

**APPEL A PROJETS
POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
FLUVIAL
POUR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE**

**PLAN D'EAU ET EMPLACEMENT TERRESTRE
POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES DE
RESTAURATION**

LE-PORT-MARLY (YVELINES)

PIECE 1 : NOTICE EXPLICATIVE



1. Contexte

Voies navigables de France (VNF) est un établissement public administratif de l'État chargé, notamment, d'assurer l'exploitation des voies navigables et de gérer une partie du domaine public fluvial de l'État. À ce titre, il assure la valorisation d'un important patrimoine immobilier, sur lequel il peut accorder des autorisations d'occupation privative pour l'exercice d'activités économiques.

La ville du Port-Marly, située sur la rive gauche de la Seine, entre Saint-Germain-en-Laye et Versailles, s'étend sur 144 hectares dont 50 d'espaces naturels et compte 5800 habitants. Le territoire est très bien desservi par le réseau routier et bénéficie d'un cadre de vie agréable, marqué par les éléments naturels. La ville est constituée du « village », zone commerçante implantée en bordure du fleuve, et de plusieurs quartiers résidentiels qui s'étendent au Nord vers Le Pecq, au sud vers Louveciennes et à l'ouest vers Marly-le-Roi. Côté fleuve, une quarantaine de bateaux-logements est amarrée sur le bras de Marly et le bras de Croissy. Sur la rive en face du centre-ville, l'île de la Loge offre aux promeneurs l'agrément d'un parc naturel de plusieurs hectares, ainsi que des infrastructures sportives. Après avoir longtemps tourné le dos au fleuve, la ville a engagé depuis une décennie une revalorisation des bords de Seine (réaménagement du cœur de Ville, du chemin de halage, construction d'une passerelle, aménagement du parc...). La ville est à la recherche d'une activité économique et touristique, qui participe à l'animation et au développement du territoire situé sur le chemin des impressionnistes.

Afin d'assurer le libre accès à l'exercice de ces activités soumises à la délivrance d'autorisations d'occupation temporaire, la transparence de la procédure de sélection et l'égalité de traitement des candidats, la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval de VNF et la commune du Port-Marly, procèdent, au travers de cet appel à projets, porté conjointement par VNF et la commune du Port-Marly, à une publicité des emplacements disponibles pour l'accueil d'activités commerciales. A cet effet, VNF et la commune du Port-Marly attribueront les autorisations d'occupation privative au candidat dont le projet répondra le mieux à leurs attentes, et qui présentera le meilleur dossier au regard des critères de sélection présentés ci-dessous.

2. Confidentialité

Les candidats sont informés que les dossiers des candidats sont analysés par une commission d'analyse des candidatures composée d'agents de la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire

aval et de représentants de la collectivité où chaque entité disposera du même nombre de voix délibérative.

Les agents de la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval et ceux de la commune du Port-Marly intervenant dans l'analyse des candidatures sont tenus de garder confidentielles les informations remises par les candidats dans les appels à projets.

3. Déroulement de la procédure d'appel à projet

3.1. Concertation préalable

La Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval réalise systématiquement une concertation avec la commune sur le territoire de laquelle est située l'emplacement objet de l'appel à projet. Cette concertation permet en particulier de définir la nature des activités qui pourront être exercées par le futur occupant de l'emplacement.

Selon le contexte, cette concertation préalable peut être étendue à d'autres acteurs (autres collectivités, riverains, etc.).

Dans le cas de cet appel à projets commun, la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval et la commune du Port-Marly s'associent en mettant chacun à disposition une partie du domaine public dont ils ont la gestion. Il s'agit ici d'un plan d'eau mis à disposition par VNF et d'un emplacement terrestre par la commune du Port-Marly.

Les candidats à l'appel à projets sont libres de mener avec les collectivités tous les échanges qui leur paraissent utiles à l'élaboration de leurs projets, dans le respect des principes de transparence et d'égalité de traitement des candidats.

