

## APPEL À PROJETS POUR LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES OU RÉSIDENTIELLES SUR UN PLAN D'EAU / ÉTABLISSEMENT FLOTTANT (PARIS)

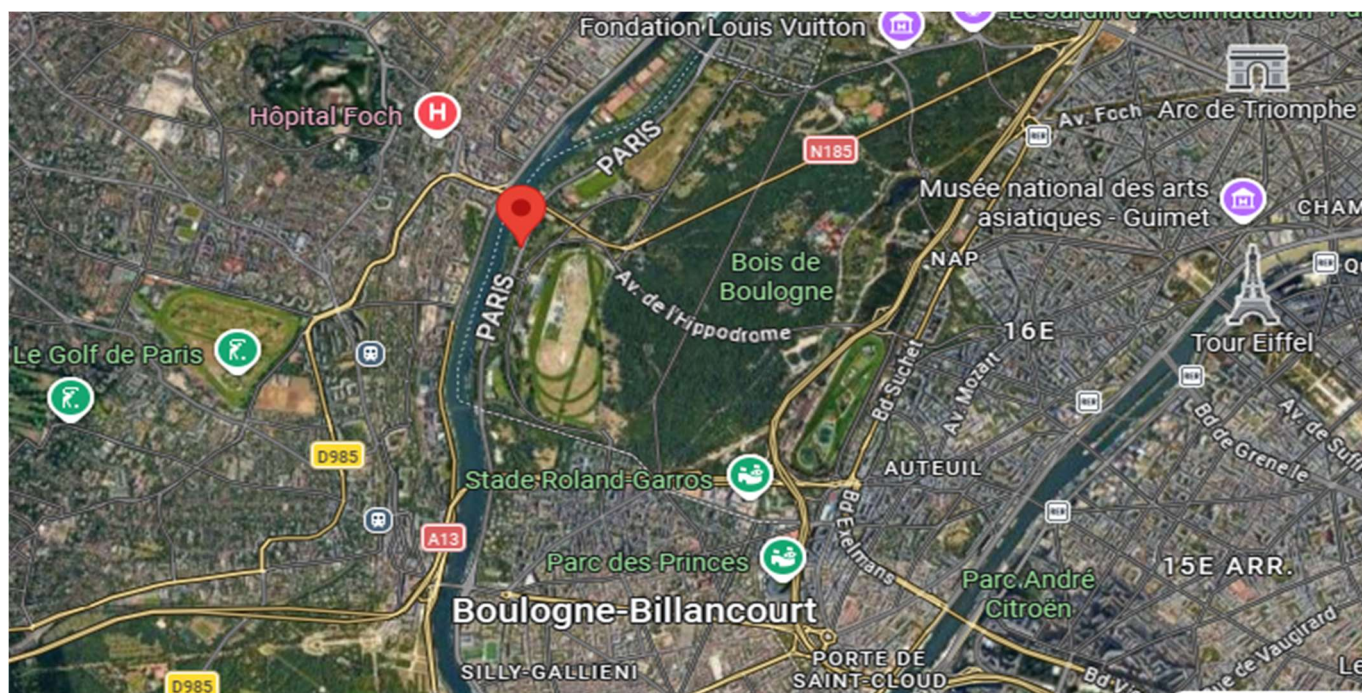
### NOTICE EXPLICATIVE DE L'APPEL À PROJETS

#### 1 CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL À PROJETS

Voies navigables de France met à disposition un plan d'eau en rive gauche de la Seine comprenant un établissement flottant (devise « Le Galion »), situé allée du bord de l'eau dans le Bois de Boulogne, afin d'y accueillir des activités économiques et commerciales.

Cet emplacement présente de nombreux atouts : centralité parisienne, environnement naturel exceptionnel, localisation calme et confidentielle.

