

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

**EMPLACEMENTS DE BATEAUX STATIONNAIRES
ET PLANS D'EAU**

REIMS (MARNE)

CAHIER DES CHARGES

1. CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A PROJET

Le secteur des Berges de Reims, localisé entre le pont de Venise et la rue Libergier à Reims, se trouve au croisement de deux systèmes urbains : d'un côté le canal et la Vesle, de l'autre le centre-ville et le poumon vert des Promenades réaménagées. Grâce à son emplacement stratégique, le secteur présente un réel potentiel pour créer une nouvelle centralité urbaine à l'échelle du Grand Reims. En devenant un lieu de repères majeurs où il fait bon vivre au bord de l'eau et un lieu de rencontres et d'activités dynamiques, le réaménagement des Berges de Reims ambitionne de reconnecter la ville à l'eau au service de la population.

La première phase de ce projet urbain a consisté en la démolition du Pont De Gaulle, ouvrage d'art massif, tentaculaire et sous-utilisé stigmatisant le paysage urbain environnant par son empreinte routière marquée. Celle-ci s'est achevée en octobre 2024, libérant une emprise au sol considérable, indispensable à la réalisation du grand projet de requalification des berges de Reims porté par la ville de Reims et le Grand Reims en concertation avec VNF et la population.

L'ouvrage est destiné à être remplacé par une passerelle qui permettra de compléter le maillage « modes actifs » environnant et de relier les deux rives de la ville et en particulier des pôles d'attractivité majeurs tels que le Stade de Reims et le centre-ville. Sa construction est envisagée début 2026.

En parallèle seront réalisés les travaux d'aménagement du quai Doumer, visant à le transformer en espace de promenades et de loisirs. Une place emblématique avec miroir d'eau sera créée dans l'axe de la Cathédrale, en face de la rue Libergier, et une bande active sera aménagée sur le quai avec différents usages (espaces verts, espaces sportifs, espaces pique-nique...).

Sur l'espace canal, la rive Sud verra la création de jardins aquatiques et de quelques pontons d'agrément. La rive Nord accueillera à terme la nouvelle halte nautique ; elle est également vouée à accueillir des péniches activités, permettant l'animation des Berges de Reims dans le respect des riverains.



Perspective d'ambiance du projet Berges de Reims (image non contractuelle) Source : Mutabilis / Grand Reims

Dans ce cadre, VNF, en concertation avec la Ville de Reims et le Grand Reims, ouvrira à la concurrence plusieurs emplacements fluviaux, qui feront l'objet d'appel à projets spécifiques. Cette procédure s'inscrit dans le cadre d'une consultation telle que prévue à l'article L2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Ce premier appel à projets porte sur 2 emplacements fluviaux.

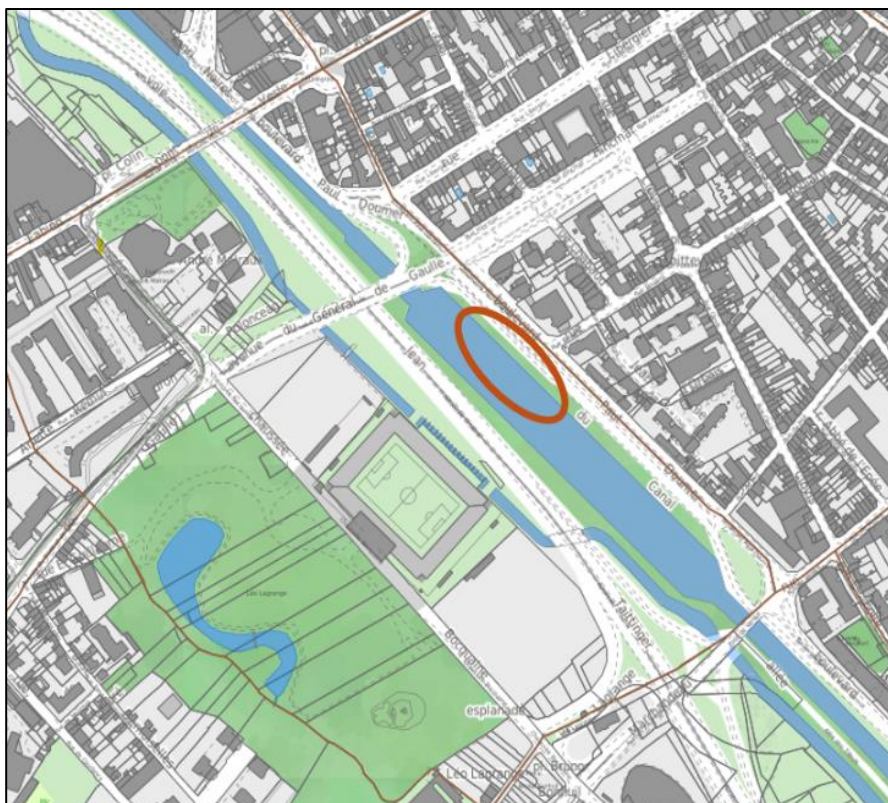
Plusieurs activités pourront être proposées, individuellement ou couplées selon les activités autorisées sur chaque emplacement (*cf chapitre 2.4*). Les porteurs de projets peuvent se porter candidat sur un ou sur les deux emplacements. Le lauréat, bénéficiaire de l'acte domanial autorisant l'activité, sera nécessairement le propriétaire (personne morale ou physique) du bateau ou de l'établissement flottant occupant le domaine public fluvial.

