



# APPEL À PROJETS POUR UN STATIONNEMENT BATEAU DE CHAMBRES D'HÔTES OU HÔTEL FLOTTANT SUR LE CANAL DU RHONE À SETE

Mise à disposition d'un emplacement sur le domaine public fluvial à Aigues-Mortes (30220)

**NOTICE  
EXPLICATIVE**



**VOIES NAVIGABLES DE FRANCE**  
DIRECTION TERRITORIALE RHONE SAONE  
2 RUE DE LA QUARANTAINE  
69005 LYON

Date et heure limites de réception :

**29/04/2024**

## Sommaire

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Contexte .....                                                                              | 3  |
| 2. Objet de l'appel à projets .....                                                            | 3  |
| 2.1 Objectifs et enjeux .....                                                                  | 3  |
| 2.2 Objet de l'appel à projets .....                                                           | 3  |
| 3. Conditions générales d'occupation.....                                                      | 4  |
| 3.1. Rappel du contexte réglementaire.....                                                     | 4  |
| 3.2. Activités autorisées.....                                                                 | 4  |
| 3.3. Accès aux réseaux, amarrages et passerelles.....                                          | 4  |
| 3.4. Collecte des déchets (compétence de la Communauté de Communes de Terre de Camargue) ..... | 5  |
| 3.5. Stationnement terrestre et livraisons (compétence de la commune) .....                    | 5  |
| 3.6. Respect de l'environnement et du voisinage.....                                           | 5  |
| 3.7. Durée d'exploitation .....                                                                | 5  |
| 4. Conditions particulières d'occupation .....                                                 | 6  |
| 4.1. Caractéristiques techniques du bateau .....                                               | 6  |
| 4.2. Qualité du candidat.....                                                                  | 6  |
| 4.3. Tiers-exploitant .....                                                                    | 6  |
| 4.4. Début de l'occupation .....                                                               | 6  |
| 5. Confidentialité .....                                                                       | 7  |
| 6. Présentation des candidatures .....                                                         | 7  |
| 7. Remise des candidatures .....                                                               | 8  |
| 8. Analyse des dossiers de candidature .....                                                   | 8  |
| 8.1. Absence de dette.....                                                                     | 8  |
| 8.2. Conformité et complétude du dossier de candidature.....                                   | 8  |
| 8.3. Audition des candidats .....                                                              | 9  |
| 8.4. Critères de sélection .....                                                               | 9  |
| 9. Suite de l'appel à projets .....                                                            | 10 |
| 10. Titre d'occupation domaniale.....                                                          | 11 |
| 10.1. Pièces administratives.....                                                              | 11 |
| 10.2. Redevance domaniale .....                                                                | 11 |
| 10.3. Obligations de l'occupant .....                                                          | 12 |

# 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 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

---

### 2.1 Objectifs et enjeux

La direction territoriale Rhône Saône de VNF, en partenariat avec la commune de d'Aigues-Mortes, lance un appel à projets pour développer l'offre touristique fluviale sur le Canal du Rhône à Sète (CRS) via la création d'une offre d'hébergement au cœur même de la commune très attractive.

Cette nouvelle offre s'inscrit dans une logique de maillage et de complémentarité de l'offre et des services touristiques à l'échelle du CRS afin de répondre aux besoins des clientèles désireuses d'explorer la Camargue.

### 2.2 Objet de l'appel à projets

L'appel à projets a pour objet la mise à disposition par Voies navigable de France d'un emplacement du domaine public fluvial situé à l'entrée de la Branche Ouest d'Aigues-Mortes dont la localisation est précisée en Annexe 1 « Fiche descriptive ».

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix, dans la limite des prescriptions indiquées dans la présente notice explicative. Le titre d'occupation du domaine public fluvial, établi sous forme de Convention d'Occupation Temporaire (COT) n'aura ni la nature d'une délégation de service public, ni d'un marché public.

## **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](http://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**

Les candidats peuvent exclusivement proposer une activité d'hébergement de personnes.

### **3.3. Accès aux réseaux, amarrages et passerelles**

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

Il n'existe actuellement aucun système d'accostage/amarrage, ce poste restera à la charge du candidat qui devra, préalablement à l'arrivée du bateau présenter pour validation de VNF un dossier de(s) l'ouvrage(s) projeté(s) comportant les calculs de stabilité de l'ensemble réalisés par un expert en navigation intérieure.

Il n'est pas demandé au candidat, au stade de l'appel à projets, de décrire précisément le système d'accostage/amarrage. Toutefois le candidat devra prévoir dans son plan d'affaires le coût du rapport d'expert en navigation intérieure, du bureau d'études le cas échéant et de la construction du système d'accostage/amarrage.

Ce dossier devra avoir reçu s'il y a lieu un agrément aux titres de la protection de l'environnement et du site protégé.

### **3.4. Collecte des déchets (compétence de la Communauté de Communes de Terre de Camargue)**

Des containers sont mis à disposition à proximité immédiate du stationnement.

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 (compétence de la commune)**

Le stationnement de véhicules est autorisé par la commune à proximité, entre la chaussée et le talus du canal.

Les livraisons sont possibles à proximité immédiate du bateau.

### **3.6. Respect de l'environnement et du voisinage**

Le site est inclus dans un périmètre protégé (Tour de Constance à 130m), 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 ans.

## 4. Conditions particulières d'occupation

---

### 4.1. Caractéristiques techniques du bateau

Le bateau (ou l'établissement flottant) doit avoir des dimensions compatibles avec l'emplacement proposé ainsi qu'avec l'obtention et le renouvellement d'un titre de navigation. Les installations à demeure, s'il y a lieu, 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 et de pouvoir se rendre en cale sèche pour ses entretiens réguliers.

