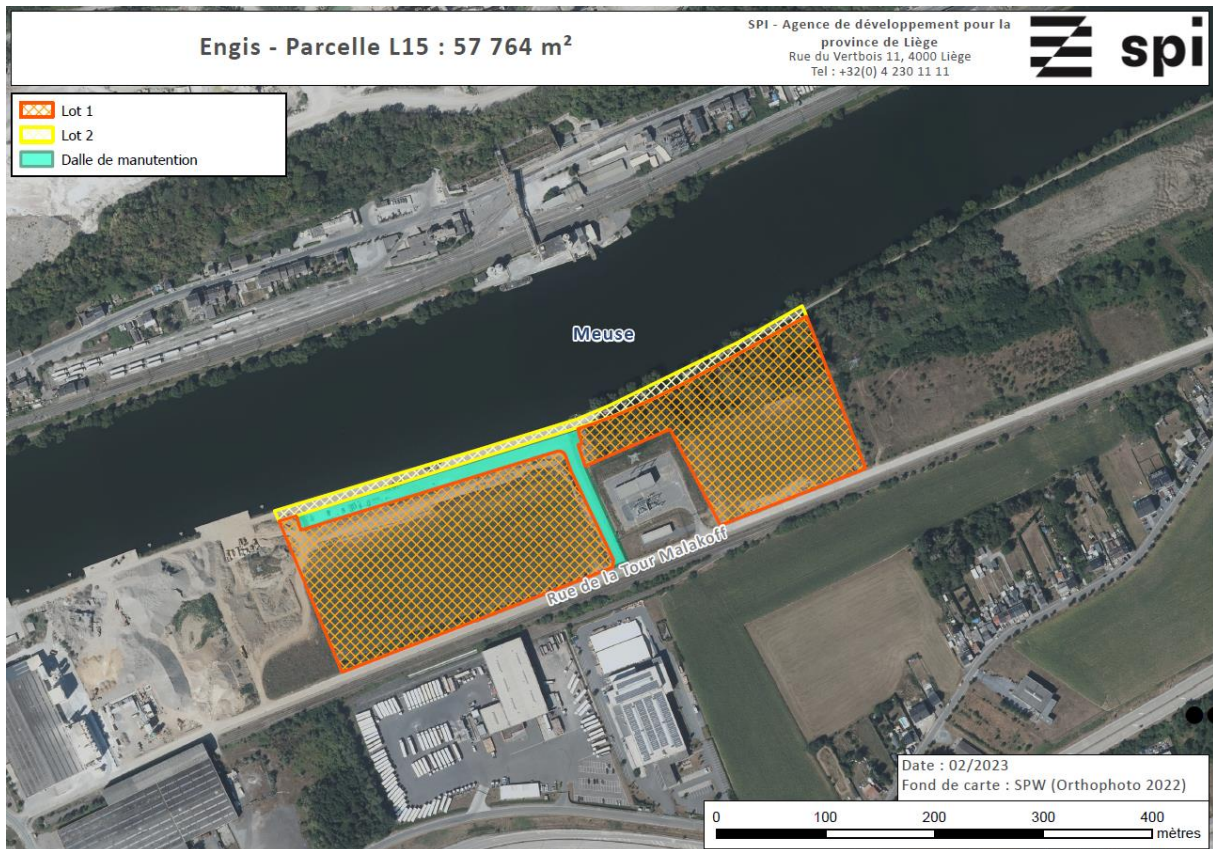


**PAE d'Engis – appel à projets pour terrains à voie d'eau.**

**Rue de la Tour Malakoff, 4480 Engis**



Le Port Autonome de Liège et Spi, Agence de développement territorial, s'associent pour proposer la mise en emphytéose (lot 1) et concession (lot 2) d'une parcelle avec accès à voie d'eau pour une durée de 30 ans.

