



PORT AUTONOME DE NAMUR

Place Léopold 3
B-5000 NAMUR

Tél. : +32 (0)81 24 09 50
E-Mail : info@portnamur.be

**Madame,
Monsieur,**

Concerne : Invitation à remettre offre pour l'obtention d'une concession domaniale relative à un terrain sis à Seilles Rue de Géron 15 et 17a.

Réf : PAN-2024/Géron 15-17a

Le Port autonome de Namur

Le Port autonome de Namur (ci-après, le « PAN ») est un organisme public constitué par la loi du 29 juin 1978 et dont les statuts coordonnés du 27 mai 2009 sont publiés au Moniteur belge ; il associe plusieurs pouvoirs et entreprises publiques.

Le PAN a pour objet d'aménager, d'équiper, de gérer et d'exploiter les zones portuaires, industrielles et commerciales (y inclus leurs dépendances) dont il est propriétaire ou dont la gestion lui a été confiée par la Région wallonne.

L'exercice de ses missions de service public est encadré par un Contrat de gestion.

Dans ce cadre, le PAN est en charge de/peut mettre à disposition d'utilisateurs de la voie navigable, ou à d'autres candidats investisseurs, les terrains et infrastructures disponibles sur les zones portuaires industrielles, notamment par le biais d'autorisations ou de concessions domaniales.

Le PAN organise une procédure en vue de conclure une nouvelle concession domaniale (ci-après « *la Concession* ») pour le Site.

L'objectif du PAN est de trouver un concessionnaire qui dynamisera le site, stratégiquement situé, privilégiant les activités :

- **faisant usage ou en lien avec la voie d'eau ;**
- **créatrices d'emploi ;**
- **innovantes ;**
- **durables et respectueuses de l'environnement**

La procédure qui sera suivie par le PAN est décrite ci-après au point 1. Si vous désirez remettre offre, veuillez suivre les indications reprises au point 2 de la présente.

Les personnes qui remettent offre sont appelées ci-après « *Soumissionnaires* ». Le terme « *le Concessionnaire* », désigne l'attributaire de la Concession au terme de la procédure décrite ci-dessous.

Il est loisible aux Soumissionnaires de créer un groupement afin de maximiser l'utilisation de l'infrastructure sur le site en y localisant différentes activités.

Zone à remettre en concession

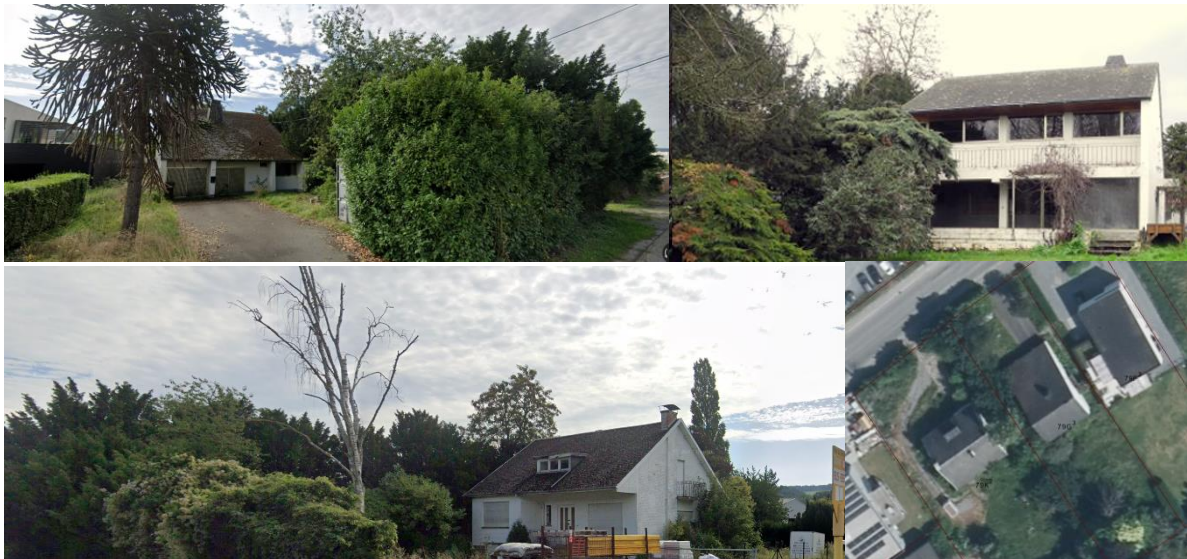
Sur la zone portuaire de Seilles le terrain sis à Seilles, Rue de Géron 15 et 17a (ci-après « le Site », voir zone rouge sur la photo aérienne ci-dessous) est libre d'occupation.



