

APPEL A PROJETS : chaussée de Vilvorde n°11

Mise à disposition d'un site au potentiel unique : un terrain de 9.311 m² comprenant un bâtiment logistique et industriel situé chaussée de Vilvorde n°11, 1120 Bruxelles.

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

Correspondance à adresser à : Monsieur Gert Van der Eeken,
Directeur Général du Port de Bruxelles.
facilities@port.brussels
Place des Armateurs 6
1000 Bruxelles – Belgique
Site internet : www.port.brussels

CONCERNE :

Dans le cadre de la future mise à disposition d'un site logistique et industriel unique bénéficiant d'une situation exceptionnelle, le Port de Bruxelles lance un appel à projets portant sur un terrain de 9 311 m², comprenant actuellement un bâtiment logistique de qualité. Cet appel vise à identifier des projets innovants susceptibles d'être développés au sein du bâtiment existant et sur le terrain concerné.

L'objectif du Port est de constituer un portefeuille de projets, en ligne avec les caractéristiques du bâtiment existant et de son terrain, ainsi qu'avec les missions du Port, en vue de l'attribution d'une concession domaniale sur la base des modalités et critères de sélection définis dans la présente procédure (voir ci-dessous). Néanmoins, le Port se réserve le droit de ne pas attribuer la concession à l'issue de cette procédure.

CONTEXTE ET ACTIVITÉS ENVISAGÉES :

Conformément à son contrat de gestion 2021-2025 prolongé et aux lignes directrices reprises dans la Déclaration de politique régionale du Gouvernement, le Port évalue la qualité des projets à vocation économique qui lui sont proposés en tenant compte a minima des éléments suivants :

- La robustesse économique et financière du projet (y compris la durée de la concession en fonction du montant des investissements ainsi que les garanties de solvabilité de l'entreprise) ;
- Les flux de marchandises d'entrée et de sortie, et le caractère urbain et durable du transport et de la logistique (tenant compte notamment de la proximité de la voie d'eau et du terminal à conteneurs) ;
- Le nombre, la densité et le type d'emplois en fonction de la nature des activités économiques et logistiques ainsi que des retombées sur l'emploi local ;

- L'inscription dans une démarche de développement de l'activité économique (en phase avec les besoins et enjeux de la Région) ;
- La contribution du projet au développement durable de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le terrain et son bâtiment sont situés en Zone d'Activités Portuaires et de Transport (ZAPT) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), les projets devront donc en premier lieu répondre aux prescriptions particulières relatives aux zones portuaires.

Dans le cadre de cette procédure, le Port est ouvert à tout projet et souhaite que celui-ci contribue à atteindre certains des objectifs et ambitions définis dans son contrat de gestion 2021-2025 prolongé et aux lignes directrices reprises dans la Déclaration de politique régionale du Gouvernement, notamment :

- ✓ Permettre au Port de se renforcer en tant que plateforme logistique grâce à une expansion dans les limites du PRAS modifié et un épanouissement harmonieux des infrastructures et des activités portuaires et logistiques essentielles au développement économique régional ;
- ✓ Veiller à une intégration environnementale et urbaine de qualité des activités portuaires ainsi que garantir l'harmonie entre les activités économiques et les autres fonctions urbaines, et intégrer la dimension climatique dans une optique de développement durable et de réduction des impacts environnementaux des activités sur son domaine.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU BÂTIMENT ET DE SON TERRAIN :

Les précisions techniques du bâtiment sont disponibles sur demande auprès des agences en charge de la vente : CBRE et Structura.biz (voir brochures en annexe).

LE BATIMENT (INFOS ET PHOTOS A TITRE INDICATIF) :

Les caractéristiques principales du bâtiment telles que communiquées par le propriétaire, qui n'est pas le Port de Bruxelles (voir aussi les brochures des agences CBRE et Structura.biz en annexe) sont à ce jour :

Année de construction : 2012.

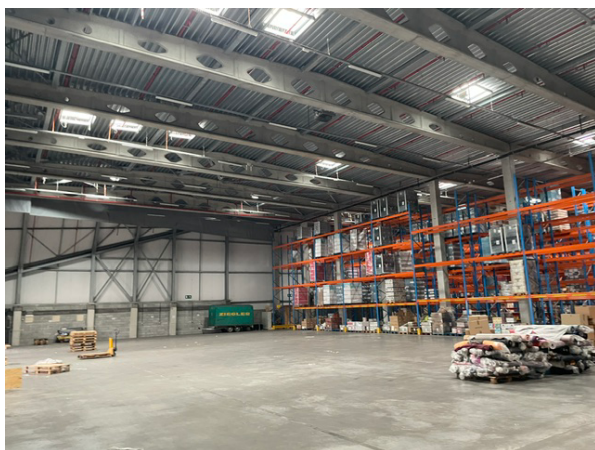
Surface de stockage : 5 845 m² avec 10 m sous poutrelles, 4 quais de chargement, 1 rampe d'accès, chauffage au gaz, racks.