Le présent document expose le contexte et les conditions de cette emphytéose conditionnée. Il est structuré de la façon suivante :

## Table des matières

1.	LE CONTEXTE .....	3
a.	La situation : .....	3
b.	Vues : .....	4
i.	Situation : .....	4
ii.	Vue large : .....	5
c.	Statut de la zone : .....	5
d.	Caractéristiques de la parcelle et des terrains portuaires : .....	6
2.	OBJET ET PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION .....	6
a.	Identité du bailleur emphytéotique/concédant.....	6
b.	Objet .....	6
c.	Principes de la mise à disposition.....	7
3.	LES CONDITIONS D’EXPLOITATION ET LES CRITERES D’APPRECIATION .....	7
a.	Les activités autorisées.....	7
b.	Critères pris en compte pour l’attribution .....	7
c.	Le canon .....	8
4.	IDENTITE ET CAPACITES DE L’EXPLOITANT.....	8
a.	Identité et situation juridique du candidat .....	8
b.	Capacité économique et financière du candidat .....	9
5.	LES OFFRES .....	9
a.	Modalités pratiques : .....	9
b.	Attribution : .....	10
c.	En cas de non-attribution : .....	10
6.	ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DE L’-EXPLOITANT .....	10
7.	CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES D’EMPHYTOESE DE SPI .....	12
8.	CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DU PORT AUTONOME DE LIEGE .....	12
9.	PERSONNE DE CONTACT .....	12

## 1. LE CONTEXTE

### a. La situation :

La zone concernée par cet appel à manifestation d'intérêt est constituée de deux lots :

- Une parcelle au sein du Parc d'Activité Economique d'ENGIS ;
- Des terrains portuaires du Port d'Hermalle-sous-Huy localisés en rive droite de la Meuse, entre Namur et Liège.

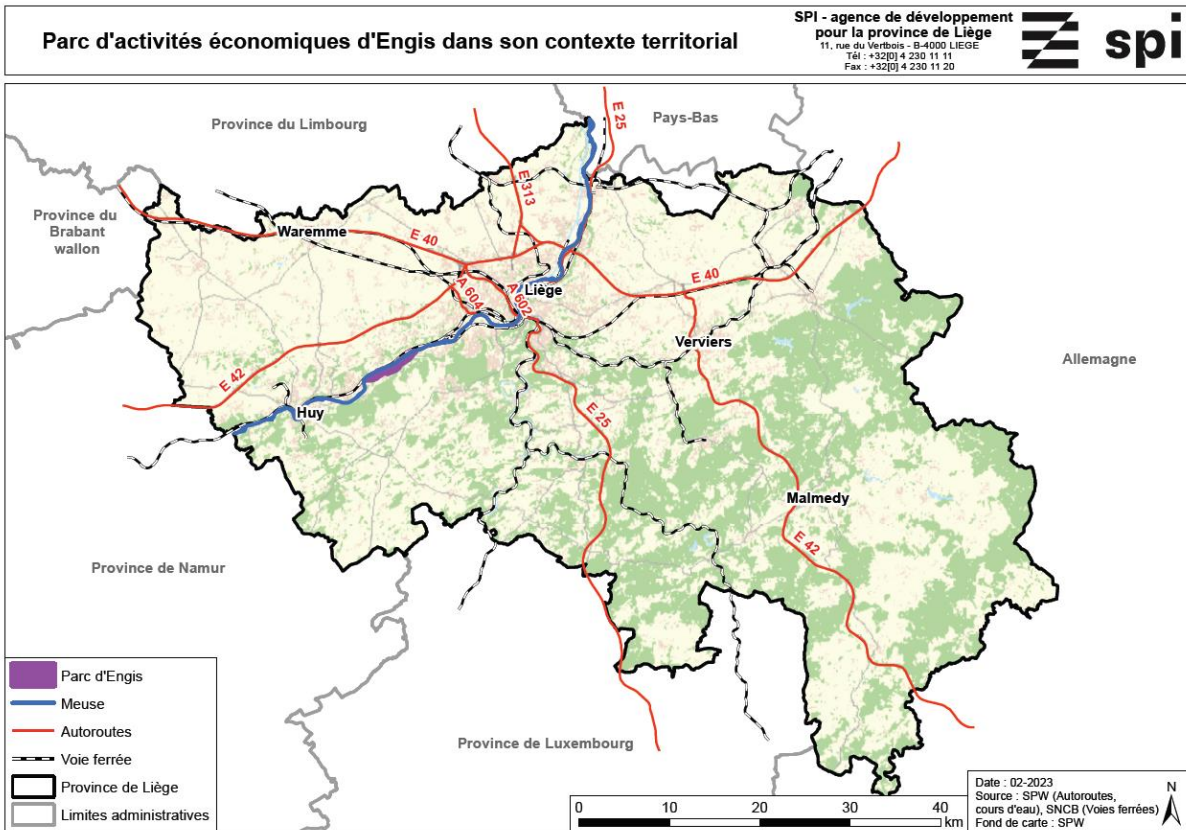
L'accessibilité de la zone est assurée par rue de la Tour Malakoff (4480 Engis), la voirie permettant la liaison restera du domaine public.

