

Request For Information (RFI)
Demande d'Informations à projets innovants :

Mise à disposition de deux terrains portuaires à haut potentiel (séparément ou conjointement) sur un total de 24.493 m² :

- **en rive gauche du bassin Vergote, avenue du Port, n° 67 à 1000 Bruxelles : terrain de 12.393 m² pourvu d'un entrepôt logistique de 3.639 m² avec possibilité d'acquisition ;**
- **en rive droite du bassin de Biestebroeck, Digue du Canal n° 9 à 1070 Anderlecht : terrain de 12.100 m²**

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

Correspondance à adresser : A l'attention de :
Monsieur Geoffroy Drappier
Chef de projet de la direction du
Développement portuaire

6 Place des Armateurs
1000 Bruxelles – Belgique
gdrappier@port.brussels
facilities@port.brussels
Site internet : www.port.brussels

CONCERNE :

Dans le cadre de la future mise à disposition de deux terrains portuaires situés, d'une part, en rive gauche du bassin Vergote (terrain de 12.400 m²), et, d'autre part, en rive droite du bassin de Biestebroeck (terrain de 12.100m²), le Port de Bruxelles (le Port) lance dans un premier temps une Demande d'Informations (RFI) à projets innovants sur les terrains identifiés. L'objectif du Port est de constituer un portefeuille de projets, en ligne avec les caractéristiques du terrain et les missions du Port. Dans un second temps, le Port examinera les projets qui lui seront communiqués et procédera à une mise en concurrence des opérateurs économiques intéressés de développer ce type de projet au Port. Cette demande d'information vise à prospecter le marché. Dès lors, elle n'entraînera pas, à ce stade, d'attribution du terrain à un opérateur économique.

Les projets peuvent concerner un site ou les deux sites conjointement. L'entrepôt situé sur la parcelle du bassin Vergote peut faire l'objet d'une acquisition par le porteur de projets.

LOCALISATION :



CONTEXTE :

Conformément à son contrat de gestion, le Port évalue la qualité des projets qui lui sont proposés en tenant compte a minima des éléments suivants :

- L'utilisation de la voie d'eau ;
- Le nombre, la densité et type d'emplois en fonction de la nature des activités portuaires et logistiques ainsi que des retombées sur l'emploi local ;
- L'inscription dans une démarche de transition économique « shifting economy » ;
- La robustesse économique et financière du projet (y compris la durée de la concession en fonction du permis d'environnement et du montant des investissements ainsi que les garanties de solvabilité de l'entreprise) ;
- Les flux de marchandises d'entrée et de sortie, leur répartition modale et le caractère urbain de la logistique ;
- La contribution du projet au développement durable de la Région de Bruxelles Capitale.

ACTIVITÉS ENVISAGÉES :

Les terrains sont situés au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en Zone d'Activités Portuaires et de Transport (ZAPT) et devront donc en premier lieu répondre aux prescriptions

relatives à cette zone. Le projet vise au développement d'une activité économique en lien avec la voie d'eau.

Pour le reste, le Port est désireux que le projet puisse lui permettre de rencontrer une partie des objectifs et ambitions décrits dans son contrat de gestion 2021-2025, notamment :

- ✓ Encourager le transport de marchandises par voie d'eau, autant pour la livraison de marchandises que pour la gestion de matériaux de chantiers, afin de diminuer le nombre de camions sur le territoire de la Région de Bruxelles - Capitale avec une attention particulière au « last mile décarboné » ;
- ✓ Soutenir prioritairement les entreprises qui s'inscrivent dans une démarche de transition économique « shifting economy » et de se positionner en tant que facilitateur pour le développement de l'économie circulaire à Bruxelles, pour contribuer à une démarche bruxelloise exemplaire dans le domaine ;
- ✓ Permettre au Port de se renforcer en tant que plateforme logistique multi et intermodale 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 DES TERRAINS :

Un dossier plus technique peut être remis aux candidats sur demande.

