

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

Amodiation 2-3

Février 2022



Table des matières

1. PRESENTATION GENERALE DE L'AMODIATION.....	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.....	6
2.1. Redevance forfaitaire fixe.....	6
2.2. Redevance complémentaire variable liée aux activités navigantes (transport de passagers).....	6
3. REPARTITION DES TRAVAUX ENTRE HAROPA PORT ET LES FUTURS OCCUPANTS.....	7
3.1. La restructuration de l'ensemble immobilier	7
3.1.1. Les travaux prévus par HAROPA Port.....	7
3.1.2. Les travaux à charge des occupants.....	10
3.2. Travaux de réaménagement des terre-pleins	11
3.2.1. Les travaux prévus par HAROPA Port.....	11
3.2.2 Les travaux à la charge du futur occupant	11
3.3. La réorganisation du plan d'eau	11
3.3.1 Les travaux prévus par HAROPA Port.....	11
3.3.2. Les travaux à la charge des occupants.....	11

AMODIATION 2-3

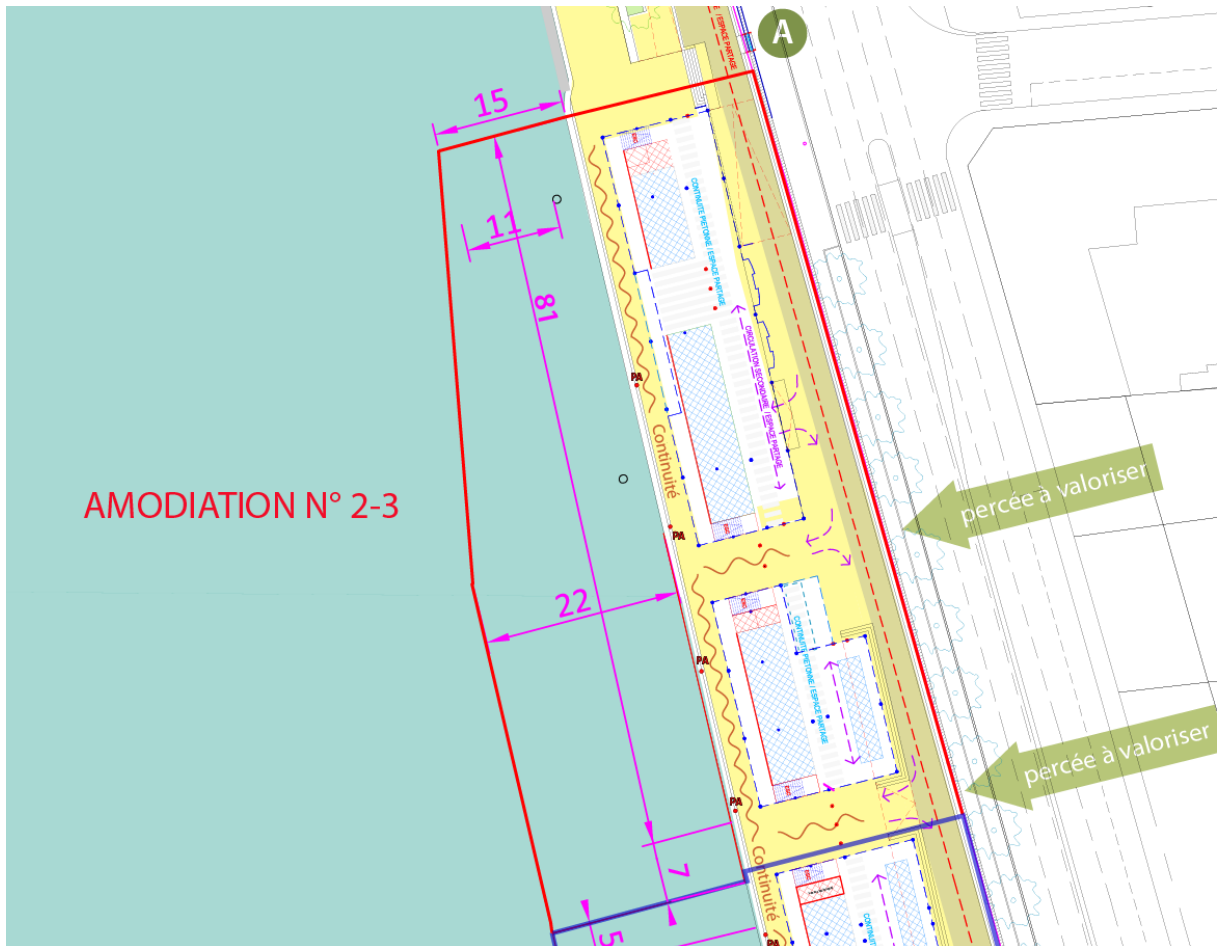







Figure 1 : l'amodiation 2-3 au sein du port Legrand

-  Terre-plein réaménagé / usages partagés
-  QUP réaménagé / accessible en temps partagé
-  Circulation VL/PL en espace partagé
-  Accès piéton
