

Avis de sourcing

HAROPA PORT | Le Havre
Terre-plein de la barre
BP 1413 – 76067 Le Havre Cedex

Point de contact : Aurélien LEVIEUX
Courriel : aurelien.levieux@haropaport.com
Adresse(s) internet : www.haropaport.com

Objet	<p>Echanges préalables à la valorisation foncière et immobilière de la zone d'activité dite « Quai de Gironde » (ci-après désignés « Echanges Préalables » ou « <i>Sourcing</i> »).</p>
Contexte	<p>L'interface Ville-Port du Havre à laquelle est intégrée le site du « Quai de Gironde » d'une surface d'environ 5 ha (cf. Annexe 1 – Plan de localisation) offre aux acteurs économiques et habitants un potentiel de développement considérable pour le territoire métropolitain.</p> <p>Vecteur d'appropriation de l'activité et de l'identité portuaire, ce site est stratégique pour le bon fonctionnement de l'écosystème portuaire. L'interface Ville-Port étant par nature située entre les principales fonctions urbaines (habitations, services, commerces...) et portuaires (terminaux, industries...), l'objectif partagé avec tant la Ville du Havre que la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole (CU LHSM) est d'y développer des activités contribuant à l'articulation entre ces deux fonctions.</p> <p>Le Quai de Gironde était historiquement le quai d'import et export de billes et grumes de bois (depuis l'après-guerre jusqu'à la fin des années 70). Depuis les années 80 et jusqu'à aujourd'hui, le site a suivi l'arrivée du conteneur et s'est reconverti progressivement en plateforme pour les transporteurs et accueil d'activités en soutien à la logistique du conteneur.</p> <p>A l'Est sont présents les jardins fluviaux, la desserte du tramway doit s'étendre dans la partie Ouest, et la partie Nord fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Au Sud, des projets structurants comme l'usine d'éoliennes offshore et la libération du site de la centrale EDF à plus long terme participent de cette mutation.</p> <p>Divers projets structurants pour le territoire, conduits tant par la CU LHSM que la Ville du Havre et par d'autres acteurs privés, sont ainsi en cours ou amenés à voir le jour à proximité. Dès lors, il est essentiel d'envisager la requalification du Quai de Gironde comme une synthèse des enjeux économiques portuaires et d'aménagement urbain. Il est à noter que la façade fluviale du Quai de Gironde est majoritairement inexploitable et impliquerait des travaux de remise en état.</p> <p>HAROPA PORT Le Havre envisage de redynamiser ce site du Quai de Gironde afin de lui donner un caractère plus marqué alliant fonctionnalités portuaires et caractéristiques d'interface Ville-Port. L'objectif étant de développer un projet immobilier alliant une mixité de fonctionnalités : des surfaces pour de la petite logistique (entrepôts et bureaux), du tertiaire et du service aux entreprises avec l'intégration d'une trame verte (espaces verts et paysagers).</p>

	<p>L'objectif sur le volet programmatique est de changer d'angle de vue, de se donner de la perspective pour envisager les potentialités d'évolution, de participation à l'environnement portuaire et de compatibilité avec l'environnement urbain tout en s'interrogeant sur le positionnement de HAROPA PORT Le Havre dans la chaîne de valeur de développement du site.</p>
<p>Description</p>	<p>Le présent avis de publicité ne constitue pas une consultation en vue de la conclusion d'un contrat de la commande publique ou d'un contrat d'occupation domaniale.</p> <p>HAROPA PORT Le Havre souhaiterait échanger avec des opérateurs économiques (promoteurs immobiliers, investisseurs spécialisés dans l'aménagement et la construction dont SEM d'aménagement, architectes...) susceptibles d'être intéressés par la rénovation de la zone d'activité du Quai de Gironde afin de recueillir leur avis et/ou propositions sur le montage juridico-financier le plus pertinent pour le développement d'une nouvelle offre immobilière et sur les principaux éléments programmatiques envisagés. Un point d'attention particulier sera porté sur l'équilibre financier du montage envisagé, le niveau d'intégration de HAROPA PORT Le Havre et la proposition tarifaire domaniale.</p> <p>Les Echanges Préalables ont pour objet d'éclairer HAROPA PORT Le Havre sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les types de partenaire financier susceptible de l'accompagner dans ce projet immobilier et de lui permettre de monter dans la chaîne de valeur ; - Les types de montage financier et juridique conforme à la domanialité publique envisageables ainsi que la précision des principales conditions juridiques associées ; - Les principaux éléments programmatiques à envisager pour la reconversion du site. <p>Les résultats de ces Echanges Préalables pourront être utilisés par HAROPA PORT Le Havre sous réserve de ne pas avoir pour effet de fausser la concurrence ni d'entraîner une violation des principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.</p>
<p>Les caractéristiques de la zone actuelle</p>	<p>Caractéristiques du site</p> <p>Le site est constitué par un terre-plein de 5 ha environ et d'un bord à quai. Les 4 hangars présents sur le site abritent désormais des transporteurs ainsi que des entreprises qui assurent l'entretien de châssis.</p> <p>Le site est emprunté par différents réseaux (ELEC, télécoms, assainissement et eaux potable). Une DT (Déclaration de projet de Travaux) permettra de connaître l'état exact des réseaux.</p> <p>Le Quai de Gironde est un quai sur pieux bois, reposant sur platelage bois. L'ouvrage date de la fin du 19ème. La capacité portante du bord à quai est assez faible (1t/m²) ce qui traduit une certaine fragilité globale de l'ouvrage.</p>