2. DESCRIPTION DES EMPLACEMENTS

2.1. Localisation des emplacements



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
Boulevard Paul Doumer 51 100 REIMS	Canal de l'Aisne à la Marne – rive droite – PK23,550	Latitude : 49°14'56.42"N Longitude : 4° 1'32.52"E

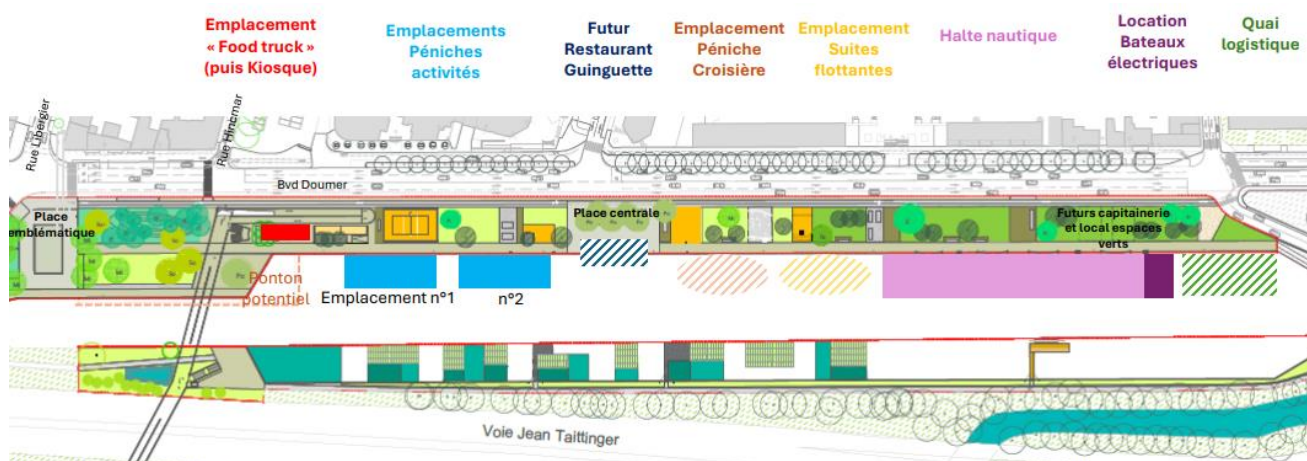


Plan de localisation

2.2. Présentation des emplacements

Les emplacements sont situés à proximité immédiate de l'hyper centre-ville de Reims, de la Cathédrale Notre-Dame et des Promenades requalifiées, et trouveront leur place dans le projet de reconquête des Berges de Reims conduit par la Ville de Reims et la Communauté urbaine du Grand Reims.

Le présent appel à projet concerne les emplacements n° 1 et 2. Les candidats peuvent présenter un projet sur un ou sur les deux emplacements



Plan de synthèse du projet des BERGES DE REIMS et localisation des emplacements

2.3. ACTIVITES AUTORISEES SUR L'EMPLACEMENT

2.3.1. Activités autorisées

Le projet devra s'inscrire dans la philosophie générale du projet Berges de Reims à savoir « Retourner la ville vers l'eau et offrir un lieu de promenade et de détente aux Rémois ». L'objectif est de proposer des lieux attractifs, pour toutes les générations, appropriables par tous, et de favoriser les activités ouvertes toute l'année.

A- Emplacement N°1

Sur cet emplacement, sont autorisées :

- **à titre principal** : les activités de restauration et de bar participant à l'animation du site.
- à titre secondaire (non obligatoire), toutes autres activités complémentaires, concourant à animer la ville :
 - ✓ **SE DIVERTIR** : diffusion musicale / théâtre, cours (yoga, cuisine, ...), sport
 - ✓ **SE CULTIVER** : musée, exposition
 - ✓ **SE DÉPLACER** : location et réparation de vélos, location de paddles, canoë...
 - ✓ **SE NOURRIR** : marché, commerce équitable / circuit court
 - ✓ **FAIRE DU SHOPPING** : commerce / spécialité locale / boutique souvenir...
 - ✓ **TRAVAILLER** : coworking, bureaux, artisanat, salle de réunion...