-  Continuités de cheminement et de desserte
-  Percée visuelle à valoriser

1. Présentation générale de l'amodiation

1.1. Caractéristiques générales

L'amodiation 2-3 se situe en partie centrale du secteur amodié du port Legrand, en mitoyenneté avec l'escale à passager. Le port accueillera sur l'amodiation 1 (au sud de l'amodiation) une activité d'animation loisir qui comprend de la restauration, de l'accastillage, de la réparation de bateau et la location de petits bateaux. Sur l'amodiation 5 (en aval du port) le port accueillera une association pour le développement d'activités nautiques et d'animations sportives.

Il présente les caractéristiques principales énoncées suivantes :

- ✓ Terre-plein : environ 2008 m² dont :
 - 407 m² de terre-plein exclusif ;
 - 1301 m² de terre-plein partagé
 - dont 770 m² de zone de circulation piétonne
 - 460 m² de bande bord à quai ;
 - 71 m² d'espace vert ;
 - 300 m² de voirie ;
- ✓ Mise à disposition d'un quai droit en pierre de 86 m de long et d'un tirant d'eau d'environ 3.70m à 5 m du bord.
- ✓ Plan d'eau : environ 1747 m² (largeur variable de 22 m à 15 m, 81 m de long + 7 m de plan d'eau à maintenir libre).

