

**APPEL À PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL  
POUR UNE ACTIVITÉ DE CHANTIER NAVAL**

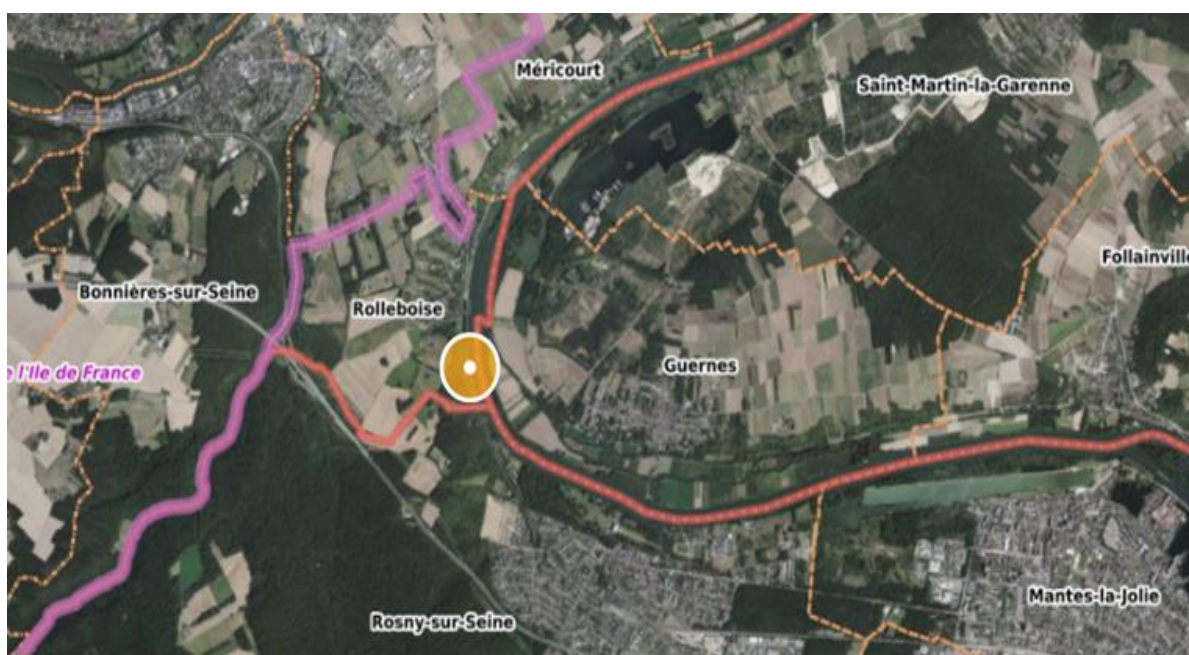
**SITE « QUAI BAS - ROLLEBOISE » À ROLLEBOISE 78270 (YVELINES)**

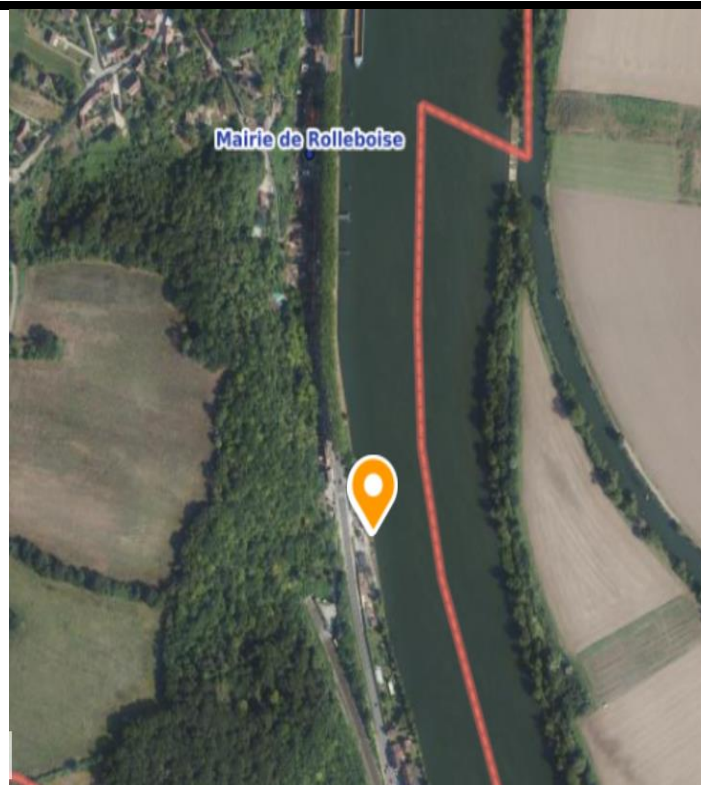
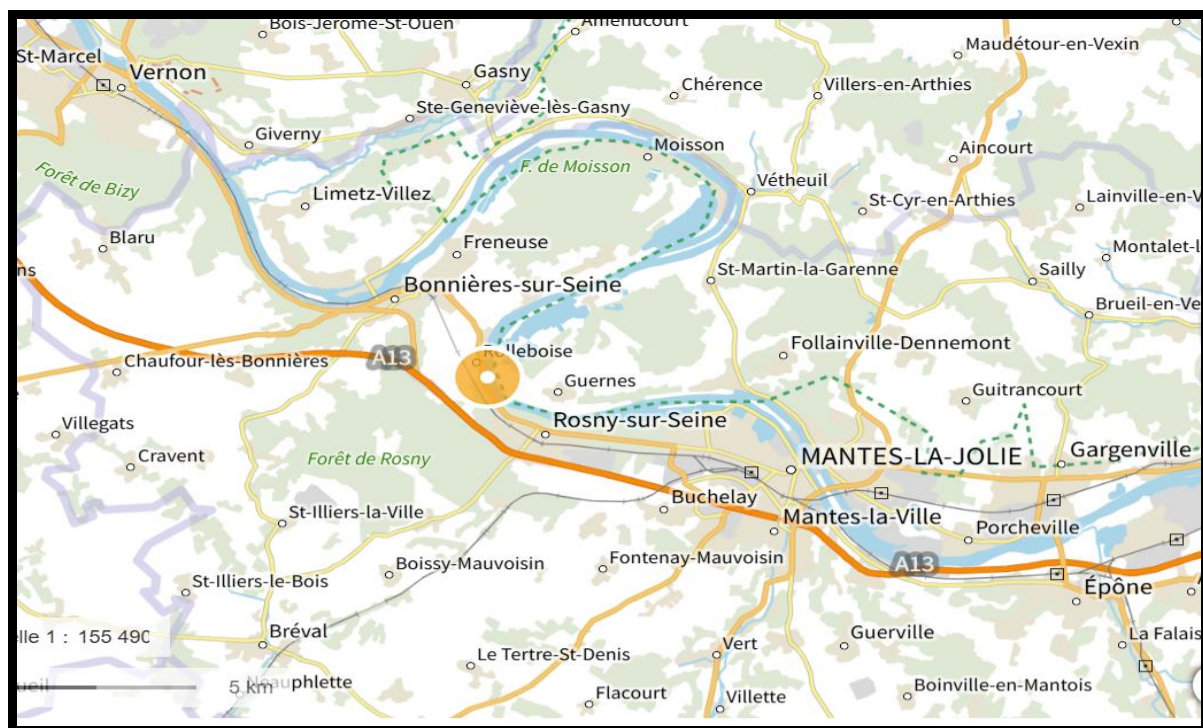
**NOTICE EXPLICATIVE DE L'AAP**

Dans le cadre de la valorisation des emplacements du domaine public fluvial pour l'accueil d'activités industrielles et commerciales, le service territorial des boucles de seine de Voies navigables de France, lance un appel à projets pour un emplacement de chantier naval situé sur la commune de Rolleboise sur le domaine public fluvial, en Seine aval, en amont des écluses de Méricourt et au droit de la route nationale au n°16 à Rolleboise. Il est porté à l'attention des candidats qu'ils devront obligatoirement se positionner sur le lot principal (plan d'eau + quai et terrestre attenant) et qu'ils peuvent ou non se positionner en plus sur le lot optionnel (le hangar).

**1 LOCALISATION**

Village typique du département YVELINES, ROLLEBOISE (78270) se situe en région ILE DE France, elle est en amont des écluses de Méricourt qui constituent un ouvrage stratégique pour le fret fluvial à l'échelle européenne, accueillant en moyenne 260 bateaux par semaine. VNF propose un endroit stratégique pour un Chantier Naval au PK moyen 119.





Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
16 Route Nationale 78270 ROLLEBOISE	À l'amont des écluses de Méricourt au PK moyen 119	Latitude ; 49.015165° N Longitude : 1.611504° E

## 2 ACTIVITÉS AUTORISÉES

Les candidats sont autorisés à développer des activités de type chantier naval et de déchirage de bateaux en activité principale. En activité secondaire d'autres propositions sont possibles en lien avec la logistique ou le transport fluvial. Le plan d'eau pourra être utilisé à vocation de stockage de bateaux en attente de réparation et de reprise par les clients.

Pour rappel :

Lot principal : plan d'eau + quai et terrestre

Lot optionnel : le hangar

Seront privilégiés les candidats proposant un projet sur la totalité des lots.

L'activité devra rester localisée sur les emplacements envisagés. Les projets sans lien direct avec la voie d'eau ne seront pas pris en compte.

**Seront exclues les activités qui ne respectent pas le règlement de police (RPP) et toutes autres interdictions d'usage issue par un arrêté**

**Toutes les activités génératrices de nuisances sonores doivent se référer au règlement local**

Les activités génératrices de nuisances sonores ou olfactives disproportionnées par rapport aux riverains.

La qualité paysagère et la maîtrise de l'impact visuel constituent un enjeu majeur du présent appel à projet, **l'activité est donc autorisée** sous réserve que le candidat démontre sa capacité à proposer un chantier naval fonctionnel, organisé et entretenu, offrant une perception qualitative des espaces et évitant toute apparence de dépôt à ciel ouvert ou de stockage non maîtrisé.

## 3 DATE DE DISPONIBILITÉ PRÉVISIONNELLE

L'activité sur cet emplacement peut être envisagée en début de l'année 2027

## 4 DÉLIMITATION



Dimensions de l'emplacement terrestre

- Surface maximale terrestre : environs 865 m<sup>2</sup>
- Bâti : surface de 80 m<sup>2</sup> de hangars

Un plan de géomètre pourra être réalisé par le lauréat afin de confirmer les surfaces réelles.

#### **Dimensions du plan d'eau**

- Surface maximale : 2400 m<sup>2</sup>
- Longueur maximale : 120 mètres
- Largeur maximale : 20 mètres
- Mouillage : 3,80 mètres selon bathymétrie jointe
- Stationnement à couple : non autorisé

## **5 CARACTÉRISTIQUES DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT**

### **État général de l'emplacement terrestre :**

Terrain : état général moyen

Bâtis :

- 1 Hangar d'environ 80 m<sup>2</sup> avec portail à deux portes fermées avec serrure, intérieur cimenté. État général MOYEN, il peut être un lieu de stockage précieux ou même un atelier de travail pour les réparations, menuiserie,... (profondeur et hauteur importante)

### **Équipements de l'emplacement terrestre :**

- Hangar raccordé à l'électricité et l'eau par le passé : installation existante à vérifier
- Présence d'armoire électrique dans le hangar
- Réseau électrique à vérifier (y compris câblages aussi dans le hangar) ;
- Réseau eau idem (y compris tuyauterie) ;
- Lavabo et douche à l'intérieur du hangar à remplacer ;
- Extincteurs à prévoir ;
- Chauffe-eau à contrôler ou remplacer ;
- Sanitaires à vérifier ou remplacer ;
- 2 portails (état moyen) ;

### **Équipements d'amarrage ou d'accostage et du plan d'eau :**

- Quai en palplanches métalliques : état correct
- 03 tripodes : état correct

**Desserte** : desserte par la route départementale. Proximité de l'autoroute A13. Desserte en bus. L'accès au quai se fait par une porte et sécurisée par un portail électrique.

