.

II.10 INTERRUPTION, POURSUITE ET ABANDON DE LA PROCÉDURE

À tout moment et jusqu'à la signature de la (des) COT, HAROPA PORT | Le Havre se réserve le droit de ne pas donner suite à la procédure de consultation y compris à l'issue de la sélection du (des) lauréat(s), d'en raccourcir ou allonger le calendrier ou de ne pas attribuer la parcelle.

Les candidats, quel que soit le stade de la procédure, ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement en cas d'interruption de la procédure.

II.11 CONFIDENTIALITÉ

Si certaines informations transmises revêtent un caractère confidentiel, il appartiendra au candidat de le mentionner.

HAROPA PORT | Le Havre s'engage alors à ne pas les communiquer aux tiers, étant précisé que ne sont pas considérés comme tiers toute autorité de tutelle, toute autorité administrative ou judiciaire et organes de contrôle interne ou externe.

En outre, les documents transmis par HAROPA PORT | Le Havre aux candidats sont strictement confidentiels. Les candidats s'engagent à utiliser les documents transmis exclusivement pour l'établissement de leur dossier projet et à ne diffuser à des tiers aucun document transmis ni tout autre information reçue de HAROPA PORT | Le Havre sans autorisation écrite de ce dernier.

II.12 PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Les dossiers présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

CHAPITRE III. DOSSIER DE CANDIDATURE ET D'OFFRES INITIALES ET DEFINITIVES

III.1 CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURE ET D'OFFRES INITIALES ET DÉFINITIVES

Les dossiers des candidats seront rédigés en langue française et les montants exprimés en euros hors taxe et en valeur 2026 et seront remis selon les modalités prévues à l'article II.9.

Le dossier comprendra une partie « candidature » et une partie « offre », telles que définies ci-dessous. Le candidat s'attachera à porter à la connaissance de HAROPA PORT | Le Havre les éléments factuels utiles à l'évaluation des critères définis dans le présent dossier de consultation.

Chaque candidat aura à produire :

- 1- Un dossier de candidature comprenant les pièces suivantes :
 - a. Une description du candidat telle que définie à l'article III.2.
 - b. Un extrait Kbis de moins de trois (3) mois.
- 2- Un dossier d'offre comprenant les pièces suivantes :
 - a. Une description du projet d'implantation, telle que définie à l'article III.3.
 - b. Le projet de COT dûment complété en mode révision apparente (une version WORD et une version PDF).
 - c. Dans le cas d'une prise de participation de HAROPA PORT au sein de la société de projet
 - i. Le projet de pacte d'actionnaires dûment complété en mode révision apparente (une version WORD et une version PDF).
 - ii. Le projet de statuts de la société dédiée au projet dûment complété en mode révision apparente (une version WORD et une version PDF).
 - d. L'ensemble des documents et justificatifs que le candidat jugera utile pour appuyer son offre.

III.2 DOSSIER DE CANDIDATURE – DESCRIPTION DU CANDIDAT

Si le candidat est un groupement d'entreprises, chaque entreprise du groupement devra être décrite spécifiquement et conformément à toutes les dispositions du présent chapitre. Toujours dans cette hypothèse, le dossier devra être porté par un mandataire, potentiel futur titulaire de la COT.

Présentation du candidat

La description du candidat devra comprendre une présentation de la société, de ses activités, chiffres clés (effectifs, etc.), références opérationnelles sur les activités visées.

Si elle n'existe pas déjà, le candidat retenu s'engagera à constituer une Société *ad hoc* (sauf à démontrer que cela ne présente pas d'intérêt pour HAROPA PORT) sous la forme d'une société commerciale dédiée exclusivement à l'exécution du contrat d'occupation, objet du présent appel à projets.

La société sera constituée le cas échéant de l'ensemble des membres du groupement candidat. HAROPA PORT pourra prendre une participation minoritaire au sein de la Société, dans les conditions prévues par les pièces du présent dossier de consultation

Capacité économique et financière du candidat

Le candidat fournira une déclaration concernant son chiffre d'affaires global et son compte de résultats global et, le cas échéant, le chiffre d'affaires et le compte de résultat du domaine d'activité concerné par le projet, portant sur les trois derniers exercices disponibles et tout élément qu'il jugera utile pour apporter la preuve de sa capacité économique et financière.

