

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

Amodiation 4

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.....	5
2.1. Redevance forfaitaire fixe.....	5
2.2. Redevance complémentaire variable liée aux activités navigantes (transport de passagers).....	6
3. REPARTITION DES TRAVAUX ENTRE HAROPA PORT ET LES FUTURS OCCUPANTS.....	6
3.2 TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DES TERRE-PLEINS.....	6
3.2.1 Les travaux prévus par HAROPA Port.....	6
3.2.2 Les travaux à la charge du futur occupant.....	6
3.3 La restructuration de l'ensemble immobilier.....	7
3.3.1 Les travaux prévus par HAROPA Port.....	7
3.3.2 Les travaux à charge des occupants.....	7
3.4 La réorganisation du plan d'eau.....	9
3.4.1 Les travaux prévus par HAROPA Port.....	9
3.4.2 Les travaux à charge des occupants.....	9

AMODIATION 4

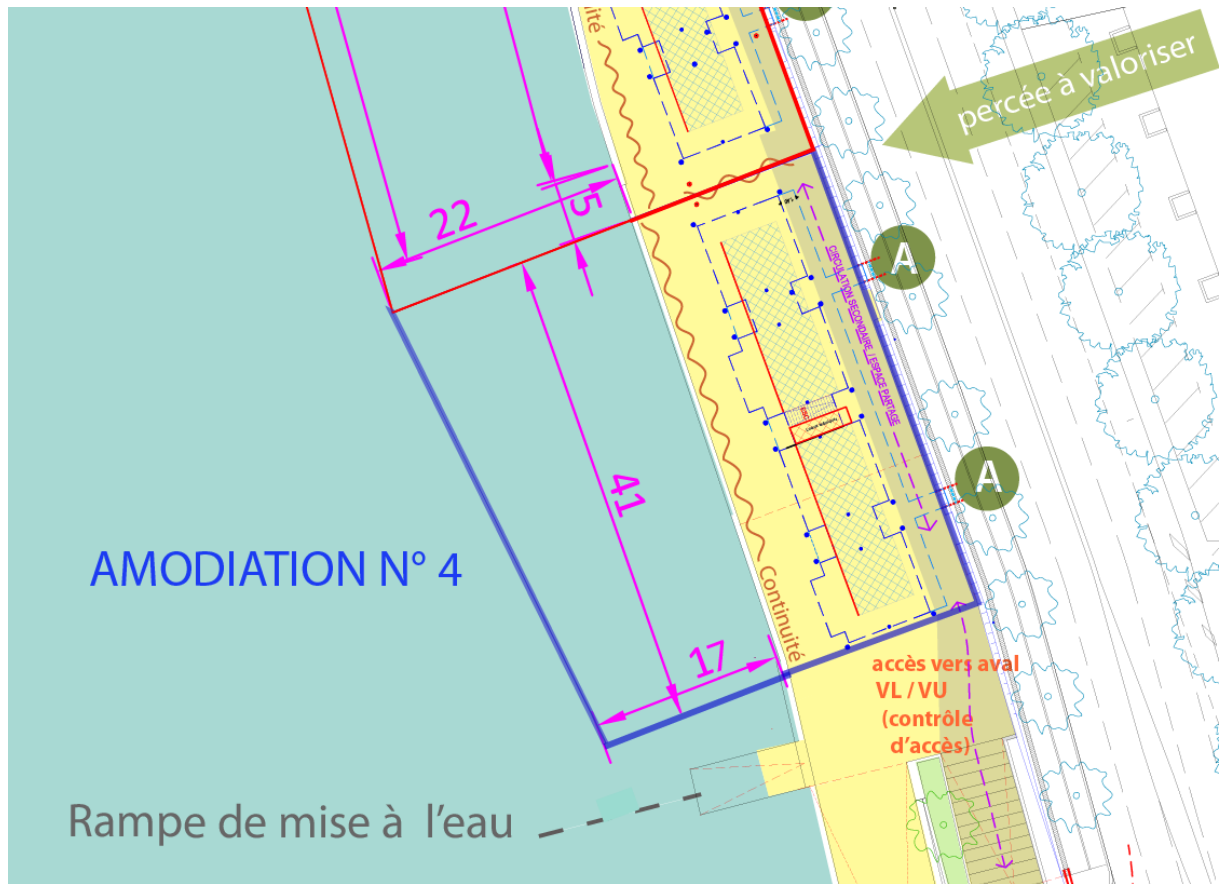








Figure 1 : l'amodiation 4 au sein du port Legrand

-  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 4 se situe en partie aval du port, et en mitoyenneté avec l'escale à passager. Elle bénéficie ainsi d'une bonne visibilité de sa façade sud et d'un accès direct à la rampe de mise à l'eau. Le port accueillera sur l'amodiation 1 (amont du port) 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 de l'amodiation) le port accueillera une association pour le développement d'activités nautiques et d'animations sportives.

