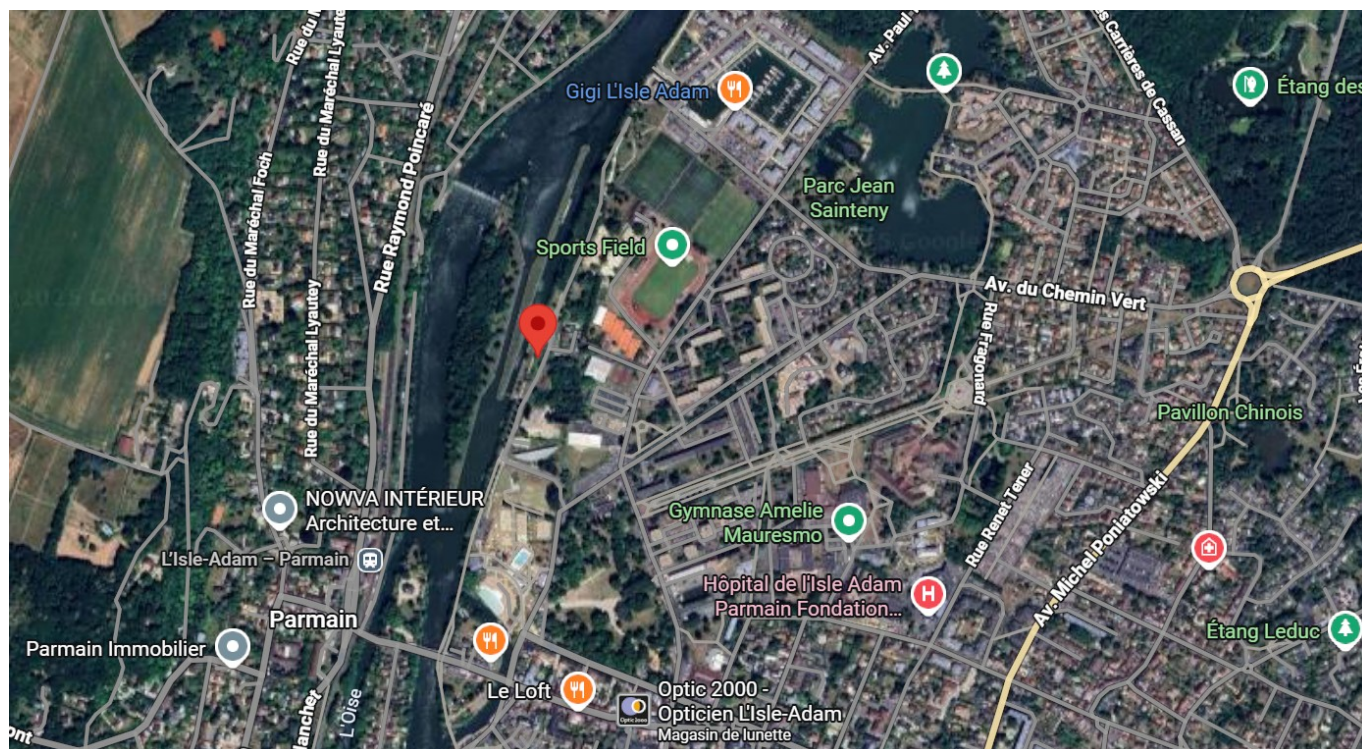


**APPEL À PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL
POUR UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE
AU SEIN D'UNE MAISON ÉCLUSIÈRE**

L'ISLE-ADAM (VAL-D'OISE)

NOTICE EXPLICATIVE DE L'APPEL À PROJETS

1 LOCALISATION



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
5 Chemin Pierre Terver – 95 290 L'Isle-Adam	Oise – rive gauche –PK 28.200	49.118167, 2.214007

2 ACTIVITÉS AUTORISÉES

Activités autorisées : tous types d'activités économiques et touristiques, conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes du site. Les activités en lien avec le cyclotourisme et plus globalement avec le tourisme fluvial seront appréciées.

Activités exclues : les activités générant des nuisances sonores et olfactives seront exclues, en particulier les discothèques et établissements de nuit.

Les candidats sont invités à se rapprocher des services de la commune de L'Isle-Adam pour toute question relative à l'urbanisme réglementaire.

3 DATE DE DISPONIBILITÉ PRÉVISIONNELLE

Été 2026

4 DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLACEMENT ET DE SON ENVIRONNEMENT



L'emplacement mis à disposition est composé :

- 1) D'une maison éclusière ;
- 2) D'un terrain adjacent à la maison et d'un terrain en façade avant en bordure du chemin de halage (côté écluse).