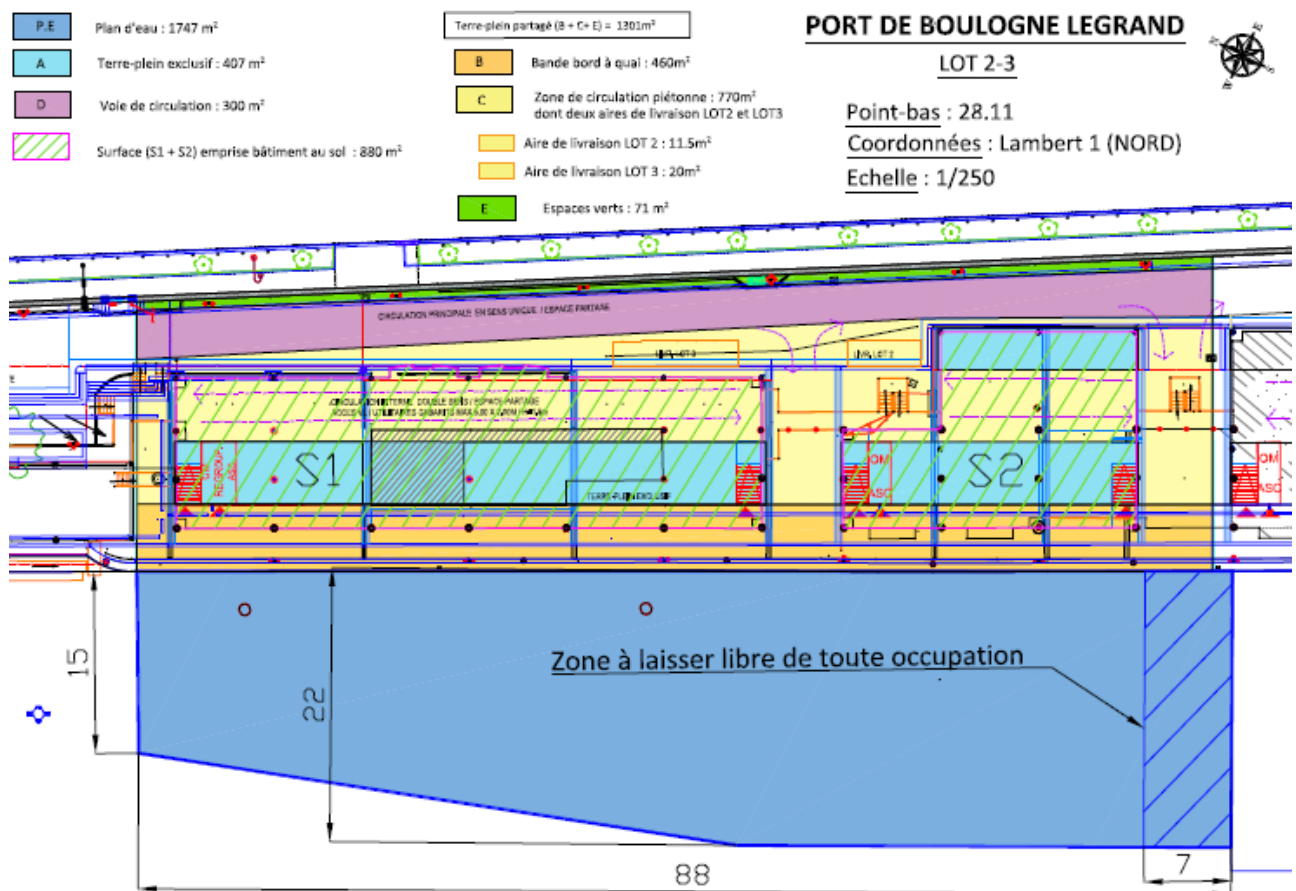


Figure 2 : Plan de répartition des surfaces amodiées

Deux corps de bâtiments seront mis à disposition.

Le premier (en partie nord), formant un ensemble compact, est constitué de :

- Un niveau rez-de-chaussée surélevé de 521 m² de Surface De Plancher,
- Un étage, en partie centrale du bâtiment, d'environ 78m² de Surface De Plancher.

Le second (en partie sud), constitué de 4 cellules attenantes, comprend :

- Un niveau rez-de-chaussée surélevé de 230 m² de SDP plus une terrasse non couverte de 50 m² ;
- 4 étages en mezzanine sous toitures, non reliés et constituant au global 35 m² de SDP (hauteur sous plafond variable).

L'emprise bâtie globale est d'environ 873 m².

1.2. Type d'activités attendu

Sur cette amodiation, les activités économiques attendues sont les suivantes :

- o les activités liées au transport de personnes par voie fluviale ;
- o les commerces, activités de tourisme et de loisirs en lien avec la voie d'eau et participant à l'animation des berges ;
- o les activités liées au transport de marchandises par voie fluviale et à leur transformation.

Les projets présentés par les opérateurs intéressés devront proposer au moins une de ces activités au sein de leur programmation économique générale. Ces activités devront représenter la partie majeure du chiffre d'affaires généré par le titulaire sur le site.

1.3. Les conditions d'exploitation du site

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

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 de l'amodiation en question s'élève à 285 700 €/an (valeur 2022).

Dans les autres cas où l'activité majoritaire de l'amodiation 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 300 900 €/an (valeur 2022).