Ces activités secondaires peuvent également être variables au cours de la journée et au cours de l'année, ciblant des publics différents.

B- Emplacement n°2

Sur cet emplacement, sont autorisées :

- **à titre principal** : tous types d'activités ouvertes sur le territoire et concourant à l'animation de la ville :
 - ✓ **SE DIVERTIR** : diffusion musicale / théâtre, cours (yoga, cuisine, ...), sport
 - ✓ **SE CULTIVER** : musée, exposition
 - ✓ **SE DÉPLACER** : location et réparation de vélos, location de paddles, canoë...
 - ✓ **SE NOURRIR** : marché, commerce équitable / circuit court
 - ✓ **FAIRE DU SHOPPING** : commerce / spécialité locale / boutique souvenir...
 - ✓ **TRAVAILLER** : coworking, bureaux, artisanat, salle de réunion...
- à titre secondaire (non obligatoire) : activité de restauration et/ou de bar

2.4.2 Restrictions

Toute activité générant des nuisances disproportionnées pour les riverains (bruit, encombrement de la circulation, nuisances olfactives...) est interdite.

Il est strictement interdit de mettre en place une sonorisation lourde en extérieur. Seule une sonorisation d'ambiance est autorisée.

Les bateaux et l'ensemble des installations prévues dans les projets lauréats devront rester strictement dans le périmètre confié afin de ne pas gêner le chenal de navigation à proximité.

A l'exception des véhicules nécessaires aux livraisons et éventuels petits travaux aucun stationnement terrestre ne sera autorisé devant l'emplacement.

Les candidats devront, dès la phase offre, préciser leurs attentes/ besoins en matière de livraison. Ils pourront se rapprocher de la collectivité pour étudier les modalités possibles.

L'hébergement de l'exploitant peut être autorisé mais doit constituer l'activité annexe et non principale et occuper une surface réduite, ne dépassant pas 15% du plan d'eau occupé.

2.4. Disponibilité des emplacements

En raison des spécificités liées aux travaux d'aménagement prévus sur les emplacements et à proximité (cf. « 2.7.3 « Autres informations »), VNF propose une disponibilité de chaque emplacement en deux phases :

Première phase : pour chaque emplacement dès la désignation du lauréat, une convention d'occupation temporaire (COT) d'une durée de 12 mois pourra être délivrée afin de lui réserver le plan d'eau pendant la phase des travaux sous la maîtrise d'ouvrage de la CUGR, ces derniers devant s'achever en avril 2026 (hors finitions de certains secteurs). Cette phase permettra notamment à la CUGR d'associer le lauréat à la conception des aménagements des berges, et d'étudier la possibilité d'une implantation du lauréat avant la fin des travaux d'aménagement, sans garantie à ce stade. L'emplacement aménagé sera disponible en mai 2026.

Deuxième phase : une seconde COT sera délivrée au démarrage de l'activité qui reprendra les caractéristiques techniques et économiques du projet lauréat

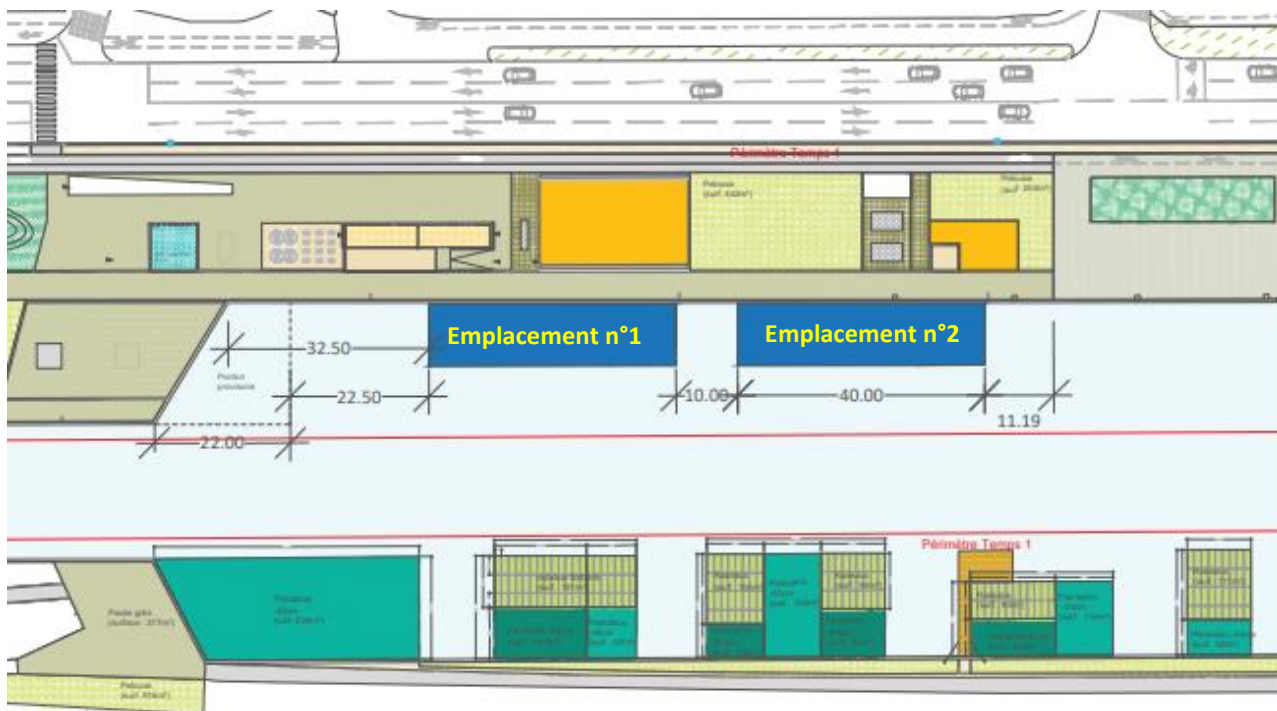
La durée de cette deuxième COT tiendra compte de la durée d'amortissement des investissements portés par le lauréat dans son projet¹.

