

**Appel à projets relatif à la concession d'une surface composée d'un terrain portuaire de 20.076 m<sup>2</sup> en rive gauche à l'avant-port de Bruxelles (Quai de Heembeek)**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nom de la personne publique : | Société Régionale du Port de Bruxelles                                                                                                                                                                                                                                          |
| Correspondance à adresser :   | A l'attention de :<br>Monsieur Luc Donck<br>Team manager commercial<br>6 Place des Armateurs<br>1000 Bruxelles – Belgique<br><a href="mailto:facilities@port.brussels">facilities@port.brussels</a><br>site internet : <a href="http://www.port.brussels">www.port.brussels</a> |

## CONCERNE

Le Port de Bruxelles, autorité publique, lance un appel à projets relatif à la concession domaniale d'un terrain portuaire situé en rive gauche à l'avant-port (terrain industriel de 20.076 m<sup>2</sup>).

## CONTEXTE

Conformément à son contrat de gestion (art.49), le Port de Bruxelles octroie des concessions domaniales sur la base d'une grille d'évaluation qui tient compte a minima des éléments suivants :

- L'utilisation de la voie d'eau ;
- Le nombre, la densité et le 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 durabilité de l'aménagement du site, des infrastructures qui y seront implantées et des activités qui y seront menées ;
- 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 repris au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en Zone d'Activités Portuaires et de Transport (ZAPT) et devra donc répondre aux prescriptions relatives à cette zone. Le projet vise au développement d'une activité économique en lien direct 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 en assurant un développement harmonieux des infrastructures et activités portuaires et logistiques essentielles à la croissance économique régionale.;
- ✓ Veiller à une intégration environnementale et urbaine de qualité des activités portuaires, ainsi que garantir l'équilibre entre les activités économiques et les autres fonctions urbaines ainsi qu'intégrer la dimension climatique dans une optique de développement durable et de réduction des impacts environnementaux des activités sur son domaine.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU TERRAIN

### ASSIETTE PROPREMENT DITE

Le Port propose une superficie de terrain de 20.076 m<sup>2</sup> (servitudes et zone verte incluses). 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. Il est composé de la parcelle enregistrée au cadastre sous la 19e 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 demande.

Par ailleurs et en conformité avec l'article 14 de nos conditions générales, le candidat concessionnaire pourra s'il le souhaite ériger toute construction, bâtiment ou installation sur le bien concédé, modifier ou aménager les installations existantes, dans le respect des règlements en vigueur et des prescriptions légales en la matière, et moyennant l'accord préalable du Port de Bruxelles.

Le terrain est soumis à deux servitudes d'accès, l'une côté chaussée de Vilvorde, l'autre le long du quai (voir plan).

## 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, principalement lié au transport de personnes (croisières et excursions fluviales) et aux événements.
- ✓ 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 attribuer une obligation minimale de trafic par voie d'eau exprimée en tonnes, unités de charge et/ou conteneurs par an.

## 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, ainsi que la transition économique.

À cet effet, le Port souhaite encourager la création et la sélection de projets d'entreprises qui s'inscrivent dans le mouvement de transition économique « shifting economy » et qui contribuent à l'atteinte des objectifs climatiques fixés par le Gouvernement bruxellois. Ces projets doivent également apporter une réelle valeur ajoutée à l'activité économique et à l'emploi en Région de Bruxelles-Capitale, notamment par la construction durable, la création d'emplois locaux, la production locale, la circularité des flux, la réduction de l'empreinte environnementale, un impact positif sur la mobilité locale et régionale, ou encore par leur contribution à une consommation plus durable et 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 matière 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 \(PREC\)](https://www.circulareconomy.brussels/a-propos/leconomie-circulaire), 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 le site <https://www.circulareconomy.brussels/a-propos/leconomie-circulaire>

De plus, le projet devra contribuer à diminuer l'empreinte écologique des modes de production et/ou consommation bruxellois 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 produit ou service généré par

l'activité (éviter l'extraction de ressources primaires, revalorisation de matières, éviter les déchets, mutualiser les ressources, allonger la durée de vie, éviter les km, 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. ENTREPRISE ECODYNAMIQUE ET PLAN DE DECARBONATION](#)

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 neutres dans leurs émissions de CO2, obtenir le label « Entreprise écodynamique » et publier leur plan de décarbonation.

### [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 m<sup>2</sup>, la réalisation d'un min. de 10% d'espaces verts (cf. prescription 0.2 du PRAS).

### [BEELDKWALITEITSPLAN \(BKP\)](#)

Le [Beeldkwaliteitsplan \(BKP\)](#) ou Plan de Qualité Paysagère et Urbanistique 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 BKP 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 SPÉCIFIQUES**

### [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 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 ET PROVISION (SELON GRILLE TARIFAIRE 2025 ET SOUMIS A ADAPTATIONS ET MODIFICATIONS)

10.93 €/m<sup>2</sup>/an HTVA (tarif 2025, 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 235.738 €/an HTVA (phasage possible).

La provision annuelle pour précompte immobilier est actuellement de 40.589 € HTVA et pourra être adaptée si un nouveau précompte immobilier est calculé par le SPF Finances en fonction du nouveau projet qui sera développé sur le site.

## PROCEDURE DE L'APPEL A PROJET

### VISITE DU TERRAIN FAISANT L'OBJET DE L'APPEL A PROJET

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.

## PROCEDURE D'ATTRIBUTION DE LA CONCESSION

Les dossiers seront tout d'abord analysés du point de vue de leur recevabilité (voir ci-dessous). La décision sur la recevabilité des dossiers sera notifiée aux candidats.

Seules les candidatures jugées recevables seront analysées et comparées à la lumière des modalités de sélection ci-dessus.