Dans le cas où la logistique est l'activité principale envisagée (activité génératrice de chiffre d'affaires), veuillez consulter HAROPA Port 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)

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 PORT Paris et les futurs occupants

HAROPA Port aura à sa charge l'ensemble des travaux de réaménagement des terre-pleins, la réhabilitation des ouvrages portuaires et l'allotissement des réseaux et les démolitions préparatoires aux travaux de réhabilitation des bâtiments, conformément à la fiche technique. Les travaux de réhabilitation des bâtiments incomberont aux amodiataires et devront appliquer les orientations décrites dans le cahier de prescriptions et de recommandations d'aménagement fourni lors de la présente consultation.

3.1. La restructuration de l'ensemble immobilier

3.1.1. Les travaux prévus par HAROPA PORT Paris

En vue de la commercialisation de l'amodiation, les démolitions réalisées par HAROPA Port sont les suivantes :

- Accès du bâtiment nord,
- Locaux techniques en rez-de-quai du bâtiment nord ;
- Passerelle de liaison entre la partie nord et la partie sud des bâtiments,
- Accès de l'ensemble sud,
- Cellule L (attenante à la partie sud – en liaison avec l'amodiation 1).

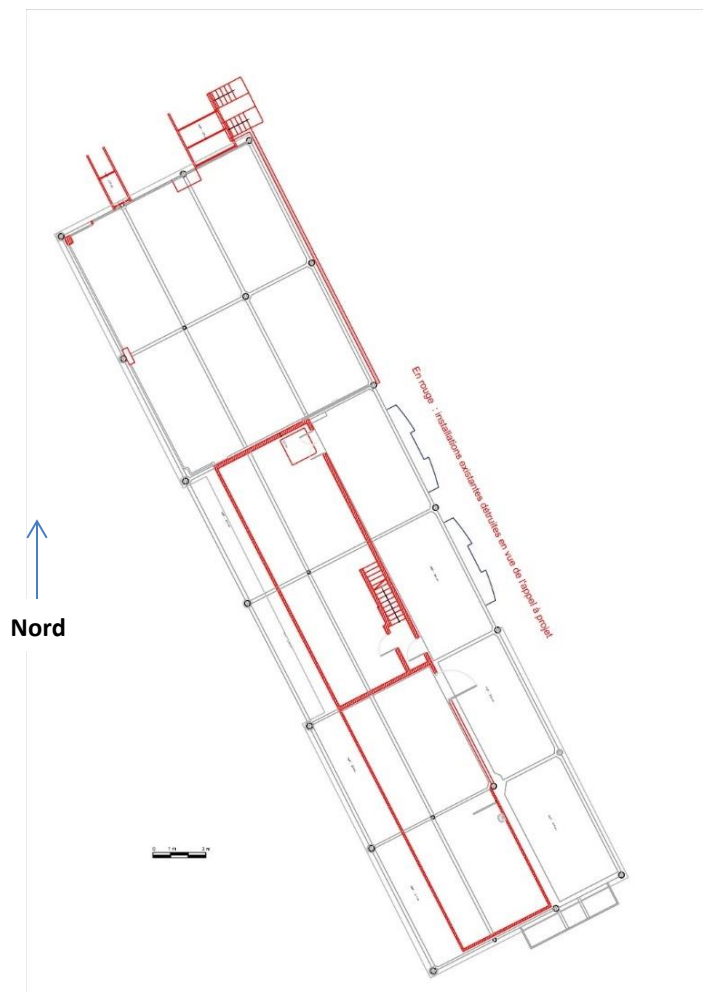


Figure 3 : BATIMENT NORD - niveau rez-de-quai : démolitions réalisées par HAROPA (en rouge)