Sa localisation se caractérise par :

- Un accès direct à la voie d'eau avec une connexion de premier choix vers Anvers (20 h de navigation), Rotterdam (30 h de navigation), Charleroi/Namur (10h/5h de navigation) Lille/Dunkerque (48h de navigation) et de manière plus large un accès à 5 ports maritimes majeurs (Anvers, Rotterdam, Zeebruge, Dunkerque, North Sea Port) ;
- Une très bonne accessibilité au réseau routier, grâce à la proximité des grands axes routiers structurant : E42 et N684 - N90 ;
- Sa proximité (18 km) avec l'aéroport de Liège, hub logistique de référence en Europe en pleine croissance ;
- Sa localisation au cœur de l'Eurégio rassemblant la Province du Limbourg (Pays-Bas), la Province du Limbourg (Belgique), la Province de Liège (Belgique), le Zweckverband Region Aachen (Allemagne), la Communauté germanophone (Belgique) ;
- Une situation stratégique aux portes des nouveaux marchés des pays de l'Est ;
- 56 millions d'habitants dans un rayon de 250 km ;
- 60 % du pouvoir d'achat européen dans un rayon de 500 km ;
- Des possibilités d'aides financières nombreuses en Région wallonne (WE, OFI, DTIM).

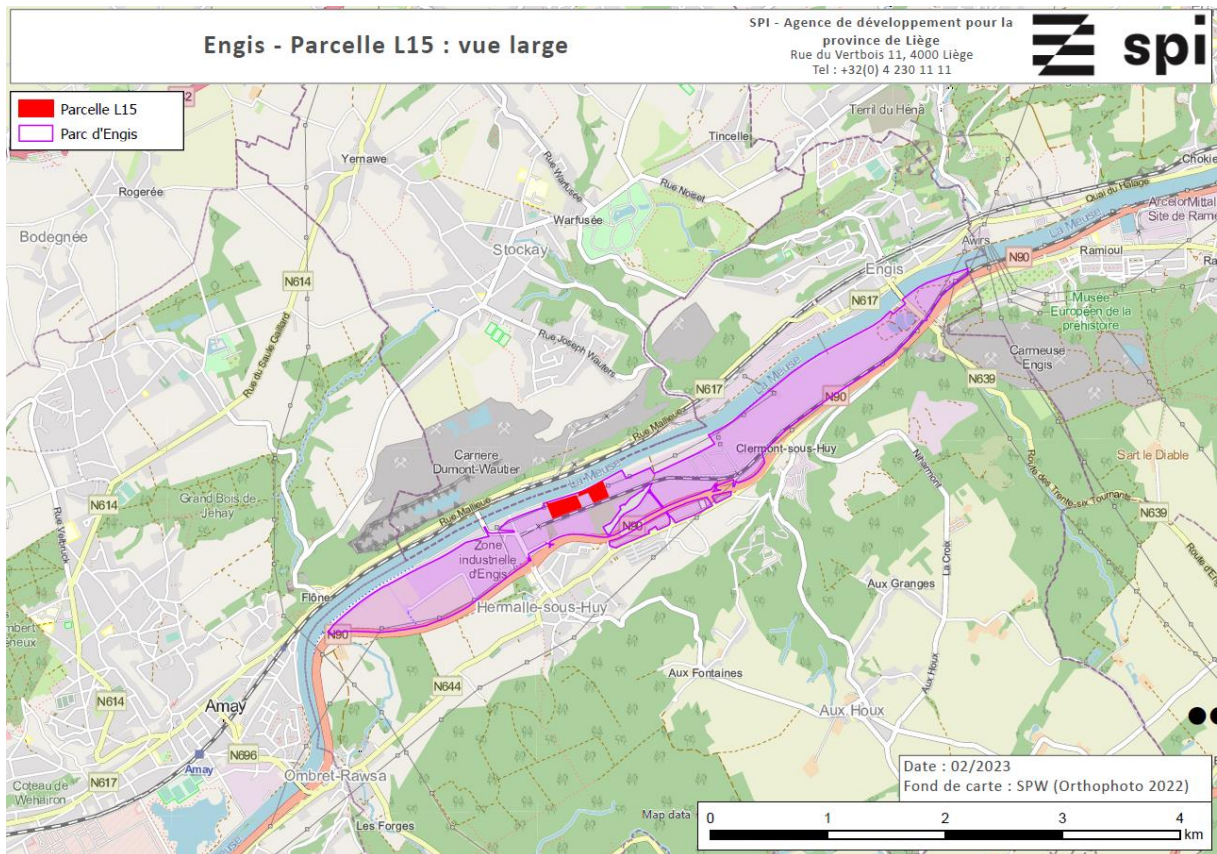
b. Vues :

