

Synthèse Questions-Réponses / AAP des berges de REIMS (51)

Vous trouverez ci-dessous un résumé des différents échanges avec les porteurs de projets.

Questions vs Réponses :

1. Le candidat souhaitait avoir l'explication concernant le traitement des eaux usées qui manque de clarté. À certains endroits, il est mentionné une "station autonome", tandis qu'ailleurs il est indiqué que "les bateaux pourront rejeter périodiquement leurs eaux usées via une pompe ou un réservoir, ou après vidange réalisée par un prestataire". Pourriez-vous préciser ce point ? Est-il possible de prévoir un raccordement direct au réseau d'assainissement ?

Le rejet d'eaux usées, grises et noires, dans le domaine public fluvial est interdit. Par conséquent les candidats doivent proposer un système d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur. Dans le cadre de travaux d'aménagement des berges, des regards seront installés garantissant ainsi la possibilité pour les bateaux de vidanger.

Concernant un raccordement direct au réseau d'assainissement, la collectivité précise que la faisabilité d'un tel raccordement reste à confirmer techniquement et financièrement. Le Grand Reims est prêt à étudier avec la MOE du projet Berges une solution alternative de raccordement direct au réseau si l'offre transmise est suffisamment détaillée sur ce sujet.

VNF pour sa part, n'a aucune opposition à ce qu'un candidat puisse proposer une autre solution d'assainissement, la seule condition requise est que la proposition soit techniquement et financièrement faisable notamment côté collectivité. La solution initialement proposée dans le cadre de l'AAP consistant à mettre à disposition des « regards à proximité des emplacements où les bateaux pourront rejeter périodiquement leurs eaux usées via une pompe ou réservoir, ou après vidange réalisée par un prestataire », paraissait plus simple et réaliste mais si le candidat considère que celle-ci est contraignante, alors il est preneur de toutes autres solutions sous réserves qu'elles soient faisables au regard des contraintes du site. Dans ce contexte, si le candidat considère que sa proposition s'avère plus pertinente, il pourra la privilégier dans son dossier de candidature. Il devra cependant présenter les deux solutions à savoir celle initialement indiquée l'AAP et sa proposition de raccordement direct au réseau collectif avec une précision des avantages et inconvénients de chacune.

2. Concernant le coût du COT : pourriez-vous justifier l'application d'un coefficient de 4,5, alors qu'il était de 1,5 pour l'ancien bar-restaurant "La Petite Seine" ainsi que pour les bateaux de villes équivalentes (Dijon, Lille...) ?

Le coefficient de 4,5 a été retenu, à l'appréciation de VNF, d'après le guide tarifaire qui mentionne une fourchette entre 3 et 6.

De même, l'indice locatif est estimé à 23,5 €/m², alors qu'il semble être de 12 €/m² en centre-ville de Reims ?

La valeur locative de référence est fixée à 23,15 €/m² pour les bateaux et établissements flottants conformément au guide tarifaire de VNF.

3. Enfin, l'application d'un prélèvement de 2 % du chiffre d'affaires semble être une nouvelle pratique qui n'a jamais été observée pour les bateaux-activités ou les commerces terrestres. Pourriez-vous clarifier ces points ?

L'application d'une part variable de redevance est prévue par le guide tarifaire de VNF, dès lors que le chiffre d'affaires annuel de l'exploitant dépasse 150 000 €. Toutefois, l'avis d'appel à projets a été rectifié pour laisser le pourcentage de cette part variable à la discrétion du candidat, le montant de redevance restant un critère d'appréciation.

4. Pourriez-vous confirmer le tirant d'eau annoncé à 1,1 m ? Nos mesures indiquent 0,6 m au bord du quai. Avez-vous prévu d'installer des infrastructures tel que Duc d'albes qui permettrait de retrouver un tirant d'eau en s'éloignant du quai ?

Dans le cadre de l'AAP VNF assure que le mouillage sera suffisant pour accueillir des bateaux de tirants d'eau usuels de 1.10m sur le plan d'eau mis à disposition. Cependant, toute demande particulière sera étudiée au cas par cas en phase de négociation avec le ou les futurs lauréats.

5. De par la nature du projet (ponton flottant) je souhaite disposer d'informations sur la nature des équipements qui seraient mis à disposition (nombre d'amarrage, caractéristiques de ces derniers, ...) ?

Sur ce point, VNF rappelle l'existence de bollards et invite les candidats à se rendre sur place afin vérifier si les équipements actuels nécessitent une adaptation. Les candidats sont libres de proposer d'autres dispositifs d'amarrage qui resteront à leur charge.

6. La mise en place d'un projet nécessiterait une installation (pour la partie cuisine) sur la partie terrestre du DPF ainsi que des réseaux ?

VNF précise que l'AAP en cours ne porte que sur la partie fluviale et qu'il ne vise pas la partie terrestre. En revanche un AAP pour les activités terrestres sera prochainement lancé, en concertation avec les collectivités.

7. La présence d'une route d'un côté et de l'autoroute de l'autre côté semblerait être problématique notamment par rapport aux nuisances sonores ?

Les travaux d'aménagement des berges et espaces publics (suppression du pont routier De Gaulle, réalisation d'une passerelle modes doux) engagés par la collectivité devraient induire une réduction du trafic au niveau du Boulevard Doumer. Les candidats sont invités à visiter les lieux pour apprécier l'environnement sonore.

8. Un porteur de projet s'interroger sur les caractéristiques architecturales à respecter notamment au regard des bâtiments classés (covisibilité, ABF, ...) ?

Les candidats sont invités à consulter le PLU et le cas échéant à se rapprocher du service d'urbanisme de la ville de Reims pour plus de précisions.

9. Quel est le calendrier de démarrage d'activité envisageable ?

Comme indiqué dans l'AAP, les travaux d'aménagement de berges devraient être achevés pour l'été 2026. Toutefois le ou les lauréats pourront échanger avec les collectivités pour étudier plus précisément ce point, et la coordination optimale du démarrage de leur activité au regard du chantier.

10. Quelle sera la durée de la COT envisagée pour le lauréat ?

Comme indiqué dans l'AAP la durée souhaitée par le candidat doit tenir compte des investissements envisagés par le candidat et leur amortissement ; VNF examinera donc toutes les dimensions du projet pour apprécier la durée proposée (montant et nature des investissements, plan d'affaire, etc)

11. Un fonds de commerce peut être valorisé sur un établissement flottant ?

Un commerce peut être exploité sur le domaine public fluvial. En revanche, la convention d'occupation sera consentie au lauréat sous le régime des occupations temporaires au domaine public : la législation sur les baux commerciaux ou professionnels ne s'applique pas à l'occupant du domaine public fluvial. Par ailleurs, la convention est strictement personnelle et consentie à l'usage personnel de l'occupant, avec faculté de sous-occupation sous réserve d'accord de VNF.

12. Comment interpréter la prohibition des « serres en excroissance sont prohibées » ?

La collectivité précise qu'à partir du moment où les matériaux de l'article 2.7 sont respectés (verre – métal), que le design est propre et en proportion avec le bateau, avec une couleur élégante, le projet est acceptable. Cette appréciation pourra toutefois faire l'objet d'une mise au point au cas par cas.

13. Pour le financement, quels sont les justificatifs attendus ? Pour les établissements bancaires, nous prévoyons des lettres d'engagement.

Le candidat doit détailler la manière dont il finance ses investissements (fonds propres, prêts, etc.). En cas de recours à l'emprunt, un engagement d'un établissement financier prêt à accompagner financièrement le candidat dans la mise en œuvre de son projet constitue un justificatif satisfaisant.