1) Maison éclusière (cf. photo ci-dessus, *a*)

Caractéristiques et état général :

- Environ 94 m² de surface habitable répartie sur deux niveaux (une description des surfaces par pièces est jointe à la notice, annexe 1) ;
- Présence d'un sous-sol (accès unique par extérieur) ;
- Construite en 1926 et vacante depuis 2014 ;
- Gros œuvre et toiture en bon état mais intérieur à rénover ;
- Présence d'un chauffage au fioul et assainissement par fosse septique ;
- Non isolé thermiquement ;

Plusieurs diagnostics (électricité, gaz, performance énergétique, amiante, plomb) ont été réalisés en 2009 et sont joints à la notice (annexe 2).

2) Terrains adjacents à la maison

Un premier terrain d'une surface d'environ 1 000 m², adjacent à la maison éclusière, est également mis à disposition. (cf. photo ci-dessus, *b*)

Un deuxième terrain, d'une surface de 43 m² et situé en façade avant en bordure de chemin de halage, est également mis à disposition (cf. photo ci-dessus, *c*)

Présence de deux accès piétons : un en façade avant côté chemin de halage et un autre en façade arrière côté rue

Conformément au PLU, le stationnement devra être assuré sur la parcelle, tant pour le public que pour les employés. Il est par ailleurs à noter que les places de stationnement public existantes dans la rue sont déjà ponctuellement très sollicitées dans ce secteur. La commune sera donc particulièrement attentive à ce point.

Les candidats pourront se rapprocher du service urbanisme pour toute question, aux coordonnées suivantes : M. Boucart, responsable du service urbanisme – 01 34 08 19 44 (accueil du service) – a.boucart@ville-isle-adam.fr.

Concernant les demandes de raccordement aux réseaux (fluides et assainissement), les candidats pourront se rapprocher des services locaux (agglomération et/ou commune) pour connaître l'état des lieux des réseaux sur le site.

3) Travaux

L'ensemble des travaux seront à la charge du lauréat.

Des subventions peuvent être recherchées auprès des collectivités locales qui disposent d'un fonds de soutien aux projets touristiques (Région ou Département).

Dessertes :

- Proximité de la gare SNCF L'Isle-Adam/Parmain (ligne H) à 5 minutes en voiture et 10 minutes à pied ;
- Proximité de l'autoroute A16 à 10 minutes en voiture. Places de stationnement public à proximité

Points d'intérêts à proximité :

- Marina de l'Isle-Adam (15 minutes à pied) ;
- Véloroute (Avenue Verte London Paris) ;
- Complexe sportif (terrains de tennis, piste d'athlétisme, skate-park) ;
- Hôtel/bar/restaurant en face de l'emplacement ;
- Commune d'Auvers-sur-Oise (30 minutes à vélo et 15 minutes en voiture).

5 MODALITÉS D'ANALYSE ET DE SÉLECTION DES CANDIDATURES

5.1 Commission d'analyse

Une commission d'analyse des candidatures est présidée par le directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval de VNF ou son représentant et composée de ses collaborateurs en charge du dossier. Elle peut entendre tout expert qu'elle désigne et notamment un ou plusieurs représentant(s) de la collectivité, ou tout autre structures/établissements concernés.

5.2 Élaboration des dossiers de candidature

Le « Dossier de candidature » doit être complété et accompagné de tous les documents complémentaires demandés, qui 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. Les réponses aux questions posées par les candidats que VNF juge utiles à l'ensemble des candidats sont publiées sur la page internet de l'appel à projet.

5.3 Publication de compléments ou report de la date de remise des dossiers de candidature

VNF peut être amenée 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>.

5.4 Présélection des dossiers de candidatures

Les dossiers remis par les candidats font l'objet d'une analyse de recevabilité préalable au regard des critères de recevabilité, indépendants les uns des autres :

- Dossiers de candidature envoyés au-delà de la date limite
- Dossiers de candidature incomplets (la liste des pièces demandées est précisée et mentionnée en dernière page du dossier de candidature disponible en annexe)
- Dossiers de candidature où le porteur de projet (et/ou ses partenaires le cas échéant) présente des dettes financières récurrentes vis-à-vis de VNF
- Dossiers présentant un projet incompatible avec l'objet de l'appel à projet
- Dossiers ne respectant pas le périmètre mis à disposition dans l'appel à projet

Les candidatures non recevables, à partir des critères définis ci-dessous, seront écartées. Elles ne pourront prétendre à aucune indemnisation.

Il est rappelé aux candidats qu'aucune pièce transmise spontanément après la date limite du dépôt des candidatures ne sera prise en considération par VNF.

5.5 Analyse des dossiers de candidatures présélectionnés

La commission d'analyse des candidatures analyse et classe ensuite les dossiers au regard des critères d'appréciation suivants :

Critère 1 : Valeur ajoutée du projet pour le tourisme fluvial et pour le territoire (30 %)

- Appréciation des activités présentées et de leur apport et intégration au tourisme fluvial ;
- Appréciation de la qualité du projet au regard de son apport pour la vie locale (développement économique du territoire, participation au rayonnement territorial, etc.)