#### Localisation



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
10 allée du bord de l'eau, bois de Boulogne, 75 016 Paris	Seine rive droite/ Bras principal / Au niveau du PK 16,100	48°51'50,40"N 2°13'43.76" E

## 2 ACTIVITÉS AUTORISÉES

Activités autorisées : tous types d'activités économiques et commerciales sous forme d'ERP compatibles avec le PLU, à vocation notamment de culture, de tourisme et de loisir, conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes du site, et préservant la tranquillité du voisinage. Possibilité également de proposer un projet résidentiel, les projets tournés vers du développement économique étant toutefois privilégiés.

*Les candidats sont invités consulter le PLU de la Ville de Paris pour vérifier les usages et destinations autorisées.*

Activités exclues : Les activités générant des nuisances sonores et olfactives seront exclues, en particulier les discothèques / établissements de nuit ainsi les activités de restauration. Les projets de bateaux de croisière ne seront également pas pris également en compte.

## 3 DATE DE DISPONIBILITÉ PRÉVISIONNELLE

Dès 2027

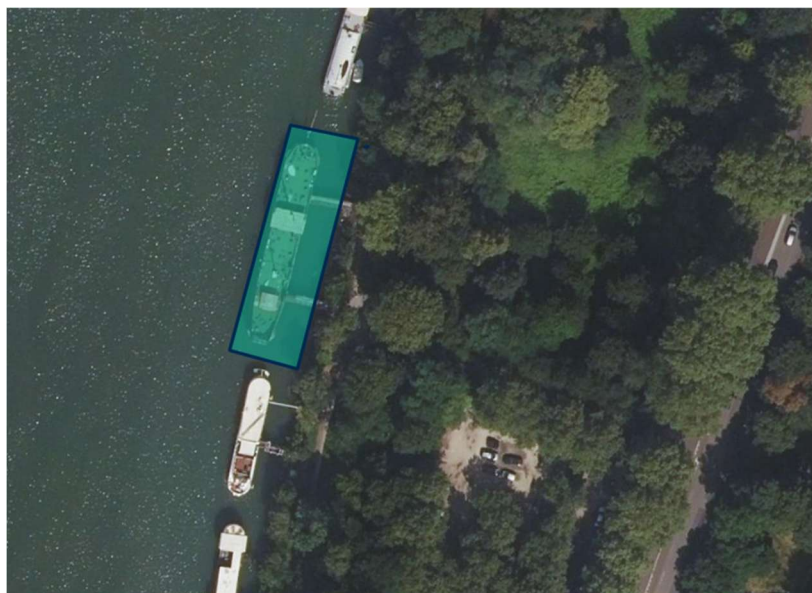
## 4 DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLACEMENT ET DE L'ÉTABLISSEMENT FLOTTANT



L'emplacement mis à disposition est composé d'un plan de 825 m<sup>2</sup> occupé par un établissement flottant (devise « Le Galion ») propriété de VNF, et sera mis à disposition du lauréat en l'état.

Un petit parking pour véhicules léger, ouvert à tous, et situé proximité immédiate de l'emplacement. Toutefois, la destination de ce parking sera réinterrogée dans le cadre de la poursuite du projet municipal de requalification de ses espaces de stationnement dans le bois de Boulogne.





#### 4.1 Caractéristiques du plan d'eau situé sur l'allée du bord de l'eau. (cf. photo ci-dessus + plan en annexe)

- Dimensions maximales du plan d'eau : longueur maximale de 55 mètres sur une largeur maximale de 15 mètres à partir de la crête de berge.
- Dimensions minimales du plan d'eau : longueur minimale de 42 mètres sur une largeur minimale de 6 mètres à partir de la crête de berge.

#### 4.2 Caractéristiques de l'établissement flottant :

Le Galion est un modèle de chaland de 600t de 1918 construit en ciment armé.

Il s'agit d'un établissement flottant recevant du public (cf. extrait de droits réels). Lors de sa précédente exploitation en tant que restaurant, il disposait d'une autorisation d'exploitation de 4<sup>ème</sup> catégorie, de type L et N, pouvant tolérer un accueil de 220 personnes.