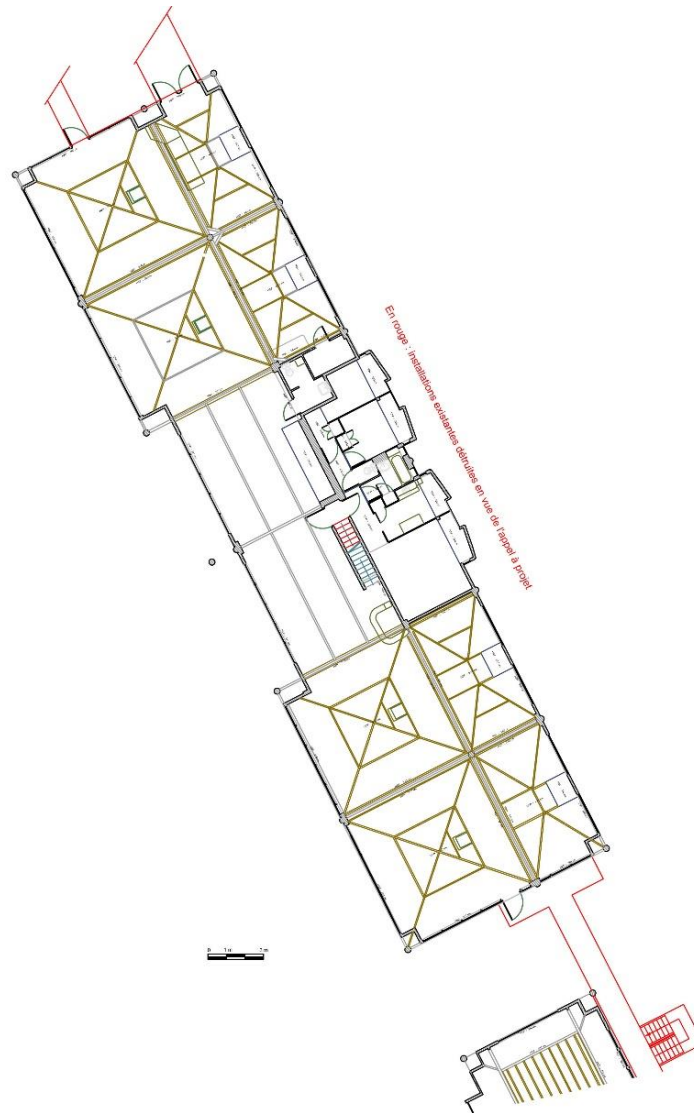


Figure 4 : BATIMENT NORD - niveau rez-de-chaussée surélevé : démolitions réalisées par HAROPA (en rouge)



Figure 5 : BATIMENT NORD - niveau 1 : pas de démolitions prévues

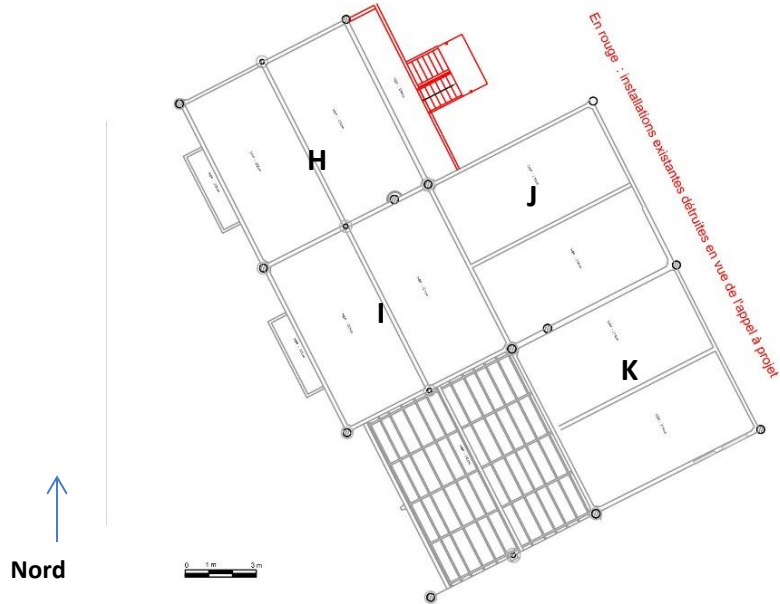


Figure 6 : BATIMENT SUD - niveau rez-de-quai : démolitions réalisées par HAROPA (en rouge)