3.2. Publication de l'appel à projet

La Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval et la commune du Port-Marly publient un dossier d'appel à projet composé de trois pièces :

- pièce 1 : la présente notice explicative ;
- pièce 2 : le descriptif de l'emplacement à occuper et de l'activité (accompagné, le cas échéant, d'annexes). Ce descriptif comporte les renseignements que la direction territoriale et la Commune souhaitent porter à la connaissance des candidats. Il ne dispense pas les candidats de procéder à toutes les recherches et vérifications techniques et réglementaires nécessaires pour l'élaboration de leurs projets. **Les candidats ne pourront élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le présent dossier d'appel à projet d'un quelconque document permettant de préciser les contraintes réglementaires notamment identifiées dans celui-ci ;**
- pièce 3 : le dossier de candidature.

La publication est systématiquement réalisée sur la page du site internet de Voies navigables de France (VNF) dédiée aux appels à projets <https://domaine-public-fluvial.vnf.fr/> où les pièces de l'appel à projet sont mises à disposition gratuitement. Aucun dossier n'est délivré au format papier. Dans certains cas, l'appel à projet peut également faire l'objet d'une publication dans une revue spécialisée, dans un journal local ou sur le site internet d'une collectivité.

3.3. Élaboration des dossiers de candidature

Les candidats disposent d'un délai limité pour constituer et communiquer leurs dossiers de candidature. Ce délai, variable selon les appels à projets, est déterminé en fonction de divers éléments (taille de l'emplacement, investissements à réaliser, attentes de la commune concernée, période de l'année où est publié l'appel à projet, etc.).

La pièce 3 « Dossier de candidature » doit être utilisée et accompagnée 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**. La pièce 2 « Fiche de l'emplacements à occuper et des activités » précise si la visite est libre ou organisée par la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval et la commune du Port-Marly.

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval par voie électronique, aux adresses sd.dtbs@vnf.fr et benoit.ponroy@vnf.fr.

Les réponses que la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval juge utiles à l'ensemble des candidats sont publiées sur la page internet de l'appel à projet, accessible au lien <https://domaine->

public-fluvial.vnf.fr/ (en occultant toutes les informations permettant d'identifier les candidats ayant posé les questions ou relevant du secret industriel et commercial).

3.4. Publication de compléments ou report de la date de remise des dossiers de candidature

La Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval et la commune du Port-Marly peuvent être amenées à publier des compléments d'information (notamment, comme indiqué ci-avant, en cas de questions de candidats).

Elle 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, accessible au lien <https://domaine-public-fluvial.vnf.fr/>.

3.5. Remise des dossiers de candidature

La date et l'heure limites de remise des dossiers de candidature sont précisées dans la pièce 3 « Dossier de candidature ».

Les dossiers de candidature sont remis par les candidats en un exemplaire papier et une version électronique, présentés dans une enveloppe cachetée et marquée « Ne pas ouvrir – Appel à projet - Le Port-Marly ».

Ils devront être envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse :

VNF
Service Domaine
18 quai d'Austerlitz
75013 PARIS

S'agissant de la version électronique de leurs dossiers de candidature, les candidats peuvent :

- soit insérer une clé USB dans l'enveloppe cachetée ;
- soit envoyer leurs fichiers par voie électronique, aux adresses sd.dtbs@vnf.fr et benoit.ponroy@vnf.fr ;
- soit utiliser la plate-forme de téléchargement gratuite de fichiers volumineux <https://wetransfer.com/> (aux adresses sd.dtbs@vnf.fr et benoit.ponroy@vnf.fr)

Les dossiers de candidature reçus après la date et l'heure limites (cachet de la poste faisant foi) ne seront pas examinés et seront retournés aux candidats concernés. Ils ne pourront pas prétendre à être retenus ou indemnisés.

3.6. Présélection des dossiers de candidatures

Au préalable, les dossiers remis par les candidats feront l'objet d'une pré-sélection, à travers l'organisation d'un échange entre les services de Voies navigables de France et de la commune du Port-Marly, qui permettra de sélectionner les meilleures candidatures.