Le Port de Bruxelles se réserve le droit de :

- ✓ Demander des informations supplémentaires pour des éclaircissements lors de l'analyse des candidatures ;
- ✓ Ne pas donner suite aux candidatures remises et ce sans devoir payer un quelconque dédommagement ;
- ✓ Relancer la procédure ou de suivre une autre procédure ;
- ✓ Faire appel à des experts externes lors de l'examen des candidatures.

## CONDITIONS DE RECEVABILITE DE LA CANDIDATURE

Le candidat doit impérativement joindre à son dossier les différents éléments ci-dessous, ainsi que le document de synthèse en 9 points (voir en annexe le document de candidature). À défaut de réunion des éléments listés ci-dessous et/ou du document de candidature, le Port de Bruxelles n'examinera pas le contenu du dossier du candidat :

1. Une présentation générale du candidat 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 candidat à la Banque Carrefour (ou équivalent pour les sociétés étrangères) et le(s) attestation(s) prouvant que le candidat répond à ses obligations fiscales et sociales.
3. Les bilans et comptes d'exploitation des trois dernières années.
4. Les renseignements utiles relatifs à la structure juridique du candidat et à son actionnariat.
5. Un contrat de concession-type (document disponible sur demande) complété entièrement par le candidat précisant :
  - la durée souhaitée de la concession ;
  - la teneur et le planning complet du développement du projet incluant un engagement sur le tonnage annuel réalisé par la voie d'eau (tonnes, unités de charge et/ou conteneurs via le terminal à conteneurs) et/ou rail ;
  - le nombre de m<sup>2</sup> prévus par activités (production, stockage, show-room, bureaux et espaces administratifs, autre) ;
6. Le nombre d'emplois à créer sur le site, par type, et une description succincte de ceux-ci.
7. Une description du projet (objectifs, offre de produits ou services, public-cible de l'offre.)
8. Le plan d'implantation détaillant les différentes fonctions et leurs répartitions avec les flux logistiques (estimation du nombre de véhicules de livraisons et clients par jour).
9. Une note sur l'adéquation du projet aux objectifs de l'appel à projets :
  - La contribution du projet à la Shifting Economy (utilisation de la voie d'eau, création d'emplois, liens avec l'économie bruxelloise et/ou la distribution urbaine, circularité, etc.) ;
  - L'évaluation de l'impact environnemental du projet et ses externalités positives en détaillant les bénéfices environnementaux majeurs qui en découleront, en y associant si possible un impact chiffré au regard du volume du produit ou service généré par l'activité (revalorisation de matières, évitement de déchets, mutualisation de ressources, allongement de la durée de vie, CO<sub>2</sub> économisés, km évités, énergie économisée et/ou alternative, etc.). Indication des éventuelles sources de références pour faire les calculs.
10. Une note portant sur le volet transport de marchandises, logistique et mobilité : description chiffrée des flux, des modes de transports utilisés et de leur articulation, utilisation du quai pour le volet navigation – y compris sa sécurisation lors des opérations de chargement/déchargement).
11. Une note relative aux montants à investir dans le projet ainsi qu'un business plan complet et détaillé du projet pour les 15 premières années d'exploitation (ces documents seront traités de manière confidentielle).
12. Une lettre d'engagement d'une institution financière pour le financement du projet. L'administrateur de l'entreprise souhaitant être concessionnaire du Port de Bruxelles ne peut avoir été impliqué dans aucun litige vis-à-vis du Port de Bruxelles durant les 5 années précédant la publication de l'appel à projets.

## MODALITES DE SELECTION AVEC IMPORTANCE RELATIVE (SUR 100)

- ✓ Nombre d'emplois créés, au démarrage du projet et à terme, ainsi qu'une répartition par grands types de fonction et par statuts (scinder emploi direct et sous-traitants éventuels, signaler et chiffrer les éventuels transferts de postes) (30/100) ;
- ✓ Engagement sur le tonnage par voie navigable et/ou par rail. L'utilisation du transport durable s'exprimera en conteneurs, tonne, ou unité de charge (30/100) ;

- ✓ Santé financière du candidat et cohérence de son projet avec les moyens financiers d'investissement, à savoir (20/100) :
  - Ratios financiers du candidat
  - Budget / investissement prévu pour la mise en œuvre du projet
  - Aide financière (éventuelle) d'un tiers investisseur
  
- ✓ Caractère novateur du projet pour le Port de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale tout en étant compatible et renforçant le cluster portuaire et logistique et en tenant compte des objectifs fixés dans le contrat de gestion 2021-2025 (en particulier le report modal) et des activités actuelles à l'avant-port (20/100)
  - Valeur ajoutée socio-économique de l'activité du candidat pour le Port de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale.
  - Innovation au regard du secteur d'activité et de la Région de Bruxelles-Capitale.
  - Modèle économique (utilisation durable et efficace des ressources, chaîne de valeur locale).
  - Externalités environnementales positives (bruit, déchets, eau, énergie, biodiversité, mobilité, sol, lutte contre le changement climatique...).
  - Évaluation et contrôle de l'impact environnemental durant la concession.
  - Complémentarité et renforcement du cluster portuaire et logistique de la zone portuaire de l'avant-port rive gauche.

## DEPOT DES DOSSIERS

Les dossiers devront être transmis pour le 26/09/2025 à 16h00 au plus tard, en version digitale, 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  
Team manager commercial  
Port de Bruxelles  
Tel.: 02 421 66 38  
[facilities@port.brussels](mailto:facilities@port.brussels)

Madame Valérie Tanghe  
Team manager développement portuaire  
Port de Bruxelles  
Tel.: 02 421 66 50  
[facilities@port.brussels](mailto:facilities@port.brussels)

## ANNEXES

Conditions générales  
Document de candidature 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>