Les montants des redevances des COT sont traités au point 4.2.

Si l'activité ne démarre pas à la date convenue dans la première COT, la direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval se réserve le droit de remettre en cause les résultats de l'appel à projets et de le déclarer infructueux, après rencontre du candidat retenu en présence de la Collectivité.

2.5. Délimitation des emplacements

¹ L2122-2 code général de la propriété des personnes publiques



Positionnement des emplacements mis à disposition dans le présent appel à projet

Dimensions maximales du plan d'eau pour chaque emplacement : 400 m² avec longueur de 40 mètres linéaires et largeur maximale de 10 mètres à partir du futur quai réaménagé (cf. plans ci-dessus).

Mouillage : le mouillage sera suffisant pour accueillir des bateaux de tirants d'eau usuels de 1.10m VNF sera en mesure de fournir une bathymétrie lors des échanges avec les candidats dans le cadre de l'appel à projets.

Hauteur des superstructures : Les superstructures existantes, c'est-à-dire les constructions permanentes situées sur le pont principal ou le pont supplémentaire, sont tolérées. Néanmoins, elles ne devront pas dépasser le niveau de la marquise du bateau et seront limitées par la hauteur libre sous les ponts à proximité soit 3,70m (tirant d'air maximal autorisé par VNF) de façon que le bateau/établissement flottant puisse être déplacé.

2.6. CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS ET DE LEUR ENVIRONNEMENT

Les emplacements seront libérés de toutes occupations.

2.6.1. Équipements

Amarrage : un ensemble de bollards est régulièrement disposé le long de la berge visée.

Dispositif d'accès de la berge au bateau : à préciser par le candidat.

A noter qu'à l'exception des passerelles permettant d'accéder au bateau, aucun obstacle ne devra être créé sur le quai tel qu'aménagé dans le cadre du projet Berges de Reims. L'emprise de ces passerelles sur le quai doit être strictement limitée au besoin lié à l'accès au bateau.

Eau / électricité / fibre : l'ensemble des réseaux seront disponibles à proximité. Le raccordement sera à la charge de l'occupant.

Si des groupes électrogènes pourront être utilisés avant l'installation des réseaux, ils devront être insonorisés afin de respecter le confort des riverains et des occupants de la future halte nautique ; ils ne devront pas perdurer après l'installation des réseaux.

Assainissement : des regards seront mis en place à proximité des emplacements dans le cadre des travaux liés au projet Berges de Reims, où les bateaux pourront rejeter périodiquement leurs eaux usées via une pompe ou réservoir, ou après vidange réalisée par un prestataire.

Le candidat devra **obligatoirement** mettre en place un système d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur du site sur lequel se trouve l'emplacement visé en objet.

Tout rejet de matières insalubres dans les canaux domaniaux est règlementairement interdit. Aussi le candidat devra décrire dans son dossier la solution proposée pour la gestion des effluents.

Eclairage public : un réseau d'éclairage public sera recréé sur le quai dans le cadre des travaux liés au projet Berges de Reims selon plan annexé.

Collecte des déchets : Les déchets sont à déposer dans les bacs de collecte situés à proximité, le long du boulevard Paul Doumer. L'occupant devra respecter le processus de ramassage des ordures ménagères et tri sélectif du Grand Reims.