Lors de la pré-sélection :

(i) Il est vérifié auprès du service comptable si des candidats présentent des **dettes** (montants, durée) auprès de VNF.

(ii) Est vérifiée la **conformité** des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projet (caractéristiques de l'emplacement et de l'activité et complétude du dossier en référence aux pièces mentionnées dans le « dossier de candidature » et qui devront obligatoirement être transmises.

Critères de conformité et de recevabilité des projets – (Clauses éliminatoires)

Les candidatures non recevables, à partir des critères définis ci-dessous, seront écartées dès le stade de présélection. Elles ne pourront pas prétendre à être retenues ou indemnisées.

- **Dossiers de candidature non recevables pour des raisons de forme**
 - Dossier parvenu au-delà de la date limite
- **Dossiers de candidature non recevables pour des raisons de fond**
 - Absence des garanties juridiques suivantes :
 - Dettes financières vis-à-vis de VNF (pour le porteur de projet et le(s) partenaire(s) envisagé(s))
 - Capacité économique et financière du candidat :
 - Absence de capacité et de garanties économiques et financières permettant la réalisation du projet envisagé
 - Economie du projet

- Plan d'affaires non renseigné intégralement (notamment les prévisions de chiffre d'affaires, dépenses d'exploitation pour l'ensemble des activités proposées, les charges, les investissements et la redevance VNF) ;
- Incompatibilité technique manifeste
 - Projet ne correspondant pas aux orientations et projets cibles définis dans la pièce 2 « fiche descriptive des emplacements à occuper » des documents de l'appel à projets
 - Emprise du projet dépassant le périmètre physique de l'appel à projets ;
 - Eléments techniques non précisés (dossier technique incomplet ou non présenté) ;
- Proposition de redevances inférieures aux simulations présentées et par rapport à l'application des décisions tarifaires de VNF et de la commune du Port-Marly.

Par ailleurs, VNF et la commune du Port-Marly se réservent le droit d'adresser aux candidats présélectionnés d'éventuelles demandes de production de compléments et précisions sur leur dossier de candidature. Ces demandes seront effectuées par courrier électronique.

En revanche, aucune pièce transmise spontanément par le candidat après la date limite du dépôt des candidatures, sans sollicitation de VNF, ne sera prise en considération.

3.7. Analyse des dossiers de candidatures présélectionnés

Une commission d'analyse des candidatures, dont la composition est fixée par le directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval et la commune du Port-Marly, où chacune de ces entités disposera du même nombre de voix délibératives, sera ensuite organisée et pourra entendre tout expert qu'elle désigne.

La commission analyse et classe ensuite les dossiers présélectionnés au regard des **critères de sélection** suivants et, si besoin, après auditions des candidats présélectionnés. Le projet retenu sera celui ayant obtenu la note la plus élevée.

❖ **Critère 1 : Apport du projet pour la voie d'eau et la vie locale (30 % de la note)**

- Valorisation des emplacements mis à disposition au regard des aménagements (raccordements, travaux, amarrage, etc.) et actions (par exemple, l'entretien du plan d'eau et de la berge, de l'emplacement terrestre) mis en place par le candidat pour embellir ces emplacements ;
- Apport du projet pour le développement de la voie d'eau (intérêt de l'occupation pour le développement de la voie d'eau et de ses usages : types d'activité et participation à la dynamisation du tourisme fluvial/fuvestre, rapport avec les différents usagers de la voie d'eau) ;
- Apport du projet pour la collectivité (retombées économiques pour le territoire notamment à travers le nombre d'emplois créés, participation du projet au dynamisme et à l'attractivité du territoire, diversification des activités/saisonnalité).