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

### 4.2. Qualité du candidat

Le candidat est nécessairement le propriétaire du bateau (ou de l'établissement flottant) au jour de la signature de la convention d'occupation domaniale. Il peut être une personne physique ou morale.

### 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 si 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 **1<sup>er</sup> juin 2024**.

## 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 projets.

Les candidats sont toutefois informés que les dossiers des candidats sont analysés par une commission consultative d'attribution des emplacements du domaine public fluvial, à laquelle 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 l'adresse [appelaprojet.dtrs@vnf.fr](mailto:appelaprojet.dtrs@vnf.fr) jusqu'au **05/04/2024**. 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 projets ([domaine public fluvial VNF](#)).

## 7. Remise des candidatures

---

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au **lundi 13 mai 2024**.

Les dossiers de candidature sont remis par les candidats en version électronique au choix selon les modalités suivantes :

- ✓ par courriel, à l'adresse [appelaprojet.dtrs@vnf.fr](mailto:appelaprojet.dtrs@vnf.fr) ;
- ✓ par la plate-forme de téléchargement gratuite de fichiers volumineux du ministère de la Transition écologique et solidaire <http://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 composé de représentants de VNF (voix décisionnelle) et des collectivités. 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 s'assure de la complétude des dossiers de candidature au regard des éléments requis.

Si un dossier de candidature n'est pas complet, le jury se réserve la possibilité de demander des compléments au candidat.

Le jury vérifie la conformité des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projets, Notamment la compatibilité avec les activités autorisées.

Si un dossier de candidature est estimé non conforme par le jury, alors la candidature est rejetée.

### 8.3. Audition des candidats

Le jury se réserve le droit d'organiser l'audition des 5 candidats les mieux classés.

A l'issue de ces auditions, les candidats peuvent apporter des ajustements à leur projet et le compléter utilement.

### 8.4. Critères de sélection

La commission analyse et attribue à chaque candidat une note sur cent points au regard des critères d'appréciation suivants :

- |           |   |                                                                                                                             |
|-----------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 points | { | La <b>qualité technique</b> du projet, appréciée notamment au regard :                                                      |
|           |   | ✓ de l'esthétique du bateau et de son intégration dans l'environnement exceptionnel d'Aigues-Mortes;                        |
|           |   | ✓ de la prise en compte des contraintes urbanistiques et de voisinage ;                                                     |
| 15 points | { | ✓ des équipements et aménagements projetés (raccordements aux réseaux, accès passerelle, dispositifs d'accueil des PMR) ;   |
|           |   | La <b>qualité environnementale</b> du projet, appréciée notamment au regard de :                                            |
|           |   | ✓ des actions prévues en matière de protection de l'environnement et de développement durable (gestion des déchets, etc.) ; |
|           |   | ✓ du système de traitement ou de rétention des eaux usées ;                                                                 |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 points { | <p>La <b>qualité commerciale et économique</b> du projet, appréciée notamment au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ du/des produit(s) touristique(s) proposé(s) (description des activités proposées, des clientèles visées de la fréquentation espérée, package vélo/bateau ...)</li> <li>✓ de l'apport du projet pour le CRS et les collectivités locales (nombres d'emplois généré, fréquentation, activités annexes proposées, etc.)</li> <li>✓ du caractère innovant du projet ;</li> <li>✓ d'une éventuelle étude de marché (analyse de la demande, concurrence, perspectives, etc.) ;</li> <li>✓ de la stratégie commerciale proposée (marketing, calendrier de mise en place, sources d'approvisionnement) ;</li> <li>✓ des références du candidat (porteur du projet, motivation, équipe, etc.) ;</li> <li>✓ de l'existence ou non d'un volet social (insertion...)</li> <li>✓ de la nature et de la complémentarité des partenariats envisagés.</li> </ul> |
| 20 points { | <p>La <b>solidité financière</b> (notamment les modalités de financement du montant prévisionnel des investissements et du déficit d'exploitation de départ, ainsi que le business plan sur la durée du titre d'occupation proposée par le candidat).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 20 points { | <p>Le niveau de la <b>redevance</b> domaniale annuelle proposée (<math>x</math>), apprécié au regard de la proposition la plus élevée formulée par un candidat (<math>y</math>) :</p> $note = \frac{x \times 20}{y}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

La commission estimera 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 projets

---

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 projets par VNF, d'appel à projets 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 :

- ✓ le titre de propriété du bateau ;
- ✓ l'extrait des droits réels du bateau ;
- ✓ le cas échéant, le certificat d'immatriculation du bateau ;
- ✓ le titre de navigation du bateau ;
- ✓ l'attestation d'assurance du bateau ;
- ✓ 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.

Dans l'hypothèse où le bateau serait à construire, les documents seront fournis au fur et à mesure de leur obtention.

### 10.2. Redevance domaniale

La redevance domaniale annuelle est établie conformément à la décision du directeur général de VNF fixant le montant des redevances domaniales pour l'année en vigueur.

La redevance mentionnée dans l'avis de publicité est purement indicative. Elle n'engage pas VNF sur le montant final de la redevance domaniale.

En tout état de cause, les candidats devront proposer a minima une part fixe de redevance calculée à partir du guide tarifaire national de VNF en vigueur.

### 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 projets. 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.

VNF est susceptible de demander à l'occupant de fournir le bilan et le compte de résultats de l'exploitation de l'année précédente ( $n - 1$ ).

En outre, l'occupant doit faire toutes les diligences pour avoir un titre de navigation valide tout au long de la durée de l'occupation.

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 l'emplacement dans son état initial), sauf dispense expresse accordée par VNF sous conditions, en vue d'une incorporation au domaine public fluvial.