

APPEL A PROJETS POUR LE PORT DE GRENELLE REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Avril 2019

Préambule

HAROPA – Ports de Paris, Etablissement public de l'Etat créé pour gérer les espaces portuaires en Ile de France, contribue depuis plus de 40 ans au développement des infrastructures et des équipements nécessaires à la croissance du trafic fluvial et ferroviaire dans la région.

HAROPA - Ports de Paris est un acteur de la transition énergétique et de la croissance verte au service des territoires, qui contribue au développement du Grand Paris par la promotion du transport fluvial de marchandises et de passagers sur l'ensemble de son réseau portuaire.

C'est aujourd'hui le premier port fluvial de France pour le trafic de marchandises (20,2 Mt en 2016) et le premier port fluvial mondial dans le domaine du tourisme (près de 80 000 passagers pour la croisière fluviale avec hébergement et 7,5 millions de passagers pour la croisière promenade en 2017).

Dans le contexte fortement urbanisé de l'Ile-de-France, le développement de ces infrastructures portuaires de proximité relève de plusieurs enjeux :

- assurer la meilleure intégration des équipements portuaires en milieu urbain notamment,
- favoriser la mixité des activités portuaires, préserver et valoriser l'accès public aux berges.
- Rendre acceptable l'activité portuaire par le dialogue avec les parties prenantes et une meilleure insertion de nos installations dans les territoires.

Le port de Grenelle, objet du présent appel à projets, est identifié en tant que « port à passagers » dans le Schéma de Services portuaires d'Ile-de-France (horizon 2020-2025).

Ce port se situe en aval quasi immédiat de la Tour Eiffel, en rive gauche ; il accueille des activités de croisière avec hébergement et croisière promenade depuis le début des années 1990.

1- Contexte de l'appel à projets

Deux emplacements pour bateaux de croisière avec hébergement ont été attribués en 2018.

Le présent appel à projets concerne la zone amont du port et comprend un plan d'eau, un terre plein et un bâtiment.

Partenaire des collectivités locales et outil au service de leur développement, HAROPA Ports de Paris, souhaite que cet appel à projets s'inscrive dans les démarches engagées par la Ville de Paris pour réduire de manière drastique les émissions de CO2. Un nouveau Plan Climat Air Energie Territorial a été

adopté en 2018, visant notamment à réduire drastiquement les émissions de gaz à effet de serre et garantir un cadre de vie agréable et adapté au climat pour tous les Parisiens.

2- Objet de l'appel à projets

Le présent appel à projets a pour objet d'attribuer un emplacement sous forme de convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial sur le Port de Grenelle à Paris. Il est ouvert à toute entreprise ou groupement.

Site unique au cœur de Paris, le port de Grenelle se situe à 1 kilomètre de la Tour Eiffel, et permet d'avoir une vue directe sur celle-ci. Le port se situe également en face de l'Île aux Cygnes, qui est une zone de promenade piétonne.

C'est un port facilement accessible par les transports en commun, avec le RER C et les lignes de métro 6 et 10.

La voie de circulation sur le port permet quant à elle de relier le pont de Grenelle au pont de Bir Hakeim, en rive gauche.

Un lot unique est mis en publicité

Linéaire de 70 à 96 mètres - environ pour des activités avec navigation obligatoire (transport de passagers, croisière avec hébergement, logistique...) constitué de :

- Un plan d'eau de 1992 m² environ destiné à être occupé au maximum à 90% de la surface
- Un terre-plein exclusif de 1281 m² environ, sur lequel le candidat peut développer des activités
- Un terre-plein partagé de 654 m² environ, composé d'une bande bord à quai destinée à la circulation des piétons et d'une bande plantée en fond de quai
- Un bâtiment de 303 m² environ au sol, avec mezzanine de 192 m² pour une activité complémentaire aux activités de transport de passagers (accueil, services) et/ou à destination des riverains pour l'animation des quais

Les candidats auront la possibilité de proposer des activités de type animations et loisirs sur le terre-plein, en complément de l'activité principale. La maîtrise des nuisances engendrées sera un point d'attention.