❖ **Critère 2 : Intégration du projet dans le paysage local (20 % de la note)**

- Appréciation de l'esthétisme du projet (couleurs, forme, intégration paysagère, etc.)
- Appréciation des éléments transmis par le candidat attestant la conformité de son projet par rapport à la réglementation en vigueur (PLU, PPRI, loi sur l'eau, cahier de prescription de la ville du Port-Marly, CCH, etc.) ;
- Cohérence du projet par rapport aux contraintes du site (appréciation des aménagements/réflexions répondant aux contraintes identifiées du site et précisées dans la pièce 2 « Fiche descriptive des emplacements à occuper et des activités / 5.3 contraintes physiques »)

- Actions mises en place en matière de développement durable et de la protection de l'environnement,
- Procédure de gestion des marchandises stockées sur le site et des véhicules en cas de crue.

❖ **Critère 3 : Qualité technique du projet (15 % de la note)**

- Appréciation des travaux et aménagements prévus pour le projet (choix et présentation de l'amarrage à travers la transmission d'une note de calcul ou à minima d'un dossier technique, des matériaux à utiliser, description des travaux/aménagements à réaliser, présentation documents certifiés et validés par des experts, etc.)
- Présentation de la mise en œuvre du système d'assainissement qui sera mis en place par le candidat
- Appréciation des actions en faveur du développement durable mises en place par le candidat et de leur cohérence avec le site.

❖ **Critère 4 : Qualité économique et financière du projet (25 % de la note)**

- Appréciation de la faisabilité économique du projet au regard de l'expérience du candidat par rapport aux activités identifiées dans cet appel à projets (et de ses partenaires le cas échéant) et à travers la présentation d'une étude de marché (ou à minima d'une réflexion économique sur le projet) ;
- Cohérence du plan d'affaires prévisionnel présenté (équivalant à la durée de convention demandée, postes de dépenses/recettes bien identifiés et détaillés, vérification des ratios, amortissement, prise en compte des redevances, etc.) ;
- Solidité du montage financier envisagé (vérification de la cohérence des coûts d'investissements envisagés pour le projet qui devront être précisés et détaillés, garanties apportées par le candidat dans le cadre d'un prêt bancaire ou si celui-ci envisage de financer son projet via un apport personnel).

❖ **Critère 5 : Montant des redevances domaniales proposées (10 % de la note)**

- Valorisation du montant le plus élevé, pour chacune des redevances. En plus de la redevance fixe qui s'applique à partir des caractéristiques du projet et des décisions tarifaires de VNF et de la ville du Port-Marly, les candidats pourront proposer une part variable qui se matérialisera par un pourcentage sur le chiffre d'affaire des activités du projet d'ensemble. Le candidat retenu devra alors présenter, chaque année de sa durée d'occupation, les résultats comptables, certifiés par un expert-comptable, de son projet.

Ces critères étant déterminants pour le choix du lauréat, nous attirons l'attention sur les dispositifs contractuels permettant in fine de sanctionner le non-respect des engagements pris lors des candidatures, allant jusqu'à la résiliation de la Convention d'Occupation Temporaire.

Enfin, la commission d'analyse des candidatures vérifie, le cas échéant, si la **durée de l'occupation privative** demandée par les candidats est justifiée au regard des investissements projetés et de leur amortissement.

A l'issue de la commission, les membres disposant d'une voix délibérative adresseront au directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval une **proposition de suite à donner** à l'appel à projet, qui peut être, par exemple :

- de rejeter une ou plusieurs candidatures (dossier de candidature incomplet, remise du dossier de candidature hors délai, dettes importantes ou récurrentes vis-à-vis de VNF, projet non conforme au regard de l'emplacement à occuper ou de l'activité) ;

- de retenir en l'état le projet du candidat le mieux classé ;
- de déclarer l'appel à projet infructueux.

Les candidats seront informés des résultats du présent appel à projets.

Aucun dédommagement ne sera accordé aux candidats en cas d'abandon de l'appel à projet par la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval et de la commune du Port-Marly ou en cas d'appel à projet infructueux.

