

APPEL A PROJETS POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES MIXTES SUR LE PORT LEGRAND A BOULOGNE-BILLANCOURT

Lot 4

Juillet 2019



Table des matières

| | |
|--|---|
| 1. PRESENTATION GENERALE DU LOT | 4 |
| 1.1. Caractéristiques générales | 4 |
| 1.2. Type d'activités attendu..... | 5 |
| 1.3. Les conditions d'exploitation du site..... | 5 |
| 2. LES CONDITIONS ECONOMIQUES D'ACCUEIL DES NOUVELLES ACTIVITES | 5 |
| 2.1. Redevance forfaitaire fixe..... | 5 |
| 2.2. Redevance complémentaire variable liée aux activités navigantes (transport de passagers)..... | 5 |
| 3. REPARTITION DES TRAVAUX ENTRE HAROPA ET LES FUTURS OCCUPANTS | 6 |
| 3.1. Travaux de réaménagement des terre-pleins | 6 |
| 3.1.1. Les travaux prévus par HAROPA-Ports de Paris | 6 |
| 3.1.2. Les travaux à la charge du futur occupant | 6 |
| 3.2. La restructuration de l'ensemble immobilier | 7 |
| 3.2.1. Les travaux prévus par HAROPA-Ports de Paris | 7 |
| 3.2.2. Les travaux à charge des occupants | 7 |
| 3.3. La réorganisation du plan d'eau | 9 |
| 3.3.1. Les travaux prévus par HAROPA-Ports de Paris | 9 |
| 3.3.2. Les travaux à charge des occupants | 9 |