Un règlement de site sera élaboré par HAROPA- Ports de Paris et signé par les futurs amodiateurs dans le cadre des nouvelles conventions, afin de permettre une bonne cohabitation des usages et de définir les règles liées à l'exploitation, tels que les services (eau, électricité, ramassage ordures ménagères), les flux de circulation, les règles de stationnement.

Enfin, il convient de noter la présence de réseaux, et notamment, d'une conduite de gaz, que les candidats devront prendre en compte dans leurs éventuels projets d'aménagement de terre-plein.

Le projet d'aménagement du candidat retenu pourra donc faire l'objet de modifications pour prendre en compte cette contrainte sans que le candidat puisse prétendre à une quelconque indemnité.

Les candidats devront préciser les réaménagements ou opérations de démolition reconstruction prévus pour le bâtiment. Des éléments techniques pourront être fournis par Ports de Paris durant la phase de consultation, cependant les candidats devront prévoir dans leur offre la réalisation d'études techniques permettant de s'assurer de la faisabilité de leur projet.

3- Enjeux de l'appel à projets

- Un développement **économiquement viable**, permettant de créer de la valeur économique
- Un développement favorable aux **habitants** (animation du quartier, ouverture du port sur la ville, maîtrise des nuisances...).
- Un développement qui soit levier de **développement local et touristique** (retombées économiques directes et indirectes...)
- Un développement permettant une forte **réduction des impacts environnementaux** liés à l'activité proposée.

Les activités proposées devront entretenir un lien fort avec le fleuve, mais les projets devront aussi tenir compte d'une volonté forte, de la part des élus et riverains du XVème arrondissement, de parvenir à une mixité des usages et un lien réel entre l'espace portuaire et le tissu urbain.

Cela peut se traduire par l'ouverture au public d'activités saisonnières de restauration ou bar, par des activités économiques comme de la vente de souvenirs ou autre, par une mise en valeur de l'activité de logistique fluviale ou de transport de passagers auprès du public (événements...), par une bonne cohabitation de la promenade piétonne et des activités économiques, par une organisation spatiale ou temporelle ...

4- Contenu des dossiers à remettre par les candidats

Un dossier de réponse est à remettre pour chaque candidature. Il devra être daté et signé par une personne ayant compétence pour représenter l'entreprise portant le projet.

Toutes les offres devront être remises en français.

Les offres devront être organisées en s'appuyant sur la structure du **dossier de candidature** annexé au présent document, complété de tous éléments que le candidat jugera utile d'insérer. L'ensemble du dossier de chaque candidat **ne devra pas excéder 50 pages**.

Le dossier est constitué à minima des informations suivantes remises selon l'ordre défini ci-après. Le support est à télécharger sur le site <http://www.haropa-solutions.com/fr/tourisme/implanter-une-activite-commerciale>

1/ Sous dossier / candidat :

- Lettre d'engagement du candidat ou de chacun des candidats en cas de groupement.
- Présentation de l'entreprise ou du groupement.
- Attention le mandataire du dossier doit être le futur Titulaire de la convention. Seront notamment précisés les points suivants : capital de la structure, chiffre d'affaires des trois dernières années, effectif, expérience, propriétaire du bateau et, le cas échéant copie du contrat avec le candidat, partenariats existants ou à construire...
- Le candidat devra préciser les engagements particuliers qu'il est prêt à prendre quant à la mise en œuvre de son projet.

2/ Sous dossier / activité :

- Présentation de l'activité envisagée avec description détaillée, et l'évolution programmée dans le temps le cas échéant.
- Calendrier prévisionnel d'exploitation indiquant le trafic fluvial attendu et l'amplitude horaire de l'exploitation en fonction de la saisonnalité le cas échéant (plusieurs hypothèses acceptées).

Présentation de l'organisation générale prévue sur le port (accueil, embarquement, débarquement, utilisation des bâtiments le cas échéant, flux des véhicules et piétons, gestion des stationnements, etc.)