ASSIETTE PROPREMENT DITE :

1. Terrain situé en rive gauche du bassin Vergote

Le terrain propose une superficie de terrain utile d'environ 12.400 m². Il s'agit d'un terrain avec accès direct à la voie d'eau avec quai exploitable sur toute sa longueur. Le tirant d'eau est de 4,5m.

Le terrain est idéalement situé dans le domaine portuaire, en rive gauche du bassin Vergote, à proximité du centre-ville bruxellois.

Il bénéficie d'un accès direct à l'avenue du Port menant à l'avenue Van Praet permettant de rejoindre le ring de Bruxelles.

Le terrain est bétonné et exploitable en l'état. Un entrepôt logistique construit vers 1980, d'une taille de 3.639 m², d'une hauteur utile de 3,70 à 5,60 m, est utilisable également.

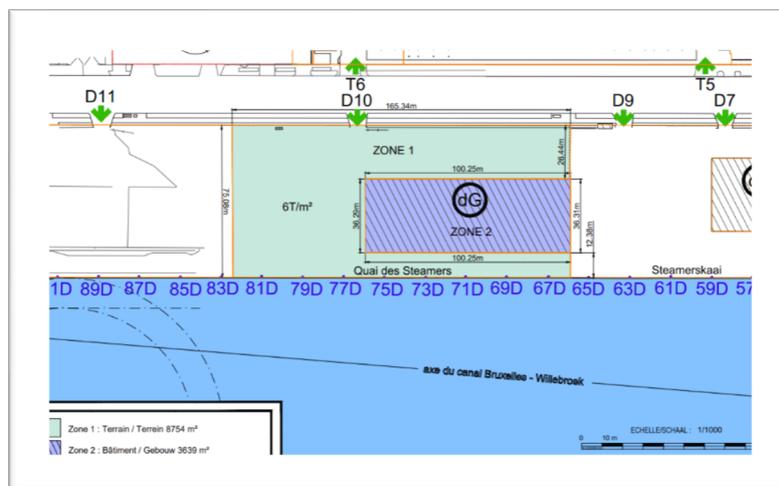
La valeur vénale du bâtiment a été estimée à 1.690.000 € en août 2024. Ce bâtiment nécessite une rénovation substantielle en vue d'atteindre le plus haut degré de performance environnementale et énergétique ainsi que d'en assurer l'intégration paysagère et urbanistique. Un audit technique du bâtiment datant de 2019 est disponible sur demande.

En ce qui concerne le Plan régional d'affectation du sol, le terrain est repris en zone d'activités portuaires et de transport.

Le terrain est composé des parcelles cadastrales suivantes :

- 21814_P_0421_S_005_00 (421S5)
- 21814_P_0421_W_004_00 (421W4)
- 21814_P_0421_X_005_00 (421X5)
- 21814_P_0421_Y_005_00 (421Y5)
- 21814_P_0421_E_009_00 (421E9)
- 21814_P_0404_V_005_00 (404V5)

Seule la parcelle 404V5 est inscrite à l'inventaire régional de l'état du sol, sous la catégorie suivante : 0+1 – parcelle non polluée mais sur laquelle s'exerce une activité à risque pour le sol (présomption de pollution non vérifiée). L'attestation du sol de cette parcelle est disponible sur demande.



2. Terrain situé en rive droite du bassin de Biestebroek

Le terrain propose une superficie de terrain utile d'environ 12.100 m². Il s'agit d'un terrain avec accès direct à la voie d'eau avec quai exploitable actuellement sur 1.992 m³. Le tirant d'eau est de 2,5 m.

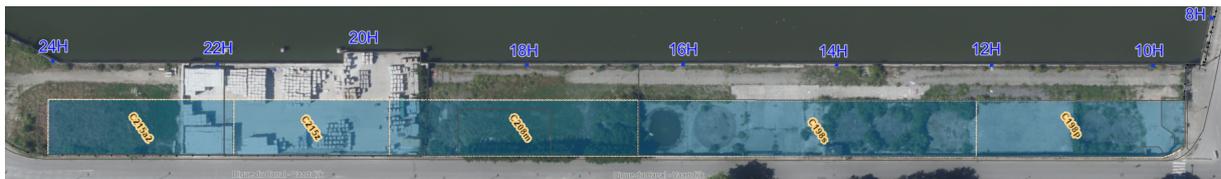
Le terrain est idéalement situé dans le domaine portuaire, en rive droite du bassin de Biestebroeck, à proximité du centre-ville bruxellois et de la commune d'Anderlecht.

