

APPEL À PROJETS
Pour deux emplacements sur le domaine public fluvial
Port de Boulogne LeGrand

DOSSIER DE CANDIDATURE

EMPLACEMENT(S) POUR DES ACTIVITES
ANIMATION - LOISIRS
TOURISME FLUVIAL
TRANSPORT DE PASSAGERS
LOGISTIQUE URBAINE

**ATTENTION : LA FORME DU DOSSIER DOIT IMPERATIVEMENT RESPECTER LE
PRESENT DOCUMENT - TOUT DOSSIER NE RESPECTANT PAS LA FORME
DEMANDEE POURRA ETRE REJETE**

TABLE DES MATIERES

0/ OBJET DE LA CANDIDATURE.....	3
I/ Présentation libre du Projet.....	4
II/ Sous dossier CANDIDATURE.....	6
III/ Sous dossier ACTIVITE.....	19
IV/ Sous dossier ECONOMIQUE ET FINANCIER	27
V/ Sous dossier TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL	34
VI/ Sous dossier ENVIRONNEMENTAL ET SOCIETAL	42
VII/ Sous dossier CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE.....	45
VIII/ CONTROLE DES PIECES ET ANNEXES.....	48

- ! **LE DOSSIER COMPLET NE POURRA PAS DEPASSER 60 PAGES (hors annexes). La liste des annexes est limitative (seules les pièces listées peuvent être intégrées).**
- ! **Une visite préalable du site est obligatoire pour les nouveaux projets et un justificatif devra être fourni**
- ! **Chaque page insérée (hors CV des membres de l'équipe et K Bis de la société) devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]**
- ! **Le format du présent document doit être conservé (typographie et taille en particulier).**

0/ OBJET DE LA CANDIDATURE

La candidature porte sur :

UN EMPLACEMENT UNIQUE

Si oui, merci de préciser,

NOM DU PORT :

NUMERO DE

L'EMPLACEMENT :

PLUSIEURS EMPLACEMENTS

Si oui, merci de préciser,

NOM DU PORT / NUMEROS DES EMPLACEMENTS :

.....

.....

.....

L'ensemble des dossiers devra être spécifique et adapté à chaque emplacement dans le cas où plusieurs emplacements distincts intéressent le candidat.

II/ Sous dossier CANDIDATURE

Ce sous-dossier doit permettre d'identifier clairement le rôle du candidat, et en cas de groupement , celui de chacun de ses membres et leur implication dans le projet. Les informations renseignées dans le formulaire viseront à démontrer la solidité de la candidature, et, en cas de groupement existant ou pressenti, la pertinence de la composition de celui-ci et devront expliciter son organisation et ses moyens.

Attention le candidat du dossier sera impérativement le futur titulaire de la convention du domaine public. En cas de groupement, le titulaire sera le mandataire du groupement.

Ce sous-dossier est composé des parties suivantes :

- La lettre d'engagement du candidat (entreprise candidate seule ou mandataire du groupement; l'identification et la signature de chacun des membres du groupement étant également requises).
- Le descriptif de l'organisation du portage du projet avec les renseignements relatifs au candidat et/ou à la société porteuse créée ou à créer : le candidat sera le signataire de la convention, en tant que représentant de la société porteuse du projet.
- Les engagements particuliers que le candidat est prêt à prendre afin d'assurer la bonne mise en œuvre de son projet.

Les documents annexes et justificatifs suivants seront à joindre au formulaire :

- le CV du candidat ou, en cas de groupement , de chacun des membres du groupement
- un extrait K-bis de la société candidate ou tout document équivalent .
- tout élément attestant de la démarche de création d'une entreprise pour les structures en création et si nécessaire le modèle du contrat prévu.

LETTRE D'ENGAGEMENT

M/Mme,
domicilié(e).....,
Dûment habilité(e) à représenter le candidat (nom de la société candidate)

Ou l'ensemble des membres du groupement , en tant que mandataire du groupement, pour le projet

.....
Sur le(s) port(s) de / et portant sur le(s) lot(s) numéro(s)

.....
Atteste, par la présente, en tant que candidat :

- 1/ Qu'il a parfaite connaissance du site mis en publicité ;
- 2/ Qu'il a parfaite connaissance des conditions juridiques, techniques, administratives et financières de la mise à disposition de ce lieu ;
- 3/ Qu'il s'engage à mettre en œuvre le projet tel que prévu dans sa candidature, sous réserve d'éventuels ajustements architecturaux ;
- 4/ Qu'il s'engage (le cas échéant) à créer la société prévue dans son offre dans le mois suivant attribution, avec le niveau de capital prévu dans l'offre et à rester actionnaire majoritaire de la structure titulaire de la convention, a minima, durant 3 ans à partir du début d'exploitation du site, sauf cas de force majeure ;
- 5 Que les futurs sous-occupants membres du groupement (le cas échéant) sont parfaitement informés des conditions juridiques et financières du présent appel à projets et s'engagent à hauteur des futures surfaces occupées ;
- 6/ Qu'il s'engage à mobiliser les fonds prévus pour le projet, dans le calendrier prévu ;
- 7/ Qu'il s'engage à signer la convention d'occupation du domaine public fluvial dans les 6 mois suivant la transmission du premier projet, faute de quoi l'emplacement sera remis en publicité ;
- 8/ Qu'il s'engage à respecter l'ensemble des engagements particuliers mentionnés dans le dossier candidat ;
- 9/ Qu'il s'engage à payer les redevances dues à HAROPA PORT conformément au montant indiqué dans la fiche de chaque emplacement.
- 10/ Qu'il s'engage à fournir à HAROPA PORT le contrat de sous-occupation