3/ Sous dossier / économique et financier

- Plan d'investissement pour le site avec modalités de financement.
- Business plan sur une période significative (5 à 10 ans).
- Informations sur la grille des tarifs et la politique tarifaire envisagée de l'opérateur.
- Si le candidat n'est pas propriétaire de la flotte, ou s'il propose des montages économiques et financiers faisant intervenir des partenariats, il devra préciser les garanties qu'il peut apporter quant au paiement de la redevance sur la durée de la convention.
- Si le candidat prévoit que certaines activités soient exercées par des sous occupants, il devra le préciser.
- Le candidat devra proposer un montant de redevance cible (part fixe et part variable adossée au chiffre d'affaire), sachant que la valeurs minimale de la part fixe est précisée sur la fiche de lot.

4/ Sous dossier / technique et architectural (à un niveau de détails d'avant-projet sommaire, permettant la compréhension du fonctionnement d'ensemble)

- Une description détaillée et des visuels du projet, notamment :
 - o la flotte : nombre de bateaux, visuels et plan des bateaux, capacités d'accueil, caractéristiques techniques et environnementales, notices accessibilité, titres.
 - o les dispositions d'accostage et le positionnement du/des bateaux et/ou pontons sur l'emplacement souhaité.
 - o les systèmes d'amarrage et aménagements éventuels prévus sur les berges (passerelles, mobilier ...), une attention sera donnée au dimensionnement des passerelles.
 - o les modalités et dispositifs de gestion des flux de véhicules et piétons ainsi que les dispositifs de sécurisation des espaces.
 - o les dispositifs techniques prévus en cas de crue.
 - o le projet de rénovation/transformation du bâtiment
- Le candidat apportera l'ensemble des éléments permettant de s'assurer de la compatibilité réglementaire de son projet (notamment au vu du plan local d'urbanisme, du plan de prévention des risques inondations, de la réglementation concernant les établissements recevant du public, des règlements général et particulier de police de la navigation intérieure et des problématiques de trajectographie et courantologie liées à l'usage du fleuve).

5/ Sous dossier / environnemental et sociétal

- Le candidat devra préciser en quoi il répond aux enjeux de l'appel à projets et notamment à la réduction de l'impact environnemental de l'activité proposée
- Il précisera les potentielles nuisances associées à son activité et les actions de maîtrise qui seront mises en œuvre.

6/ Sous dossier / calendrier de mise en œuvre

- Le candidat devra indiquer le calendrier d'arrivée des bateaux, le calendrier d'aménagement des terre-pleins et bâtiments, le cas échéant.

- Le candidat devra proposer et justifier la durée souhaitée pour la convention, en fonction de son investissement, la durée de référence étant de 10 ans.

Le candidat pourra adresser en complément tout élément qu'il jugera nécessaire pour la compréhension et l'appréciation du projet par le Port autonome de Paris.

Tout dossier présenté engage le candidat et constituera (sous réserve de compatibilité avec le présent règlement et en particulier avec le cahier des charges en date du 3 octobre 2012 arrêté par le Conseil d'Administration du Port Autonome de Paris) la base de l'éventuelle négociation contractuelle avec le candidat retenu.

Attention, quel que soit le résultat de cet appel à projets, aucune indemnité ne pourra être réclamée au Port autonome de Paris pour la réalisation du dossier, des études éventuellement engagées pour cette candidature et ses suites.

5- Réglementation générale applicable à la future occupation

a. Titre d'occupation :

Un titre d'occupation temporaire, régi par les dispositions du cahier des charges en date du 3 octobre 2012, arrêté par le Conseil d'Administration du Port Autonome de Paris, sera délivré au lauréat (cf. annexe)

Il convient de noter que des droits réels pourront être donnés sur le bâtiment, sous réserve que le candidat y effectue des travaux de réhabilitation importants.

L'ensemble des contrôles réglementaires ainsi que l'entretien, la maintenance, les réparations portant sur l'immobilier seront à la charge du Titulaire. La taxe foncière sera également à la charge du Titulaire.

b. Aménagement des amodiations :

Les emplacements proposés seront mis à disposition en l'état et tels que décrits dans les fiches de détails. Ils pourront faire l'objet d'aménagements complémentaires, pour ce qui concerne le bâtiment mais aussi le terre-plein qui seront dans ce cas à la charge du candidat et devront apparaître dans sa proposition. Les aménagements proposés devront être conformes à toute la réglementation applicable (PPRI, PLU...).