Cette concession concerne parcelles cadastrées ANDENNE 11 DIV / SEILLES / SECTION D / 79 K² pie et 79 G³

Le Site présente les caractéristiques suivantes :

- Affectation au plan de secteur : Zone d'activité économique industrielle
- Superficie : 2.466 m² (contenance indicative – sera précisée par levé de géomètre)
- Bâtiment : deux maisons sont présentes sur le site. Elles ne pourront être utilisées comme lieu d'exploitation ou tout autre lieu d'utilisation. Ces bâtiments devront nécessairement être abattus et évacués par le concessionnaire qui en assumera les frais. La démolition/évacuation doit donc faire partie des plans et prévisions du candidat.
- Accès : via la Rue de Géron
- Etat du sol : pas d'information à la BDES :
- Voie d'eau et quai : site non connecté à la voie d'eau. Quai accessible par la route à 200 m



Caractéristiques générales d'occupation

Les terrains gérés par le Port autonome de Namur sont propriété du SPW/MI et ne peuvent être vendus. Leur occupation se fait sous forme d'une concession de longue durée de 30 ans. Celle-ci pouvant être renouvelée 2 fois maximum et ce, sous certaines conditions après approbation de la demande par le Conseil d'Administration.

Les terrains font l'objet d'un contrat 5+25 ans. Une évaluation au terme des 5 premières années est prévu pour déterminer, entre autres, le respect du contrat, le taux d'emploi, l'évolution et la réalisation du transport par voie d'eau. Cette évaluation conditionne la poursuite de l'occupation pour les 25 années suivantes

Frais liés à l'occupation

Redevance d'occupation

TERRAIN INDUSTRIEL (non connecté à la voie d'eau)
Superficie du site (m²) à 0,3966 €/m²/an hors tva et hors index,

A l'exception de la redevance pour tonnage manquant, la première année les redevances sont réduites de 50% pour tenir compte des frais d'aménagement, d'installation et de mise en activité.

Péage (tonnage)

En complément de la redevance d'occupation, il est imposé pour l'ensemble de la concession un péage global annuel correspondant à un trafic minimum d'une tonne par m² comptabilisé au tarif forfaitaire par tonne de 0,0496 € htva et hindex.

Complémentairement, lorsque le trafic a lieu par camions, le péage est fixé à 0,0496 € htva et hindex, par tonne manipulée

Révision des redevances et péages

Les redevances et péages font l'objet d'une révision qui est liée à l'indice des prix à la consommation. Pour votre information, indice 2024 : 1,816. Toute fluctuation dans le sens de la hausse ou de la baisse de l'indice donnera ipso facto lieu à un rajustement proportionnel du taux, rajustement qui ne peut se faire qu'une fois l'an, à savoir le 1^{er} janvier.

1. Procédure de passation, d'attribution et de conclusion de la Concession

La Concession sera attribuée au Soumissionnaire :

- Qui n'a **pas fait l'objet, au cours des 5 dernières années à compter du 01 avril 2022, d'une condamnation prononcée par une décision judiciaire ayant force de chose jugée pour l'une des infractions** suivantes¹ :
 1. Participation à une organisation criminelle ;
 2. Corruption ;
 3. Fraude ;
 4. Infractions terroristes (y inclus incitation, complicité ou tentative d'une telle infraction) ;
 5. Blanchiment de capitaux ou financement du terrorisme ;
 6. Travail des enfants et autres formes de traite des êtres humains ;
 7. Occupation de ressortissants de pays tiers en séjour illégal².

A cet effet, le Soumissionnaire complète les déclarations reprises dans le formulaire d'offre (**voir annexe 1**). Ces déclarations seront vérifiées dans le chef de l'attributaire pressenti de la Concession, avant son attribution définitive. A cet effet, le PAN demandera la production d'un extrait de casier judiciaire ou tout document équivalent attestant de l'absence de condamnation ou décision précitées.