4. Conventions d'occupation des emplacements

4.1 Convention d'occupation temporaire (VNF)

Le candidat dont le projet est retenu par le directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval et par la Commune, sur proposition de la commission d'analyse des candidatures, se voit adresser une convention d'occupation temporaire (COT) pour signature. La COT ne peut pas être modifiée par le candidat retenu. Si le lauréat, bénéficiaire de la COT, ne met pas en place son activité dans les neuf mois suivants la signature de la COT, celle-ci est résiliée et une nouvelle mise en concurrence peut être lancée.

Plusieurs pièces sont nécessaires pour l'établissement de la convention d'occupation temporaire. Elles seront demandées au candidat retenu s'il n'avait pas pu les fournir dans le dossier de candidature, par exemple si l'entreprise était en cours de création :

- le plan d'implantation à l'échelle du bateau ou de l'établissement flottant, des amarrages et des éventuels autres équipements, faisant apparaître les dimensions ;
- les dimensions des superstructures du bateau ou de l'établissement flottant ;
- l'attestation d'assurance du bateau ou de l'établissement flottant en cours de validité avec retraitement, l'assureur étant dans l'obligation de prévoir le renflouement pour une valeur déterminée en fonction des dimensions du bateau ou de l'établissement flottant ;
- le Kbis du candidat retenu ;
- la copie d'une pièce d'identité de la personne physique signataire de la convention d'occupation temporaire, habilitée à engager le candidat retenu.
- l'acte de propriété du bateau ou de l'établissement flottant ;
- l'extrait des droits réels du bateau ou de l'établissement flottant ;
- le cas échéant, le certificat d'immatriculation du bateau ou, s'il existe, de l'établissement flottant ;
- le titre de navigation du bateau ;
- le rapport d'expertise de coque du bateau ou de l'établissement flottant établi par un expert agréé ;

La COT autorise l'occupation privative de l'emplacement, sur le domaine public fluvial, par le candidat retenu (qui devient alors l'occupant) pour l'exercice de l'activité autorisée par l'appel à projet. Elle définit les conditions de l'occupation. La convention peut autoriser une sous-occupation. Le sous-occupant doit être agréé par écrit par VNF. La convention peut autoriser la réalisation d'opérations de remise en état et d'investissements sur l'emplacement (aménagement, équipements, etc.), à condition de conserver la servitude de halage. Aucun autre aménagement ne peut être réalisé sur le domaine public fluvial sans l'accord préalable écrit de VNF.

En contrepartie, l'occupant est responsable envers VNF de l'entretien et de la conservation de l'emplacement occupé et doit s'acquitter d'une redevance annuelle d'occupation domaniale.

À l'échéance de la convention, les aménagements et installations réalisés sur le domaine public fluvial par l'occupant doivent être enlevés par l'occupant à ses frais (remise de l'emplacement dans son état initial), sauf dispense accordée par la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval sous conditions, en vue d'une incorporation au domaine public fluvial.

À noter que si le projet du candidat retenu prévoit l'accueil du public, il lui appartient de s'assurer qu'il dispose, avant le lancement de son activité commerciale, de toutes les autorisations nécessaires en la matière. De même tous les travaux intervenant sur le plan d'eau sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

Tout manquement aux dispositions prévues par la convention peut entraîner une procédure de résiliation-sanction du titre domaniale.

4.2 Autorisation d'occupation du domaine public (Ville du Port-Marly)

Une autorisation d'occupation temporaire du domaine public sera transmise au lauréat pour signature. Celle-ci ne peut pas être modifiée par le candidat retenu. Si le lauréat, bénéficiaire de l'autorisation, ne met pas en place son activité dans les neuf mois suivants la signature, celle-ci est résiliée et une nouvelle mise en concurrence peut être lancée.