SIGNATURE DU CANDIDAT

(Précédée de la mention manuscrite suivante : je reconnais m'engager et engager l'ensemble des membres du groupement quant au projet présenté dans les conditions énoncées ci-dessus)

A....., le.....

EN CAS DE GROUPEMENT : LISTE DES MEMBRES ET PARAPHES

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

LETTRE D'ENGAGEMENT

SIGNATURE DE CHACUN DES MEMBRES DU GROUPEMENT

- SI CONCERNE -

Précédée de la mention manuscrite suivante : je, soussigné(e),..., agissant en tant que membre du groupement et sous-occupant atteste intervenir dans un cadre que j'accepte expressément par la présente

! Ne pas oublier de parapher la page précédente

Mention manuscrite :

.....

.....

A....., le.....

Mention manuscrite :

.....

.....

A....., le.....

Mention manuscrite :

.....

.....

A....., le.....

Mention manuscrite :

.....

.....

A....., le.....

Mention manuscrite :

.....

.....

A....., le.....

! Ajouter une page si le nombre de membres du groupement le nécessite

ORGANISATION DU PORTAGE DU PROJET

NOM DU PROJET :

1/ LE CANDIDAT

Rôle du candidat :

La structure principale représentée par le candidat (existante ou à créer) sera :

1/ Uniquement propriétaire des installations (bateau(x), établissement flottant, aménagements à quai) ou de la majeure partie de ces installations.

Dans ce cas, préciser dans le détail de l'équipe projet qui est exploitant, qui est propriétaire et de quelles parties, quels seront les liens entre propriétaire et exploitant, fournir le business plan des deux structures (voir partie financière)

2/ Propriétaire des installations ou de la majeure partie de ces installations, et exploitante.

3/ Autre à préciser :

.....

Personne habilitée :

Nom, Prénom :

.....

Qualité :

.....

Adresse :

.....

.....

Tel :

@ :

Référence et expériences au service du projet (**facultatif**) :

.....

Société engagée par le candidat :

Société déjà constituée	
Société en cours de constitution	
Société à créer :	

En cas de Société déjà constituée :

! Joindre un K BIS ou tout document équivalent

Nom de la société :

Nom et fonction du représentant de cette société :

Adresse :

Tel : /

@ :

N° RC ou SIRET :

Statut juridique de la structure :

Capital :

Activité / objet social :

.....

Appartenance à un groupe (si oui lequel) :

Chiffre d'affaires des 3 derniers exercices (sur la Seine si activité existante):

Année N	Année N+1	Année N+2

Résultat des 3 derniers exercices (sur la Seine si activité existante):

Année N	Année N+1	Année N+2

Effectifs en CDI/CDD saisonniers/Autres :

.....

.....

.....

Principales références des 3 dernières années :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

En cas de société en cours de constitution ou à constituer :

! Pour les structures en cours de constitution : joindre tout élément permettant d'attester des démarches déjà engagées

Statut juridique de la structure envisagée :

Capital envisagé :

Objet social envisagé :

.....

.....

.....

Avancement des démarches de création :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Appartenance à un groupe (si oui lequel) :

.....

Pourcentage de participation du candidat dans la future structure :

.....

Il est précisé qu'en cas de recours à un crédit-bail, le crédit bailleur sera également signataire de la convention, conformément à l'article 1.1.10 du Cahier des Charges

2/ LES AUTRES MEMBRES DU GROUPEMENT (SI CONCERNE)

! PAGES A DUPLIQUER LE CAS ECHEANT EN FONCTION DU NOMBRE DE MEMBRES

Joindre un CV

Identification :

Nom et Prénom :

.....

Société :

Fonction dans l'équipe projet :

.....

Mode d'intervention :

Exploitant de l'ensemble du site)

Si besoin, préciser la limite d'intervention de l'exploitant :

.....

Exploitant pour une partie du site

Le cas échéant préciser pour quelle(s) surface(s) :

.....

Et pour quelle(s) activité(s) :

.....
.....
.....
.....

Propriétaire d'une partie des installations (bateaux, établissements flottants, installations à quai)

Le cas échéant, lesquelles :

.....

Et dans quelles conditions :

.....
.....
.....

Conseil

Sur les aspects suivants :

.....

