



NOTICE EXPLICATIVE

APPEL À PROJETS

OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

**EMPLACEMENT POUR LE STATIONNEMENT DE
BATEAU CHAMBRES D'HÔTES OU HÔTEL FLOTTANT
SUR LE CANAL DU RHÔNE À SETE**

COMMUNE D'AIGUES-MORTES

Table des matières

1. Contexte	3
2. Objet de l'appel à projets	3
3. Conditions générales d'occupation.....	3
3.1. Rappel du contexte réglementaire	3
3.2. Activités autorisées.....	4
3.3. Accès aux réseaux	4
3.4. Collecte des déchets	4
3.5. Stationnement terrestre et livraisons.....	4
3.6. Respect de l'environnement et du voisinage.....	4
3.7. Durée d'exploitation.....	5
4. Conditions particulières d'occupation	5
4.1. Caractéristiques du bateau.....	5
4.2. Qualité du candidat.....	5
4.3. Tiers-exploitant.....	6
4.4. Début de l'occupation	6
5. Confidentialité	6
6. Présentation des candidatures.....	6
7. Remise des candidatures.....	7
8. Analyse des dossiers de candidature.....	7
8.1. Absence de dette.....	7
8.2. Conformité et complétude du dossier de candidature	8
8.3. Audition des candidats	8
8.4. Critères de sélection.....	8
9. Suite de l'appel à projet.....	9
10. Titre d'occupation domaniale	9
10.1. Pièces administratives	9
10.2. Redevance domaniale	10
10.3. Obligations de l'occupant.....	10

1. Contexte

Voies navigables de France est un établissement public administratif de l'Etat. Il est notamment chargé d'assurer l'exploitation des voies navigables et de gérer une partie du domaine public fluvial de l'Etat. A ce titre, VNF assure la valorisation d'un important patrimoine immobilier (plans d'eau, terrains ou bâtiments), pour lequel il peut accorder des titres d'occupation permettant l'exercice d'activités économiques par leurs titulaires.

Afin d'assurer transparence et égalité de traitement des candidats dans la procédure préalable à l'attribution des titres d'occupation domaniale, la direction territoriale Rhône Saône de VNF, en application des nouvelles dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, procède, au travers d'appels à projets, à une publicité des emplacements disponibles pour l'accueil d'activités économiques et attribue les titres d'occupation aux candidats dont le projet lui semble être le plus pertinent et présenter la meilleure solidité technique, économique et financière.

2. Objet de l'appel à projets

La direction territoriale Rhône Saône de VNF lance un appel à projets pour mettre à disposition d'un occupant pour les besoins de son activité économique un emplacement sur le domaine public fluvial localisés en rive gauche du canal du Rhône à Sète, à AIGUES-MORTES. Une fiche descriptive de de la dépendance est jointe à la présente notice explicative.

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix, dans la limite des prescriptions mentionnées ci-après. Le titre d'occupation du domaine public fluvial sera établi sous forme de Convention d'Occupation Temporaire (C.O.T.).

Le terme « occupant » désigne le bénéficiaire du titre d'occupation domaniale, c'est-à-dire le ou les lauréats du présent appel à projet.

3. Conditions générales d'occupation

3.1. Rappel du contexte réglementaire

Les candidats doivent à minima respecter les règles fixées par le Règlement du 29 mars 2012, publié au BO de VNF n°18 du 30 mars 2012, disponible sur le site internet www.vnf.fr fixant les conditions administratives, financières et techniques applicables aux occupations du domaine public fluvial

confié à Voies Navigables de France par des bateaux-logements et des bateaux de plaisance à usage privé, en plus de celles fixées par la réglementation spécifique à l'hébergement.

Il appartient aux candidats d'effectuer toutes les recherches et vérifications nécessaires pour l'élaboration de leurs projets.

Les candidats ne pourront élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le dossier d'appel à projets d'un quelconque document permettant d'identifier les contraintes réglementaires.

3.2. Activités autorisées

Toutes activités liées à l'hébergement de personnes, pouvant également inclure une offre de loisirs, de bien-être et/ou remise en forme.

3.3. Accès aux réseaux

Les réseaux sont en place, il appartiendra à l'occupant de se rapprocher des distributeurs pour s'abonner aux raccordements.

3.4. Collecte des déchets

Les déchets non dangereux d'activités économiques sont collectés en même temps que les déchets ménagers.

L'occupant doit procéder au tri sélectif.

L'occupant procède à l'évacuation des éventuels déchets dangereux et des encombrants dans des filières agréées.

Il est possible de faire appel à un prestataire privé, dans ce cas l'occupant doit joindre en annexe du dossier de candidature le contrat de collecte projeté. Si les fournisseurs de l'occupant procèdent à l'enlèvement des cartons, il convient de l'indiquer également en annexe.

3.5. Stationnement terrestre et livraisons

Le stationnement de véhicules motorisés est interdit sur le quai.

Les livraisons peuvent se faire à partir du réseau routier, situé à proximité de l'emplacement objet du présent appel à projets.

