

Appel à projets relatif à la concession d'une surface composée d'un terrain portuaire de 13.453,7 m² en rive droite du bassin Vergote (quai des Armateurs, 17 à 1000 Bruxelles) pourvu d'un entrepôt logistique de 460,7 m²

Nom de la personne publique : Société Régionale du Port de Bruxelles

Correspondance à adresser : A l'attention de :
Madame Natacha Orban
Chef de Projets de la direction du
Développement Portuaire
6 Place des Armateurs
1000 Bruxelles – Belgique
norban@port.brussels
facilities@port.brussels
site internet : www.port.brussels

CONCERNE

Le Port de Bruxelles, autorité publique, lance un appel à projets relatif à la concession domaniale d'un terrain portuaire situé en rive droite du bassin Vergote (terrain industriel de 13.453,7 m² pourvu d'un entrepôt de 460,7 m²).

CONTEXTE

Le présent appel à projets s'inscrit dans le cadre du contrat de gestion 2021-2025, prolongé et toujours d'application à ce stade. Les orientations de la Déclaration de politique régionale (DPR) sont également prises en compte, dans une logique de cohérence avec les priorités politiques actuelles.

Dans cette perspective, les projets seront évalués sur la base d'une grille prenant en compte notamment :

- L'utilisation de la voie d'eau ;
- La création d'emplois durables et de qualité ;
- Le niveau et la structuration des investissements envisagés ;
- La robustesse économique et financière du projet ;
- La valeur ajoutée pour l'économie régionale ;
- L'impact sur la logistique urbaine et les flux de marchandises ;
- La contribution à la transition économique et environnementale.

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 Port de Bruxelles souhaite prioritairement accueillir sur ce site des projets à forte intensité économique, combinant création d'emplois et investissements structurants, en lien avec la voie d'eau.

À ce titre, le Port entend que le projet contribue aux priorités régionales en matière de développement économique, d'emploi et de mobilité urbaine efficiente, ainsi qu'aux objectifs définis dans son contrat de gestion 2021-2025, notamment :

- ✓ Favoriser le recours à la voie d'eau pour optimiser l'approvisionnement de la Région de Bruxelles-Capitale et limiter la pression logistique sur le réseau routier urbain, en particulier en vue de réduire le nombre de camions en Région de Bruxelles-Capitale ;
- ✓ Soutenir le développement d'activités génératrices d'emplois locaux, durables et non délocalisables, avec une attention particulière portée à la qualité des emplois créés ;
- ✓ Promouvoir des projets impliquant des investissements significatifs dans les infrastructures, les équipements et/ou l'innovation logistique ou industrielle ;
- ✓ Accompagner les projets s'inscrivant dans une dynamique de transition économique, notamment via des modèles circulaires créateurs de valeur et d'emplois.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU TERRAIN

ASSIETTE PROPREMENT DITE

Le Port propose une superficie de terrain de 13.453,7 m². Il s'agit d'un terrain avec accès direct à la voie d'eau (bassin Vergote) avec quai exploitable sur toute sa longueur. Le tirant d'eau est de 4 m.

Le terrain est idéalement situé dans le domaine portuaire, en rive droite du bassin Vergote, à proximité du centre-ville bruxellois.

Il bénéficie d'un accès direct au quai des Armateurs menant à l'avenue Van Praet permettant de rejoindre le ring de Bruxelles.

Le terrain est bétonné et exploitable en l'état. Un entrepôt logistique d'une superficie de 440,7 m², avec une hauteur sous plafond de 7,70 m, ainsi qu'un local de 20 m² avec WC, sont également utilisables.

Le terrain est composé des parcelles cadastrales suivantes :

- 21814_P_0427_K/C_010_00 (427K10),
- 21814_P_0427_T_009_00 (427T9),
- 21814_P_0427_V_009_00 (427V9),

- 21814_P_0427_Y_006_00 (427Y6),
- 21814_P_0427_M_009_00 (427M9),
- 21814_P_0427_X_008_00 (427X8),
- 21814_P_0427_R_009_00 (427R9).

INVENTAIRE REGIONAL DE L'ETAT DU SOL

Seules les parcelles 427M9, 427K/C10, 427R9 sont inscrites à l'inventaire régional de l'état du sol. Les attestations du sol de ces parcelles sont disponibles sur demande.