L'amodiation présente les caractéristiques suivantes :

- Terre-plein : environ 635 m², dont :
 - o 287 m² de bande bord à quai.
 - o 188 m² de terre-plein exclusif
 - o 80 m² de terre-plein partagé (zone de circulation piétonne)
 - o 133 m² de voirie
- Quai exploitable : 41 ml.
- Plan d'eau : environ 781 m² (17 à 22 m de large), d'un tirant d'eau d'environ de 2m de profondeur entre 5 et 10 m d'écartement du quai.

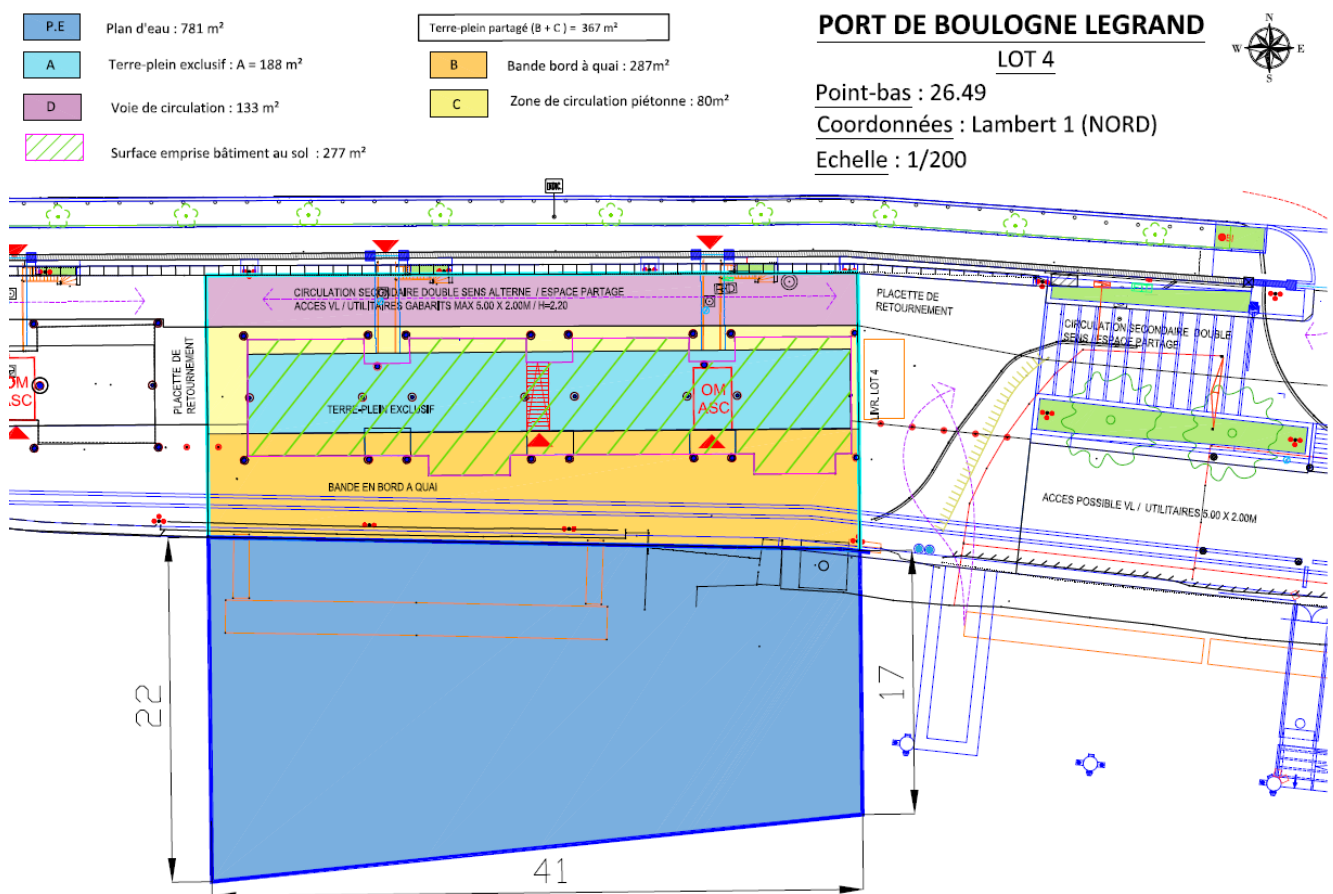


Figure 2 : Plan de répartition des surfaces amodiées

Le bâtiment est constitué de 4 cellules espacées formant :

- Un niveau rez-de-chaussée surélevé de 239 m² de SDP ;
- 4 étages en mezzanine sous toitures, non reliés et constituant au global 134 m² de Surface De Plancher.