LOT 4

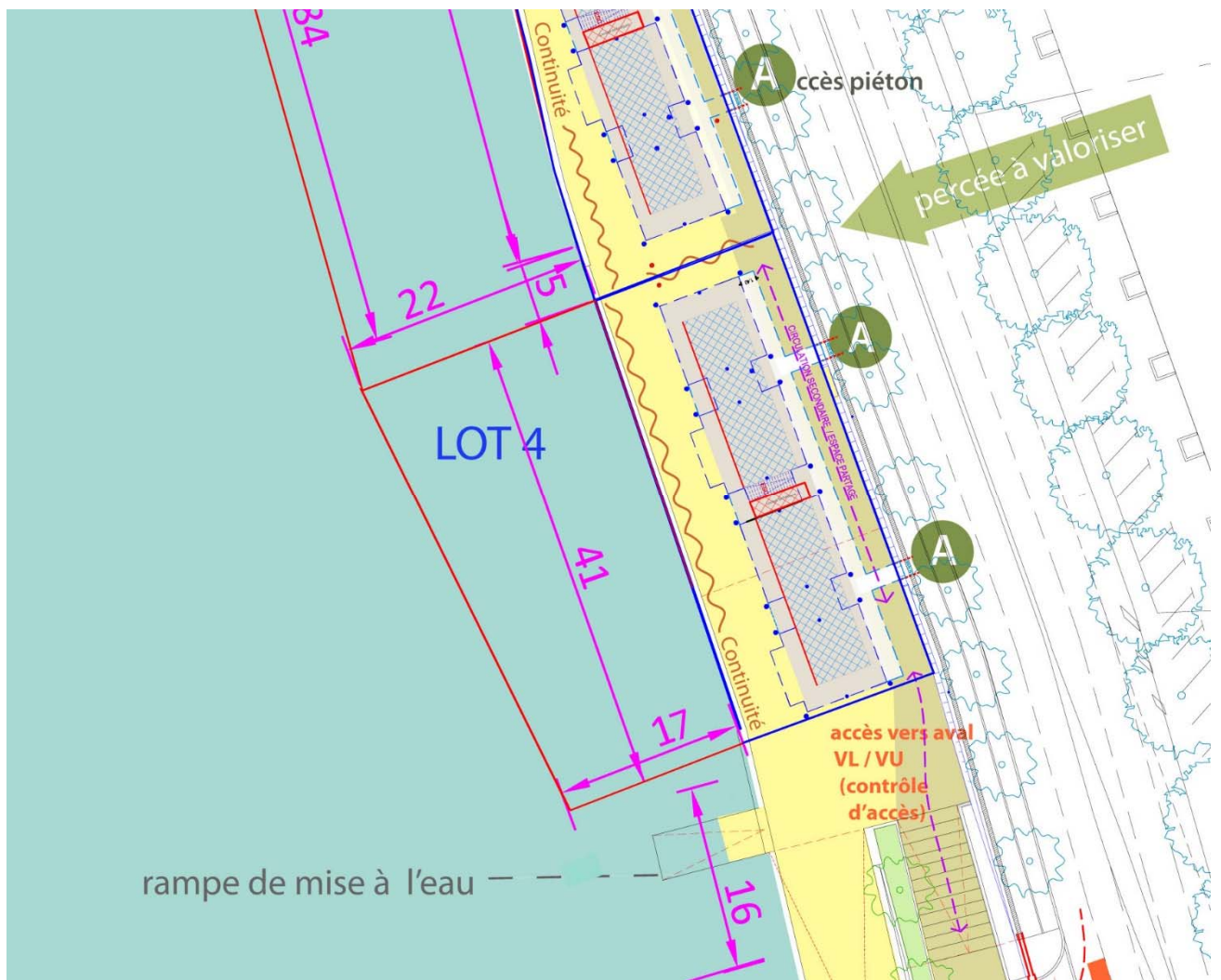


Figure 1 : le lot 4 au sein du projet de réaménagement du port

1. Présentation générale du lot

1.1. Caractéristiques générales

Le lot 4 se situe en partie aval du port, et en mitoyenneté avec l'escale à passager. Il bénéficie ainsi d'une bonne visibilité en façade sud et d'un accès direct à la rampe de mise à l'eau.

Il présente les caractéristiques suivantes :

- Terre-plein libre : environ 689 m², dont
 - o 289 m² de bande bord à quai.
 - o 191 m² de terre-plein exclusif
 - o 67 m² de terre-plein partagé
 - o 142 m² de voirie
- Quai exploitable : 41 ml.
- Plan d'eau : environ 781 m² (17 à 22 m de large), d'un tirant d'eau d'environ de 2m de profondeur entre 5 et 10 m d'écartement du quai.