À l'appui de sa demande, le candidat devra joindre les pièces suivantes :

- le formulaire d'occupation du domaine public renseigné et signé précisant la superficie de l'espace vert situé autour de la pergola qui fera l'objet d'une occupation (pour rappel, 750 m² maximum peuvent être mis à disposition) ;
- le plan d'aménagement de la pergola et de ses abords à une échelle adaptée et lisible ;
- une notice descriptive précisant l'usage qui sera fait de l'espace mis à disposition et les aménagements envisagés (matériaux, coloris...), ainsi que tout document utiles à l'instruction de la demande : devis, photographies, etc.
- l'attestation d'assurance du bateau ou de l'établissement flottant en cours de validité, prenant en compte la partie terrestre de l'occupation ;
- le Kbis du candidat retenu ;
- la copie d'une pièce d'identité de la personne physique signataire de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Toutes les autorisations de voirie sont accordées à titre personnel. Elles ne peuvent être transmises ou cédées à quiconque. En cas de sous-occupation, l'autorisation sera signée avec le sous-occupant. Le sous-occupant doit être agréé par écrit par la Commune.

L'autorisation d'occupation autorise l'occupation privative de l'emplacement, sur le domaine public communal par le candidat retenu (qui devient alors l'occupant) pour l'exercice de l'activité autorisée par l'appel à projet. Elle définit les conditions de l'occupation.

Les autorisations précisent le lieu exact et les limites de l'occupation : ces dernières doivent être adaptées aux installations envisagées et être parfaitement respectées.

Elles ne peuvent constituer un droit acquis et demeurent révocables à tout moment, pour des raisons de sécurité, de commodité, de circulation, de conservation ou d'intérêt général, sans que leurs titulaires puissent prétendre à aucune indemnité.

En cas d'inobservation de l'une ou des conditions imposées par l'autorisation, celle-ci peut être révoquée après mise en demeure non suivie d'effet.

La révocation et le retrait sont prononcés sous forme d'arrêté municipal signifié par tout moyen légal à l'occupant. Celui-ci est alors tenu de faire cesser sans délai l'occupation et de remettre les lieux dans leur état primitif.

Les autorisations, quels que soient la nature et l'objet, ne sont données que sous réserve des droits des tiers et des autres règlements en vigueur, notamment en matière d'urbanisme, d'environnement, d'hygiène et de salubrité.

Les autorisations sont accordées pour une durée maximale précisée dans l'arrêté qui ne peut être prorogée par tacite reconduction. Son renouvellement doit être sollicité par écrit au plus tard 1 mois avant la date son échéance.

L'autorisation peut autoriser la réalisation de travaux d'aménagements sur l'emplacement (aménagements, équipements, etc.), à condition de conserver la servitude de halage et le cheminement menant au parc. Aucun autre aménagement non prévu expressément par l'autorisation d'occupation du domaine public ne peut être réalisé sur le domaine public communal sans l'accord préalable écrit de la Commune

En contrepartie, l'occupant est responsable envers la Commune de l'entretien et de la conservation de l'emplacement occupé et doit s'acquitter d'une redevance annuelle d'occupation domaniale.

À l'échéance de l'autorisation, les aménagements et installations réalisés sur le domaine public par l'occupant doivent être enlevés par l'occupant à ses frais (remise de l'emplacement dans son état initial), sauf dispense accordée par la Commune sous conditions, en vue d'une incorporation au domaine public communal.

Si des dégâts sont causés à la voirie communale, à ses dépendances et à ses annexes, les frais de remise en état sont imputables à leurs auteurs et leur sont facturés, en accord avec les services municipaux et sous leur contrôle.

En cas de carence, après mise en demeure non suivie d'effet ou sans délai s'il y a danger, la remise en état des lieux seront effectuées par la Ville et aux frais de l'occupant.

À noter que si le projet du candidat retenu prévoit l'accueil du public, il lui appartient de s'assurer qu'il dispose, avant le lancement de son activité commerciale, de toutes les autorisations nécessaires en la matière.

Tout manquement aux dispositions prévues par l'autorisation peut entraîner une procédure de résiliation sans indemnité.

Date et signature, précédées de la mention « lu et approuvé », du présent document par le candidat