i. Situation :





## ii. Vue large :



## c. Statut de la zone :

- Lot 1 – Parcelle au sein du Parc d'Activité Economique d'ENGIS :
  - o Plan de Secteur : la zone concernée par la parcelle est reprise au plan de secteur comme « Activité économique industrielle ».
  - o La localisation impose une activité liée à la voie d'eau (avec une possibilité de manutention de conteneurs).
  - o Décret du 2 février 2017 : l'ensemble de la zone est fait partie du parc d'activité économique de « ENGIS » et doit respecter les prescriptions du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques et tout particulièrement les conditions reprises dans les articles 82 et 84 qui seront reproduites dans l'acte.
  - o Conditions générales et prescriptions d'implantation de SPI : le candidat devra prendre connaissance des conditions générales de vente et d'implantation qui figurent en annexe et qui sont applicables dans le cadre de la mise à disposition d'une parcelle via une emphytéose. Nous attirons en particulier l'attention sur les rubriques :
    - relative aux activités autorisées dans les parcs d'activités économiques,
    - relatives à l'intégration de votre projet dans le parc, dont les mesures paysagères,
    - relative à la nature et force portance du sol ainsi qu'aux essais de sol,
    - relative aux conditions spéciales.
- Lot 2 – terrains portuaires du Port d'Hermalle-sous-Huy.
  - o Loi du 21 juin 1937 relative à la création du Port autonome de Liège et ses statuts : le terrain dont la gestion est assurée par le Port autonome de Liège sera donné en concession au futur exploitant en vertu d'un contrat sous seing privé.

- Arrêté ministériel de remise en gestion du terrain dont question au Port autonome de Liège (à intervenir)

#### d. Caractéristiques de la parcelle et des terrains portuaires :

Comme mentionné précédemment, la zone concernée par cet appel à manifestation d'intérêt est constituée de deux lots disponibles immédiatement, et **dont l'exploitation doit être solidaire**.

- Lot 1 - Une parcelle au sein du Parc d'Activité Economique d'Hermalle-sous-Huy d'une surface de +- 57.760 m<sup>2</sup> mise à disposition par SPI ;
- Lot 2 - +- 3.000 m<sup>2</sup> de terrains portuaires mis à disposition par le Port autonome de Liège le long du quai de 250 mètres.
  - Un quai droit de 250 mètres en rive droite de la Meuse, entre Namur et Liège (non concédé) ;
  - Une dalle de manutention de 250 m x 20 m le long du quai ;
  - Une accessibilité aux convois poussés (2 barges) jusqu' à 4 500 T et aux caboteurs jusqu'à 2 500 T.
  - Un enfoncement admis de 3,00 mètres ;
  - Le halage d'une largeur de 6 mètres reste du domaine public.