Il bénéficie d'un accès direct sur la digue du Canal toute proche du boulevard Industriel de rejoindre la partie sud du ring de Bruxelles.

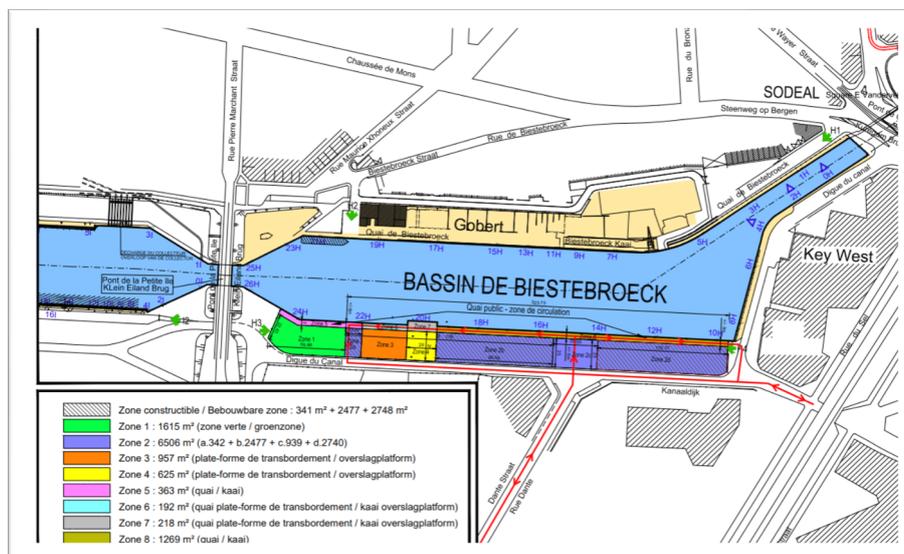
Le terrain est bétonné et exploitable en l'état sur 1.992 m². Il est composé des parcelles enregistrées au cadastre sous les numéros suivants :

- 21306_C_0198_P_000_00
- 21306_C_0198_S_000_00
- 21306_C_0208_M_000_00
- 21306_C_0215_Z_000_00
- 21306_C_0215_A_002_00
- et d'une zone non cadastrée située du côté du quai

Ces parcelles (hors zone non cadastrée – non reprise à l'inventaire du sol) sont toutes inscrites à l'inventaire régional de l'état du sol, sous la catégorie 3 (parcelles polluées sans risque), nécessitant de respecter certaines restrictions d'usage. Les attestations du sol de chaque parcelle sont disponibles sur demande.



Le reste du site doit être développé suivant la législation urbanistique en vigueur, respectant notamment le Plan Particulier d'Affectation du sol Biestebroeck (<https://anderlecht.be/fr/plan-particulier-d-affectation-du-sol-ppas#Biestebroeck>) qui prévoit certaines lignes directrices concernant le bâti, le statut du quai et les circulations notamment.



Vues du bassin de Biestebroeck



Quais portuaires et trafic par voie d'eau :

- ✓ La voie d'eau est de classe VI à Vergote et de classe IV à Biestebroeck, le Port d'Anvers est à 5 heures de navigation fluviale.
- ✓ Le tirant d'eau est de 4,5 m en rive gauche du bassin Vergote et de 2,5 m en rive droite du bassin de Biestebroeck.

L'utilisation de la voie d'eau est au cœur du développement des activités du Port. Les occupants situés le long ou à proximité du canal se voient attribués une obligation minimale de trafic par voie d'eau exprimée en tonnes/an (et/ou conteneurs et/ou unité de charge, le cas échéant).

