



APPEL À PROJETS POUR UN EMPLACEMENT DE BATEAU RESTAURANT SUR LE CANAL DU RHONE À SETE

Mise à disposition d'un emplacement sur le domaine public fluvial dans le bassin de commerce
d'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 :

13/05/2024

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 du Grand Dole).....	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	7
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.....	9
8.2. Conformité et complétude du dossier de candidature	9
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 d'Aigues-Mortes, lance un appel à projets pour compléter l'offre de restauration offerte par la ville à partir du Canal du Rhône à Sète via la mise à disposition d'un emplacement pour le stationnement d'un bateau restaurant dans le bassin de commerce.

Cette nouvelle offre s'inscrit dans une logique de maillage et de complémentarité de l'offre et des services touristiques à l'échelle de la commune afin de répondre aux besoins des clientèles touristiques et locales.

Le bassin de commerce est une des portes d'entrée de la cité fortifiée qui présente un intérêt touristique important et accueille également des fonctions urbaines comme le commerce, la restauration, le logement ou le loisir. Le site représente le secteur le plus prisé d'Aigues-Mortes.

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 dans le bassin de commerce dont la localisation est précisée en Annexe 1 « Fiche descriptive » et décomposée en deux parties :

- Le plan d'eau : environ 15m X15m
- La surface terrestre : une petite terrasse d'environ 20m2

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 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 respecter les règles urbanistiques, environnementales, architecturales, de navigation, relatives aux risques naturels et industriels et autres textes applicables sur le secteur. C'est 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

VNF a mené une concertation préalable avec la commune d'AIGUES-MORTES. Cette concertation a permis en particulier de définir la nature des activités que les candidats peuvent proposer sur l'emplacement objet du présent appel à projets.

Les candidats devront proposer **un bateau ou un établissement flottant dont la vocation principale est la restauration**.

L'activité pourra s'ouvrir à la clientèle fluviale en offrant la possibilité de s'amarrer temporairement aux petits et moyens bateaux (0 à 15m).

3.3. Accès aux réseaux, amarrages et passerelles

Il est précisé que les dispositifs d'amarrage sont existants et fournis par VNF.

Les réseaux situés à proximité seront à amener jusqu'au quai par l'occupant en lien avec les services techniques de la Communauté de Communes.

La connexion aux réseaux et la pose de passerelles sont à la charge exclusive de l'occupant.

Les investissements afférents à ces postes devront être pris en compte dans la proposition financière des candidats et la durée du titre d'occupation domaniale proposée devra être motivée en conséquence afin d'amortir leurs dépenses d'équipement.

3.4. Collecte des déchets (compétence de la C. de C. Terre de Camargue)

Les professionnels d'une activité économique sont responsables de la gestion de leurs déchets, qui va de la collecte au traitement par les filières adaptées. Ils peuvent, pour ce faire, soit recourir à un prestataire privé, soit si leurs déchets sont assimilés à des ordures ménagères faire appel au service de la CCTC. qui assure la compétence de collecte des ordures pour le compte de ses communes. Le candidat s'engage à procéder au tri sélectif dans le respect des filières recyclables (bouteilles et flacons en plastique, papiers, cartons et métaux, bouteilles, pots et bocaux en verre).

3.5. Stationnement terrestre et livraisons (compétence de la commune)

Le stationnement de véhicules motorisés sur le quai en rive gauche du bassin est interdit, pour minimiser les conflits d'usages avec les piétons.

Les livraisons doivent être soumises à un accord de la Commune (superposition d'affectations sur le pourtour du bassin).

Le stationnement pour la clientèle du restaurant peut se faire sur les parkings des remparts.

3.6. Respect de l'environnement et du voisinage

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

Par ailleurs, l'occupant s'engage à mettre en œuvre tout moyen nécessaire pour lutter contre la pollution de l'eau en cas de fuite (huile, carburant, etc.).

Il est demandé à l'occupant de limiter le plus possible les nuisances sonores et olfactives et pollutions éventuellement générées par l'activité. Les sonorisations extérieures sont interdites, sauf accord ponctuel de la Mairie.

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.

Il conviendra au candidat de justifier cette durée dans son business plan.

4. Conditions particulières d'occupation

4.1 Caractéristiques du bateau (ou établissement flottant)

Le bateau, qu'il soit existant, à aménager ou à construire, doit avoir des dimensions compatibles avec l'emplacement proposé. 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.

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

L'occupant s'astreindra à contribuer à la préservation de la qualité de l'eau en installant un système de traitement ou de rétention des eaux usées.

Pour les candidats qui répondraient au présent appel à projets et dont le bateau ne serait pas équipé d'un tel système, un délai de deux ans sera accordé, pour permettre d'effectuer les travaux de modernisation du bateau.

A l'issue de ces deux ans, si le candidat n'a pas procédé à l'équipement de ce système, VNF se réserve le droit de mettre fin à la Convention d'Occupation Temporaire du candidat.

En tout état de cause, il conviendra au candidat de détailler ce système dans le dossier de candidature.

4.2. Qualité du candidat

Le candidat est nécessairement le propriétaire du bateau au jour de la signature de la COT. 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 la date prévisionnelle du **1er décembre 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 pour les candidats.

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à VNF par voie électronique, à l'adresse appelaprojet.dtrs@vnf.fr jusqu'au **5 avril 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 **mercredi 31 mars 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 ;
- ✓ 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 **qualité technique** 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 (accord de principe de l'Architecte de Bâtiments de France) et de voisinage ;
 - ✓ des systèmes d'amarrage et d'embarquement fiables, validés par un expert fluvial et adaptés au site et au projet ;
 - ✓ des équipements et aménagements projetés (raccordements aux réseaux, accès passerelle, (dispositifs d'accueil des PMR...)

15 points	La qualité environnementale du projet, appréciée notamment au regard : ✓ 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	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 l'insertion dans une démarche qualité / labellisation type « qualité sud de France, Qualité Tourisme » ; ✓ de l'apport du projet pour la voie d'eau ; ✓ de la contribution au développement économique local (nombres d'emplois généré, fréquentation, circuits courts etc.) ; ✓ de la capacité d'accueil de l'établissement ; ✓ du caractère innovant du projet ; ✓ 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'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, ainsi que le business plan sur la durée du titre d'occupation proposée par le candidat).
20 points	Le niveau de la redevance domaniale annuelle proposée (x), apprécié au regard de la proposition la plus élevée formulée par un candidat (y) : $note = \frac{x \times 20}{y}$

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 :

- ✓ l'extrait des droits réels du bateau ou établissement flottant ;
- ✓ le certificat d'immatriculation du bateau ou établissement flottant ;
- ✓ le titre de navigation du bateau ou établissement flottant ;
- ✓ l'attestation d'assurance ;
- ✓ 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 ou établissement flottant serait à construire, les documents seront fournis au fur et à mesure de leur obtention.

S'il s'agit d'un bateau existant, les documents relatifs à l'installation du système de récupération des eaux usées devront parvenir à VNF dans un délai de 2 ans à compter de la date de signature de la convention d'occupation temporaire.

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.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que VNF tarifie les différents niveaux du bateau :

- pour le premier niveau, la base de tarification est la surface hors-tout du bateau ou établissement flottant ;
- pour le deuxième niveau, c'est la surface excédant le quart de la surface hors tout du bateau ou établissement flottant ;
- pour tout niveau supplémentaire, c'est la surface totale du niveau.

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.