PARCELLES 427M9 ET 427K/C10

La parcelle 427M9 est classée en catégorie 3 – parcelle polluée sans risque.

La parcelle 427K/C10 est classée en catégorie 4+0 (sous-catégorie A) – parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement, n'ayant pas (encore) fait l'objet de gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée.

Ces deux parcelles ont fait l'objet d'une étude détaillée (cf. annexe).

PARCELLE 427R9

La parcelle 427R9 est classée en catégorie 4+0 (sous-catégorie A) – parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement, n'ayant pas (encore) fait l'objet de gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée.

Entrepôt - absence d'information environnementale exhaustive : à ce stade, aucune information complète et vérifiée n'est disponible quant à l'existence passée ou actuelle de citernes souterraines d'essence, de diesel et de fioul dans l'entrepôt.

Cette absence d'information ne peut en aucun cas être interprétée comme une garantie de l'inexistence de telles installations, ni de l'absence de toute pollution historique susceptible d'y être associée.

Le candidat reconnaît que toute installation, pollution ou contrainte environnementale non documentée à ce jour, qui serait découverte ultérieurement, pourra entraîner la réalisation d'investigations complémentaires, de mesures de gestion ou de remise en état, conformément à la réglementation environnementale en vigueur et aux exigences de l'autorité compétente.

À la cessation de l'occupation et/ou de l'activité, le concessionnaire actuel devra, le cas échéant, se conformer à toute obligation légale applicable, notamment la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol (RES), sans que cela ne puisse donner lieu à une quelconque indemnisation ou réclamation à l'encontre du Port de Bruxelles.

QUAI PORTUAIRE ET TRAFIC PAR VOIE D'EAU

- ✓ La voie d'eau est de classe VI au bassin Vergote, le Port d'Anvers est à 6 heures de navigation fluviale.
- ✓ Le tirant d'eau est de 4 m en rive droite du bassin Vergote.

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 attribués une obligation minimale de trafic par voie d'eau exprimée en tonnes/an (et/ou conteneurs et/ou unités de charge, le cas échéant).

PLUS-VALUE SOCIO-ÉCONOMIQUE POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Dans une logique de développement économique pérenne et d'intégration urbaine, le Port de Bruxelles souhaite soutenir des projets contribuant efficacement au fonctionnement logistique, économique et productif de la Région.

L'objectif poursuivi est de faire du Port un acteur de premier plan dans le développement d'activités logistiques, industrielles et économiques structurantes, favorisant l'approvisionnement de Bruxelles, l'optimisation des flux de marchandises et le renforcement de l'attractivité économique du territoire.

À cette fin, le Port souhaite encourager les projets apportant une réelle valeur ajoutée à l'économie régionale et à l'emploi en Région de Bruxelles-Capitale, notamment par la création d'emplois directs et indirects, le développement d'activités productives qui ont un lien direct avec la Région, le renforcement des filières locales, l'investissement dans des infrastructures performantes et l'amélioration de l'efficacité logistique.

Les priorités pour ce terrain sont donc, d'une part, les activités de logistique urbaine et de distribution visant à améliorer l'approvisionnement de Bruxelles ainsi que la gestion des flux de marchandises, notamment via la voie d'eau, et, d'autre part, les activités générant une forte plus-value socio-économique pour la Région.

Une attention particulière sera portée à la capacité du projet à générer des retombées économiques concrètes pour la Région, notamment en matière d'emploi et d'investissements par le secteur privé.

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.

CERTIFICAT PEB ET REGLEMENTATION PLAGE

Le bâtiment est utilisable tel quel, mais tout occupant devra réaliser, à ses frais, les adaptations nécessaires pour respecter les normes énergétiques et environnementales (PEB et PLAGE), avec l'accord préalable du Port de Bruxelles. Les trois recommandations les plus intéressantes pour améliorer la performance énergétique sont disponibles sur demande.

Le candidat doit détailler les éventuels travaux et leur budget dans son dossier, et assume entièrement les coûts ainsi que les responsabilités juridiques liées. Le Port décline toute responsabilité en cas de non-conformité.

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 m², la réalisation d'un min. de 10% d'espaces verts (cf. prescription 0.2 du PRAS).