DURABILITE ET ECONOMIE CIRCULAIRE

L'objectif poursuivi sur ce point est de faire du Port un acteur de premier plan qui stimule et concrétise le développement d'une logistique urbaine durable, notamment via l'utilisation de modes de transport durables que sont la voie d'eau, le groupage de marchandises et la distribution urbaine, et la transition économique.

À cet effet, le Port souhaite stimuler la création et la sélection de projets d'entreprises qui concrétisent le mouvement de transition économique « shifting economy » et qui contribuent à l'atteinte des objectifs climatiques fixés par le Gouvernement, et qui présentent une réelle valeur ajoutée pour l'activité économique et l'emploi dans la Région de Bruxelles-Capitale (construction durable, emplois locaux, production locale, circularité des flux, empreinte environnementale réduite, impact sur la mobilité à l'échelle régionale générale et locale, activités liées à la transition vers une consommation plus durable et plus urbaine).

Cela signifie que les priorités pour ce terrain sont d'une part la logistique urbaine durable (utilisation de la voie d'eau et/ou du rail pour l'approvisionnement de Bruxelles ou l'évacuation de ses résidus de consommation, développement de solutions innovantes ou durables en termes de transport et/ou de logistique), et d'autre part les activités basées sur un modèle circulaire de l'économie. L'économie circulaire est, [comme le définit le Programme Régional en Economie Circulaire \(PREC\)](#), un système économique d'échange et de production qui, « à tous les stades du cycle de vie des produits (biens et services), vise à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources et à diminuer l'impact sur l'environnement tout en développant le bien-être des individus ». La nature du projet, ses modalités et les livrables qu'il produira devront s'inscrire dans une transition vers une économie circulaire en s'appuyant sur les concepts définis dans le PREC, et contribuer aux objectifs de celui-ci. Les projets qui stimulent la chaîne de valeur locale (partenaires économiques, fournisseurs, etc.) seront privilégiés. Il est demandé au porteur de projet d'expliquer en quoi son projet contribuera à la transition de l'économie bruxelloise vers une économie circulaire qu'elle est définie sur le site <https://www.circulareconomy.brussels/a-propos/leconomie-circulaire/>,

De plus, le projet devra contribuer à diminuer l'empreinte écologique de nos modes de production et/ou consommation par l'application de logiques économiques circulaires. Dans cette perspective, il est demandé au porteur de projet d'évaluer son impact et ses externalités positives en détaillant les bénéfices environnementaux majeurs qui découleront de son projet en y associant si possible un impact chiffré au regard du volume du produits ou services générés par l'activité (éviter d'extraction de ressources primaires, revalorisation de matières, éviter de déchets, mutualisation de ressources, allongement de la durée de vie, km évités, etc.). Indiquez les éventuelles sources de références sur lesquelles vous vous basez pour faire vos estimations.

Les synergies avec d'autres acteurs présents sur le domaine portuaire sont les bienvenues.

[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 devenir neutre dans leurs émissions de CO₂, de définir et publier un plan définissant une trajectoire de décarbonation, et d'obtenir le label 'entreprise écodynamique'.

[ESPACES VERTS](#)

Le PRAS (plan régional d'affectation du sol) impose notamment, pour tout projet portant sur une superficie au sol de min. 5.000 m², la réalisation d'un min. de 10% d'espaces verts (cf. prescription 0.2 du PRAS).

[BEELDKWALITEITSPAN \(BKP\)](#)

Le [Beeldkwaliteitsplan \(BKP\)](#) ou plan de qualité paysagère et urbanistique constitue un guide et un cadre stratégique pour les maîtres d'ouvrages et concepteurs de tout projet d'espace ouvert sur le territoire du canal.

Le BKP répond à deux objectifs régionaux :

- ✓ L'élaboration d'une vision cohérente des espaces publics sur toute la longueur du canal tout en permettant le développement d'une spécificité et d'une individualité pour chacun ;
- ✓ Le développement des connexions avec les quartiers voisins afin de créer des interactions entre les différentes échelles.

Le chapitre "C2 - Paysage et durabilité" expose les différentes ambitions qui doivent être prises en compte dans le développement du projet :

- ✓ Renforcer le réseau écologique,
- ✓ Une gestion intégrée des eaux de pluie.