- Qui n'a **pas de dettes de cotisations de sécurité sociale à l'égard de l'ONSS ou de l'INASTI³, ni de dettes à l'égard du SPF Finances⁴** pour un montant supérieur à 3.000,00 euros ou, s'il est en situation de dette au sens précité, qui a accepté de régulariser sa situation à la première demande du PAN. N'est pas en situation de dettes le Soumissionnaire qui dispose d'un plan d'apurement accepté par l'ONSS, l'INASTI ou le SPF Finances et qui le respecte.

A cet effet, les Soumissionnaires complètent les déclarations reprises dans le formulaire d'offre (**voir annexe 1**). Ces déclarations seront vérifiées dans le chef de l'attributaire pressenti de la Concession, avant son attribution définitive, via (i) la consultation de TELEMARC ou, (ii) la production d'attestations des autorités compétentes. Si, sur ces bases, le PAN constate l'existence d'une dette supérieure à 3.000,00 euros, il invitera le Soumissionnaire concerné à régulariser sa situation et à lui transmettre la preuve de cette régularisation dans les 10 Jours de l'invitation qui lui aura été notifiée.

- **Dont l'offre est introduite dans les formes et délais précisés** au point 2. Les offres tardives seront rejetées. Le PAN peut soit faire compléter, préciser ou régulariser les offres initiales incomplètes, vagues / imprécises ou non conformes aux exigences essentielles de la présente invitation à faire offre, soit les rejeter. **Si le PAN négocie les offres, seules les offres**

¹ Pour une définition précise de ces infractions, voir article 31 de l'arrêté royal du 25 juin 2017 relatif à la passation et aux règles générales d'exécution des contrats concessions.

² ATTENTION : pour cette infraction, une simple décision administrative ou judiciaire suffit, en ce compris une notification de l'inspection du travail.

³ Pour les Soumissionnaires étrangers, il s'agit du paiement des cotisations sociales en qualité d'indépendant ou en qualité d'employeur.

⁴ Pour les Soumissionnaires étrangers, il s'agit du paiement de la TVA et des impôts sur les revenus (personnes physiques, morales ou sociétés).

initiales complètes et conformes aux exigences essentielles précitées (ou complétées et rendues conformes) seront admises à la négociation.

- Et dont l'offre, après négociations éventuelles, est considérée comme **économiquement la plus avantageuse** par application des critères d'attribution suivants :

1. **La complétude du dossier de candidature** (10 % de la cote sur 5 points)
2. **L'activité projetée sur le site** (30 % de la cote sur 11 points). A ce titre, les éléments suivants seront pris en considération :
 - Le lien du projet avec la voie d'eau ou l'eau dans sa globalité
 - La pertinence de la justification du projet par l'intermédiaire d'un business plan sur 5 ans, d'un project plan, éventuellement d'une étude de marché et de tout autre document étayant le projet.
 - La dimension innovante du projet (process, produit, logistique, ...).
3. **L'impact du projet sur l'emploi** (20 % de la cote sur 10 points) :
 - Emplois directs créés la première année.
 - Évolution de l'emploi direct sur 5 ans.
4. **Les investissements et l'autonomie financière** (10 % de la cote sur 8 points) :
 - Montants et justification des investissements sur les 5 premières années.
 - Travaux, équipements et aménagements demandés au PAN.
 - Interventions sur les redevances (réductions, ...)
5. Les **impacts environnementaux** du projet et son **intégration dans l'existant** (20 % de la cote sur 9 points) :
 - Risques de pollution (sol, air, eau) liées à l'activité et mesures de prévention et de correction.
 - Risques de Nuisances (poussières, bruit, odeurs) liées à l'activité et mesures de prévention et de correction.
 - Réactivité par rapport au voisinage.
6. La **dimension durable** du projet (10 % de la cote sur 6 points) :
 - Energie : diversification des sources d'énergie au profit des énergies renouvelables et de la récupération.
 - Biodiversité : Intégration paysagère/visuelle végétale - intégration du vivant - protection de la biodiversité
 - Ressources en eau : Gestion raisonnée de l'eau au minimum au sein des bâtiments administratifs et sociaux
 - Déchets : limitation de la production de déchets, développement de leur valorisation et de leur recyclage au minimum au sein des bâtiments administratifs et sociaux
 - Economie circulaire
 - Dimension sociale - bien-être des employés et ouvriers

Outre une description précise du projet qu'il compte développer sur la zone à remettre en concession, le Soumissionnaire veillera à détailler clairement et précisément dans son offre tous les arguments permettant au PAN d'évaluer cette dernière à la lumière des critères décrits ci-dessus.

