



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

## **PLAN D'EAU POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES HOTELIERES**

### **SAINT-CLOUD (HAUTS-DE-SEINE)**

#### **PIECE 1 : NOTICE EXPLICATIVE**

##### **1. Contexte**

Voies navigables de France (VNF) est un établissement public administratif de l'État chargé notamment d'assurer l'exploitation des voies navigables et de gérer une partie du domaine public fluvial de l'État. À ce titre, il assure la valorisation d'un important patrimoine immobilier, sur lequel il peut accorder des autorisations d'occupation privative pour l'exercice d'activités économiques.

Afin d'assurer le libre accès à l'exercice de ces activités soumises à la délivrance d'autorisations d'occupation temporaire, la transparence de la procédure de sélection et l'égalité de traitement des candidats, la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval de VNF procède, au travers des appels à projets, à une publicité des emplacements disponibles pour l'accueil d'activités commerciales et attribue les autorisations d'occupation privative aux candidats dont le projet s'inscrit au mieux en cohérence avec la dynamique fluviale territoriale et présente le meilleur dossier au regard des critères de sélection présentés ci-dessous.

##### **2. Confidentialité**

Les candidats sont informés que les dossiers des candidats sont analysés par une commission d'analyse des candidatures à laquelle peuvent être associés des experts et des représentants de collectivités, qui n'ont pas de voix délibérative. VNF rappelle systématiquement à ces personnes extérieures l'obligation de respecter le secret industriel et commercial des candidatures. Elle ne pourra pas être tenue pour responsable de l'utilisation par elles d'informations issues des candidatures.

Les agents VNF intervenant dans l'analyse des candidatures sont tenus de garder confidentielles les informations remises par les candidats dans les appels à projets.

##### **3. Déroulement de la procédure d'appel à projet**

###### **3.1. Concertation préalable**

VNF réalise une concertation avec la commune sur le territoire de laquelle est situé l'emplacement objet de l'appel à projet. Cette concertation permet en particulier de définir la nature des activités pouvant être exercées par le futur occupant de l'emplacement.

Selon le contexte, cette concertation préalable peut être étendue à d'autres acteurs (autres collectivités, riverains, etc.).

**Les candidats à l'appel à projet sont libres de mener avec les collectivités tous les échanges qui leur paraissent utiles à l'élaboration de leurs projets.**

### 3.2. Publication de l'appel à projet

La Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval publie un dossier d'appel à projet composé de trois pièces :

- pièce 1 : la présente notice explicative ;
- pièce 2 : le descriptif de l'emplacement à occuper des activités (accompagné, le cas échéant, d'annexes). Ce descriptif comporte les renseignements que la direction territoriale et la commune souhaitent porter à la connaissance des candidats. Il ne dispense pas les candidats de procéder à toutes les recherches et vérifications techniques et réglementaires nécessaires pour l'élaboration de leurs projets. **Les candidats ne pourront élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le présent dossier d'appel à projet d'un quelconque document permettant de préciser les contraintes réglementaires notamment identifiées dans celui-ci ;**
- pièce 3 : le dossier de candidature.

La publication est systématiquement réalisée sur la page du site internet de Voies navigables de France (VNF) dédiée aux appels à projets <https://domaine-public-fluvial.vnf.fr/> où les pièces de l'appel à projet sont mises à disposition gratuitement. Aucun dossier n'est délivré au format papier. Dans certains cas, l'appel à projet peut également faire l'objet d'une publication dans une revue spécialisée, dans un journal local ou sur le site internet d'une collectivité.

### 3.3. Élaboration des dossiers de candidature

Les candidats disposent d'un délai limité pour constituer et communiquer leurs dossiers de candidature. Ce délai, variable selon les appels à projets, est déterminé en fonction de divers éléments (taille de l'emplacement, investissements à réaliser, période de l'année où est publié l'appel à projet, etc.).

La pièce 3 « Dossier de candidature » doit être utilisée et accompagnée 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**. La pièce 2 « Fiche de l'emplacement à occuper et des activités » précise si la visite est libre ou organisée par la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval.

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval par voie électronique, aux adresses [appelaprojet.dtbs@vnf.fr](mailto:appelaprojet.dtbs@vnf.fr) et [benoit.ponroy@vnf.fr](mailto:benoit.ponroy@vnf.fr).

Les réponses que la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval juge utiles à l'ensemble des candidats sont publiées sur la page internet de l'appel à projet, accessible au lien <https://domaine-public-fluvial.vnf.fr/> (en occultant toutes les informations permettant d'identifier les candidats ayant posé les questions ou relevant du secret industriel et commercial).

### 3.4. Publication de compléments ou report de la date de remise des dossiers de candidature

La Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval 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/>.**

### 3.5. Remise des dossiers de candidature

La date et l'heure limites de remise des dossiers de candidature sont précisées dans la pièce 3 « Dossier de candidature ».

Les dossiers de candidature sont remis par les candidats en version électronique.