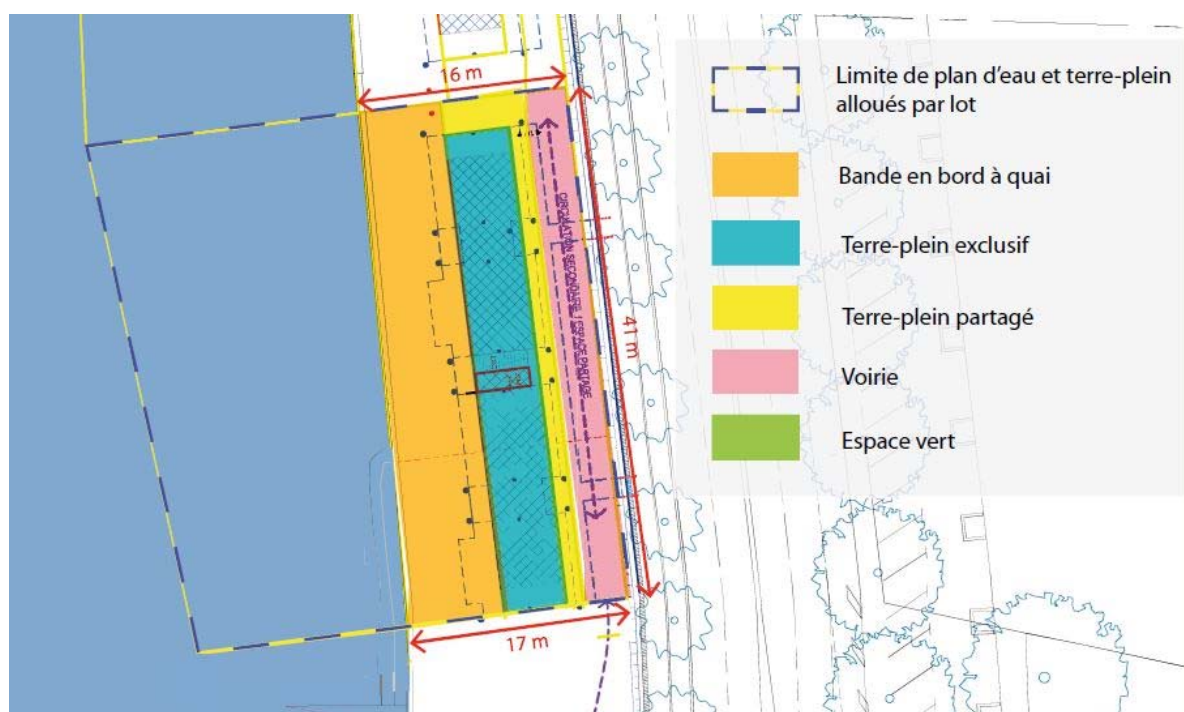


Figure 2 : Plan de répartition des surfaces amodiées

Le bâtiment existant fera l'objet d'un démontage d'installation technique relativement léger en rez-de-quai ; il est par ailleurs constitué de 4 cellules espacées formant :

- Un niveau rez-de-chaussée surélevé de 239 m² de SDP ;
- 4 étages en mezzanine sous toitures, non reliés et constituant au global 134 m² de Surface De Plancher.

L'emprise bâtie est d'environ 333 m².

1.2. Type d'activités attendu

L'emprise accueille aujourd'hui des activités de commerce et de bureau.

Les activités attendues sont celles fixées dans la fiche commune aux cinq lots.

1.3. Les conditions d'exploitation du site

La disposition à l'aval immédiat de la nouvelle escale à passager nécessite la prise en compte des mouvements des bateaux dans le projet d'exploitation du candidat.

L'accès VL à la sous-face du bâtiment se fera par la voirie de circulation secondaire en fond de quai. Le lot dispose d'une servitude de passage pour l'accès au lot 5. Le bâtiment dispose d'un accès piéton directement depuis le quai Le Gallo, à réaménager.

2. Les conditions économiques d'accueil des nouvelles activités

2.1. Redevance forfaitaire fixe

Dans le cas où le projet comporte une activité principale de transport de passagers et qu'il génère un chiffre d'affaire supérieur à 1 million d'euros, la redevance fixe forfaitaire du lot en question s'élève à 126 000 €/an (valeur 2019).

Dans les autres cas où l'activité majoritaire d'un lot est une activité à caractère animation loisirs ou de transports de passagers avec un chiffre d'affaire global généré sur le site inférieur à 1 million d'euros, la redevance forfaitaire fixe s'élève à 133 000 €/an (valeur 2019).

Pour chaque lot, dans le cas où la logistique est l'activité principale envisagée (activité génératrice de chiffre d'affaires), veuillez consulter Ports de Paris via l'adresse mail de contact indiqué dans le règlement d'appel à projets. Un tarif adapté sera alors précisé.

2.2. Redevance complémentaire variable liée aux activités navigantes (transport de passagers)

Pour chacun des lots, la redevance forfaitaire fixe sera complétée d'une part variable dès lors que le projet comporte une activité principale de transport de passagers et qu'il génère un chiffre d'affaire supérieur à 1 million d'euros.

Le complément de redevance est égal à un pour cent (1%) du chiffre d'affaire de l'ensemble des activités du site.