Partenaire financier

Préciser :

.....
.....
.....

Autre : à préciser :

.....
.....

Modalités d'intervention au sein du groupement :

- Modalités de travail projetées :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

- Modalités contractuelle et financière projetées (rémunération, prise de participation au futur projet ou autre) :

.....
.....
.....
.....

-
-
- Durée et période d'intervention selon les phases du projet (conception, réalisation, exploitation) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- Références et expériences au service du projet :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Détail sur la société engagée par le membre de l'équipe projet (le cas échéant) :

En cas de Société déjà constituée :
--

! Joindre un K BIS ou tout document équivalent

Nom de la société :

Nom et fonction du représentant de cette société :

.....

Adresse :

.....

Tel : /

@ :

N° RC ou SIRET :

Statut juridique de la structure :

Capital :

Activité / objet social :

.....

Appartenance à un groupe (si oui lequel) :

Chiffre d'affaires des 3 derniers exercices (sur la Seine si activité existante):

Année N	Année N+1	Année N+2

Résultat des 3 derniers exercices (sur la Seine si activité existante):

Année N	Année N+1	Année N+2

Effectifs en CDI/CDD saisonniers/Autres :

.....

.....

.....

Principales références des 3 dernières années :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

En cas de Société en cours de constitution ou à constituer :

! Pour les structures en cours de constitution : joindre tout élément permettant d'attester des démarches déjà engagées

Statut juridique de la structure envisagée :

Capital envisagé :

Objet social envisagé :

.....
.....
.....

Avancement des démarches de création :

.....
.....
.....
.....
.....

Appartenance à un groupe (si oui lequel) :

.....

Pourcentage de participation du candidat dans la future structure :

.....
.....



ENGAGEMENTS PARTICULIERS DU CANDIDAT

Le candidat peut décrire ici librement les engagements particuliers qu'il est prêt à prendre afin d'assurer la bonne mise en œuvre de son projet (en articulation avec l'ensemble des membres du groupement le cas échéant), dans le cadre de la phase de contractualisation, de la phase d'investissement et de préparation des installations physiques, de la phase de démarrage de l'exploitation puis de la phase de fonctionnement courant de l'exploitation. Nous rappelons au candidat que les engagements particuliers sont à distinguer des engagements obligatoires pour lesquels il a signé précédemment.

(facultatif)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

III/ Sous dossier ACTIVITE

Ce sous-dossier doit permettre de présenter clairement et de manière détaillée l'activité principale, les activités secondaires et annexes envisagées, ainsi que l'évolution programmée dans le temps le cas échéant.

Le candidat identifie l'activité principale exercée sur le site. Cette activité principale est cohérente avec la répartition du chiffre d'affaire et avec l'application de la tarification liée, elle est associée à une durée de référence de la convention d'occupation temporaire.

Le candidat explicitera le contenu des activités et services proposés, leur ampleur, leurs variations temporelles, ainsi que les publics visés. Pour les activités navigantes il explicitera son offre et en quoi elle est adaptée aux capacités offertes par le site (du point de vue des capacités de navigation et du potentiel du territoire). Il indiquera le nombre de mouvements escompté pour les différents bateaux, et le nombre de personnes accueillies.

Le candidat est invité à préciser en quoi les activités proposées sont en adéquation avec les usages potentiels des berges et la spécificité de ces espaces. Il indiquera également quelles synergies peuvent être développées entre les différentes activités proposées et comment elles sont intégrées dans le tissu économique et social de l'environnement local proche.

Il est attendu du candidat une présentation de l'organisation spatiale générale prévue sur le port, de son fonctionnement global, des principales installations prévues à quai et sur le plan d'eau, de l'articulation des différentes fonctions et de la gestion des flux.

Ce sous-dossier est composé des parties suivantes :

- Type de projet et activités
- Publics visés
- Lien avec la voie d'eau et activités navigantes
- Temporalités de l'activité
- Adéquation des activités avec le site
- Organisation générale

Les documents annexes et justificatifs suivants seront à joindre au formulaire en cas d'exploitation avec le public sur le site :

- Un schéma d'organisation des activités et de fonctionnement général du site

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

1/ TYPE DE PROJET ET ACTIVITES

Part de l'activité de transport de passagers, mesurée sur la base du chiffre d'affaires réalisé (cocher la case correspondant au projet proposé) :

- Activité principale de transport de passagers (supérieure à 50% du CA)

- Activité accessoire de transport de passagers (inférieure à 50% du CA)

Présenter clairement et de manière détaillée quelles sont l'activité principale, les activités secondaires et annexes envisagées, expliciter le contenu de ces activités et services proposés :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Préciser si besoin le caractère multidimensionnel du projet et les synergies entre les différentes parties du projet. (Horaires des différentes activités, fréquence prévisionnelle hebdomadaire ou mensuelle...)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Préciser si besoin l'évolution programmée des activités proposées dans le projet pendant la durée de la future convention :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2/ PUBLICS VISES

Préciser, pour chaque type d'activité envisagée, quels sont les publics visés :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Caractériser l'ampleur de l'activité, en précisant notamment le nombre de personnes accueillies en moyenne et le nombre maximal pour chaque type d'activité. Tout autre indicateur ou comparatif permettant d'apprécier l'ampleur de l'activité peut être ajouté :

.....