## **6 OBLIGATIONS DU CANDIDAT**

- Le candidat retenu devra veiller au respect du plan d'eau mis à sa disposition en enlevant régulièrement les embâcles et autres flottants qui pourraient se retrouver retenus ou piégés en mettant en place (à titre d'exemple) un dispositif anti déchets. Le maintien du mouillage sur le plan d'eau alloué est à sa charge suivant les besoins inhérents au stationnement des bateaux en réparation.
- Il est rappelé au candidat qu'il est strictement interdit de rejeter les eaux usées, grises et noires, dans le domaine public fluvial. Tout constat d'un tel rejet entraîne une résiliation de la convention d'occupation temporaire.
- En aucun cas, l'activité du candidat ne devra gêner le chenal de navigation et dépasser l'emprise autorisée dans la convention d'occupation temporaire. Dans le cas où il serait constaté une occupation empiétant le chenal de



navigation, la convention d'occupation temporaire délivrée sera purement et simplement résiliée, et l'occupation réputée illicite sera instruite dans le cadre d'une contravention de grande voirie.

- L'emplacement est actuellement équipé de 03 tripodes.
- De manière générale le candidat devra respecter l'ensemble des réglementations existantes, l'intégration paysagère ainsi que les documents d'urbanisme de la ville de Rolleboise.
- Le candidat devra veiller à maintenir en permanence un site propre, structuré et visuellement maîtrisé. Les aménagements et modalités de stockage ne devront en aucun cas donner l'image d'une zone de dépôt, d'abandon ou d'accumulation désordonnée.
- Le candidat doit impérativement respecter l'emprise terrestre autorisée à son activité et ne pas empiéter sur la servitude qui sera aménagée comme chemin piéton (un projet d'aménagement futur de la part de la ville de Rolleboise). Une séparation matérialisée à mettre en place par l'occupant du chantier naval sera obligatoire.
- Les chantiers fluviaux relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement au titre des différentes activités qui y sont exercées (travail mécanique des métaux, mise en peinture, emploi et stockage d'oxygène et d'acétylène, etc...), le candidat devra constituer un dossier de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation correspondant auprès des services de la préfecture des Yvelines.
- Le candidat devra obtenir une autorisation au titre de la loi sur l'eau pour tous travaux ou ouvrages qui pourraient être réalisés selon les règles édictées dans la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 et suivant du Code de l'environnement.
- Le candidat devra assurer la gestion des déchets dangereux ou non-dangereux en les stockant dans des cuves adaptées (liquides) ou dans des locaux étanches (pâtes) et non dangereux dans des bennes réservées à cet effet.

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

### **7.1 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.

### **7.2 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.

### **7.3 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>.

### **7.4 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.

### **7.5 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 la voie d'eau et pour le territoire (25%)**

- Apport du projet pour le développement de la voie d'eau. L'objectif est de participer au développement de la voie d'eau et de ses usages à travers l'activité de chantier naval (sera appréciée la diversité des prestations de services proposées aux usagers/clients),
- Apport du projet pour la collectivité (retombées économiques pour le territoire notamment à travers le nombre d'emplois créés et appréciation de la qualité du projet au regard de son intégration dans son contexte global industriel).

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

- Qualité des équipements et aménagement prévus sur le site (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 (notamment sur le volet environnemental et risques) ;
- Appréciation de la qualité visuelle du projet, en particulier concernant l'intégration du projet dans le paysage local.

#### **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 (25 %)**

- 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).

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.

## 8 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 (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.**

A 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 joint au dossier de consultation du présent appel à projets.

## 9 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.

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

### Plan d'eau à usage économique

Valeur locative de référence 0.61 €/m<sup>2</sup>/an X coefficient commercial et touristique à 1 X surface du plan d'eau

**Mur à quai à usage économique**

Redevance 29,65€ / mètre linéaire X coefficient commercial et touristique de 1

**Terrain à usage économique (fret partie terrestre)**

Valeur locative de référence 0.44€/m<sup>2</sup> X coefficient d'adaptation de 1 X surface du terrain non bâti en m<sup>2</sup>

**Bâtiment à usage économique (fret partie bâti)**

Valeur locative de référence 6.15€/m<sup>2</sup> de surface de plancher X coefficient d'adaptation de 1 X surface du bâtiment

*La redevance annuelle attendue par VNF, au regard des coefficients retenus et de la grille tarifaire, est de l'ordre de :  
1464 € (plan d'eau) + 3558 € (quai) + 345 € (terrain) + 492€ (bâtiment) soit **5859 €***

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.

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).

**10 VISITE DU SITE**

Cf. annonce en ligne de l'appel à projets.

**11 ANNEXES**

- Relevé bathymétrique de décembre 2018
- Modèle type COT
- Diagnostics immobiliers en cours de réalisation (à venir)

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