Les candidats peuvent :

- soit envoyer leurs fichiers par voie électronique, aux adresses [appelaprojet.dtbs@vnf.fr](mailto:appelaprojet.dtbs@vnf.fr) et [benoit.ponroy@vnf.fr](mailto:benoit.ponroy@vnf.fr) ;
- soit utiliser la plate-forme de téléchargement gratuite de fichiers volumineux <https://wetransfer.com/> (aux adresses [appelaprojet@vnf.fr](mailto:appelaprojet@vnf.fr) et [benoit.ponroy@vnf.fr](mailto:benoit.ponroy@vnf.fr))

**Les dossiers de candidature reçus après la date et l'heure limites ne seront pas examinés. Ils ne pourront pas prétendre à être indemnisés.**

### **3.6. 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, suivants :

- Dossiers de candidature parvenu au-delà de la date limite
- Dossiers de candidature incomplets
- Dossiers de candidature où le porteur de projet (et/ou ses partenaires le cas échéant) présentent des dettes financières vis-à-vis de VNF
- Dossiers présentant un projet incompatible avec les conditions de l'appel à projet
  - Projet ne correspondant pas aux activités définies dans la pièce 2 « fiche descriptive de l'emplacement à occuper » des documents de l'appel à projets
  - Emprise du projet dépassant le périmètre physique de l'appel à projets

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

**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.**

### **3.7. Analyse des dossiers de candidatures présélectionnés**

Une commission d'analyse des candidatures, dont la composition est fixée par le directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval, sera ensuite organisée et pourra entendre tout expert qu'elle désigne, et notamment un, ou plusieurs, représentant(s) des collectivités, ou tout autre structures/établissements concernés.

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

#### **❖ Critère 1 : Apport du projet pour la voie d'eau et la vie locale (25 % de la note)**

- 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) mis en place par le candidat pour embellir cet emplacement ;
- 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/fuvestre, rapport avec les différents usagers de la voie d'eau, respect de la mixité des usages, etc.) ;
- Apport du projet pour la collectivité (retombées économiques pour le territoire notamment à travers le nombre d'emplois créés, participation du projet au dynamisme touristique, à l'attractivité du territoire, la diversification des activités/saisonnalité, l'ouverture pendant les vacances scolaires, etc.).

❖ **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 des matériaux à utiliser sur les installations/équipements envisagés par le candidat, description des travaux/aménagements à réaliser, présentation documents certifiés et validés par des experts, etc.) ;
- Présentation de la mise en œuvre 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.) au travers des visuels transmis par le candidat ;
- Appréciation des éléments transmis par le candidat attestant la conformité de son projet par rapport à la réglementation en vigueur (PLU, PPRI, loi sur l'eau, etc.) ;
- Cohérence du projet par rapport aux contraintes du site (appréciation des aménagements/réflexions répondant aux contraintes identifiées du site et précisées dans la pièce 2 « Fiche descriptive de l'emplacement à occuper et des activités »).

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

- 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 détaillés) 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 (25 % 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.

**Les candidatures, dont la note atteindra la moyenne des notes obtenues par l'ensemble des candidatures et dont la part de la note relative au critère 4 « redevance » n'équivaut pas à plus de la moitié de la note totale (sur l'ensemble des 4 critères), seront entendues lors d'une audition par la commission d'analyse.**

Cette audition, à l'appui d'éventuels éléments complémentaires sollicités par la commission, permettra à celle-ci d'affiner sa notation.

Le projet retenu sera celui ayant obtenu la note la plus élevée après audition.

Enfin, la commission d'analyse des candidatures vérifie, le cas échéant, si la **durée de**

**L'occupation privative** demandée par les candidats est justifiée au regard des investissements projetés et de leur amortissement.

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 en l'état le projet du candidat le mieux classé compte tenu des critères précités ;
- De déclarer l'appel à projet infructueux.

Aucun dédommagement ne sera accordé aux candidats en cas d'abandon de l'appel à projet par la Direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval ou en cas d'appel à projet infructueux.

#### **4. Conventions d'occupation temporaire des emplacements**

Le candidat dont le projet est retenu par le directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval et par la Commune, 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 met pas en place son activité dans les neuf 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 convention d'occupation temporaire. Elles seront demandées au candidat retenu s'il n'avait pas pu les fournir dans le dossier de candidature, par exemple si l'entreprise était en cours de création :

- Le plan d'implantation à l'échelle du bateau ou de l'établissement flottant, des amarrages et des éventuels autres équipements, faisant apparaître les dimensions ;
- Les dimensions des superstructures du bateau ou de l'établissement flottant ;
- L'attestation d'assurance du bateau ou de l'établissement flottant en cours de validité avec retirement, l'assureur étant dans l'obligation de prévoir le renflouement pour une valeur déterminée en fonction des dimensions du bateau ou de l'établissement flottant ;
- Le Kbis du candidat retenu ;
- La copie d'une pièce d'identité de la personne physique signataire de la convention d'occupation temporaire, habilitée à engager le candidat retenu.
- L'acte de propriété du bateau ou de l'établissement flottant ;
- L'extrait des droits réels du bateau ou de l'établissement flottant ;
- Le cas échéant, le certificat d'immatriculation du bateau ou, s'il existe, de l'établissement flottant ;
- Le titre de navigation du bateau ;
- Le rapport d'expertise de coque du bateau ou de l'établissement flottant établi par un expert agréé ;

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 projet. 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 (aménagements, équipements, etc.), à condition de conserver la servitude de halage. Aucun autre aménagement ne peut être réalisé sur le domaine public fluvial sans l'accord préalable écrit de VNF.

En contrepartie, 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. De même tous les travaux intervenant sur le plan d'eau sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier Loi sur l'eau.

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

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