De même, les entreprises récentes pourront justifier de leur capacité par tout moyen approprié, notamment en fournissant les éléments demandés ci-dessus de toute entité ascendante. Dans cette hypothèse, le candidat devra proposer une garantie maison mère de cette société ascendante.

III.3 DOSSIER D'OFFRE - DESCRIPTION DU PROJET D'IMPLANTATION

Le candidat remettra un dossier comprenant tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension de son projet sur la parcelle, avec *a minima* les éléments listés ci-après.

A- Dans le cas d'une participation de HAROPA PORT au capital de la société projet

Une proposition de montage capitalistique intégrant un pourcentage de participation de HAROPA PORT au sein de la société à constituer en contrepartie d'une capitalisation totale de la redevance sur les 5 premières années du projet à compter de la signature de la COT, étant entendu que :

- la participation de HAROPA PORT ne pourra être inférieure à 20% et ne pourra excéder 33,33% du capital de la SPV ;
- HAROPA PORT n'aura pas l'obligation de participer aux besoins éventuels de refinancement futurs de la SPV ;
- la validation de l'investissement de HAROPA PORT dans la SPV sera conditionnée à la fourniture d'un business plan offrant une perspective de rentabilité financière conforme aux prérogatives d'investisseurs avisés de l'établissement (rentabilité minimum de la SPV, politique de distribution de dividendes, structures de coûts et montants d'investissements réalistes et conformes aux conditions de marché...) ;
- la décision d'investissement finale de HAROPA PORT restera conditionnée à l'approbation de ses instances de gouvernance.

Le candidat pourra adresser en complément tout élément qu'il jugera nécessaire pour la compréhension et l'appréciation du projet par HAROPA PORT.

B- Présentation du projet

i. Volet financier et organisationnel

Une **présentation détaillée du projet** et un plan d'implantation aux formats PDF et DWG.

Un **business plan détaillé de la Société Projet (SPV)** à constituer pour porter l'opération dans le respect du cadre de réponse suivant :

- Un chiffrage du projet d'investissement envisagé en précisant notamment :
 - o les charges foncières et taxes ;
 - o le budget détaillé de travaux ;
 - o les honoraires de maîtrise d'œuvre ;
 - o les honoraires de maîtrise d'ouvrage ;
 - o les assurances ;
 - o les éventuelles charges financières.

- Un compte d'exploitation prévisionnel de la SPV sur la durée du projet en précisant notamment :
 - o pour la partie relative aux revenus :
 - une identification des surfaces commercialisées ;
 - la politique de loyer par type de surface ;
 - les hypothèses de commercialisation (vacance, frais de commercialisation, durée des conventions de sous-occupation, hypothèses d'indexation).
 - o pour la partie relative aux charges :
 - les charges de gestion courantes non refacturables aux occupants ;
 - les charges de gros entretien non refacturés aux occupants ;
 - les éventuels honoraires de gérance de la SPV ;
 - la charge foncière (montant que la SPV reversera à HAROPA PORT en contrepartie de la signature d'une COT du domaine public) ;
 - la politique d'amortissement ;
 - les frais financiers ;
 - les taxes.

Des frais de gestion au bénéfice de HAROPA PORT devront être insérés dans le modèle économique de la SPV, en contrepartie notamment des soutiens techniques et contextuels apportés au projet.

Le business plan sera remis sous format EXCEL pour faciliter l'analyse par les équipes de HAROPA PORT.

Une présentation des **modalités de financement du projet**. Le candidat démontrera sa capacité à investir dans ce projet et apportera tous les justificatifs y afférents et notamment :

- Le montant apporté en fonds propres par le candidat (dont apport en capital et en compte courant). En cas de groupement, la répartition des apports entre les partenaires du projet sera précisée.
- Le montant financé par emprunt en précisant les modalités envisagées (durée et taux).
- Le cas échéant, présentation des autres sources de financement éventuelles envisagées.
- Par ailleurs, le candidat est invité à apporter des garanties financières à HAROPA PORT sur la période de réalisation du projet et une description des assurances souscrites.