PRIVATISATION

Le projet comporte-t-il une part de privatisation dans ses activités d'animation/loisirs et de services ? (Il est entendu par privatisation toutes activités non accessibles aux riverains et grand public)

.....

Le cas échéant préciser l'objet de cette privatisation (type d'activité et publics visés) ainsi que les créneaux prévisionnels de ces privatisations (saisons, jours et/ou tranches horaires) :

.....

Le niveau de privatisation est à préciser à trois niveaux :

1/ Dans l'espace en précisant les surfaces entièrement privatisables ou privatisées sur terre-plein et sur plan d'eau (bateaux et/ou établissements flottants) / possibilité de représenter cela dans les plans remis dans les pièces graphiques :

.....

Pourcentage des surfaces d'exploitation faisant l'objet de cette privatisation par rapport aux surfaces totales d'exploitation :

2/ Dans le temps en explicitant les moments pendant lesquels l'exploitation pourrait être privatisée :

.....

Pourcentage de la période d'exploitation faisant l'objet de cette privatisation par rapport à la période totale d'exploitation :

.....

3/ En termes de revenu en précisant le pourcentage de chiffre d'affaires lié à la privatisation :

.....

3/ LIEN A LA VOIE D'EAU ET ACTIVITES NAVIGANTES

Préciser le lien du projet avec la voie d'eau, sur le plan local voire à l'échelle de l'axe Seine (Le Havre, Rouen, Paris) :

.....

NAVIGATION

Pour les projets comportant une activité de navigation, préciser si besoin en quoi l'offre proposée est adaptée aux capacités offertes par le site (du point de vue des capacités de navigation et du potentiel du territoire) :

.....

Trafic fluvial attendu :

Apporter toute information pertinente permettant d'évaluer l'ampleur du trafic (par exemple, heure de début, heure de fin, nombre de mouvements de bateaux escomptés dans la journée en fonction des types de bateaux et de la saison, fréquence horaire maximale de ces mouvements, nombre de personnes accueillies) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Logistique fluviale :

Le projet comporte-t-il une activité accessoire de logistique fluviale (approvisionnement, livraison de colis, autres) ?

Le cas échéant préciser l'objet de cette logistique, son fonctionnement, ses horaires, sa fréquence :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4/ TEMPORALITES DE L'ACTIVITE

Indiquer l'amplitude horaire de l'exploitation en fonction des jours de la semaine et de la saison (heure d'ouverture, heure de fermeture) :

.....

.....

.....

.....

Le cas échéant, préciser par tranche horaire, et dans ses variations hebdomadaires et de saison, le type de public attendu et son volume (nombre de personnes attendues par an pour les activités proposées)

.....

.....

.....

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

5/ ADEQUATION DES ACTIVITES AVEC LE SITE

Préciser en quoi les activités proposées sont en adéquation avec les usages potentiels des berges et la spécificité de ces espaces (si concerné):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Le cas échéant, préciser en quoi les activités proposées sont en adéquation au vu de leur environnement proche, et comment elles sont intégrées dans le tissu économique et social local :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Précisions supplémentaires que le candidat souhaite apporter, notamment sur les usages nouveaux découlant de son projet :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6/ ORGANISATION GENERALE

Il est attendu du candidat une présentation de l'organisation spatiale générale prévue sur le port, de son fonctionnement global, des principales installations prévues à quai et sur le plan d'eau (nombre et type de bateaux/établissements flottants), de l'articulation des différentes fonctions (accueil des clients, embarquement/débarquement, billetterie,) et de la gestion des flux (circulation des véhicules et piétons, gestion des files d'attente, des livraisons et déposes notamment), **en joignant un schéma d'organisation des activités et de fonctionnement général du site**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

! Joindre un schéma d'organisation et de fonctionnement général du site et numéroter la page insérée. (UNIQUEMENT SI EXPLOITATION AVEC PUBLIC SUR LE SITE)

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

IV/ Sous dossier ECONOMIQUE ET FINANCIER

Ce sous-dossier doit permettre de s'assurer de la capacité du candidat à mener à terme un projet viable, créateur de valeur. Le candidat apportera tout élément permettant de s'assurer de la crédibilité du projet.

Le plan d'affaires devra être renseigné intégralement pour l'ensemble des activités proposées par le candidat pour que son offre soit recevable : prévisions de chiffre d'affaires sur 3 ans pour l'ensemble des activités proposées, les charges (incluant les redevances HAROPA), les investissements.

Le candidat apportera tout élément de preuve de la capacité de financement de l'investissement du projet (lettre d'engagement de banque pour l'achat ou la construction, lettre d'engagement de la personne apportant les fonds propres).

