

# S'implanter au Port autonome de Paris



Quel loyer ?  
Quelle durée de location ? Quelles  
garanties ? Peut-on acheter ?  
Qui peut louer ? Quelles activités ?  
Peut-on en changer ? Peut-on  
revendre ? Quel renouvellement  
et fin de convention ?

L'autre voie en Ile-de-France



PORT  
AUTONOME  
DE PARIS

[www.paris-ports.fr](http://www.paris-ports.fr)

## Peut-on acheter le terrain ?



Terrains et/ou bâtiments sont essentiellement proposés à la location, mais vous avez la possibilité de construire sur terrain loué.

En effet, le Port autonome de Paris gère une partie du domaine de l'Etat et ne peut donc le vendre. Le Port a vocation à valoriser le foncier et les infrastructures de ce domaine public fluvial en Ile-de-France en les mettant à disposition des entreprises par le biais exclusif de la location via des « Conventions d'occupation du Domaine Public » qui correspondent à des contrats de location.

## Quelle est la durée maximale de location du terrain ?

La durée de location est variable : elle est définie par le Port autonome de Paris et le client en fonction de la nature du projet (activités, type de construction...) et de l'importance des investissements envisagés contractuellement.

## Quelles garanties puis-je obtenir sur la pérennité de cette location vis-à-vis de mes créanciers ou actionnaires ?

Le titre d'occupation d'un terrain, avec possibilité de construction d'un bâtiment, offre à l'entreprise bénéficiaire tous les droits du propriétaire pendant la durée de cette convention, par exemple : vendre le bien, l'hypothéquer, financer en crédit bail.

Promoteurs et investisseurs, ce dispositif juridique favorise votre intervention.

## Qui peut louer les terrains du Port autonome de Paris ?

Le – ou les – signataire et titulaire de la convention peut tout aussi bien être la structure qui finance le projet (investisseur, crédit-bailleur, SCI), celle qui construit (promoteur/constructeur), celle qui gère (SCI, etc.) ou celle qui utilise l'actif immobilier (chargeur ou logisticien). Le titulaire de la convention bénéficiera des droits de propriété sur les biens à construire.



## Quelles activités puis-je exercer ?

Une fois l'accord du Port autonome de Paris obtenu, le client peut exercer sur son terrain ou dans ses locaux l'ensemble des activités traditionnelles d'un pôle logistique (stockage, transport, distribution, commerce de gros, industries...) mais aussi toutes les activités connexes de services aux entreprises, à la condition que ces activités soient conformes avec les différentes réglementations applicables localement (plan local de l'urbanisme, plan de prévention du risque inondation, etc.) ainsi qu'avec les orientations des schémas de développement des plates-formes portuaires (lorsque plusieurs candidats sont en présence pour l'occupation d'un terrain ou d'un bâtiment, le Port autonome de Paris privilégie bien entendu les activités utilisatrices du transport fluvial).

Il existe donc peu de différence avec les sites que proposeraient d'autres opérateurs logistiques cependant le type d'activité est obligatoirement mentionné dans le titre d'occupation et se doit donc d'être respecté.

## Comment se passe le renouvellement de la convention ?

Arrivé à son terme, la convention d'occupation peut être renouvelée ou prorogée mais ceci n'est pas automatique. Le renouvellement est soumis à une procédure de publicité. Il doit, par ailleurs, toujours répondre à une logique d'investissement et nécessite par conséquent d'être justifié par des travaux d'amélioration ou d'extension du bâtiment qui seront décrits contractuellement dans l'avenant à la convention d'occupation.

## Puis-je changer l'activité ou l'utilisation des installations immobilières ?

Dans le cadre de la signature d'une convention d'occupation, l'entreprise repreneuse d'un terrain ou d'un bien bâti peut changer l'utilisation qui en est faite, après accord du Port et en conformité avec les règles d'urbanisme et celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement. Lorsque la convention d'occupation est en cours, la signature d'un avenant est nécessaire. Celui-ci précise éventuellement la nature des travaux nécessaires à la mise aux normes des installations ou à une réhabilitation qui serait imposée par des exigences architecturales et réglementaires. L'avenant soumet l'entreprise signataire au respect de la réglementation d'exploitation.

## Pourrais-je revendre le bâtiment à autrui ?

Le titulaire de la convention d'occupation peut revendre le bâtiment sous réserve d'acceptation de la société et de l'activité du repreneur par le Port autonome de Paris. Le Port signe alors une nouvelle convention d'occupation du terrain avec l'acquéreur, ou bien propose un avenant au contrat d'origine pour la durée restant à courir. Cet avenant transfère les droits attachés à la convention initiale.

La signature d'une nouvelle convention permet éventuellement de convenir d'une nouvelle durée de location du terrain en contrepartie d'investissements à réaliser qui sont eux-aussi contractuels, mais seulement, en ce cas, après publicité.

Dans l'objectif constant d'améliorer la qualité des bâtiments, le Port autonome de Paris pourra, le cas échéant, exiger du futur repreneur qu'il entreprenne quelques travaux d'amélioration.

La négociation sur le montant de la vente du bâti reste bien sûr entièrement l'affaire des sociétés concernées, le Port autonome de Paris n'intervenant pas.

## Que comprend la redevance (c'est-à-dire le loyer) ?



Dans le cadre d'une nouvelle construction menée par le client, la taxe locale d'équipement n'est pas due, le Port autonome de Paris finançant à ses frais les aménagements publics sur ses plates-formes.

De plus, une ristourne pour trafic voie d'eau est également appliquée en fonction des tonnages transportés. Plus votre activité correspond à notre mission portuaire, plus votre entreprise est financièrement gagnante.

## Que se passe-t-il à la fin de la convention d'occupation ?



La règle générale veut qu'au terme du titre d'occupation, les lieux mis à disposition soient remis en leur état primitif. Cette disposition est prévue dans le cahier des charges qui accompagne la convention d'occupation.

Le Port autonome de Paris peut selon les cas donner son accord pour que subsistent des aménagements ou installations immobilières laissés par le locataire en fin de convention, si ceux-ci sont en bon état et susceptibles d'utilisation future.

## Est-ce que je peux construire sur les terrains du Port ?



La règle qui s'applique est celle du document d'urbanisme en vigueur sur la commune (POS ou PLU) qui définit les surfaces, hauteurs, implantations, servitudes, etc.

C'est le maître d'ouvrage qui dépose le permis de construire auprès du service instructeur (mairie ou Direction Départementale de l'Équipement), après autorisation du Port autonome de Paris en tant que propriétaire du terrain. Avant tout dépôt de permis, le client doit soumettre son projet de construction au Port autonome de Paris qui se fait assister en tant que de besoin par son architecte conseil. Une réunion préalable en mairie est également à prévoir.

Dans le cadre d'une ZAC en cours, conduite par un aménageur autre que le Port autonome de Paris, une participation financière au titre des équipements publics peut parfois être demandée au constructeur par l'aménageur de la ZAC, et ce au moment du dépôt du permis de construire.



**PORT  
AUTONOME  
DE PARIS**

**Département de l'Action Commerciale  
et de la Logistique**

2, quai de Grenelle 75015 Paris

tél : 01.40.58.28.80 Fax : 01.40.58.27.50

dacl@paris-ports.fr