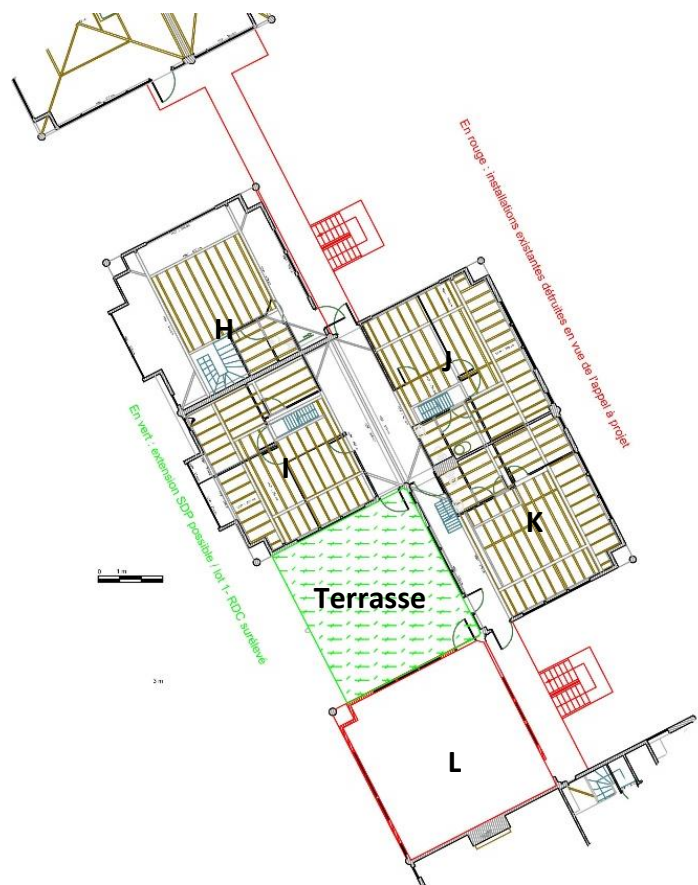


Figure 7 : BATIMENT SUD - niveau rez-de-chaussée surélevé : démolitions réalisées par HAROPA (en rouge) et possibilité d'extension (en vert)