Il comporte un seuil minimum fixe en deçà duquel la part variable ne pourra pas diminuer. Ce seuil est égal à un pour cent (1%) du chiffre d'affaire prévisionnel déclaré dans le dossier de candidature (sur une année courante d'exploitation) et pour l'ensemble des activités du site.

3. Répartition des travaux entre HAROPA et les futurs occupants

L'ensemble de ces travaux suivront les orientations d'aménagement des bâtiments énoncées dans la fiche technique commune aux cinq lots, et précisées dans le cahier des prescriptions architecturales fourni lors de la décision d'attribution et qui sera annexé à la future convention à conclure. L'objectif est de faciliter la conception des projets des candidats, et de préciser certaines déclinaisons techniques liées aux attentes exprimées par l'Architecte des Bâtiments de France pour la préservation de l'insertion patrimoniale du site du port de Boulogne Legrand.

3.1. Travaux de réaménagement des terre-pleins

3.1.1. Les travaux prévus par HAROPA-Ports de Paris

HAROPA réalisera les revêtements du terre-plein.

3.1.2. Les travaux à la charge du futur occupant

L'occupant devra être particulièrement vigilant sur l'aspect des éléments installés sur la zone, le lot se situant à proximité directe d'un aménagement qualitatif où le public pourra circuler (escale à passer au Nord du lot).

L'organisation de la sous-face des bâtiments devra respecter celle présentée sur la figure 3. Un recul des installations devra également être prévu sur une largeur de 1.5 m sous le bâtiment en surlargeur de la promenade piétonne en bord à quai.

Le lot dispose d'une surface potentiellement constructible en rez-de-quai pouvant accueillir les locaux techniques et à déchets, ainsi que les élévateurs verticaux (en rouge dans la figure ci-dessous) qui pourraient être nécessaires à l'exploitation. Ces locaux ne doivent pas générer de Surface De Plancher, et seront d'une surface de 9 m² maximum.

La cote moyenne de terrain d'assiette du lot se situe à 27.70 m NGF.