Propreté : Le site doit être en permanence maintenu en bon état de propreté ; le nettoyage des lieux doit être effectué par l'occupant.

Clôtures et portail : interdits.

Mobilier : interdit sur la partie terrestre.

NB : les aménagements, réseaux et équipements prévus dans le projet Berges de Reims sont détaillés en annexes. Ces plans correspondent à la phase Dossier de consultation des entreprises et seront précisés à la phase exécution. Le lauréat de chaque emplacement sera informé de toute évolution.

2.6.2. Stationnement et circulation

Le stationnement et la circulation sur la bande active des berges de Reims, y compris le chemin de contre halage sont interdits en dehors du cas prévu ci-après.

Seul l'accès aux véhicules nécessaires aux livraisons et éventuels petits travaux sera autorisé.

La circulation sur la bande active des berges de Reims doit se faire de manière à ne pas gêner l'accès ni encombrer la halte nautique, à une vitesse réduite à 10km/h.

Les candidats devront, dès la phase offre préciser leurs attentes/ besoins en matière de livraison. Ils pourront se rapprocher de la collectivité pour étudier les modalités possibles.

Seuls les engins de levage ou de manutention et les véhicules de livraison d'un poids maximum d'1 tonne au m² pour un poids total de charge au sol de 3.5 tonnes maximum seront autorisés, avec une hauteur sous passerelle est de 4m.

2.6.3. Autres informations

La zone est ouverte au stationnement d'embarcations d'une durée supérieure à un mois.

Desserte : le site sera desservi par un quai piéton. L'acte domanial précisera que la circulation automobile sera possible, sur le domaine public fluvial, pour certains besoins spécifiques : livraisons, travaux (*cf ci-avant*). VNF devra être consulté pour d'autres demandes de circulation.

En 2025, deux lignes de bus desserviront le site.

Points d'intérêts à proximité : La cathédrale de Reims, le centre-ville et ses commerces, le Centre des Congrès sont à moins d'1 kilomètre de l'emplacement. La berge Sud, côté avenue De Gaulle, sera directement reliée au site par une passerelle modes actifs ; la Comédie, le Stade Delaune et le Parc Léo Lagrange,

équipements majeurs de la ville, seront facilement accessibles. Sur l'autre rive du canal, la « Coulée Verte » constitue un vecteur de trafic piéton et cycliste d'importance.

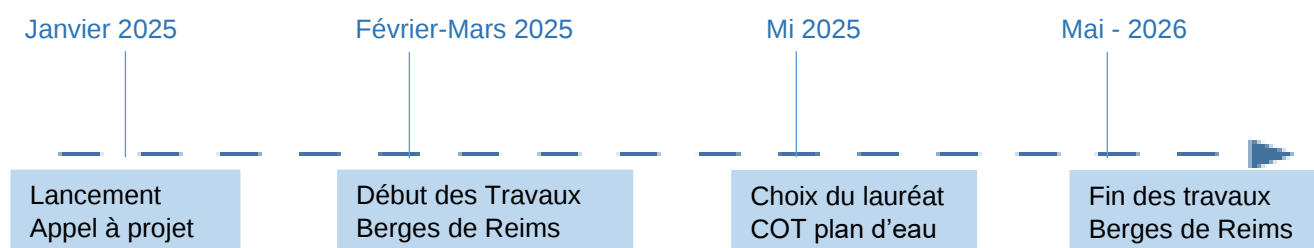
Par ailleurs, de nouvelles activités touristiques autour du canal de l'Aisne à la Marne sont à l'étude.

Insertion urbaine : les candidats à l'appel à projets pourront se rapprocher des services de la collectivité pour évoquer les conditions d'insertion urbaine de leur projet et toute faculté d'accompagnement sous conditions librement négociées entre le candidat et la commune.

Il est recommandé aux candidats dans le cadre de la formalisation de leur projet de prendre attache de la collectivité.

Travaux à venir sur l'emplacement et à proximité : en raison du projet d'aménagement des Berges de Reims et à l'exception des emplacements sur le canal, aucun espace terrestre relevant du domaine public fluvial n'est mis à disposition, à l'exception des bollards d'amarrage. Les candidats sont invités à contacter Monsieur Pierre-Antoine DURAND, chargé d'études et de conception en voirie et réseaux divers à la Mission de la Fabrique des espaces publics du Grand Reims (Pierre-Antoine.DURAND@grandreims.fr), afin d'identifier les points d'attention et les adaptations à prendre en compte dans la réalisation de leurs projets.