Nous alerterons que le terrain Spi est séparé en deux par une voirie qui restera du domaine public. La configuration est donc particulière. Le candidat ne pourra en aucun cas empiéter sur la voirie qui constituera l'accès au quai pour d'autres entreprises. Le passage devra rester libre, néanmoins une priorité est prévue pour l'exploitant de la parcelle L15.

## 2. OBJET ET PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION

### a. Identité du bailleur emphytéotique/concédant

L'exploitation des deux lots sera concédée par deux actes distincts issus des deux institutions (SPI et le Port Autonome de Liège), de manière solidaire. L'entreprise disposera d'un droit d'exploiter sur l'ensemble des deux lots et devra le conserver.

Pour le lot 1 : Spi, Société Coopérative, Agence de développement pour la province de Liège, rue du Vertbois 11 à 4000 LIEGE, représentée par Monsieur Eric HAUTPHENNE - Président, et Monsieur Cédric SWENNEN - Directeur général, agissant en vertu d'une délibération du Bureau Exécutif en date du 2 février 2022.

Pour le lot 2 : Port autonome de Liège, quai de Maestricht 14 à 4000 Liège, représenté par Monsieur W. DEMEYER, Président et Monsieur Yves DEMEFFE - Directeur général a.i.

### b. Objet

La volonté de Spi et du Port autonome de Liège est de permettre l'exploitation de la parcelle et des terrains portuaires en encourageant la compatibilité avec la proximité d'activités logistiques et la valeur ajoutée par rapport aux produits transportés.

Les deux lots ne peuvent être exploités séparément. Ils seront mis à disposition en l'état. Ils doivent être exploités conjointement tandis que la qualité de l'interdépendance sera jugée dans le cadre de la note d'intention.

L'ensemble des investissements réalisés sur les lots 1 et 2 devront être au service de l'objet de l'exploitation. Les obligations imposées par l'obtention de quelconque subside devront s'éteindre lors de la fin des droits concédés par SPI et le Port autonome de Liège.

### c. Principes de la mise à disposition.

Concernant le lot 1 :

- par le dépôt de son offre, le candidat-emphytéote s'engage à exploiter, selon les conditions de l'emphytéose, le bien pour lequel il remet offre et à l'aménager selon le projet, la programmation et le calendrier de réalisation décrits dans son dossier.
- Il prend en charge la conception, la réalisation, l'entretien et le financement de son projet, dont il assume les risques, sans garantie et décaissement d'aucune sorte à charge du bailleur emphytéotique.
- En remettant une offre, le candidat reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales et des conditions particulières imposées par SPI et des législations afférant à l'exploitation de la plate-forme.
- Aucune mise à disposition à un tiers de quelle que forme que ce soit, ni cession, n'est autorisée sans accord de SPI.
- Le prix pour ce lot est fixé 48,2 € par m<sup>2</sup>.

Concernant le lot 2 :

- Par le dépôt de son offre, le candidat-concessionnaire s'engage à exploiter le bien pour lequel il remet offre et à l'aménager selon le projet, la programmation et le calendrier de réalisation décrits dans son dossier ;
- Aucune mise à disposition à un tiers de quelle que forme que ce soit, ni cession, n'est autorisée sans accord du Port autonome de Liège ;
- Redevances d'occupation pour terrain concédé d'environ 3000m<sup>2</sup> longeant le quai : 1,0412 € par an et par m<sup>2</sup> ;
- Complément de redevances pour aire bétonnée de 3.000 m<sup>2</sup> : 0.1301 € par m<sup>2</sup> par an ;
- Redevances à la tonne manutentionnée conformes au barème des redevances portuaires en vigueur au moment de la perception en fonction du type de produit manutentionné ;
- Ces montants sont soumis à une indexation particulière au Port autonome de Liège qui est de 71 % en 2023 et à la T.V.A. de 21 %.