En fonction de l'activité principale et du plan d'affaires de l'ensemble des activités, le candidat valide la durée de référence proposée ou bien peut proposer une durée de convention d'occupation temporaire différente, à justifier par une démonstration cohérente avec le plan d'affaires projeté, et notamment avec les investissements à engager.

Le candidat est invité à identifier les retombées économiques et sociales escomptées dans le cadre de son projet : emplois, synergies diverses à l'échelle locale ou à l'échelle de l'axe Seine pendant la phase d'exploitation ou de chantier.

Ce sous-dossier est composé des parties suivantes :

- Plan d'investissement
- Plan d'affaires (compte prévisionnel)
- Politique tarifaire envisagée
- Étude de marché
- Emploi
- Garanties
- Sous occupation potentielle

Les documents annexes et justificatifs suivants seront à joindre au formulaire :

- Des éléments de preuve de la capacité de financement du projet.
- Un plan d'affaires intégralement renseigné (notamment les prévisions de chiffre d'affaires, et pour l'ensemble des activités proposées, les charges, et les investissements) à minima sur les 3 premières années d'exploitation.

- S'il est prévu la présence de sous-occupants : un projet de contrat entre la société titulaire et le/les futurs sous-occupants.

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

1/ PLAN D'INVESTISSEMENT

Montant d'investissement prévu : €

OBJET(S) DE L'INVESTISSEMENT

.....

MONTAGE FINANCIER

! Joindre les éléments de preuve de la capacité de financement de l'investissement du projet (lettre d'engagement de banque pour l'achat ou construction, lettre d'engagement de la personne apportant les fonds propres). Il est rappelé aux candidats que seront rejetés les dossiers ne comportant pas ces pièces.

Fonds propres : €
 Prêt bancaire : €
 Autre (préciser, dont soutiens financiers) :
 €
 €
 €
 €

DUREE

Durée d'amortissement : (HAROPA PORT se réserve le droit d'évaluer la cohérence entre le montant et la durée d'amortissement en relation avec le plan d'affaires)

.....

Identification de la durée de référence proposée par HAROPA PORT. Le projet porté par le candidat comporte :

- des investissements en vue de la réhabilitation de bâtiments, de construction d'établissements flottants ou de bateaux : **15 ans.**

- à titre principal des activités innovantes à faible rentabilité, par exemple activités mixtes avec un engagement pour la mise en œuvre de logistique urbaine, ou la mise en œuvre d'activités sans impact environnemental impliquant un investissement particulièrement important : **20 ans.**

Durée de convention souhaitée (si différente de la durée de référence) :

Motivation et justification de la demande (le cas échéant) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2/ PLAN D'AFFAIRES

! Joindre un plan d'affaires intégralement renseigné (notamment les prévisions de chiffre d'affaires, et pour l'ensemble des activités proposées, les charges, et les investissements) a minima sur les 3 premières années d'exploitation. Il est rappelé aux candidats que seront rejetés les dossiers ne comportant pas cette pièce.

Le plan d'affaires détaillé doit impérativement faire apparaître chaque activité prévue en distinguant la partie en privatisation.

En cas de construction d'un établissement flottant ou d'un bateau, le plan d'affaires devra couvrir la période de construction et, a minima, les 3 premières années d'exploitation.

SYNTHESE DU PLAN D'AFFAIRES (compte prévisionnel) en période d'exploitation

(le plan d'affaire complet est à joindre)

Chiffre d'affaires global (toutes activités confondues) envisagé sur les 3 premières années d'exploitation :

Année N	Année N+1	Année N+2

Charges d'exploitation globales prévues sur les 3 premières années d'exploitation :

Année N	Année N+1	Année N+2

3/ POLITIQUE TARIFAIRE ENVISAGEE

Expliciter la politique tarifaire et préciser les tarifs prévus des différentes activités et leurs modulations suivant les périodes (tarifs déjeuner et tarifs diner, tarifs haute saison, tarifs basse saison, tarifs croisières par personne). Le candidat indiquera également les éventuels tarifs réduits, gratuits, ou formules de fidélité :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Indiquer le nombre de clients attendus par type d'activité, par espace et par saison le cas échéant :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4/ ETUDE DE MARCHE

Une étude de marché a-t-elle été réalisée ?