Il convient de noter que le Port Autonome de Paris a un programme d'équipement des ports en eaux usées et que, dès lors qu'un port dispose d'un réseau d'assainissement public collectif, il sera obligatoire de s'y raccorder au frais du Titulaire. Des travaux de réalisation d'un réseau d'assainissement devraient être réalisés dans le courant des prochaines années.

c. Principes de tarification :

Les conventions d'occupation temporaire seront basées sur les règles de tarification du Conseil d'Administration régissant les conventions de transport de passagers. La tarification est constituée d'une part fixe et d'une part variable adossée au chiffre d'affaire (CA) de l'activité.

E.1 La part fixe

La part fixe (non adossée au CA) de la redevance annuelle, s'élèvera a minima à :

- 280 000 euros HT

E.2 La part variable

Pour ce qui concerne les candidatures proposant une activité de transport de passagers, le candidat devra s'engager sur un CA prévisionnel. Ce CA servira de base de calcul pour la part variable de la redevance (1% du CA) qui sera facturée au Titulaire de la convention, et constituera un seuil minimum fixe en deçà duquel la part variable ne pourra pas diminuer.

6- Critères de sélection des projets

Critères d'attribution de l'emplacement

Le candidat retenu sera celui ayant soumis l'offre la plus avantageuse appréciée pour chaque emplacement en fonction des critères suivants et ayant obtenu la note totale la plus élevée :

- **Critère d'évaluation du candidat (noté sur 10 points) :**
 - Expérience du/des candidats dans l'activité proposée
 - Connaissance du monde fluvial
 - Solidité financière du/des candidats
 - Niveau d'engagement du candidat sur son projet

- **Critères d'évaluation du projet (notés sur 40 points) :**
 - Activité :
 - Qualité du descriptif de l'activité et de l'organisation
 - Caractère innovant du projet par rapport à l'offre existante sur les berges, pertinence et adéquation avec les objectifs d'animation de berges, de loisir, de tourisme fluvial/plaisance et de transport de personnes
 - Degré d'ouverture au public de l'activité envisagée

 - Economique et financier :
 - Crédibilité du Business Plan
 - Crédibilité du montage financier envisagé
 - Niveau de redevance proposé (part fixe et part variable)
 - Cohérence entre la durée souhaitée avec le présent règlement et le niveau d'investissement

 - Technique et architectural :
 - Qualité du descriptif architectural du projet d'aménagement envisagé sur le terre-plein et/ou sur le bâtiment ainsi que des dispositifs prévus en cas de crue
 - Descriptif architectural des bateaux, passerelles et mode d'amarrage
 - Pertinence du projet d'aménagement proposé par rapport au site et avis de l'architecte de Ports de Paris sur l'intégration architecturale du projet dans le site
 - Crédibilité du fonctionnement proposé pour le site (exploitation, gestion des flux, etc.)
 - Crédibilité technique et réglementaire du projet

 - Environnemental et sociétal :
 - Qualité environnementale et sociétale du projet et notamment gestion de l'énergie, utilisation de modes doux, dispositifs favorisant l'emploi, la production locale et l'économie circulaire, etc.
 - Identification des nuisances potentielles et pertinence des dispositifs permettant de les maîtriser

 - Calendrier de mise en œuvre :
 - Réalisme et pertinence du calendrier de mise en œuvre proposé

a. Clauses éliminatoires des dossiers

- Dossier parvenu au-delà de la date limite
- Dettes vis-à-vis de Ports de Paris même en cas de plan d'apurement
- Dimensions du/des bateaux non adaptées au site
- Activité non conforme aux contraintes techniques décrites dans la fiche descriptive de l'emplacement
- Dossier incomplet
- Offre ne répondant pas in fine à la réglementation de police générale ou particulière ou à toute autre réglementation

7- Déroulement de la procédure

a. Organisation

La procédure est organisée comme suit :

1. Mise en publicité des emplacements à attribuer du 12 avril 2019 jusqu'au 25 juillet 2019,
2. Remise d'une offre dans les conditions précisées au présent document sous forme de dossier papier ET électronique au plus tard le 25 juillet 2019 à 16 heures,
Le dossier sous format papier devra être transmis à l'adresse suivante :

Ports de Paris
Agence Paris Seine - ICAL
2 Quai de Grenelle
75015 Paris

Il devra comporter la mention « Ne pas ouvrir- Appel à projets Grenelle »
Les envois du candidat sont acheminés sous sa seule responsabilité.