Critère 2 : Qualité technique et environnementale du projet (25 %)

- Qualité des équipements et aménagement prévus sur le site (description et mise en œuvre des travaux et installations prévues par le candidat, rénovation du site et de ses équipements, raccordements aux réseaux, insonorisation des installations, esthétisme du projet, etc.) ;
- Actions mises en place en matière de développement durable (mode d'exploitation, gestion et valorisation des déchets, fournisseur circuit court...) ;
- Conformité du projet par rapport à la réglementation en vigueur ;

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

- Appréciation de la qualité commerciale et économique 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 :
 1. 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), crédibilité du calendrier opérationnel de mise en œuvre ;
 2. Du plan de financement de ces investissements : présentation des modalités de financement des investissements (fonds propres, emprunts bancaires, subventions, etc.) et de leurs justificatifs ;
 3. De la projection financière du projet au travers d'un compte d'exploitation sur la durée d'occupation souhaité

Critère 4 : Montant de la redevance domaniale proposée (20 %)

- 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 (annexe 3).

Des précisions ou compléments pourront être demandés aux candidats dans le cadre de l'analyse des dossiers, et la commission d'analyse se réserve la possibilité d'engager une phase de négociation avec les candidats portant les projets jugés les plus pertinents, avec le cas échéant des auditions.

A l'issue de la phase de négociation, la commission d'analyse établira un classement définitif des candidatures au regard des éléments complémentaires ou améliorations apportés aux projets des candidats.

A l'issue de la commission, celle-ci adressera 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 ;
- De retenir le projet du candidat le mieux classé compte tenu des critères précités ;
- De déclarer l'appel à projet infructueux.

VNF se réserve par ailleurs la possibilité d'abandonner la procédure d'appel à projets à tout moment.

Il est porté à l'attention des candidats, que si l'emplacement n'est pas occupé dans les 12 mois qui suivent la désignation du lauréat, VNF se réserve le droit de remettre en cause les résultats de l'appel à projets et de le déclarer infructueux.

Aucun dédommagement ne sera accordé aux candidats en cas d'abandon de l'appel à projet par VNF ou en cas d'appel à projet infructueux.

6 CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Le candidat dont le projet est retenu par le directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval, 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 démarre pas son occupation dans les 12 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 COT. Elles seront demandées au candidat retenu si elles n'ont pas été fournies dans le dossier de candidature.

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 projets. 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 respecter les contraintes liées au domaine public fluvial. Aucun autre aménagement ne peut être réalisé sur le domaine public fluvial sans l'accord préalable écrit de VNF.

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.

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

La COT n'exonère pas le bénéficiaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à son activité et aux travaux éventuellement nécessaires ni de se conformer à la réglementation.

7 REDEVANCE D'OCCUPATION DOMANIALE

Montant

Le montant de la redevance sera fonction de la nature de l'activité proposée par le candidat, calculé et revalorisé tous les ans dans les conditions fixées par la décision fixant le montant des redevances domaniales applicables aux différents usages du domaine public fluvial confié à Voies Navigables de France à la date d'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire. Cette tarification est publiée au BO de VNF et consultable sur le site internet de l'établissement.

A titre informatif, les coefficients spécifique et d'adaptation retenus sont les suivants :

Coefficient commercial et touristique : 1,7

Coefficient d'adaptation : 1,5

Par ailleurs, une estimation sollicitée auprès d'un expert immobilier sera communiquée durant la période de consultation (d'ici mars 2026).

Il est rappelé aux candidats que le montant de la redevance étant un critère de sélection, ceux-ci sont libres de proposer un montant de redevance supérieur à celui qui serait calculé en application de la décision tarifaire de VNF ainsi qu'une part de redevance variable assise sur un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé à l'adresse si celui-ci dépasse 150 K€ HT sur l'année comptable (% laissé à la discrétion du candidat).

En tout état de cause, cette proposition de redevance ne pourra être inférieure à celle qui s'appliquerait à partir de la décision tarifaire. La redevance sera revalorisée annuellement sur la base de l'indice du coût de la construction du second trimestre de l'année N-1.

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

À cette redevance de base s'ajoute la tarification des éventuels autres équipements installés par l'occupant sur le site.

Facturation

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

8 VISITE DU SITE

Des visites de site seront organisées les 27 janvier et 10 mars 2026. Pour s'inscrire, envoyer un mail aux adresses suivantes : appelaprojet.dtbs@vnf.fr et immobilier.uti.seinenord@vnf.fr

9 ANNEXES

- Annexe 1 : Répartition des surfaces habitables dans la maison éclusière
- Annexe 2 : Diagnostics (plomb, amiante, gaz, électricité, DPE, etc.) relatifs à la maison éclusière ;
- Annexe 3 : Plans cotés des pièces de la maison éclusière ;
- Annexe 4 : Planche photos de la maison éclusière (intérieur et extérieur)
- Annexe 5 : modèle-type de la COT
- Annexe 6 : État des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires

Date et signature du candidat, précédées de la mention « lu et approuvé »