Les **modalités organisationnelles du projet** avec notamment une présentation de la gouvernance de la SPV et de ses acteurs.

ii. Le planning de mise en œuvre du projet

Une présentation du planning prévisionnel de mise en œuvre du projet qui fera apparaître les principales étapes du projet dont notamment :

- délais nécessaires à une éventuelle consolidation du projet ;
- délais d'études préalables ;
- délais d'instruction d'éventuelles demandes d'autorisation au titre du code de l'urbanisme ou de l'environnement ;
- délais de travaux (aménagement, construction, ...) attachés à chaque phase du projet le cas échéant ;
- délais de mise en exploitation et éventuelles phases correspondantes définies en termes de planning et d'évènement déclencheur.

iii. Les modalités de gestion des flux

Les flux routiers (volume, origine/destination) et leurs modalités de gestion sur la zone portuaire et sur le site.

Les éventuels reports modaux envisagés (volonté d'utilisation de la façade fluviale). Le cas échéant, leurs modalités de gestion sur la zone portuaire et sur le site seront décrites.

C- Volet écosystème et transition écologique et énergétique

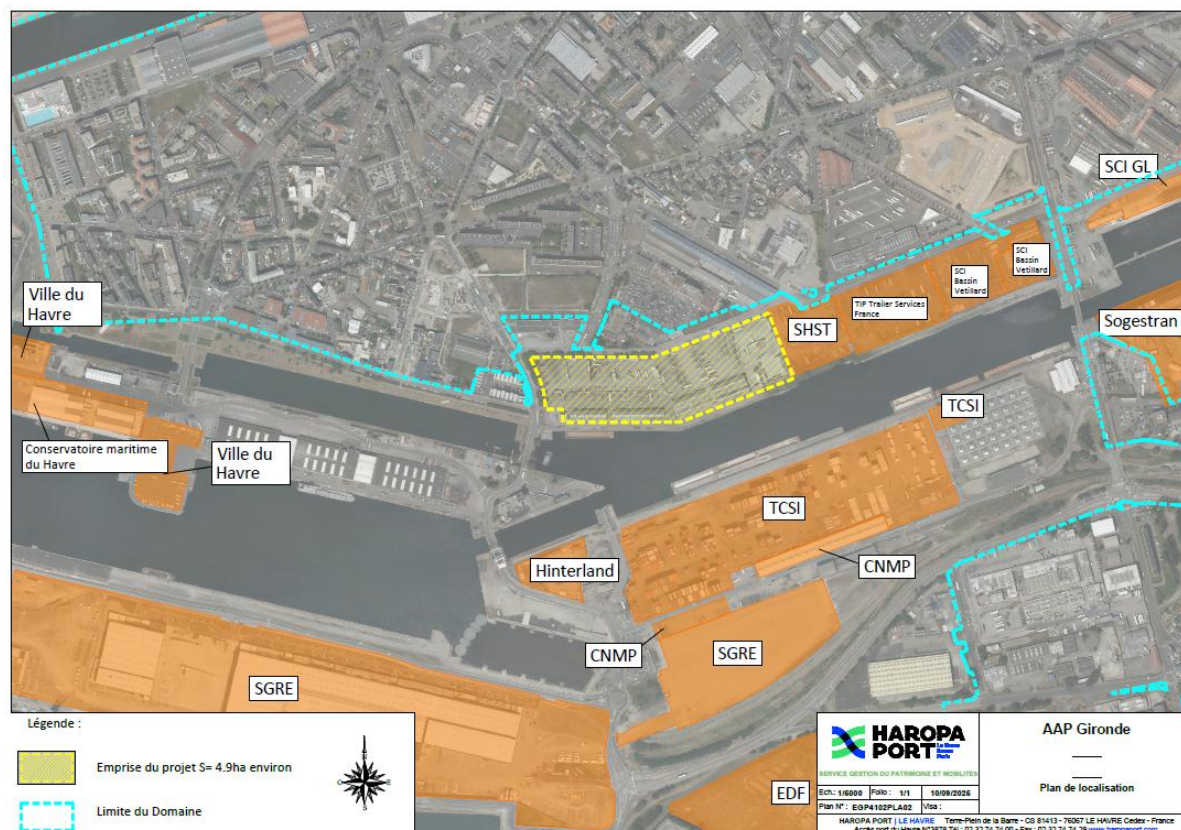
L'intégration du projet dans l'écosystème industrialo-portuaire (l'intégration architecturale, environnementale et paysagère, l'apport de nouveaux débouchés et de services à la place portuaire...).