L'emprise bâtie est d'environ 333 m².

1.2. Type d'activités attendu

Les locaux avaient comme destination précédente des activités commerciales et de bureau.

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

L'accès VL à la sous-face du bâtiment se fera par la voirie de circulation secondaire en fond de quai. L'amodiation doit une servitude de passage pour l'accès à l'amodiation 5. Le bâtiment dispose d'un accès piéton direct depuis le trottoir du quai Le Gallo, à réaménager.

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 129 800 €/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 137 500 €/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 Paris a à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement des terre-pleins, la réhabilitation des ouvrages portuaire, la réalisation des réseaux conformément à la fiche technique commune aux amodiations. 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.

3.2 Travaux de réaménagement des terre-pleins

3.2.1 Les travaux prévus par HAROPA PORT Paris

HAROPA PORT Paris réalise l'amenée 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 27.20 m NGF.

3.2.2 Les travaux à la charge du futur occupant

L'occupant devra être particulièrement vigilant sur l'aspect des installations réalisées sur la zone, visibles par tous depuis les circulations piétonnes et viaires.

L'organisation de la sous-face des bâtiments devra respecter celle présentée sur la figure 1. Un recul des installations devra être prévu sur une largeur de 1.5 m sous le bâtiment en sur largeur de la promenade piétonne en bord à quai.

L'amodiation dispose d'une surface potentiellement constructible en rez-de-quai pouvant accueillir les locaux techniques et à déchets, ainsi que les élévateurs verticaux (en rouge dans la figure 2) qui pourraient être nécessaires à l'exploitation. Ces locaux ne doivent pas générer de Surface De Plancher, et seront d'une surface de 9 m² maximum.

3.3 La restructuration de l'ensemble immobilier

3.3.1 Les travaux prévus par HAROPA Port

Le bâtiment existant n'a pas fait l'objet de démolition préalable, sauf démontage d'installations techniques simples.

Le réaménagement de l'entrée percée dans la murette anti-cruie du quai Le Gallo est à la charge de HAROPA PORT Paris, sous réserve d'obtention des autorisations par leur propriétaire/gestionnaire (MGP/Conseil Départemental des Hauts-de-Seine).

3.3.2 Les travaux à charge des occupants

Aucune possibilité d'extension du bâtiment n'est ouverte sur cette amodiation.

Au rez-de-chaussée surélevé le futur occupant devra prévoir les travaux suivants :

- Accès à créer entre le quai et le RDC haut, à prévoir préférentiellement au droit du sas de liaison central (figure 4).
- Accès depuis la RD1/quai le Gallo à réaménager selon les obligations d'accessibilité de l'occupant.

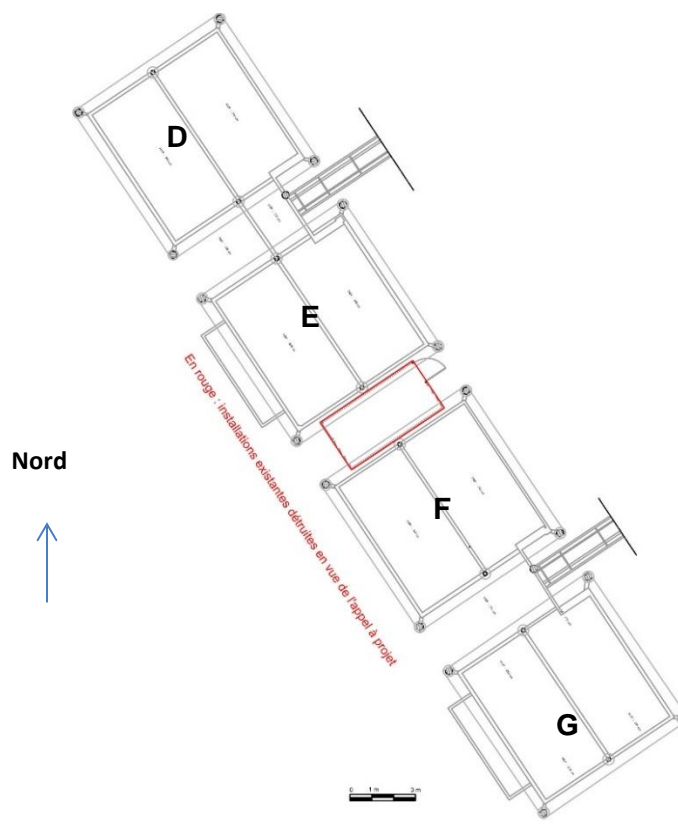


Figure 2 : niveau rez-de-quai – après démolitions des installations techniques par HAROPA (en rouge)