Au regard du calendrier prévisionnel du projet porté par la Ville de Reims et la Communauté urbaine du Grand Reims, l'occupation du domaine pourra être autorisée selon les deux phases détaillées ci-avant (cf. « 2.5. Date de disponibilité de l'emplacement ») et la date estimative de fin de travaux est estimée à avril 2026.



2.7. Prescriptions esthétiques

- Les structures installées doivent respecter l'aspect architectural et paysager du site des Berges de Reims (le site des Berges de Reims est pour partie intégré au Site Patrimonial Remarquable de Reims, et se situe en co-visibilité avec Notre Dame de Reims) ;
- Rappel du contexte réglementaire
 - o Les projets devront dans tous les cas respecter les règles urbanistiques, environnementales, architecturales, de navigation, relatives aux risques naturels et industriels et autres textes applicables sur le site. Il revient aux candidats d'effectuer toutes les recherches et vérifications nécessaires pour l'élaboration de leurs projets.
 - o L'intégration des bateaux dans l'environnement urbain fluvial de la traversée de la voie d'eau de Reims doit être harmonieuse. L'aspect extérieur devra répondre aux caractéristiques architecturales et paysagères traditionnelles des bateaux fluviaux dans le choix des matériaux, des couleurs et des équipements ainsi que de l'aménagement du pont.
 - o Les installations faites à partir de constructions anciennes ou les reconstructions devront respecter l'aspect général du bateau originel et le type d'architecture fluviale qu'il représente. Les nouveaux bateaux devront s'inspirer des gabarits de bateaux fluviaux anciens, participer à la mise en valeur de la voie d'eau et renvoyer à l'imaginaire du voyage. En revanche, les constructions ou plateformes sur l'eau ou tout autres types architecturaux immobiliers de construction urbaine sont interdits ainsi que les pastiches faisant référence aux bateaux de mer et à l'architecture navale "exotique" ou étrangère aux types fluviaux européens.

- Concernant l'aspect extérieur des bateaux : ces derniers devront respecter les éléments suivants :
 - Volumétries : Dans le cas de bateaux patrimoniaux, les surélévations et extensions de cabine, les surélévations de ponts et roofs ou toutes autres modifications susceptibles d'altérer leur originalité sont interdites.
 - Ouvertures : les percements et ouvertures sont en adéquation avec l'architecture des bateaux anciens ou traditionnels ou s'en inspirent.
 - Matériaux : l'ensemble des structures apparentes, des remplissages et revêtements (coque, superstructures et couvrement) est réalisé à partir des matériaux suivants utilisés historiquement dans la construction des bateaux : métal, bois, verre, toile...
 - Couleurs : la coloration générale des installations doit tenir compte des sites et perspectives, en privilégiant les couleurs traditionnelles. Les supports publicitaires sur les bateaux et passerelles d'accès sont interdits.
 - Aménagement du pont - Les surélévations, extension de cabine, roof sont limitées de sorte à préserver la volumétrie d'ensemble du bateau et sont compatibles avec le tirant d'air des ouvrages,
 - Les terrasses fixes éventuelles situées au-dessus du pont ne sont pas couvertes, - Les ponts et terrasses présentent un aspect de métal ou de bois peint ou naturel. Les terrasses doivent rester à l'air libre,
 - Les serres en excroissance sont prohibées,
 - Les écrans et les paravents sont proscrits ; le pont doit rester dégagé.
- Aucun perçage du quai n'est autorisé.
- L'utilisation des zones de plantations comme point de fixation est interdite.

2.8. Contraintes et prescriptions diverses

L'attention des candidats est attirée sur les points suivants :

- Il est strictement interdit de rejeter les eaux usées, grises et noires, dans le domaine public fluvial. Tout constat d'un tel rejet, par une autorité habilitée, entraîne une résiliation de la COT.
- Les emplacements ne seront pas accessibles aux véhicules motorisés, sauf livraison et selon les modalités à définir avec les services de la collectivité, et les aménagements d'accès au bateau ne devront pas entraver le tracé des aménagements à quai.
- Le stationnement des bateaux à couple est autorisé, pourvu qu'il n'empiète pas sur le chenal de navigation et reste dans le périmètre de la convention. (Cf. délimitations de l'emplacement)
- L'occupant devra veiller au respect des plans d'eau mis à sa disposition en enlevant régulièrement les embâcles et autres flottants
- De manière générale les candidats devront respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférentes à la navigation, ainsi que celles afférentes à l'usage projeté (établissement recevant du public – ERP, incendie, sanitaire...). A ce titre, il sera donc nécessaire de déposer au préalable un dossier d'autorisation de travaux adressé au Service Sécurité Accessibilité (contact mail : securite.accessibilite@reims.fr ou téléphone : 03 26 77 73 22), afin de vérifier :
 - Le respect de la sécurité incendie au sens de l'arrêté du 9/01/1990 relatifs aux mesures de sécurité applicables dans les établissements flottants ou bateaux stationnaires et les bateaux stationnant sur les eaux intérieures recevant du public (ERP type EF).
 - L'accessibilité des personnes à mobilités réduites.
- Le ou les bénéficiaires de COT devront s'engager à transmettre aux services de VNF l'accusé de réception des autorisations à obtenir lorsqu'elles sont nécessaires.