Les engagements du candidat en matière de transition écologique et énergétique dans l'objectif de réduire les impacts de l'activité projetée (maîtrise des nuisances de toute nature, gestion des déchets, mesures de réduction des gaz à effet de serre, densification de la parcelle, ...).

CHAPITRE IV. CAHIER DES CHARGES

IV.1 DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le site proposé, d'une surface utile d'environ 5 ha (**annexes 5.1 à 5.3**, plans EGP4102PLA01-02-03), est situé sur la ZIP du Havre, à l'interface ville-port dans un secteur en mutation.



L'accès aux nouvelles activités se fera depuis les rues Général Chanzy et Amérigo Vespucci requalifiées. Ils seront mutualisés autant que possible. Des cheminements doux, permettant la circulation confortable des piétons et des cyclistes, seront créés en partie sud des voiries précitées.

IV.2 DONNÉES D'ENTRÉE

HAROPA PORT | Le Havre met à disposition des candidats, pour la constitution de leur projet, un ensemble de données et de documents détaillés ci-dessous.

Il est précisé que HAROPA PORT | Le Havre ne garantit pas l'exactitude des données transmises, notamment en raison de l'évolution que certaines d'entre elles peuvent connaître, ou de leur source qui peut être extérieure. HAROPA PORT | Le Havre ne garantit pas non plus la mise à jour, l'intégrité, l'exhaustivité des données et en particulier, que les données sont exemptes d'erreurs (de localisation, d'identification, d'actualisation ou d'imprécisions).

Dans son offre, le candidat est invité à décrire d'éventuels besoins en données supplémentaires non-incluses ci-dessous. Le candidat sera responsable d'apporter ces données en précisant leur source. Autant que possible, HAROPA PORT | Le Havre assistera le candidat retenu en lui apportant les données qui lui sont accessibles.

IV.2.1 Données techniques

HAROPA PORT | Le Havre met à la disposition des candidats les données techniques en sa possession relatives à l'état du site ainsi qu'aux contraintes d'aménagement qui lui sont applicables.

Dessertes du site

Ces infrastructures de transport sont indiquées en **annexe 5.4** (plan EGP4102PLA04).

En fonction du ou des projets lauréats, HAROPA PORT | Le Havre étudiera les adaptations des dessertes routières à mettre en œuvre sous sa maîtrise d'ouvrage et d'œuvre en fonction du/des plans masse et des volumétries de trafic projeté.

L'attention des candidats est attirée sur les Orientations d'Aménagements et de Programmation accompagnant l'évolution du secteur (OAP sectorielles LH14).

Présence des utilités et servitudes

Les réseaux suivants se trouvent sur le site, en limite ou à proximité immédiate :

- Eau potable (LHSM) ;
- Eau usées (EU) ;
- Télécom et THD ;
- Gaz (GRDF) – 150m environ.
- Electricité (Enedis).

Ces réseaux sont présentés à titre indicatif en **annexe 5.5** (plan EGP4102PLA05).

L'attention des candidats est attirée sur les servitudes fortes, relevant de l'urbanisme, générées par certains réseaux présents sur le site (canalisations d'eaux usées EU notamment).

Les éventuelles constructions envisagées dans l'emprise des servitudes devront être soumises aux gestionnaires de réseaux impactées qui devront formuler un accord exprès et écrit. Ces accords devront être transmis à HAROPA PORT | Le Havre.

Sur demande, HAROPA PORT | Le Havre mettra disposition des candidats les résultats de la Déclaration de projet de Travaux (référence DT- 2025091000105CQK). Les récépissés permettant d'identifier les différents exploitants de réseaux dans ou à proximité des surfaces sont fournis en **annexe 6**.

PPRT

Le site se situe hors zonage réglementaire du PPRT.

PPRL

Dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Plaine alluviale Nord de l'Estuaire de la Seine (PANES) du Havre à Tancarville, le site du projet est en majeure partie exposé à l'aléa de submersion marine (zone orange clair du PPRL). La cartographie associée à ce zonage réglementaire est indiquée en **annexe 5.6** (plan EGP4102PLA06).