Côtes de l'établissement flottant : 45m de longueur et 7.60 de largeur, sur 3 niveaux (pont principal, pont supérieur, faux pont).

A l'origine, l'établissement faisant usage de restaurant. Aujourd'hui en mauvais état, il nécessite d'importantes rénovations pour retrouver sa pleine fonctionnalité. Néanmoins, la coque est saine et est en bon état de conservation, comme décrit dans le rapport technique en annexe 3.

*NB : La totalité des aménagements dans les cales sur la superstructure doivent être déposés. La sécurité des amarrages de l'établissement flottant doit être renforcée pour garantir sa stabilité.*

#### 4.3 Equipements de l'emplacement :

- Amarrage : Présence de 2 écoires
- Dispositif d'accès de la berge au bateau : Deux passerelles en mauvais état.
- Électricité/Eau potable : réseaux collectifs de la ville disponibles à proximité et raccordements à la charge de l'occupant.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif au niveau de l'emplacement, le lauréat devra **obligatoirement** mettre en place un système d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

## 5 CONTRAINTS ET OPTIONS DE MISE À DISPOSITION DE L'EMPLACEMENT

### Options :

Il est porté à l'attention des candidats que dans le cadre de cet appel à projets, VNF met à disposition le plan d'eau ainsi que l'établissement flottant qui s'y trouve. L'établissement flottant pourra faire l'objet, avec l'accord préalable et exprès de VNF, au choix des candidat ;

- Soit de travaux de réhabilitation (l'établissement restant propriété de VNF) ;
- Soit d'une déconstruction et d'un enlèvement de l'établissement flottant, permettant l'installation d'un nouvel établissement flottant ;

Quelle que soit l'option retenue, l'ensemble des travaux et couts préparatoires à l'exploitation de l'emplacement seront à la charge du lauréat.

Les candidats devront présenter, dans leur dossier de candidature, le détail et les coûts (si possible sur présentation d'un devis) de l'ensemble des investissements nécessaires à la mise en œuvre de leur projet.

La durée de leur convention sera déterminée en fonction ces investissements et de leur durée d'amortissement.

### Contraintes règlementaires :

- Les règles et prescriptions édictées dans le Règlement particulier de police Seine-Yonne, consultable sur le [site internet de VNF](#)
- la réglementation relative au Plan de Prévention des risques d'Inondation local ;
- la réglementation au titre de la loi sur l'eau ;
- [les règles d'urbanisme des zones concernées actuellement en vigueur](#) ;
- Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales des berges de Seine à Paris
- le respect de la servitude de marchepieds qui doit pouvoir être accessible, à tout moment et en tout lieu, aux agents de VNF, piétons, pêcheurs à pied ou encore aux services de police et de secours.

### Contraintes physiques :

L'emplacement et ses accès sont situés dans une zone identifiée comme sujette à de fortes crues. En conséquence, en vue notamment de la validation, ultérieure au présent processus d'attribution, de leur dossier par les services en charge du respect de la réglementation sur les ERP, **les candidats devront prendre toutes les mesures nécessaires pour sécuriser les activités et leur dossier de candidature traitera ce point.**

### Contraintes environnementales :

Il est porté à l'attention des candidats qu'il est interdit d'effectuer des aménagements ou transformations qui puissent nuire au fleuve, à sa faune et à sa flore. **De fait, il est strictement interdit de rejeter dans la Seine, et plus globalement dans le domaine public fluvial et communal, des produits nocifs ou polluants ainsi que les eaux usées, grises ou noires.** Tout constat d'un tel rejet, par une autorité habilitée, entraînera une résiliation de la convention.

### Contraintes relatives au bateau/établissement flottant :

L'aspect extérieur du bateau ou de l'établissement flottant ne peut en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ni au site.

Toute modification du bateau ou de l'établissement flottant devra être préalablement soumis à l'accord de VNF, du service sécurité des transports de la DRIEAT et à celui de la Ville de Paris.