3.6. Respect de l'environnement et du voisinage

Le site est inclus dans un périmètre protégé (Tour de Constance), il appartiendra, dans le cas d'un établissement flottant, de se rapprocher de l'Architecte de Bâtiments de France, dans le cas d'un bateau, toute modification d'aspect classique d'un bateau (article 1.02 du règlement des BL) devra avoir été agréé par l'A.B.F.

Il est attendu que les activités envisagées par l'occupant soient respectueuses de l'environnement et du voisinage.

L'occupant s'engage à mettre en œuvre tout moyen nécessaire pour lutter contre la pollution. Il est demandé à l'occupant de limiter le plus possible les nuisances sonores et olfactives et pollutions éventuellement générées par l'activité.

3.7. Durée d'exploitation

Chaque candidat proposera une durée d'occupation déterminée notamment en fonction de la durée d'amortissement des investissements projetés pour l'exercice de l'activité économique envisagée. A titre d'information, les titres d'occupation sont établis généralement pour une durée de 5 à 10 ans.

4. Conditions particulières d'occupation

4.1. Caractéristiques du bateau

Le bateau doit avoir des dimensions compatibles avec l'emplacement proposé.

Les installations à demeure devront s'intégrer et être compatibles avec le paysage environnant.

Le bateau doit être régulièrement entretenu (peintures, lutte contre la corrosion, moteur, etc.). Le défaut d'entretien du bateau et la dégradation visible de celui-ci entraînera la résiliation du titre d'occupation domaniale et l'interdiction de poursuivre l'activité.

Le bateau doit être déplaçable afin de permettre les opérations de dragage récurrentes.

Les candidats doivent présenter un titre de navigation en cours de validité pour leur bateau.

4.2. Qualité du candidat

Le candidat peut être une personne physique ou morale. Il est nécessairement le propriétaire du bateau au jour de la signature de la convention d'occupation temporaire

4.3. Tiers-exploitant

Le candidat peut faire exploiter l'activité qu'il propose par un tiers. Si ce modèle économique est retenu par le candidat, il conviendra de l'indiquer dans le dossier de candidature. Si l'exploitant a d'ores et déjà été choisi, il devra être clairement identifié.

Au contraire, si l'exploitant n'a pas encore été choisi ou bien que l'occupant décide de changer d'exploitant en cours d'occupation, pour quelque raison que ce soit, alors ce dernier devra impérativement faire l'objet d'un d'agrément exprès de VNF, préalablement au début de son exploitation.

Dans tous les cas, le candidat s'engage à ne pas apporter de modification substantielle à son projet en cas de changement d'exploitant en cours d'occupation.

4.4. Début de l'occupation

L'emplacement sera mis à disposition à compter du 01/01/2023, sous réserve que l'occupant précédent ait effectivement libéré les lieux.

5. Confidentialité

Les agents de VNF intervenant dans l'analyse des candidatures sont tenus de garder confidentielles les informations remises par les candidats dans le cadre du présent appel à projet.

Les candidats sont toutefois informés que les dossiers des candidats sont analysés par un jury, auquel peuvent être associés des experts et des représentants de collectivités locales. VNF rappelle systématiquement à ces personnes extérieures l'obligation de respecter le secret industriel et commercial des candidatures. VNF ne pourra pas être tenu pour responsable de l'utilisation par elles d'informations issues des candidatures.

6. Présentation des candidatures

Le dossier de candidature doit être renseigné, il porte engagement du candidat et doit être accompagné de tous les documents complémentaires demandés. Le dossier et les documents complémentaires sont entièrement rédigés en langue française. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros, et toutes taxes comprises.

Durant la phase d'élaboration des candidatures, les candidats sont invités à procéder à une visite de l'emplacement à occuper. Cette visite est libre.

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à VNF par voie électronique à appelaprojet.dtrs@vnf.fr jusqu'au 16/09/2022. Les réponses que VNF juge utiles à l'ensemble des candidats seront communiquées à tous (en occultant toutes les informations permettant d'identifier les candidats ayant posé les questions ou relevant du secret industriel et commercial).

VNF peut être amené à publier des compléments d'information (notamment, comme indiqué ci-avant, en cas de questions de candidats).

VNF peut également décider de repousser la date limite de remise des dossiers de candidature. Les candidats sont donc invités à consulter régulièrement la page internet de l'appel à projet ([Accueil - Domaine public fluvial \(vnf.fr\)](#)).

7. Remise des candidatures

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au 14/10/2022 à 12 heures.

Les dossiers de candidature sont remis par les candidats en version papier selon les modalités suivantes :

- ✓ Par mail à l'adresse appelaprojet.dtrs@vnf.fr (en cas d'envoi de fichiers lourds la procédure d'envoi passera par le serveur du Ministère : <https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/>)

Les dossiers de candidature reçus après la date et l'heure limites ne seront pas examinés.

8. Analyse des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature sont analysés par un jury dont la composition est à la discrétion de VNF. Le jury peut entendre tout expert qu'il désigne. L'analyse réalisée par le jury comporte plusieurs volets.