3. MODALITES DE LA CONSULTATION

3.1. 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 sont analysés par une commission d'analyse, auquel peuvent être associés des experts et des représentants la ville de Reims, du Grand Reims, ainsi qu'un représentant de la préfecture. 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.

3.2. Présentation des candidatures

Le dossier de candidature doit être pleinement 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 libre des emplacements faisant l'objet des appels à projets.

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à VNF par voie électronique, à l'adresse appelaprojet@dtbs.vnf.fr. 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).

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.

VNF peut également être amené à publier des compléments d'information et 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.

3.3. Remise des candidatures

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au 16 mai 2025 à 16h.

Les candidats sont invités à remettre les pièces suivantes :

- Le présent avis signé,
- Le dossier de candidature rempli et signé,
- Les documents listés dans le dossier de candidature.

Le projet (pièces de candidature et d'offre) sera transmis avant la date limite de dépôt des dossiers, **uniquement en version dématérialisée** aux adresses de messagerie suivante : appelaprojet.dtbs@vnf.fr et cheikhtahara.sow@vnf.fr.

Pour les fichiers lourds, utiliser Mélanissimo :

<https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr>

ou

France Transfert et Gros Fichiers

Les dossiers de candidature envoyés après la date et l'heure limites ne seront pas examinés (preuve d'envoi à fournir).

3.4. Analyse des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature sont analysés par VNF. VNF se réserve la possibilité d'auditionner un ou plusieurs candidat(s) présentant la ou les meilleure(s) candidature(s) par emplacement. Lors de cette audition, seront présents la ville de Reims, le Grand Reims.

Une mise au point des projets ou une négociation pourra être engagée avec les 3 premiers candidats du classement par emplacement.

A l'issue de ces auditions et négociations, les candidats pourront apporter des ajustements à leur projet et le compléter utilement sous 7 jours à la suite de la saisine de VNF.

A l'issue du classement et des négociations, la COT sera conclue avec le candidat classé en 1^{ère} position.

Au cas où VNF serait amené à ne pas donner suite à l'appel à projet, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

3.5. Recevabilité des candidatures

3.5.1. Absence de dette

La commission d'analyse vérifie auprès des services comptables compétents si les candidats ont une dette 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 n'est pas recevable.

3.5.2. Complétude et conformité du dossier de candidature

VNF s'assure de la complétude des dossiers de candidature au regard des éléments requis.

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

VNF 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 VNF, alors la candidature n'est pas recevable.

3.5.3. Critères de sélection

VNF et la Ville de Reims – Grand Reims procéderont à l'analyse des candidatures et attribueront une note sur 100 points au regard des critères d'appréciation suivants :

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

- Apport du projet pour l'animation de la ville de Reims et participation à l'animation de la ville et à l'attractivité du site, diversification des activités/saisonnalité, ouverture sur le quartier et capacité d'animation des berges dans l'esprit du projet de réaménagement, participation au développement économique du territoire) ;
- 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 /fluvestre, rapport avec les différents usagers de la voie d'eau, etc.) ;

- Valorisation de l'emplacement 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) mises en place par le candidat pour embellir cet emplacement.

Critère 2 : Qualité technique et intégration du projet dans le paysage local (25 % 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 a 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 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 ; 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 (notamment réglementation incendie, ERP...) ;
- Cohérence du projet par rapport aux contraintes du site (appréciation des aménagements/réflexions répondant aux contraintes identifiées du site et contraintes diverses relatives à l'emplacement).

Critère 3 : Qualité économique et financière du projet (25 % de la note)

- Appréciation de la qualité économique et commerciale du projet au regard de l'expérience du candidat, de la stratégie commerciale et des éléments de l'étude de marché fournis ainsi que de la cohérence des données chiffrées (en particulier les chiffres d'affaires et charges qui devront être détaillés et argumentés) dans un plan d'affaires à compléter par le candidat ;
- Appréciation de la solidité financière du projet au regard :
 - Des investissements : vérification de la cohérence des coûts d'investissements envisagés pour le projet qui devront être précisés et détaillés (si possible avec la transmission de devis) ;
 - Du plan de financement de ces investissements : présentation des modalités de financement des investissements (fonds propres, emprunts bancaires, subventions, etc.) et de leurs justificatifs ;
 - De la projection financière du projet au travers d'un compte d'exploitation sur la durée prévisionnelle d'exploitation.