## 3. LES CONDITIONS D'EXPLOITATION ET LES CRITERES D'APPRECIATION

### a. Les activités autorisées

L'exploitant aura le droit d'exercer les activités liées à la voie d'eau et respectant les différentes législations en vigueur, dont le Plan de Secteur et le Périmètre de Reconnaissance Economique. . L'obtention des permis utiles est obligatoire avant tout début d'activité. Il s'agira donc d'une mise à disposition sous réserve d'obtention de permis.

### b. Critères pris en compte pour l'attribution

Dans le cadre de l'exploitation des deux lots, l'opérateur devra justifier dans le cadre de sa note d'intention :

- De l'intensité d'utilisation de la voie d'eau ;
- Du nombre d'emplois prévu ;
- De la valeur ajoutée par rapport aux marchandises manutentionnées ;

- Des investissements prévus à horizon de 5 ans ;
- Du caractère innovant des activités ;
- De la qualité du projet au niveau logistique et architectural (qualité des bâtiments, aménagement global du site, intégration paysagère, « non – perception » à partir de l’extérieur du site...) ;
- De l’absence de nuisance ou de la gestion des nuisances permettant de limiter leur impact.
- Du soutien du développement de la province de Liège en tant que pôle logistique incontournable de l’Eurégio et de la plus-value du projet pour la région liégeoise et wallonne (mobilité, emplois à proximité, environnement, contribution à l’image de marque régionale...).
- De sa participation aux enjeux climatiques et énergétiques qui vise notamment la réduction et la limitation des rejets de gaz à effets de serre et le mix énergétique ;
- Du développement d’une économie circulaire, notamment avec les entreprises déjà présentes dans le parc d’activité économique

### c. Le canon

Concernant le lot 1, l’emphytéose pourra être prolongée de la même période avec l’accord de SPI et selon le respect des conditions d’activités, les objectifs d’exploitation et d’investissements repris dans l’offre et conditionnée à la prolongation du lot 2. **L’exploitation des deux lots de manière conjointe est une condition de la mise à disposition.**

## 4. IDENTITE ET CAPACITES DE L’EXPLOITANT

Le candidat-acquéreur justifiera ses capacités techniques, financières et économiques de manière à démontrer à SPI et au Port autonome de Liège qu’il témoigne d’une faculté suffisante pour l’exploitation de la plateforme.

SPI et le Port autonome de Liège évalueront si les candidats répondent aux critères ci-après qu’ils ont fixés et écarteront les offres qui n’y répondent pas. Les candidats seront informés de la recevabilité de leur offre.

### a. Identité et situation juridique du candidat

Le candidat (en cas d’association ou de groupement, chaque associé) joint à son dossier :

- Un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent dont il résulte que le candidat :
  - o n’a pas fait l’objet d’une condamnation pour participation à une organisation criminelle, corruption, fraude ou blanchiment de capitaux ;
  - o n’a pas fait l’objet d’une condamnation pour tout délit affectant sa moralité professionnelle.
- Pour tout candidat en personne morale, une copie de l’objet initial de la société (statuts) ainsi que toutes les modifications ultérieures éventuelles telle(s) que parue(s) au Moniteur (en cas d’association, chaque associé fait de même).
- Pour tout candidat en personne morale, le capital de la société, le nombre de parts sociales et la répartition de celles-ci entrent les différents actionnaires ;
- Si l’offre est introduite par un groupement ou association momentanée (société simple) :
  - o l’offre est obligatoirement signée par chacun des membres composant la société ;
  - o les membres de la société s’engagent solidairement ;
  - o les membres de la société désignent obligatoirement le membre qui sera chargé de représenter la société momentanée vis-à-vis du vendeur. Il sera clairement nommé ; c’est lui qui sera le coordinateur général du projet ;



- le contrat de société ou le protocole d'accord relatif à la constitution de la société en formation est annexé à l'offre, ce document étant signé par les personnes habilitées à représenter chacun des membres de l'association ou la société en formation.
- Via l'application Télémarc, les informations suivantes seront vérifiées directement :
  - La situation fiscale
  - La situation sur le plan des dettes sociales ;
  - La situation juridique du candidat.