CONTRAINTES SPECIFIQUES

Comme mentionné ci-avant, le site Biestebroek doit être développé suivant la législation urbanistique en vigueur, respectant notamment le Plan Particulier d'Affectation du sol Biestebroek (<https://anderlecht.be/fr/plan-particulier-d-affectation-du-sol-ppas#Biestebroek>) qui prévoit certaines lignes directrices concernant le bâti, le statut du quai et les circulations notamment.

REDEVANCE ANNUELLE INDICATIVE (SELON [GRILLE TARIFAIRE 2025](#) SUJETTE A MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS)

localisation	m ²	descriptif	redevance annuelle / m ² HTVA
Vergote	8754	terrain bétonné avec accès quai	10,65
	3639	entrepôt hauteur < 6 m	54,78
Biestebroeck	1615	terrain non bétonné avec accès quai (zone 1)	8,8
	6848	terrain non bétonné avec accès quai (zone 2)	8,8
	957	terrain bétonné avec accès quai (zone 3)	10,65
	625	terrain bétonné avec accès quai (zone 4)	10,65
	363	terrain non bétonné avec accès quai (zone 5)	8,8
	192	terrain bétonné avec accès quai (zone 6)	10,65
	218	terrain bétonné avec accès quai (zone 7)	10,65
	1282	terrain bétonné avec accès quai (zone 8)	8,8

Le candidat est libre de racheter ou non le bâtiment situé sur la parcelle du bassin Vergote.

PROCEDURE DE DEMANDE D'INFORMATIONS (RFI)

VISITE DES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE LA DEMANDE D'INFORMATIONS.

Une visite des terrains est organisée sur demande par le Port afin d'une part, de présenter les terrains et, d'autre part, de présenter les enjeux économiques et urbanistiques que ces terrains représentent.

ELEMENTS ATTENDUS DANS LE DOSSIER DU PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet doit joindre à son dossier les différents éléments ci-dessous, ainsi que le document de synthèse dument complété (voir annexe). À défaut, le Port n'examinera pas le dossier.

1. Une présentation générale du porteur de projet incluant une brève description de celui-ci (vision et stratégie, activité(s), offre(s) de produits ou de services, segments-clients, 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 (ou équivalent pour les sociétés étrangères) et le(s) attestation(s) 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 actionariat. La teneur et le planning complet du développement du projet incluant un engagement sur le tonnage annuel réalisé par la voie d'eau et par la route ; Le nombre de m² prévus par activités (voiries et espaces de manutention, stockage, logistique à valeur ajoutée, show-room, espaces administratifs, ...) ;
5. Le nombre d'emplois à créer sur le terrain ;
6. Une description du projet (objectifs, offre de produits ou services, public-cible du projet) ;
7. Une note sur l'adéquation du projet aux objectifs du Port ;
8. Une note relative aux montants à investir dans le projet ainsi qu'un business plan du projet pour les 15 premières années d'exploitation (ces documents seront traités de manière confidentielle).

Le dossier sera analysé au plus tard dans les trois 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 ou en dehors de cette période de trois mois.

DEPOT DES DOSSIERS :

Les dossiers devront être transmis pour le **30/06/2025 à 16h00** au plus tard, par voie électronique uniquement, à l'attention de :

Monsieur Geoffroy Drappier, chef de projets de la direction du développement portuaire.
Place des Armateurs 6 à 1000 Bruxelles – Belgique - gdrappier@port.brussels

PERSONNES DE CONTACT :

Monsieur Geoffroy Drappier
Chef de projets
Port de Bruxelles
Tel. : 02 421 66 23
gdrappier@port.brussels

Monsieur Luc Donck
Team Manager Business Development
Port de Bruxelles
Tel. : 02 421 66 38
ldonck@port.brussels

ANNEXES :

Conditions générales
Document de synthèse de projet

LIENS UTILES :

Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
<https://urbanisme.irisnet.be/fr/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-pras>

Masterplan Port de Bruxelles :
<http://www.port.brussels/fr/documents>