Critère 4 : Montant des redevances domaniales proposées (20 % de la note)

Valorisation du montant le plus élevé. Les candidats pourront proposer un montant de redevance supérieur à celui qui s'appliquerait en fonction des caractéristiques de son projet et de l'application de la décision tarifaire de VNF en vigueur (jointe en annexe).

A l'issue de cette analyse, une note sur 100 sera attribuée à chaque candidature.

3.6. Commission d'analyse

La commission est présidée par le directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval ou son représentant. Elle est composée d'un représentant du service domaine, d'un représentant de l'unité territoriale d'itinéraire Canaux de Picardie et Champagne Ardenne.

La commission associe la ville de Reims et la communauté urbaine du Grand Reims à cette analyse.

La préfecture sera également invitée à participer.

Pour chaque emplacement, le projet retenu sera celui ayant obtenu la note la plus élevée après audition des candidats.

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

A l'issue de la commission, celle-ci émettra une proposition de suite à donner à l'appel à projet, qui peut être, par exemple :

- ✓ De rejeter une ou plusieurs candidatures ;
- ✓ De retenir en l'état le projet du candidat le mieux classé compte tenu des critères précités ;
- ✓ De déclarer l'appel à projet infructueux.

3.7. Désignation du lauréat

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

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. Ils disposent d'un délai de 2 mois pour faire un recours contre cette décision.

4. TITRE D'OCCUPATION DOMANIALE

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

Conformément au 2.4, le lauréat pourra se voir délivrer deux COT successives d'abord pour l'autoriser à démarrer ses travaux, puis pour l'autoriser à démarrer son activité. La sous-occupation par un tiers à la COT est autorisée sous réserve de l'agrément préalable de VNF.

La COT, conclue sur le domaine public fluvial, n'est pas constitutive de droits réels et le titulaire ne peut se prévaloir d'un droit à bail commercial.

4.1. Pièces administratives

Le bénéficiaire de la convention devra s'engager à transmettre aux services de VNF l'accusé de réception des autorisations à obtenir lorsqu'elles sont réglementairement nécessaires ainsi qu'une copie des documents relatifs à l'achèvement des travaux. Leur réception sera faite en présence d'un représentant de VNF. Il sera procédé à un état des lieux entrant et sortant.

4.2. Redevance domaniale et facturation de la COT

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 Bulletin officiel (BO) de VNF consultable sur le site internet de l'établissement².

² La décision est publiée au bulletin officiel des actes n°104. Voici le lien pour télécharger :
<https://www.vnf.fr/vnf/publicationss/bulletin-officie...-6-novembre-2024/>

Le coût de la redevance est variable en fonction du type d'activité, des réseaux et services à disposition et de la zone concernée.

Le montant de la redevance annuelle de la COT de la première phase est calculé de la manière suivante :

- surface du plan d'eau en m² * 1.64€

Le montant de la redevance annuelle de la COT de la deuxième phase est calculé de la manière suivante :

- surface occupée par le bateau/établissement flottant en m² * coefficient contexte urbain (1,1) * coefficient lié à l'activité (4,5) * valeur locative de référence de Reims (23,15)

Selon le plan d'affaires fourni dans la candidature, si le chiffre d'affaires prévisionnel annuel de l'exploitant dépasse 150 000€, VNF prévoit d'appliquer un complément de redevance selon une part variable assise sur un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé ; ce pourcentage est laissé à la libre discrétion du candidat, le montant totale de la redevance constituant un critère d'appréciation.

Ces éléments ne sont pas contractuels et ne valent pas engagement pour VNF.

La facturation est annuelle à échoir ou avec échéancier (à convenir par le candidat retenu avec le service comptable de la direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval, après notification de la convention d'occupation temporaire).

Un dépôt de garantie représentant deux mois de la redevance d'occupation domaniale annuelle est demandé.

4.3. Obligations de l'occupant

L'occupant s'engage à souscrire une assurance couvrant sa responsabilité pour l'ensemble des dommages causés au site des Berges de Reims et notamment sa bande active, aux riverains (bateaux stationnaires) ou aux tiers, que ces dommages soient de son fait ou liés à son activité.

L'occupant fait appel à son propre système de gardiennage.

L'occupant s'engage à respecter les autres activités du site et son environnement en évitant les nuisances.

L'occupant s'engage à remettre les lieux en état et à effectuer à son compte les réparations dues aux dommages dont il est responsable.

Durant toute sa présence sur le site, l'occupant communique les coordonnées téléphoniques d'un correspondant joignable 24h/24 et 7j/7.

5. ANNEXES

- Plans DCE projets Berges de Reims
- Dossier de candidature
- Décision tarifaire de VNF

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