Le bateau ou l'établissement flottant devra être maintenu en bon état de propreté et régulièrement entretenu : l'aspect extérieur, la propreté des ponts, l'entretien des peintures participent à l'intégration du bateau/établissement flottant dans l'environnement.

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 de façon que l'établissement flottant puisse être déplacé vers le chantier le plus proche aux plus hautes eaux navigables.

## **6 MODALITÉS D'ANALYSE ET DE SÉLECTION DES CANDIDATURES**

### **6.1 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 et associera tout expert qu'elle désigne, et notamment un, ou plusieurs, représentant(s) de la collectivité, ou tout autre structures/établissements concernés.

### **6.2 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.

### **6.3 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>.

### **6.4 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.

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.

### **6.5 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 : Apport du projet pour la voie d'eau et la vie locale (20%)**

- 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 ;
- 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 et des mobilités douces, etc.) ;
- Appréciation de l'insertion du projet au regard de l'environnement résidentiel du secteur (respect de la tranquillité de la zone notamment) ;

## **Critère 2 : Qualité technique et intégration du projet dans le paysage local (30%)**

- Appréciation des travaux et aménagements prévus pour le projet (description détaillée et précise des travaux/aménagements à réaliser, présentation de plans du projet, devis, documents certifiés et validés par des experts, calendrier prévisionnel des travaux, mode de chantier envisagé, 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 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 celles plus techniques relatives à l'emplacement).
- Appréciation de l'esthétisme du projet (couleurs, forme, intégration paysagère, etc.) ;

## **Critère 3 : Qualité économique et financière du projet (30%)**

- Pour les activités économiques, 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 ;
- Pour les activités économiques ou projets résidentiels, 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) ;
  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 (pour les activités économiques), permettant de vérifier la soutenabilité.

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

Valorisation du montant le plus élevé. Les candidats sont invités à proposer un montant de redevance supérieur à celui qui s'appliquerait en fonction des caractéristiques de leur projet et de l'application de la décision tarifaire de VNF en vigueur.

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.

## **7 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 durée COT sera déterminée en fonctions du projet et des investissements du lauréat.**

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 (aménagements, 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.

Un modèle-type de COT est communiqué en annexe 5.

## **8 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 Voie 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](#).

La redevance proposée par les candidats tiendra compte de l'option retenue (réhabilitation de l'établissement flottant en place ou installation d'un nouvel établissement flottant après déconstruction de l'actuel).

A titre informatif, les valeurs locatives de référence et les coefficients retenus sont :

1. Pour le plan d'eau nu (option enlèvement de l'établissement flottant) :
  - VLR : 3.07 €/m²/an
  - Coefficient commercial et touristique : 2
2. Pour le plan d'eau avec réhabilitation de l'établissement flottant ou installation d'un nouvel établissement flottant ou bateau :
  - VLR : 33.36 € m²/an (côtes hors tout de l'établissement flottant)
  - Coefficient contexte urbain : 1
  - Coefficient embarcation à usage logement : 1
  - Coefficient embarcation à usage d'activités : 2

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.

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

La redevance sera revalorisée annuellement au 1er janvier 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.**

#### **Facturation**

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, après notification de la convention d'occupation temporaire).

## **9 CONFIDENTIALITÉ**

Les agents de la direction territoriale Bassin de la Seine intervenant dans l'analyse des candidatures sont tenus de garder confidentielles les informations remises par les candidats dans les appels à projets.

Les candidats sont toutefois 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. La direction territoriale Bassin de la Seine 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.

## **10 ANNEXES**

- Annexe 1 : Dossier de candidature
- Annexe 2 : Plan de l'emplacement
- Annexe 3 : Rapport expertise de coque/aménagements/superstructure
- Annexe 4 : cahier des prescriptions des berges de Seine dans Paris
- Annexe 5 : fiche sécurité amarrage
- Annexe 6 : Règlement VNF bateaux et établissements flottants
- Annexe 7 : Modèle-type de COT
- Annexe 8 : extrait des droits réel de l'établissement flottant

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