Il est précisé aux candidats que conformément au règlement du PPRL, le porteur de projet devra réaliser une étude des incidences hydrauliques de son projet. Cette étude devra être transmise à l'appui du dossier de permis de construire. HAROPA PORT | Le Havre fournira au(x) lauréat(s) les données d'entrée nécessaires à la réalisation de cette étude hydraulique.

Le règlement du PPRL est consultable à l'adresse suivante : <https://www.seine-maritime.gouv.fr/contenu/telechargement/52424/337756/file/R%C3%A9glement+PPRL+PANES+1072022.pdf>

Altimétrie du site

La topographie du site est indiquée en **annexe 5.7** (plan EGP4102PLA07).

Données géotechniques

HAROPA PORT | Le Havre mettra à la disposition des candidats les données géotechniques à sa disposition permettant d'appréhender la nature des sols (sondages carottés). D'après la connaissance locale de HAROPA PORT | Le Havre, la succession lithologique susceptible d'être rencontrée dans la zone est la suivante, de haut en bas :

- des remblais d'aménagement, majoritairement silteux, jusque vers la cote (+6.00) CMH, constitués de remblais compacts en partie supérieure et ensuite de sable silteux ;
- une couche de silts organiques (silts Inférieurs). Cette couche peut avoir une épaisseur allant jusqu'à une dizaine de mètres ;
- des argiles grises sur une épaisseur variables d'environ cinq de mètres ;
- une couche des graves de fond qui est constituée d'un mélange compact de sables, cailloutis et galets. L'épaisseur de cette couche est d'environ cinq de mètres ;
- le Bedrock se situe aux alentours de la cote (-20.00) CMH.

La présence d'eau est probable à faible profondeur. Ce niveau est susceptible de varier en fonction du marnage et de la pluviométrie.

Données sur les bâtiments

Plusieurs bâtiments sont édifiés sur le site. Il s'agit d'entrepôts en béton armés dont la localisation est indiquée en **annexe 5.8** (plan EGP4102PLA08).

HAROPA PORT | Le Havre mettra à la disposition des candidats les données amiante et plomb disponibles.

Les bâtiments seront mis à disposition en l'état aux candidats qui seront responsables de leur entretien et pourront proposer une réhabilitation et/ou une démolition partielle ou totale.

Données sur le quai

Le quai de Gironde est un quai historique du port fondé sur pieux bois.

Cet ouvrage a fait l'objet de mesures de confortement à la suite d'effondrements localisés.

La coupe des ouvrages et la localisation de ces confortements sont indiquées en **annexe 5.9** (plan 107942 b).

Etat zéro du site

Un diagnostic de sols et sous-sols a été mené en juin 2025 sur une partie du site par la société HUB Environnement. Ce diagnostic comprenant des investigations sur site (sols et gaz du sol) et une Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS). Un diagnostic complémentaire a effectué en octobre 2025 afin de cerner la pollution identifiée par le premier diagnostic. Des travaux de dépollution (déblais) ont été effectués en 2026 dans le hangar concerné. Les rapports correspondants sont disponibles en **annexe 7**.

Il est précisé que des diagnostics complémentaires sur les surfaces non couvertes par les précédents diagnostics seront réalisés par HAROPA PORT et ce afin de constituer un état zéro de l'ensemble du site. Ces diagnostics complémentaires seront transmis au candidat dès que possible et en tout état de cause, avant la signature de la convention.

IV.2.2 Informations sur les procédures administratives

Les procédures d'autorisation environnementale et de permis de construire relative au projet du candidat seront de la responsabilité exclusive de l'exploitant porteur du projet qui bénéficiera, à l'appui de ses dossiers, de l'ensemble des données techniques et des études préalables présentées dans le présent dossier de consultation.

Le site est situé en zone Ulvp du PLUi de la CU LHSM.

IV.3 PRECISIONS SUR LA COT

Un projet de COT est joint au dossier de consultation (**annexe 2**). Celui-ci devra être complété par le candidat en mode révision avec une version WORD et une version PDF. La COT définit les conditions particulières applicables à l'occupation de la parcelle et notamment l'objet de la convention, la durée du titre, les conditions de redevances, les niveaux d'assurances, les modalités d'indemnisation en cas de résiliation anticipée, les clauses résolutoires. Le candidat pourra proposer l'adaptation de clauses qui seront librement négociées avec HAROPA PORT | Le Havre. L'acceptation de ces modifications sera à la main de HAROPA PORT | Le Havre.