Le cas échéant joindre, a minima, un extrait des conclusions de celle-ci, en précisant qui l'a réalisée, quand, dans quel contexte, et à quelle date :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5/ EMPLOI

Indiquer le nombre d'emplois prévisionnels sur site par activité et saison en précisant les types de contrats : CDI, CDD, travail temporaire, saisonnier, contrats de prestation. Le candidat identifiera le nombre de contrats d'insertion et d'emplois aidés le cas échéant. Il distinguera par ailleurs les emplois existants et les emplois créés dans le cadre de son projet :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Identifier les retombées locales générées par les activités proposées :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6/ GARANTIES

Si le candidat propose des montages économiques et financiers faisant intervenir des partenariats, et/ou s'il n'est pas propriétaire de la totalité des installations du site (par exemple la flotte de bateaux ou des établissements flottants), préciser les garanties pouvant être apportées quant au paiement de la redevance sur la durée de la convention :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7/ SOUS-OCCUPATION POTENTIELLE

Dans le cas où le candidat prévoit que certaines activités soient exercées par des sous occupants, préciser lesquelles, l'intervention prévue pour les sous-occupants et **fournir un projet de contrat entre la société titulaire et le/les futurs sous occupants** :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Le cas échéant, préciser de quelle manière les futurs sous-occupants seront choisis :

.....

.....

.....

.....

.....

- ! **Joindre un projet de contrat entre la société titulaire et le/les futurs sous-occupants.**

- ! **Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]**

V/ Sous dossier **TECHNIQUE ET ARCHITECTURAL**

Ce sous-dossier doit permettre au candidat de présenter les éléments de faisabilité technique et architecturale du projet, d'en garantir la faisabilité et d'identifier les moyens à mettre en œuvre pour la maîtrise de l'exploitation du site.

Il est attendu du candidat une démonstration de la bonne maîtrise de la spécificité fluviale du projet, notamment à travers la maîtrise de la gestion des amarrages et des crues.

Le candidat doit pouvoir démontrer sa capacité de bonne gestion de l'exploitation, notamment par l'intégration de la gestion des divers flux sur le site, l'identification des impacts de son activité et les nuisances potentiellement générées, et la mise en œuvre de dispositifs spécifiques et adaptés pour les maîtriser.

Le candidat doit vérifier la compatibilité réglementaire de son projet, notamment au vu du plan local d'urbanisme (PLU), du plan de prévention des risques inondations (PPRI), de la loi sur l'eau, de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP), le règlement particulier de police de la navigation, et des problématiques de trajectographie et courantologie liées à l'usage du fleuve. Il s'engage à avoir fait les vérifications nécessaires au stade d'avancement du projet. Lorsqu'il le juge nécessaire (dérogation ou interprétation des textes) le candidat apporte l'ensemble des éléments permettant de justifier de cette compatibilité. Les incompatibilités techniques manifestes sont des motifs d'irrecevabilité du projet.

Ce sous-dossier est composé des parties suivantes :

- Descriptif technique
- Compatibilité réglementaire
- Maîtrise de l'exploitation
- Architecture, intégration site et patrimoine

Les documents annexes et justificatifs suivants seront à joindre au formulaire :

- pour les bateaux/établissements flottants existants, fournir les titres et notices d'accessibilité pour les EF.
- un visuel d'insertion dans le site.
- une annexe graphique comprenant un ensemble de plans et coupes du projet (détail donné dans le formulaire).
- un schéma de fonctionnement du projet et de gestion des circulations et des flux (si l'emplacement est concerné au regard de ses modalités d'exploitation).
- une notice architecturale en cas de nouveau bateau/ établissement flottant

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

1/ DESCRIPTIF TECHNIQUE

INFORMATIONS GENERALES

Général :

Décrire les principes retenus pour le projet d'aménagement du site, son ambition et les modalités générales d'interventions prévues sur le terre-plein, le plan d'eau et les bâtiments :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Terre-plein (si concerné) :

Décrire les interventions et modifications physiques prévues sur le terre-plein (voiries, revêtement, mobilier, installations diverses dont installations saisonnières) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Installations flottantes (si concerné)

Indiquer le nombre d'établissements flottants et de bateaux en précisant s'ils sont existants ou à construire :

! Pour les bateaux/établissements flottants existants, fournir les notices accessibilité et titres.

.....

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Indiquer les capacités d'accueil existantes et/ou envisagées de chacun des établissements flottants et bateaux :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Préciser leurs caractéristiques techniques et environnementales existantes et/ou envisagées :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Expliciter les dispositifs techniques et organisationnels prévus en cas de crue et justifiant de la capacité à maintenir les installations en sécurité en cas de crue jusqu'au niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

Autres :

Toute précision utile à la bonne compréhension du projet, qu'elle soit générale ou portant sur une partie (installations flottantes, aménagement du terre-plein dont installations saisonnières, rénovation de bâtiment, etc.) peut être apportée librement :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

PIECES GRAPHIQUES

! Joindre une annexe graphique comprenant les pièces listées ci-dessous.

Il est demandé au candidat de fournir une annexe de pièces graphiques (plans, coupes et visuels du projet), à un niveau de détails d'avant-projet sommaire. La liste des pièces à fournir est la suivante :

- Général :
 - o Un plan masse du projet (dans les limites du périmètre mis en appel à projet) replacé dans l'ensemble du port.
 - o Un visuel d'insertion dans le site.
 - o Une coupe générale du projet.
 - o Le cas échéant, un plan d'aménagement de l'ensemble du projet (terre-plein et plan d'eau avec positionnement des établissements flottants/bateaux, des installations pérennes et saisonnières).