### b. Capacité économique et financière du candidat

Le candidat transmet son dernier compte annuel déposé dont il ressort qu'il répond aux niveaux minimaux suivants :

- son chiffre d'affaires de la dernière année est égal ou supérieur à 1.000.000 d'euros (chiffre d'affaires (70/74) à fournir sous forme d'un compte annuel interne validé par l'auditeur, ou l'expert-comptable.) ;
- son ratio de solvabilité est égal ou supérieur à 20 % (ratio de solvabilité = fonds propres divisés par le total de l'actif au bilan x 100) ;
- son ratio de liquidité au sens large est égal ou supérieur à 100% pour la dernière année. La liquidité au sens large = total des actifs réalisables et disponibles (stocks, créances à un an au plus détenues sur des tiers autres que les entreprises liées ou avec lesquelles il existe un lien de participation, placements de trésorerie, valeurs disponibles et comptes de régularisation) divisés par le passif à court terme (dettes à un an au plus, comptes de régularisation) x 100.

Ces montants et ratios peuvent être atteints par addition des capacités de chacun des candidats déposant une offre commune et s'engageant à constituer ensemble une société simple.

La constitution de cette société simple sera exigée avant signature du bail emphytéotique et de la concession.

## 5. LES OFFRES

### a. Modalités pratiques :

Les candidats-acquéreurs remettront leur offre des terrains concernés au plus tard **le 30 octobre.**

L'offre sera déposée dans une enveloppe fermée au siège du Port : quai de Maestricht 14 à 4000 Liège. Elle portera la mention « Offre pour l'exploitation d'une zone avec un accès à la voie d'eau comprenant deux lots à ENGIS 30 ans ».

Elle contiendra deux exemplaires identiques de l'offre ainsi qu'une version informatique sur une clé USB.

L'offre est rédigée en français. Elle est envoyée par service postal ou remise par porteur contre accusé de réception. En cas d'envoi par la poste, le pli est définitivement scellé et glissé dans une seconde enveloppe.

Le dépôt d'une offre ne donne lieu à aucune rétribution ou dédommagement financier, quelle qu'en soit l'issue.

## b. Attribution :

Un jury composé, à tout le moins, du Port autonome de Liège et de SPI jugera des offres, sur base du document présent et des critères définis. Le jury proposera un rapport aux institutions décisionnelles des deux entités.

Le Port autonome de Liège et SPI pourront organiser un entretien lors duquel le candidat présentera son projet de développement.

Les principes de transparence, d'égalité de traitement et de motivation seront en tout état de cause respectés.

## c. En cas de non-attribution :

Le Port autonome de Liège et SPI ont le droit de ne pas attribuer la concession dans le cadre de la présente procédure.

Le port autonome de Liège et SPI ne sont pas responsables des éventuels dommages qui pourraient résulter du non-octroi de la concession ou du report de la décision d'octroi de la concession.

Le dépôt d'une offre ne donne lieu à aucune rétribution ou dédommagement financier, quelle qu'en soit l'issue.

## 6. ANALYSE DES OFFRES ET CHOIX DE L'-EXPLOITANT

Les points sont attribués aux offres reçues, sur base des deux critères suivants.

L'offre, qui doit reprendre les projets pour les deux lots, est cotée sur base des deux critères suivants :