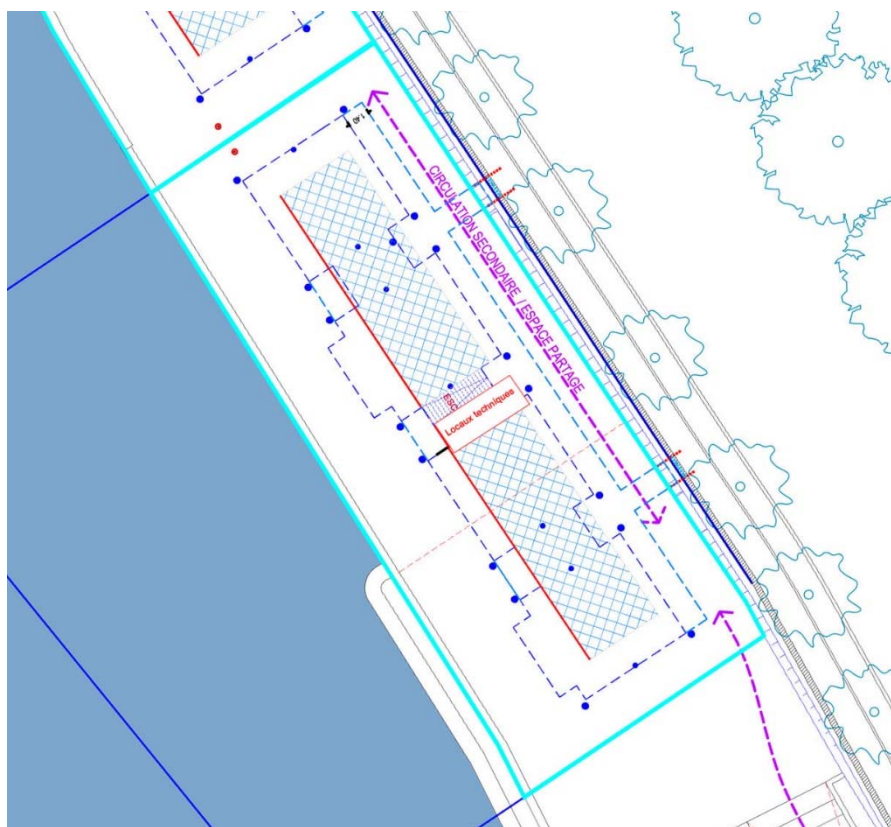


Figure 3 : niveau rez-de-quai – répartition des fonctions à respecter dans le projet du candidat

3.2. La restructuration de l'ensemble immobilier

3.2.1. Les travaux prévus par HAROPA-Ports de Paris

Le bâtiment existant ne fait pas l'objet de démolition préalable, sauf démontage d'installations techniques simples.

L'aménagement de la murette anti-crue pour les besoins d'accessibilité PMR du lot sera à la charge du Port et sera réalisée sous réserve d'obtention des autorisations par leur propriétaire/gestionnaire (Conseil Départemental des Hauts-de-Seine).

3.2.2. Les travaux à charge des occupants

Aucune possibilité d'extension n'est ouverte sur ce lot.

Au rez-de-chaussée surélevé le futur occupant devra prévoir les travaux suivants, afin de l'adapter à ses besoins et aux contraintes - architecturales notamment - propres au site:

- Accès à créer au niveau du sas central de liaison (figure 3).
- Accès depuis la RD1/quai le Gallo à réaménager selon les obligations d'accessibilité de l'occupant (accès PMR).

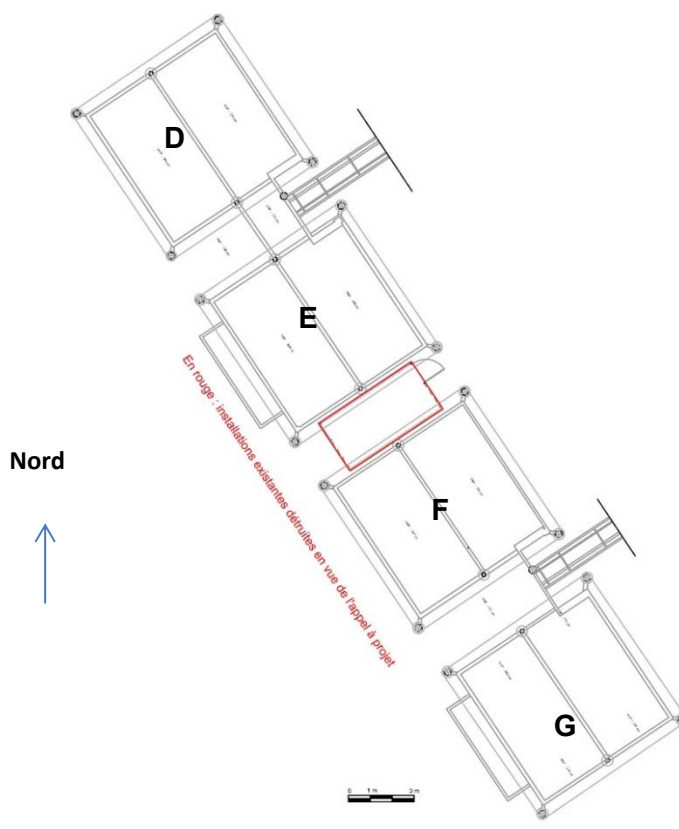


Figure 4 : niveau rez-de-quai – état existant / à terme après démolitions des installations techniques par HAROPA (en rouge)