3. Analyse des dossiers par les services de HAROPA-Ports de Paris
4. Ports de Paris se laisse la possibilité de recevoir les 2 candidats ayant obtenu le meilleur classement au regard des critères du présent règlement, pour une audition.
5. Présentation des dossiers pour avis en comité consultatif

Le processus de sélection intègre la tenue d'un comité consultatif au cours duquel HAROPA-Ports de Paris recueille l'avis de la Ville de Paris et de la Mairie d'arrondissement ainsi que les avis de la Préfecture de Police, de VNF et de la DRIEA/DSTF

6. Attribution de l'emplacement ou déclaration sans suite par la Directrice générale de Ports de Paris

Si aucune offre n'est remise ou jugée satisfaisante, la procédure sera déclarée sans suite. Aucun dédommagement ne sera accordé dans cette hypothèse.

b. Confidentialité

Ports de Paris veille au respect de la confidentialité des offres et s'interdit de révéler aux autres candidats les informations contenues dans l'offre de l'un d'entre eux.

Dans le cadre du processus de sélection, Ports de Paris diffuse les offres des candidats aux membres du comité consultatif pour avis. Il est à noter que le règlement intérieur du comité consultatif de Ports de Paris stipule que tous ses membres sont astreints au strict respect de la confidentialité des offres des candidats. En particulier, les membres du comité consultatif s'interdisent de révéler aux autres candidats les informations contenues dans l'offre de l'un d'entre eux.

c. Suite de l'attribution

Après le choix définitif de la candidature retenue, des négociations contractuelles seront menées afin de finaliser la rédaction de la future convention. Celle-ci reprendra les engagements présentés dans le dossier de candidature.

Le début d'exploitation est possible au 1er janvier 2020 et pourra éventuellement être ajusté en fonction du calendrier proposé par le candidat.

Si le projet sélectionné n'aboutit pas à la signature d'une convention au plus tard dans les six mois à compter de l'envoi au candidat retenu d'un premier projet de convention, l'emplacement ne pourra plus lui être attribué.

d. Renseignements complémentaires et questions

Pour obtenir tout renseignement complémentaire qui leur serait nécessaire pour élaborer leurs offres, les candidats doivent faire parvenir des demandes écrites avant le 04 juillet 2019.

Ces demandes écrites devront être adressées par e-mail à ical@paris-ports.fr

Les réponses seront publiées sur le site internet de Ports de Paris afin que tout candidat puisse en prendre connaissance.

8- Documents mis à disposition

Plan du quartier avec zoom sur le port

Plan du lot

Fiche détaillée du lot

Cahier des charges du Port autonome de Paris, livres 1 et 3

Cahier des prescriptions des Installations saisonnières

Lien vers PPRI : <http://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/Region-et-institutions/L-action-de-l-Etat/Prevention-et-gestion-des-risques/Risques-naturels/Inondation/Plan-de-prevention-des-risques-d-inondations-du-departement-de-Paris-PPRI/#titre>

Lien vers PLU : <http://plueligne.paris.fr/plu/sites->

[plu/site_statique_38/documents/796_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/802_Reglement/809_Atlas_genera_l_Planches_au/C_C_08b-V05.pdf](http://plueligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_38/documents/796_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/802_Reglement/809_Atlas_genera_l_Planches_au/C_C_08b-V05.pdf)

<http://plueligne.paris.fr/plu/sites->

[plu/site_statique_38/documents/796_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/802_Reglement/809_Atlas_genera_l_Planches_au/C_AG_LEGAG-V08.pdf](http://plueligne.paris.fr/plu/sites-plu/site_statique_38/documents/796_Plan_Local_d_Urbanisme_de_P/802_Reglement/809_Atlas_genera_l_Planches_au/C_AG_LEGAG-V08.pdf)

Ports de Paris se réserve la possibilité de compléter les annexes en cours d'appel à projets