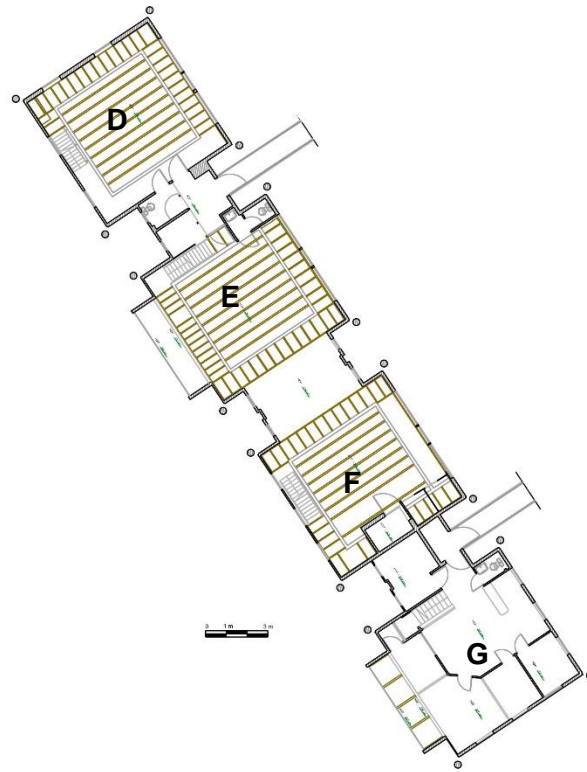


Figure 3 : niveau rez-de-chaussée surélevé – état existant

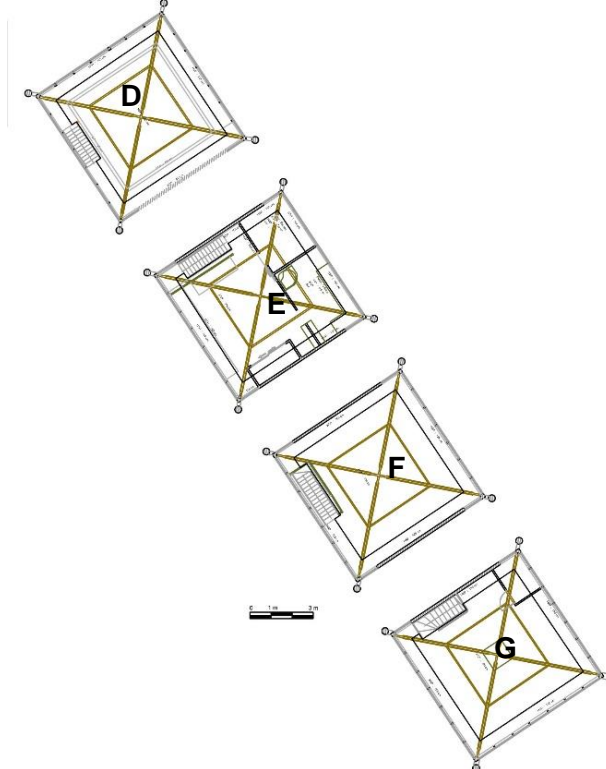


Figure 4 : niveau 1 – état existant

3.4 La réorganisation du plan d'eau

3.4.1 Les travaux prévus par HAROPA PORT Paris

HAROPA PORT Paris réhabilite entièrement le quai au droit de l'amodiation ; cette portion comporte 2 bollards mis à disposition de l'occupant. La capacité portante du quai est de 1t/m² (10kPa).

3.4.2 Les travaux à charge des occupants

Il est possible de battre des Duc d'Albe dont l'implantation devra être validée par HAROPA PORT Paris.

L'occupant pourra également réaliser une opération de dragage afin d'augmenter le tirant d'eau sur le secteur proche du quai, sous réserve de respecter une pente de talus sous-fluvial permettant une bonne tenue des ouvrages portuaires et en fonction des matériaux en place.

Les installations flottantes les plus importantes (rapport hauteur/surface) devront être installées préférentiellement en aval de l'amodiation.