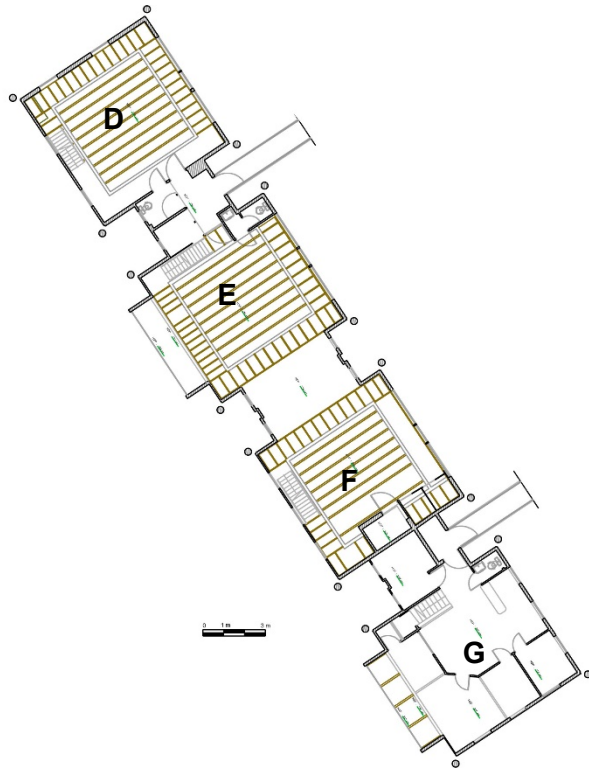


Figure 5 : niveau rez-de-chaussée surélevé – état existant

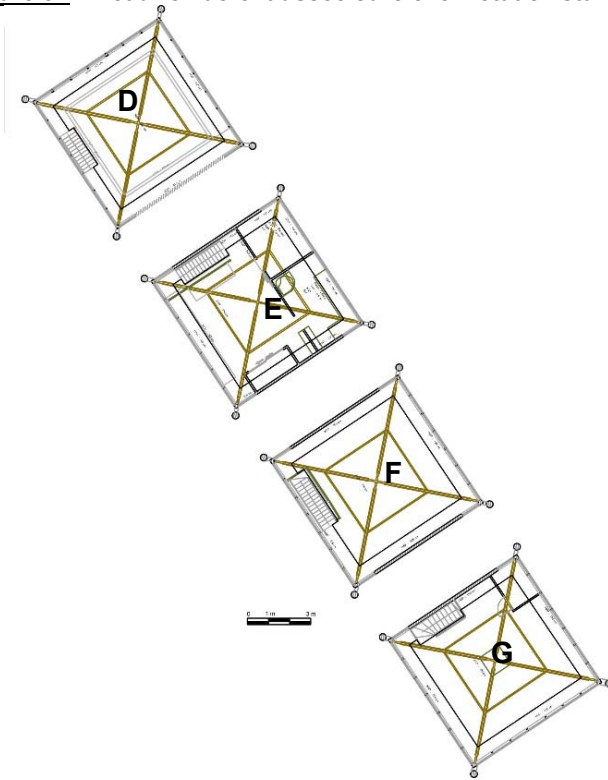


Figure 6 : niveau 1 – état existant

3.3. La réorganisation du plan d'eau

3.3.1. Les travaux prévus par HAROPA-Ports de Paris

HAROPA Ports de Paris rénovera le quai droit en béton. Ce quai ne dispose pas d'ouvrage d'amarrage. Ports de Paris pourra étudier la réalisation d'ouvrages d'amarrage à l'installation de l'occupation sur demande préalable du candidat.

3.3.2. Les travaux à charge des occupants

Il est possible de battre des Duc d'Albe dont l'implantation devra être validée.

L'occupant pourra également réaliser une opération de dragage afin d'augmenter le tirant d'eau sur le secteur proche du quai, sous réserve de respecter une pente de talus sous-fluvial permettant une bonne tenue des ouvrages portuaires et en fonction des matériaux en place.

Les installations flottantes les plus importantes (rapport hauteur/surface) devront être installées préférentiellement en aval du lot, au droit du bâtiment.