- Installations flottantes :
 - o Plans et coupe de chacun des établissements flottants et/ou bateaux, faisant apparaître leurs dimensions.
 - o Indiquer à l'aide de plans et coupes les dispositions d'accostage, systèmes d'amarrage et aménagements éventuels prévus sur les berges pour le fonctionnement fluvial (ducs d'albe, passerelles, mobilier, etc.). Une attention particulière sera apportée au dimensionnement des passerelles (si propre à l'installation flottante). Dans ce cas, fournir des coupes sur les différents niveaux (RN, PHEN, PHEC).

- Installations pérennes ou saisonnières faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme, situées dans le périmètre de terre- plein exclusif (pour les emplacements concernés):
 - o Plans et coupes du projet le cas échéant.

2/ COMPATIBILITE REGLEMENTAIRE

Le candidat devra vérifier la compatibilité réglementaire de son projet au regard des réglementations applicables, notamment au vu du plan local d'urbanisme (PLU), du plan de prévention des risques inondations (PPRI), de la loi sur l'eau, de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP), le règlement particulier de police de la navigation et des problématiques de trajectographie et courantologie liées à l'usage du fleuve.



Engagement du candidat à avoir fait les vérifications nécessaires au stade d'avancement du projet (cocher la case). Les incompatibilités techniques manifestes sont des motifs d'irrecevabilité de la candidature.

Si le candidat le juge nécessaire (dérogation ou interprétation des textes), il apporte l'ensemble des éléments permettant de justifier de cette compatibilité :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Préciser la catégorie dans laquelle s'inscrivent les différentes parties du projet (établissements flottants, bateaux, etc.) vis-à-vis de la réglementation sur les établissements recevant du public (ERP) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3/ MAITRISE DE L'EXPLOITATION

Décrire les principes retenus pour l'organisation de l'exploitation physique du site en distinguant si besoin le plan d'eau et le terre-plein (si concerné) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Pour les emplacements concernés, décrire les flux attendus (véhicules et piétons), les modalités et dispositifs de maîtrise de l'accessibilité des différentes parties du site, de gestion

des livraisons, des files d'attente, de préservation de l'accès du public aux berges, ainsi que les dispositifs de sécurisation des espaces :

- ! **SI CONCERNE : Joindre un schéma de fonctionnement du projet et de gestion des circulations et des flux de tout ordre (public, clients, livraisons, à quai ou sur le plan d'eau) sur le site et en articulation avec le fonctionnement général du port.**

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Identifier les contraintes inhérentes aux activités envisagées qui entraîneraient des limitations d'accès du public aux espaces partagés. Le cas échéant, préciser les modalités de gestion spatiale sur l'emplacement du projet et dans le temps en fonction des périodes d'exploitation. Ces modalités doivent être parfaitement maîtrisées par le candidat :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Identifier les nuisances potentielles liées à l'activité et à l'environnement du projet (sonores, visuelles, olfactives, gestion de flux ou autres). Puis préciser les engagements pris pour la mise en œuvre de dispositifs spécifiques et adaptés pour les maîtriser :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4/ INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE
--

! Joindre les deux pièces listées ci-dessous.

Il est demandé au candidat de fournir une annexe précisant les aspects architecturaux et patrimoniaux du projet :

- En cas de nouveau bateau/établissement flottant, une notice architecturale explicitant l'ambition du projet pour les installations flottantes, aménagements sur le terre-plein le cas échéant (dont installations pérennes et saisonnières), la cotation des principales dimensions, les matériaux utilisés, ainsi que les engagements pris pour assurer la qualité du projet (architecte missionné pour la conception ainsi que la réalisation du projet à titre d'exemple). Cette annexe ne devra pas comporter plus de 4 pages.
- Pour tous, un visuel d'insertion dans le site.
- Le candidat devra préciser les interventions et modifications physiques prévues sur le bâtiment

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

VI/ Sous dossier ENVIRONNEMENTAL ET SOCIÉTAL

Ce sous-dossier doit permettre au candidat de présenter l'ensemble de ses engagements en matières environnementale et sociétale.

Le candidat devra préciser en quoi il répond à l'enjeu de réduction des impacts environnementaux liés à l'activité proposée. A quai comme sur le fleuve, dans l'exploitation directe de l'activité (fonctionnement des bateaux ou des installations à quai par exemple) comme pour sa logistique d'accompagnement (livraisons des marchandises ou modalités de transit des passagers jusqu'au site par exemple), il précisera ses engagements en la matière. A titre d'exemple, le candidat précisera sa politique en matière de maîtrise des dépenses énergétiques, sa politique RSE et de recours à des énergies alternatives ou renouvelables, de gestion des déchets, d'usage de nouvelles motorisations.

Il explicitera par ailleurs les impacts sociétaux de son projet, et ses engagements spécifiques dans les dispositifs favorisant l'emploi, notamment dans le cadre de l'économie sociale et solidaire, la production locale et l'économie circulaire qui seront mises en œuvre.