Atelier : 700 m² avec 4,5 m sous poutrelles, 1 quai de déchargement, 1 rampe d'accès.

Parking en sous-sol : parking au -1 de 6 779 m² pour 250 emplacements voitures avec bornes de recharge en sous-sol.

Surface bureaux : 2 700 m² sur 3 niveaux, climatisation, grande terrasse panoramique.





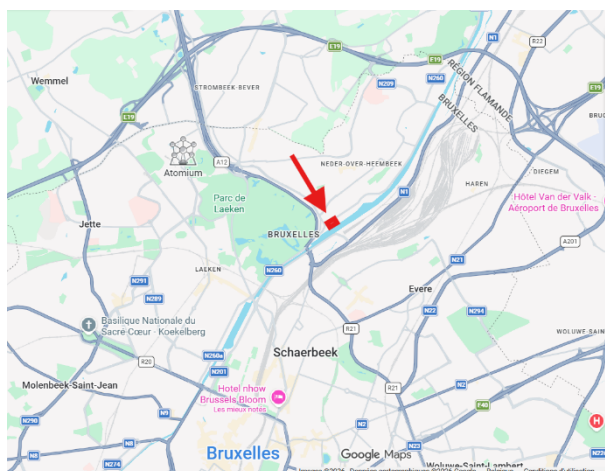
LE TERRAIN (PLANS ET PHOTOS A TITRE INDICATIF) :

Le terrain bénéficie d'une situation idéale au cœur d'un nœud logistique route/voie d'eau/rail/transport aérien, aux portes de la capitale, avec un accès poids lourds vers le centre de Bruxelles.

Au pied de l'A12 Bruxelles-Anvers, à moins d'un kilomètre du terminal à conteneurs trimodal du Port de Bruxelles (eau/rail/route), ce terrain situé entre la chaussée de Vilvorde et le quai de Heembeek, offre un important potentiel de développement économique et logistique, au service de flux de distribution tous secteurs confondus, faisant le lien idéal entre le transport international et la distribution urbaine en Région Bruxelles-Capitale.

Le quai de Heembeek, d'une profondeur de maximum 4,50 m à cet endroit, permet un approvisionnement direct par voie d'eau par le canal de Bruxelles à l'Escaut (de classe VI européenne, soit pour des automoteurs et navires jusqu'à 4.500 tonnes) et au canal de Bruxelles à Charleroi (de classe IV – 1.350 tonnes pour des unités fluviales exclusivement) : attention données indicatives à confirmer.

La superficie totale du terrain, bâtiment compris, est estimée à 9 311 m² et est communiquée à titre indicatif.





DURABILITE ET ECONOMIE CIRCULAIRE

L'objectif poursuivi est de positionner le Port comme un acteur de premier plan dans le développement et la concrétisation d'une logistique urbaine durable, notamment par le recours à des modes de transport alternatifs, le groupage des marchandises et une distribution urbaine (idéalement décarbonée), ainsi que dans la transition économique. Les projets développés devront présenter une réelle valeur ajoutée pour l'activité économique et l'emploi en Région de Bruxelles-Capitale, notamment en matière de construction durable, d'emploi local, de production locale, de circularité des flux, de réduction de l'empreinte environnementale, d'amélioration de la mobilité aux échelles régionale et locale, ainsi que de transition vers des modes de consommation plus durables et davantage ancrés dans le contexte urbain.

[LABELS CO₂-NEUTRE / ENTREPRISE ECODYNAMIQUE / TRAJECTOIRE 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 atteindre la neutralité en matière d'émissions de CO₂, à définir et publier un plan établissant une trajectoire de décarbonation, et à obtenir le label « Entreprise Ecodynamique ».

CONTRAINTES SPECIFIQUES

Les lieux (terrain et bâtiment) sont à exploiter dans le cadre d'un contrat de concession domaniale à long terme du Port de Bruxelles, les précisions (conditions générales et particulières) sont disponibles sur demande pour les candidats porteurs de projet.

Sur la base du projet présenté et validé dans le cadre du dossier de candidature, le Port de Bruxelles est disposé à autoriser une ou plusieurs sous-concessions dans le cadre fixé par ses conditions générales.

REDEVANCE ANNUELLE INDICATIVE (SELON [GRILLE TARIFAIRE 2026](#))

Le terrain avec accès au quai de Heembeek : 11,1547 €/m²/an HTVA (hors charges et taxes).

Le bâtiment : conditions financières à négocier avec l'une des agences mandatées par les propriétaires : CBRE ou Structura.biz (contacts disponibles sur demande).