	<p>L'état des terre-pleins Ouest est déjà structuré pour les besoins des transporteurs ayant une activité de manutention avec des engins de type Reach Stacker. Les terre-pleins associés aux Hangars sont constitués de pavés des années d'après-guerre, avec les anciennes voies ferroviaires et de multiples reprises en enrober. Les terre-pleins sur l'emprise Est ne sont pas structurés. Les anciennes voies ferroviaires, ainsi que celle des anciens portiques de manutention, sont encore présentes sur le site.</p> <p>D'après une étude d'un cabinet d'expertise sur le patrimoine immobilier de HAROPA PORT Le Havre, seuls les Hangars 71 et 72 offrent un intérêt en termes de reconversion. Les Hangars 73 et 74 n'offrent pas les dimensions adaptées aux locaux d'activité de notre époque. De plus, leurs rénovations semblent compliquées d'un point de vue technique, ce qui augmente significativement le coût de leur remembrement.</p> <p>Activités et projets périphériques</p> <p>Une grande partie des terrains en périphérie du projet de revalorisation du Quai de Gironde a déjà été reconvertie. D'autres projets à proximité comme le déménagement du SDIS ainsi que la Zone d'Activités Desmarais, sont en études. Quant au projet « éolien », il se situe à un kilomètre du Quai de Gironde.</p> <p>Le Quai de Gironde se situe partiellement à l'interface Ville/Port, entre la Rue Général Chanzy et la rue des Chargeurs réunis.</p> <p>La parcelle se trouve également à proximité du Foyer des Dockers et de l'association FAM la Salamandre qui œuvre en faveur des adultes en situation d'handicaps.</p>
<p>Procédure relative aux Echanges Préalables</p>	<p>Des échanges individuels en visioconférence ou en présentiel seront organisés et auront lieu à l'automne 2022.</p> <p>Les opérateurs économiques susceptibles de vouloir participer aux Echanges Préalables devront contacter HAROPA PORT Le Havre, jusqu'au 16 septembre 2022 à 18 heures à l'adresse suivante : clientzip@haropaport.com</p> <p>HAROPA PORT Le Havre informera, par courrier électronique, les opérateurs économiques intéressés de la date et de l'heure du rendez-vous.</p> <p>Le nombre de personnes représentant chaque opérateur lors de ces réunions d'échanges, sera limité à quatre (4) personnes.</p> <p>Les opérateurs économiques intéressés pourront, jusqu'à 5 jours ouvrés avant la date fixée de la réunion d'échange, poser toute question relative au présent <i>Sourcing</i> à l'adresse suivante : clientzip@haropaport.com</p> <p>HAROPA PORT Le Havre pourra faire intervenir, pendant ces réunions, des spécialistes internes à ses services ou des consultants et conseils externes, notamment afin d'affiner ou de faire préciser un point spécifique d'une ou des propositions.</p> <p>A l'issue de chaque entretien individuel, un compte-rendu écrit sera rédigé par HAROPA PORT Le Havre.</p>

	<p>Dans l'hypothèse où HAROPA PORT Le Havre souhaiterait s'entretenir de nouveau avec l'opérateur économique invité, HAROPA PORT Le Havre se réservera le droit d'organiser une nouvelle réunion d'échange.</p> <p>Les opérateurs économiques intéressés pourront remettre à HAROPA PORT Le Havre tout document qu'ils jugeront utiles aux Echanges Préalables, en signalant les éléments couverts par le secret des affaires.</p> <p>Ces documents devront être remis avant le 16 septembre 2022 à 18 heures, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par courrier électronique à l'adresse suivante : clientzip@haropaport.com - soit par voie postale, à l'adresse suivante : HAROPA PORT LE HAVRE Terre-plein de la barre - BP 1413 - 76067 LE HAVRE Cedex <p>En cas d'envoi par voie postale, il est recommandé d'adresser les documents sous enveloppe fermée, portant la mention :</p> <p>« Echanges Préalables – Zone d'activité Quai de Gironde – HAROPA PORT ».</p> <p>HAROPA PORT s'engage à respecter l'égalité de traitement entre les opérateurs participant au <i>Sourcing</i>.</p>
<p>Confidentialité</p>	<p>Tout participant s'engage à ne pas divulguer les informations dont il aurait pris connaissance dans le cadre du <i>Sourcing</i>.</p> <p>Les opérateurs économiques s'engagent à garder confidentielles les informations remises par HAROPA PORT Le Havre dans le cadre des Echanges Préalables.</p> <p>HAROPA PORT Le Havre s'engage à garder confidentielle toute information que l'opérateur lui aura clairement indiquée, soit par écrit en cas de transmission de documents soit à l'oral dans le cadre des Echanges Préalables, comme étant couverte par le secret des affaires.</p>