Le PAN n'étant obligé ni de faire régulariser ou compléter les offres ni de les négocier, les Soumissionnaires veilleront à remettre directement une offre initiale parfaitement complète, conforme et économiquement la plus avantageuse au regard des critères précités.

Par ailleurs, il est précisé que, en cas de négociations, le PAN se réserve la faculté de limiter celles-ci aux trois meilleures offres, c'est-à-dire les offres initiales complètes et conformes (ou complétées et rendues conformes) et économiquement les plus avantageuses par application des critères d'attribution définis ci-avant.

Le PAN prendra une décision motivée d'attribution qui sera notifiée à l'attributaire. Les Soumissionnaires non retenus recevront les motifs du rejet de leur offre. Avec l'attributaire de la Concession, le PAN finalisera la rédaction du Contrat de concession. La signature du Contrat vaut conclusion de la Concession.

Le PAN se réserve la faculté de renoncer à l'attribution ou à la conclusion de la Concession, ces décisions ne générant aucun droit à indemnisation dans le chef des Soumissionnaires ou attributaire de la Concession. Le PAN notifiera aux Soumissionnaires ou attributaire concernés sa décision motivée de renoncer à l'attribution ou à la conclusion de la Concession.

Par l'introduction de son offre, le Soumissionnaire accepte la présente procédure telle que décrite ci-avant et prend à sa charge tous les frais et coûts liés à l'introduction de son offre et à sa négociation.

2. Modalités d'introduction des offres

L'opérateur qui désire introduire une offre :

- Opère au préalable une visite du site visé par la Concession. S'ils le souhaitent, les candidats peuvent prendre contact avec le PAN au 081/24.09.50 afin de fixer un rendez-vous sur site avec un membre du PAN ;
- Complète, date et signe le formulaire d'offre annexé à la présente ;
- Joint à ce formulaire TOUS les documents qui y sont listés, dûment datés, signés par le Soumissionnaire.

Les offres doivent être établies en un original papier et une copie sur support électronique (clef USB). En cas de discordance entre l'original papier et la copie, l'original papier fait foi.

L'original et la copie électronique sont glissées dans une enveloppe portant la mention « **OFFRE – PAN-2024/Géron 15-17a** »

Elles sont introduites soit par porteur, soit par la poste.

En cas de remise d'offre par porteur, les enveloppes précitées sont déposées dans l'urne prévue à cet effet, pendant les heures d'ouverture de bureau (de 09h00 à 16h00), tous les jours de la semaine, au :

**Port Autonome de Namur Place Léopold, 3
4ème étage, secrétariat
5000 Namur**

L'offre envoyée par pli postal est glissée dans une seconde enveloppe portant la mention « OFFRE » et adressée à :

**Port Autonome de Namur
A l'attention de Madame A.-F. WIAME
Place Léopold, 3
5000 Namur**

Les offres doivent être réceptionnées par le PAN **au plus tard pour le lundi 2 décembre 2024 à 13 h**. Les offres tardives seront rejetées. N'est toutefois pas considérée comme tardive, l'offre que le PAN réceptionne par la poste après les date et heure ultimes précitées dont le Soumissionnaire peut établir qu'il l'a envoyée par recommandé au plus tard le 2^{ème} jour ouvrable précédant la date ultime de réception précitée.

Le PAN procédera à l'ouverture des offres aux dates et heure précitées et dressera procès-verbal indiquant l'identité des Soumissionnaires.

L'offre introduite a une durée de validité de 120 jours calendrier à dater de la date ultime de réception précitée.

* *
*

Toute question ou demande d'information complémentaire relative à la présente ou ses annexes, doit être adressée par e-mail à Madame A.-F. WIAME, à l'adresse afwiamel@portnamur.be (en mettant en copie info@portnamur.be) et ce au plus tard **pour le lundi 18 novembre 2024**

Dans le respect de la confidentialité, le PAN adressera ses réponses par e-mail à tous les opérateurs qu'il a invités à remettre offre, ainsi qu'à ceux qui se seront manifestés, pour assurer une information égale pour tous les opérateurs intéressés.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos sentiments distingués.

La Directrice a.i.,
Ann-Françoise Wiame