PROCEDURE D'APPEL A PROJETS

VISITE DES LIEUX FAISANT L'OBJET DE L'APPEL À PROJETS

Une visite des lieux est organisée sur demande par le Port de Bruxelles et les propriétaires du bâtiment afin, d'une part, de visiter le site et, d'autre part, de présenter les enjeux économiques et logistiques de l'appel à projet.

ÉLÉMENTS ATTENDUS DANS LE DOSSIER DE CANDIDATURE DU PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet doit joindre à son dossier les différents éléments ci-dessous, prioritairement le document de synthèse dûment complété (voir annexe).

1. Une présentation générale du porteur de projet incluant une description de celui-ci (vision et stratégie, activité(s), offre(s) de produits ou de services, segments de clientèle, résultats, nombre de salariés) et le contexte dans lequel il évolue (tendances du secteur, etc.) ;
2. La justification de l'inscription du porteur de projet à la Banque-Carrefour des Entreprises (ou équivalent pour les sociétés étrangères) et les attestations prouvant que le porteur de projet respecte ses obligations fiscales et sociales ;
3. Les bilans et comptes d'exploitation des trois dernières années du porteur de projet ;
4. Les renseignements utiles relatifs à la structure juridique du porteur de projet et à son actionnariat, ces renseignements doivent permettre d'identifier le ou les bénéficiaires effectifs de la structure, ainsi que leur intégrité ;
5. Une description du projet (objectifs, offre de produits ou services, public cible du projet) comprenant la teneur et le planning complet du développement du projet ; le nombre de m² prévus par activité (production, stockage, showroom, espaces administratifs, autres...) ;
6. Le nombre d'emplois à créer sur le site, par catégories de fonctions ;
7. Une note sur l'adéquation du projet aux objectifs du Port de Bruxelles tels que cités ci-dessus et développés dans le Masterplan (voir annexes) ;
8. Une note relative aux montants à investir dans le projet, ainsi qu'un business plan détaillé (P&L, plan d'investissement, ...) couvrant l'ensemble de la durée du projet (ces documents seront traités de manière confidentielle). Le type de financement auquel le candidat fera appel pour la réalisation du projet (fonds propres, emprunts, etc.) est à préciser.

Le dossier sera analysé au plus tard dans les deux mois qui suivent la date limite de remise reprise ci-dessous.

Le Port se réserve le droit de solliciter le porteur de projet pour des compléments d'informations, soit par courrier, soit à l'occasion de rencontres durant la période de l'appel à projets et durant les deux mois qui suivent la date limite de remise des projets reprise ci-dessous.

Critères de sélection avec pondération (sur 100) :

- ✓ Intérêt économique et caractère novateur du projet pour le Port de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale tout en étant compatible avec le cluster portuaire et logistique et en contribuant à son renforcement et en tenant compte des objectifs fixés dans le contrat de gestion 2021-2025 prolongé et des activités actuelles à l'avant-port **(30/100)**
 - Valeur ajoutée 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).
 - Complémentarité et renforcement du cluster portuaire et logistique de la zone portuaire de l'avant-port rive gauche.
- ✓ Nombre d'emplois créés, au démarrage du projet et à terme, ainsi qu'une répartition par grands types de fonction et par statuts (distinguer les emplois directs des éventuels sous-traitants) **(25/100)** ;
- ✓ Santé financière du candidat et cohérence de son projet avec les moyens financiers d'investissement, à savoir **(25/100)** :
 - Ratios financiers du candidat
 - Budget / investissement prévu pour la mise en œuvre du projet
 - Aide financière (éventuelle) d'un tiers investisseur
- ✓ Modèle opérationnel intégrant une supply chain durable et/ou de la distribution urbaine décarbonée. La chaîne d'approvisionnement et de livraison doit tenir compte à la fois du contexte urbain du terrain et du bâtiment et de la présence de modes de transport alternatifs **(10/100)** ;
- ✓ Engagement sur le tonnage par voie navigable et/ou par rail. L'utilisation du transport durable s'exprimera en conteneurs, tonnes ou unités de charge **(10/100)** ;

DEPOT DES DOSSIERS :

Les dossiers devront être transmis, sous format digital, au plus tard le **26 octobre 2026 à 16h00** à l'attention de :

Monsieur Gert Van der Eeken, Directeur général du Port de Bruxelles.
Place des Armateurs 6, 1000 Bruxelles – Belgique.

CONTACT :

facilities@port.brussels

ANNEXES :

Document de synthèse du dossier de candidature.
Conditions générales du Port de Bruxelles.
Brochures du bâtiment.

LIENS UTILES :

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

<https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/pras/les-prescriptions-litterales-legales-du-pras/d-prescriptions-particulieres-relatives-aux-zones-dindustries>

Plan de Qualité paysagère et urbanistique (PQPU) et Plan Canal

<https://perspective.brussels/fr/projets/perimetres-dintervention/territoire-du-canal>

Masterplan du Port de Bruxelles :

<https://port.brussels/fr/a-propos/strategie>