8.1. Absence de dette

Le jury vérifie auprès des services comptables compétents si les candidats ont une dette (montant, durée) envers VNF.

Si un candidat a une dette qui ne fait pas l'objet d'un plan d'apurement accepté par VNF, alors la candidature est rejetée.

8.2. Conformité et complétude du dossier de candidature

Le jury vérifie la conformité des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projet, comme par exemple le fait que l'activité proposée soit autorisée. Elle s'assure également de la complétude des dossiers de candidature.

Si un dossier de candidature n'est pas conforme et complet, alors la candidature est rejetée.

8.3. Audition des candidats

Les candidats sont informés que si leur dossier est recevable, ils sont susceptibles d'être auditionnés.

8.4. Critères de sélection

Le jury analyse et attribue à chaque candidat une première note sur cents points au regard des critères d'appréciation suivants :

20 points La **qualité technique** du projet, appréciée notamment au regard :

- ✓ *de l'esthétique du bateau et de son intégration dans l'environnement exceptionnel d'Aigues-Mortes ;*
- ✓ *des aménagements proposés (dispositifs d'accueil des PMR, d'insonorisation, de filtration des odeurs, etc.) ;*
- ✓ *des actions prévues en matière de protection de l'environnement et de développement durable (gestion des déchets, etc.).*

30 points La **qualité commerciale et économique** du projet, appréciée notamment au regard :

- ✓ d'une éventuelle étude de marché (analyse de la demande, concurrence, perspectives, etc.) ;
- ✓ de la stratégie commerciale proposée (marketing, calendrier de mise en place, sources d'approvisionnement) ;
- ✓ des références du candidat (porteur du projet, motivation, équipe, etc.) ;
- ✓ de l'apport du projet pour la voie d'eau et les collectivités locales (nombres d'emplois générés, fréquentation, etc.) ;
- ✓ de la capacité d'accueil de l'établissement ;
- ✓ de l'existence ou non d'un volet social (insertion...).

20 points La **solidité financière** (notamment les modalités de financement du montant prévisionnel des investissements et du déficit d'exploitation de départ, sur la durée du titre d'occupation proposée par le candidat).

30 points Le niveau de la **redevance** domaniale annuelle proposée (x), apprécié au regard de la proposition la plus élevée formulée par un candidat (y) : $note = \frac{x \times 30}{y}$

Le jury estime également si la durée de l'occupation demandée par les candidats est justifiée au regard des investissements projetés et de leurs modalités d'amortissement.

9. Suite de l'appel à projet

Les candidats sont ensuite classés en fonction de leur note sur cent points.

Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de VNF en cas d'abandon de l'appel à projet par VNF, d'appel à projet infructueux ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection préalable.

Les candidats écartés seront informés par VNF.

VNF notifie au lauréat que son projet est retenu sous réserve de la signature du titre d'occupation domaniale.

10. Titre d'occupation domaniale

Le lauréat se voit attribuer un titre d'occupation domaniale sous la forme d'une convention d'occupation temporaire conforme au modèle national de VNF.

10.1. Pièces administratives

A titre informatif, plusieurs pièces seront nécessaires pour l'établissement du titre d'occupation domaniale.

- ✓ l'extrait des droits réels du bateau ;
- ✓ le cas échéant, le certificat d'immatriculation du bateau ;
- ✓ le titre de navigation du bateau en cours de validité ;
- ✓ l'attestation d'assurance du bateau, comprenant un relèvement de l'épave à hauteur de 75 000€ ;
- ✓ une pièce d'identité (particulier), le Kbis (entreprise) ou les statuts (association) du lauréat ;

- ✓ le cas échéant, les délégations de pouvoirs de la personne signataire du titre d'occupation domaniale, habilitée à engager le lauréat.

10.2. Redevance domaniale

Le montant de la redevance proposé par les candidats ne peut être inférieur à celui calculé conformément à la décision tarifaire de VNF publiée au BO de VNF et consultable sur le site internet de l'établissement. Cette décision est publiée dans le courant du mois de décembre de l'année précédente.

10.3. Obligations de l'occupant

Le titre d'occupation domaniale autorise l'occupation de l'emplacement, sur le domaine public fluvial, par le lauréat (qui est alors nommé « l'occupant ») pour l'exercice de l'activité autorisée par l'appel à projet. Il définit les conditions de l'occupation.

L'occupant est responsable envers VNF de la conservation de l'emplacement occupé et doit s'acquitter d'une redevance d'occupation domaniale. En outre, l'occupant doit faire toutes les diligences pour obtenir les autorisations administratives nécessaires à son activité (licence IV, ERP).

A l'échéance de la convention, les aménagements et installations réalisés sur le domaine public fluvial par l'occupant doivent être enlevés par ce dernier à ses frais (remise de la dépendance dans son état initial), sauf dispense expresse accordée par VNF sous conditions, en vue d'une incorporation au domaine public fluvial.