F.1. Canon	20 points	Pour le lot 1 uniquement, le candidat a la possibilité de proposer un prix minimum supérieur à celui proposé.
F.2. Note d'intention et esquisse de projet	80 points	La note d'intention reprendra à tout le moins les éléments suivants permettant au jury de juger de l'offre <ul style="list-style-type: none"><li>- L'expérience du candidat permettant de justifier de sa capacité à exploiter une parcelle avec accès à la voie d'eau ;</li><li>- Les partenariats envisagés et/ou déjà réalisés ;</li><li>- La vision du candidat quant à l'exploitation future, description de l'activité qui serait exercée sur le site ;</li><li>- Les équipements prévus et les investissements (montant) ;</li><li>- Le calendrier des investissements et le délai pour la première exploitation de l'accès à la voie d'eau ;</li><li>- Le projet d'implantation et les aménagements des espaces ;</li><li>- L'emploi de manière concrète (direct et indirect) ;</li><li>- Les prévisions concernant le trafic minimum (tous modes de transport confondus) ;</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les trafics par voie d'eau envisagés pour le projet (notamment, évolution du tonnage annuel sur les 5 premières années) avec engagement sur un trafic minimum à réaliser ;</li> <li>- La méthodologie pour atteindre les objectifs fixés en matière de complémentarité attendue avec les opérateurs économiques, la mobilité et les enjeux climatiques ;</li> <li>- Les investissements envisagés à un horizon de 5 ans ;</li> <li>- La fiche de renseignements d'Engis « SPI » complétée et repris en annexe de ce document.</li> <li>- Les incidences du projet ;</li> <li>- Toute autre information utile.</li> </ul>
Total :		100 points

Un jury sera constitué pour apprécier les critères de la note d'intention (F.2.).

Le jury jugera notamment de :

- La qualité des prestations aux regards des objectifs fixés par cet appel ;
- L'emploi (direct et indirect) ;
- La complémentarité de l'activité avec les opérateurs économiques situés à proximité ;
- Les investissements proposés ;
- La pertinence des équipements proposés ;
- La qualité d'aménagement et d'organisation du site ;
- La prise en compte des incidences de l'activité proposée.
- L'expérience utile du candidat.

La note d'intention se composera de maximum 15 faces A4.

Des négociations pourront être entamées avec le ou les candidat(s) qui ont déposé les offres considérées comme étant les plus intéressantes lors de l'analyse au regard des critères ci-dessus. SPI et le Port autonome de Liège se réservent explicitement le droit de réduire le nombre de candidats avec lesquels ils entendent poursuivre les négociations, ou de ne pas entamer de négociations du tout.

Dans le cadre de ces négociations, les candidats retenus pour participer à l'éventuelle négociation pourront être appelés à préciser, compléter, modifier, ou améliorer leur offre, et à la représenter devant le jury.

À chaque étape, l'égalité des candidats ainsi que le secret commercial afférant à leur offre seront préservés.

Lorsqu'un seul candidat reste en lice, SPI et PAL se donnent la possibilité d'affiner l'offre en concertation avec le candidat, sans intervention du jury.

Comme mentionné précédemment, si aucune offre n'est jugée acceptable ou suffisamment aboutie, SPI et PAL se réservent le droit de ne pas donner suite, et de relancer l'appel à projets selon d'autres dispositions.

## 7. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES D'EMPHYTOESE DE SPI

Comme mentionné précédemment dans ce document, les conditions générales et particulières reprises en annexe seront d'application dans le cadre de cette emphytéose conditionnée. Les éléments non déterminés actuellement seront définis dans l'acte notarié d'emphytéose et si nécessaire dans une convention particulière accessoire, sans que celle-ci puisse contrevenir aux principes définis dans le présent document ou l'acte d'emphytéose.

## 8. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DU PORT AUTONOME DE LIEGE

La mise à disposition par le Port autonome de Liège fait l'objet d'un contrat de concession type auquel le concessionnaire doit adhérer. Le contrat type sera communiqué à titre confidentiel, après analyse et classement des offres, au candidat pressenti.

## 9. PERSONNE DE CONTACT

Pour toute question relative à ce document les candidats peuvent contacter :

- Simon DETHIER, Site Manager - tél. : + 32 (0) 487 69 69 65, courriel : [simon.dethier@spi.be](mailto:simon.dethier@spi.be)
- Christine MARCHAL, Attachée économique et commerciale - +32 477 23 04 82 – [c.marchal@portdeliege.be](mailto:c.marchal@portdeliege.be)

ANNEXE