PLAN DE QUALITE PAYSAGERE ET URBANISTIQUE (BKP)

Le [Plan de Qualité Paysagère et Urbanistique \(BKP\)](#) 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.

CONTRAINTES SPÉCIFIQUES

REDEVANCE ANNUELLE ET PROVISION (SELON GRILLE TARIFAIRE 2026 ET SOUMIS A ADAPTATIONS ET MODIFICATIONS)

11,1547 €/m²/an HTVA pour 12.993 m² de terrain, soit 145.144,96 €/an HTVA (tarif 2026, redevance pour un terrain sis à la voie d'eau et bétonné),

69,6123 €/m²/an HTVA pour 440,7 m² d'entrepôt, soit 30.678,14 €/an HTVA (tarif 2026, entrepôt hors TIR > 6 m)

168,7494 €/m²/an HTVA pour 20 m² de bureaux, soit 3.374,99 €/an HTVA (tarif 2026, bureaux < 30 m²)

Soit au total 179.198,09 €/an HTVA.

La provision annuelle pour charges est actuellement de 57.000,00 € HTVA.

PROCEDURE DE L'APPEL A PROJET

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

Une visite de terrain est organisée par le Port, sur demande envoyée par mail, 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.

Dans le respect des principes de transparence, de concurrence et d'égalité de traitement, le Port de Bruxelles se réserve expressément le droit de poursuivre les discussions avec un ou plusieurs candidats au présent appel à projet, en vue de la conclusion d'un contrat de concession. Cette faculté ne confère aucun droit acquis aux candidats et n'engage en aucune manière le Port de Bruxelles à conclure un contrat. Celui-ci demeure libre de mettre fin aux discussions à tout moment, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation.

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 en annexe) 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) ;
 - le nombre de m² prévus par activités (production, stockage, show-room, bureaux et espaces administratifs, autre) ;
6. Le nombre d'emplois à créer sur le site, au démarrage et à terme, en précisant leur nature, leur niveau de qualification et leur ancrage local.
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 transition économique, notamment via l'utilisation de la voie d'eau, la création d'emplois, l'ancrage local et la circularité ;
 - 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, CO₂ 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 détaillant les montants d'investissement prévus, leur phasage, leur affectation (infrastructure, équipements, innovation, durabilité, etc.) ainsi qu'un business plan complet et détaillé du projet (en ce compris en ce qui concerne les potentielles adaptations proposées au bâtiment logistique) 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.
13. Une description des retombées économiques attendues pour la Région de Bruxelles-Capitale (emploi indirect, recours à des fournisseurs locaux, intégration dans l'écosystème régional).

MODALITES DE SELECTION AVEC IMPORTANCE RELATIVE (SUR 100)

- ✓ Engagement sur le tonnage par voie navigable. L'utilisation du transport durable s'exprimera en conteneurs, tonnes, ou unités 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
 - Fonds propres ou financement externe pour la mise en œuvre du projet
 - Aide financière (éventuelle) d'un tiers investisseur
- ✓ Valeur socio-économique du projet
 - 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) (20/100)
 - Montant de l'investissement prévu pour le site (15/100)
- ✓ Caractère novateur et durable 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 priorités stratégiques du Port et des orientations régionales (15/100)
 - 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

DEPOT DES DOSSIERS

Les dossiers devront être transmis pour le 30/09/2026 à 16h00 au plus tard, en version digitale, à l'attention de :

Madame Natacha Orban, chef de projets de la direction du développement portuaire
Place des Armateurs 6 à 1000 Bruxelles – Belgique,
aux adresses suivantes : norban@port.brussels et facilities@port.brussels.

PERSONNES DE CONTACT

Madame Natacha Orban
Chef de projets
Port de Bruxelles
Tel.: 02 421 66 23
norban@port.brussels
facilities@port.brussels

Monsieur Luc Donck
Team manager Business Development
Port de Bruxelles
Tel.: 02 421 66 38
ldonck@port.brussels
facilities@port.brussels

ANNEXES

Plans du site et du bâtiment
Conditions générales
Document de candidature de projet
Etude de sol des parcelles 427M9 et 427K/C10

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>

BKP : perspective.brussels/sites/default/files/poles/fr_bkp_hd.pdf

Shifting Economy : [Shifting Economy Shifting Economy - Shifting Economy](#)