Les CGO seront annexées au futur titre d'occupation (**annexe 3**) et seront applicables pendant toute la durée du titre ainsi que leur mise à jour éventuelle.

IV.3.1 Périmètre

Dans l'emprise de la (ou des) COT future(s) et dans le cadre d'une recherche d'optimisation de l'espace et de densification, le projet devra intégrer :

- des capacités de stationnement VL et PL cohérentes avec la surface de la parcelle et le type d'exploitation ;
- l'ensemble des constructions ou infrastructures nécessaires à l'exploitation de la parcelle (entrepôts, bâtiments de bureau et locaux sociaux, zones de stockage, etc....) dont les conditions d'implantation devront respecter la réglementation en vigueur, et notamment le PLUi.

Les zones d'effets létales significatives et létales éventuellement générées par l'activité de l'Occupant devront être strictement contenues à l'intérieur de la parcelle, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

IV.3.2 Conditions financières

Le mécanisme de décomposition de la redevance domaniale pour occupation du domaine public est décrit à l'article « Conditions financières » du projet de COT (**annexe 2**), et devra être conforme aux Tarifs Domaniaux 2026 de HAROPA PORT | Le Havre (**annexe 4**).

Composante R1 minimum (redevance de base)

Conformément aux tarifs domaniaux 2026, la composante R1 minimum est définie comme suit :

- Psec Interface Ville-Port = $11,69 \text{ €HT/m}^2/\text{an} \times K = 1$ soit $R1 = 11,69 \text{ €HT/m}^2/\text{an}$

La composante R1 pourra être réévaluée par HAROPA PORT | Le Havre en fonction des éléments fournis par le candidat sur son offre, et notamment de la nature de son activité.

Les éléments pris en compte dans le calcul de la composante R1 sont notamment les suivants :

- l'activité projetée des candidats ;
- l'état structurel de la parcelle ;
- la proximité d'infrastructures majeures ;
- les contraintes d'aménagement ou d'exploitation majeures ;
- les avantages relatifs aux conditions d'occupation octroyées.

Le candidat devra proposer :

- un $K \geq$ au K minimum de 1 dans l'article 6.1.1 du projet de COT (**annexe 2**) ;
- une montée en puissance telle que définie à l'article 6.3 du projet de COT (**annexe 2**) étant précisé que le candidat proposera une montée en puissance comprenant un jalon obligatoire de minimum 50 % de R1 à compter du premier jour de la quatrième (4^{ème}) année suivant la date de prise d'effet de la COT et un jalon obligatoire de 100 % de R1 au plus tard le premier jour de la sixième (6^{ème}) année.

Dans l'hypothèse d'une participation de HAROPA PORT au capital social de la société dédiée au projet, son entrée au capital consistera en un abandon de redevance sur les cinq premières années de la COT.

Composante R2 (redevance pour travaux)

Dans l'hypothèse où le candidat solliciterait auprès de HAROPA PORT | Le Havre la réalisation de prestations d'aménagements spécifiques sur le site, une composante R2 sera mise en place selon les modalités décrites dans les Tarifs Domaniaux 2026 sous réserve d'acceptation par HAROPA PORT.

Composante R3 (redevance variable)

La composante R3, dont les modalités de calcul seront à déterminer, sera appliquée à toute COT délivrée dans le cadre de la présente consultation.

Le candidat devra proposer :

- un ou plusieurs seuils pour l'application de la composante R3 ;
- éventuellement un seuil de déclenchement du mécanisme de la composante R3 ;
- une quantité en pourcentage ou un montant en euros pour chaque seuil ;
- le candidat devra définir la méthode de calcul de l'indicateur ainsi que les pièces justificatives qui seront fournies pour le calcul de la composante R3.

Au terme de la montée en puissance de la redevance R1 le cas échéant, il est précisé que la valeur minimale de la redevance R3 dès lors que le premier seuil de déclenchement sera atteint, ne saurait être inférieure à 5 % de R1.

Il est précisé qu'en cas de déploiement de panneaux photovoltaïques, une redevance R3 complémentaire devra être proposée par le candidat sur la base de la valorisation annuelle de la production d'électricité issue des panneaux installés.