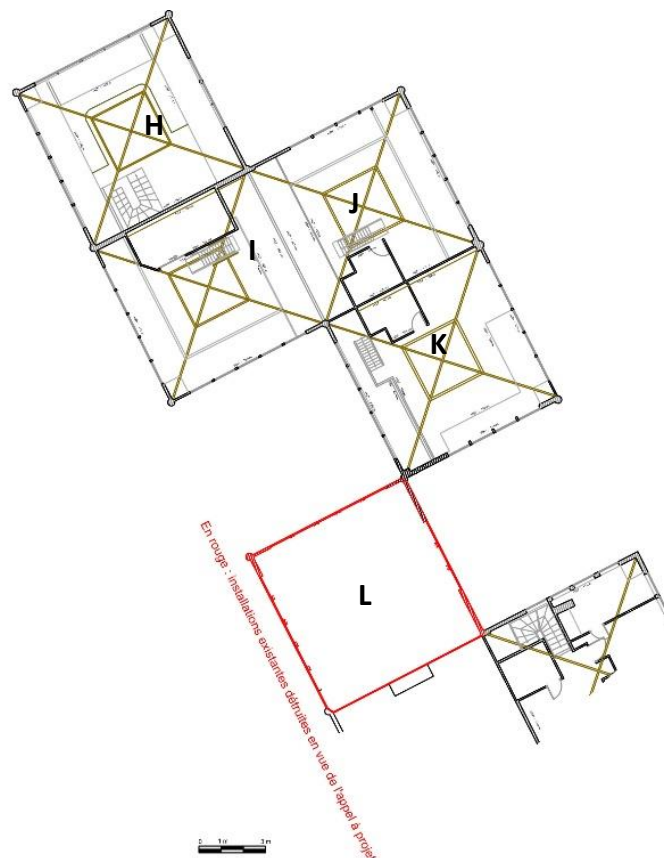


Figure 8 : BATIMENT SUD - niveau 1 : démolitions réalisées par HAROPA (en rouge)

3.1.2. Les travaux à charge des occupants

Sur le bâtiment sud, une extension de bâtiment est possible au niveau de la terrasse de 50 m², qui peut être couverte sous réserve d'un plancher remonté au-dessus de la cote des PHEC.

Par ailleurs, le futur occupant devra prévoir les travaux suivants, :

- Accès principaux à réorganiser en about des façades Nord et/ou Sud de chaque bâtiment.
- Pour le bâtiment sud,
 - Garde-corps de la terrasse ;
 - Ou dans le cas d'une extension sur terrasse : la fermeture de la terrasse nécessite la surélévation du plancher afin d'atteindre la cote des Plus Hautes Eaux Connues. La toiture créée doit être traitée soit dans la continuité des toitures des cellules K & I, soit dans un vocabulaire spécifique mais respectant le gabarit général du bâtiment.

3.2. Travaux de réaménagement des terre-pleins

3.2.1. Les travaux prévus par HAROPA PORT Paris

HAROPA PORT Paris réalise l'aménage des réseaux, les terrassements et les revêtements du terre-plein conformément à la fiche technique commune.

La cote moyenne de terrain d'assiette de l'amodiation se situe à 28.30 m NGF.

3.2.2 Les travaux à la charge du futur occupant

Trois accès sont possibles pour la desserte du rez-de-quai des bâtiments et du terre-plein. L'occupant devra réaliser les aménagements nécessaires à son exploitation (accès aux bâtiments, zones techniques, serrureries, signalétiques ...) en respectant l'organisation des fonctions présentée sur la figure 1 et au Cahier de Prescriptions d'aménagement. Un recul des installations devra être prévu sur une largeur de 2 m sous le bâtiment en surlargeur de la promenade piétonne en bord à quai.

L'occupant se doit d'être particulièrement vigilant sur l'aspect de l'ensemble des éléments installés sur la zone, visibles par tous depuis les circulations piétonnes et viaires.

L'amodiation dispose d'une surface potentiellement constructible en rez-de-quai pouvant accueillir les locaux techniques et à déchets, ainsi que les ascenseurs verticaux (en rouge dans la figure n°2) qui pourraient être nécessaires à l'exploitation. Ces locaux ne doivent pas générer de Surface De Plancher, et seront d'une surface de 18 m² maximum.

Une surface de 5 m² complémentaire sera réservée pour la réalisation d'un local de regroupement des déchets destiné à accueillir les conteneurs des amodiations 4 et 5 pour la collecte par les services compétents (entreposage permanent non autorisé).

3.3. La réorganisation du plan d'eau

3.3.1 Les travaux prévus par HAROPA PORT Paris

HAROPA PORT Paris a réhabilité le quai maçonné et conforté son piétement par enrochements. Un plan bathymétrique du pied du quai et un plan de détection des cibles magnétiques (présence de deux épaves et de cibles magnétiques enfouies) sont remis aux candidats sur demande pour les aider à l'implantation de leurs installations.

3.3.2. Les travaux à la charge des occupants

Si le candidat souhaite implanter de nouveaux ducs d'albe, ces derniers devront être disposés au-delà des zones en enrochements.

Les installations flottantes devront présenter une transparence plus importante au droit de la trouée entre les bâtiments nord et sud.