Ce sous-dossier est composé des parties suivantes :

- Volet environnemental
- Volet sociétal

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

1/ VOLET ENVIRONNEMENTAL

Décrire la politique générale du candidat en matière environnementale et les engagements du candidat spécifiques au site.

- ⇒ Préciser en quoi le candidat répond à l'enjeu de réduction des impacts environnementaux liés à l'activité proposée (gestion de l'énergie, utilisation de modes doux, politique de minimisation de déchet et de recyclage). À quai comme sur le fleuve, dans l'exploitation directe de l'activité (fonctionnement des bateaux ou des installations à quai par exemple) comme pour sa logistique d'accompagnement (livraisons des marchandises ou modalités de transit des passagers jusqu'au site par exemple), préciser les engagements pris en la matière :

.....
.....
.....
.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2/ VOLET SOCIETAL

Décrire la politique générale du candidat en matière sociétale et les engagements du candidat spécifiques au site.

- ⇒ Identifier les impacts sociétaux du projet et préciser les engagements pris, en particulier les dispositifs favorisant l’emploi et la présence d’une politique RSE, notamment dans le cadre de l’économie sociale et solidaire, la production locale et l’économie circulaire.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

VII/ Sous dossier CALENDRIER DE MISE EN OEUVRE

Dans ce sous-dossier le candidat doit indiquer le calendrier général de mise en œuvre de ses investissements et préciser son niveau d'engagement quant à ce calendrier : période d'arrivée des bateaux ou établissements flottants, période d'aménagement des terre-pleins, le cas échéant.

Le candidat prendra soin d'intégrer à ce calendrier les délais des démarches administratives et réglementaires liées à son projet le cas échéant.

Le candidat précisera également le calendrier de démarrage de l'exploitation des activités et leur phasage le cas échéant (en fonction des types d'activités ou de leur localisation : terre-plein ou plan d'eau notamment).

Ce sous-dossier est composé d'une partie unique : Calendrier

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

CALENDRIER DES DEMARCHES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES
--

Le cas échéant, identifier les principales démarches administratives et règlementaires à mener et leur calendrier (date de démarrage prévisionnel et durée de chacune) :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

CALENDRIER DE CONCEPTION/REALISATION/TRANSFORMATION PUIS ARRIVEE DES BATEAUX ET ETABLISSEMENTS FLOTTANTS SUR SITE (SI CONCERNE)

Préciser les dates de démarrage prévisionnel et durées de chaque phase :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

CALENDRIER D'AMENAGEMENT DES BÂTIMENTS/ ET OU TERRE-PLEINS

Préciser les dates de démarrage prévisionnel et durées de chaque phase :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

CALENDRIER DE DEMARRAGE DE L'ACTIVITE

Préciser les dates de démarrage prévisionnel et durées de chaque phase :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ETAPES DU PROJET DURANT LA CONVENTION ET EVOLUTIONS EVENTUELLES PREVUES EN COURS DE CONVENTION

Le cas échéant, préciser les dates de démarrage prévisionnel et durées de chaque phase :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

! Toute page supplémentaire insérée devra être numérotée, en bas, en caractères gras de couleur rouge de la manière suivante : Page insérée numéro [...]

VIII/ CONTROLE DES PIECES ET ANNEXES

Préciser le nombre total de pages insérées (hors CV et K bis) : pages.

Liste des pièces annexes à fournir (seules ces pièces listées peuvent être intégrées en annexes) :

- Preuve de visite de site
- Lettre d'engagement signée
- CV du candidat et des membres de l'équipe le cas échéant
- K Bis
- Pour les structures en création : tout élément attestant de la démarche de création d'une entreprise pour les structures en création
- Schéma d'organisation des activités et de fonctionnement général du site
- Éléments de preuve de la capacité de financement du projet (lettre d'engagement de banque pour l'achat ou construction, lettre d'engagement de la personne apportant les fonds propres).
- Plan d'affaires intégralement renseigné (notamment les prévisions de chiffre d'affaires, et pour l'ensemble des activités proposées, les charges, et les investissements) a minima sur les 3 premières années d'exploitation
- S'il est prévu la présence de sous-occupants : un projet de contrat entre la société titulaire et le/les futurs sous-occupants
- Pour les bateaux/établissements flottants existants, titres de navigation, et notices accessibilité pour les EF
- Annexe graphique comprenant un ensemble de plans et coupes du projet
- Schéma de fonctionnement du projet et de gestion des circulations et des flux (*pour les emplacements concernés*)
- Notice architecturale
- Visuel d'insertion dans le site

Le dossier complet est à retourner au plus tard le

16/06/2022 à :

Grand port fluvio-maritime de l'axe Seine

HAROPA PORT - Paris

Agence Paris Seine

ICAL

2, quai de Grenelle 75015 PARIS

et par mail à : ical@haropaport.com