IV.3.3 Durée

La durée de la (ou des) COT doit être en adéquation avec les investissements projetés. Le candidat devra préciser la durée souhaitée dans le projet de COT.

Il est précisé que HAROPA PORT | Le Havre examinera la durée demandée au regard des éléments apportés par le candidat concernant les investissements projetés. Ces investissements projetés pourront inclure les éléments suivants :

- les investissements initiaux pour la réalisation du projet ;
- les investissements projetés (GER) pendant la durée de la COT et nécessaires pour l'exploitation du site objet de la COT.

IV.3.4 Droits réels

Le candidat devra préciser s'il ne souhaite pas bénéficier de droit réel pour son projet, conformément à l'article L.2122-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) : « *Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'Etat a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre. Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation [...] les prérogatives et obligations du propriétaire* » sur les constructions qu'il a édifiées.

Le droit réel permet notamment :

- de céder les ouvrages porteurs de droit réel, sous réserve de l'agrément préalable de HAROPA PORT (article L.2122-7 du CGPPP) ;
- de financer les ouvrages édifiés par le lauréat en facilitant l'obtention des crédits nécessaires au financement de la construction de ses ouvrages en recourant soit aux sûretés hypothécaires (article L.2122-8 du CGPPP), soit au crédit-bail (article L.2122-13 du CGPPP) ;
- en cas de résiliation anticipée par HAROPA PORT pour un motif d'intérêt général (article 2.11.2 des CGO) : indemnisation du préjudice direct, matériel et certain conformément à l'article L.2122-9 du CGPPP.

Nota : l'octroi d'une COT avec droit réel doit faire l'objet d'un acte notarié, et donc d'une publicité par le notaire auprès des services de la publicité foncière (honoraires du notaire et frais d'établissement du document d'arpentage à la charge du lauréat). Cet octroi de droit réel comporte des incidences fiscales, puisqu'un occupant titulaire d'un droit réel devient personnellement et directement redevable des impôts fonciers afférents au site qu'il occupe (en l'absence de droit réel, l'occupant reste redevable des impôts fonciers afférents au site qu'il occupe vis-à-vis de HAROPA PORT. Ainsi, le HAROPA PORT refacturera à l'occupant le montant des impôts fonciers afférents au site qu'il occupe et dont HAROPA PORT s'est préalablement acquitté auprès de l'administration fiscale).

IV.3.5 Faculté de transfert de titre

Le candidat aura la faculté de céder le droit réel conféré par la COT et les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier à un tiers et ainsi, in fine, de transférer ladite COT après avoir obtenu l'agrément préalable et exprès de HAROPA PORT | Le Havre dans les conditions définies par l'article L.2122-7 du CGPPP et le projet de COT.

IV.4 DONNÉES COMPLÉMENTAIRES

Les documents suivants sont disponibles via le Guichet Unique de HAROPA PORT | Le Havre <http://vtm/news/81/reglementation> :

- le règlement pour le transport et la manutention des marchandises dangereuses dans les ports maritimes ;
- le règlement local pour le transport et la manutention des marchandises dangereuses ;
- le règlement particulier de police sur le port du Havre.

CHAPITRE V. ANNEXES

Annexe 1 : Brochure HAROPA PORT

Annexe 2 : Projet de COT

Annexe 3 : CGO de HAROPA PORT | Le Havre

Annexe 4 : Tarifs Domaniaux 2026 de HAROPA PORT

Annexe 5 : Plans

5.1 – Plan de situation (n°EGP4102PLA01)

5.2 – Plan de localisation (n°EGP4102PLA02)

5.3 – Plan de délimitation (n°EGP4102PLA03)

5.4 – Plan des dessertes (n°EGP4102PLA04)

5.5 – Plan des réseaux à titre indicatif (n°EGP4102PLA05)

5.6 – Plan du zonage règlementaire PPRL (n°EGP4102PLA06)

5.7 – Plan topographique (n°EGP4102PLA07)

5.8 – Plan d'implantation des bâtiments (n° EGP4102PLA08)

5.9 – Plan du Quai de Gironde (n°107942 b)

Annexe 6 : Récépissés des Déclarations de Travaux

Annexe 7 : Rapports de diagnostics des sols et sous-sols « Etat zéro du site »

Annexe 8 : Projet de statuts de la société dédiée au projet

Annexe 9 : Projet de pacte d'associés