APPEL A PROJET
POUR L'OCCUPATION DU DPF
EN VUE DE
LA GESTION DE
LA BASE DE LOCATION DE JOIGNY

MISE A DISPOSITION D'UNE PARTIE DE PLAN D'EAU SUR LA RIVIERE YONNE

PIECE 1 : NOTE DE PRESENTATION DU PROJET ET REGLEMENT DE LA PROCEDURE DE SELECTION

Responsable de l'appel à projets :
VOIES NAVIGABLES DE FRANCE
DIRECTION TERRITORIALE CENTRE-BOURGOGNE

Date et heure limites de réception :
Le mercredi 02/10/2019 à 12h00

SOMMAIRE

1 Contexte 4
1.1 Contexte national 4
L'établissement public Voies navigables de France 4
La politique de développement touristique de VNF 4
La mise en concurrence des dépendances domaniales 4
1.2 Contexte régional 4
La politique de développement touristique de VNF Centre-Bourgogne 4
L'activité de location en Bourgogne Franche Comté 5
Le site de Joigny 5
1.3 Emplacement proposé : Base fluviale de Joigny 5
2 Les obligations à respecter par l'occupant retenu 5
2.1 Les obligations réglementaires 5
2.2 Les conditions générales d'occupation 6
Accessibilité du site à VNF et aux services de secours 6
Accès aux réseaux, amarrages et passerelles 6
Autorisation de circuler 6
Respect de l'environnement et du voisinage 6
Responsabilités 7
2.3 Les conditions particulières d'occupation 7
Objet 7
Durée d'exploitation 7
Redevance d'occupation 7
3 Procédure de sélection de l'occupant 8
3.1 Publication de l'appel à projets 8
3.2 Documents fournis aux candidats 8
3.3 Contenu des dossiers à remettre par les candidats 8
Une présentation du candidat ou du groupement, avec au minimum 8
Une note présentant l'activité envisagée et son fonctionnement 8
3.4 Visite des sites 9
3.5 Remise du dossier de candidature 9
3.6 Conditions de recevabilité des candidatures 9
3.7 Analyse des dossiers de candidature 9
Audition des candidats 9
Critères de sélection 10

1 CONTEXTE

1.1 Contexte national

L'établissement public Voies navigables de France

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

La politique de développement touristique de VNF

Le tourisme fluvial regroupe un nombre important de produits de nature assez différente (les bateaux promenade, les paquebots fluviaux, les péniches hôtels, la plaisance privée et la location de bateaux habitables) qui répondent à des logiques de développement spécifiques.

Les sites de plaisance sont des lieux d'ancrage du réseau de VNF sur les territoires. Ils permettent d'apporter des services aux usagers et touristes de passage. Ils constituent autant de portes d'entrée sur les territoires concernés et peuvent accueillir des activités de commerce et de loisirs, des services aux cyclistes, etc. L'action de VNF sur les sites de plaisance, ainsi que sur les maisons éclusières, vise à concentrer les services et à développer des points de convergence des différents produits touristiques (vélo, gastronomie locale, guinguettes, etc.).

La mise en concurrence des dépendances domaniales

Afin d'assurer transparence et égalité de traitement des candidats dans la procédure préalable à l'attribution des titres d'occupation domaniale, VNF, en application des nouvelles dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, procède, au travers d'appels à projets, à une publicité des emplacements disponibles pour l'accueil d'activités économiques. VNF attribue les titres d'occupation aux candidats dont le projet lui semble être le plus pertinent et qui présente la meilleure solidité technique, économique et financière.

1.2 Contexte régional

La politique de développement touristique de VNF Centre-Bourgogne

Les voies navigables gérées par VNF Centre Bourgogne sont un réseau support d'une activité essentiellement orientée vers la plaisance et le tourisme.

Ces voies d'eau, dont la rivière Yonne, sont de formidables atouts et opportunités de développement pour les territoires traversés, et représentent un espace de navigation exceptionnel. Les enjeux de développement portés par cette direction intègrent également la volonté de soutenir les activités « sur et autour de la voie d'eau » dans le domaine du tourisme et de l'aménagement : développement de la navigation de plaisance, valorisation des maisons éclusières, développement d'activités sur les chemins de halage, itinérance à vélo, etc.

Le conseil régional Bourgogne Franche-Comté a fait de l'itinérance fluviale l'un de ses axes stratégiques de développement touristique, et soutient à ce titre les projets de développement liés.

Un contrat de développement fluvestre sur le secteur du PETR Yonne Nord vient également d'être mis au point. Il confirme l'engagement des collectivités territoriales dans ce secteur. Le site de Joigny y est reconnu comme d'une grande importance.

L'activité de location en Bourgogne Franche Comté

La location de plaisance est une filière extrêmement importante sur le secteur Centre-Bourgogne. Les loueurs nationaux sont présents sur l'ensemble des itinéraires d'une manière historique. En 2018, on compte ainsi 308 bateaux de location sur le périmètre couvert par VNF Centre-Bourgogne répartis sur 22 bases de location.
La rivière Yonne, avec les sites de Auxerre et Sens notamment, a un potentiel de développement touristique certain.

Le site de Joigny

La base de location de Joigny, active depuis 1977, comprend 25 bateaux pour comptabiliser environ 440 départs par an.

Joigny a l'avantage de pouvoir offrir une base de départ vers plusieurs itinéraires touristiques : la rivière Yonne vers le Nord (Sens), la rivière Yonne vers le Sud (Auxerre), le nord du Canal de Bourgogne et le nord du canal du Nivernais.

1.3 Emplacement proposé : Base fluviale de Joigny

Descriptif du site :

- Un plan d'eau de 6 800 m² du PK 31.303 au PK 31.430 ;
- 126.45 m de berges du PK 31.303 au PK 31.430 ;
- 28 m de quai du PK 31.473 au PK 31.501 ;
- 10 ducs d'Albe
- 2 pontons avec catways (au PK 31.365 et PK 31.415)
- 4 bollards
- 3 bornes électriques et 3 bornes à eau
- 4 bornes mixtes
- 2 pompes à gasoil

Il est précisé que les deux pontons et catways existants (au PK 31.365 et PK 31.415) ainsi que les dix bornes existantes (électriques, eau et les bornes mixtes) sont la propriété de l'actuel exploitant du site.

De même, la partie terrestre attenante appartient à la Communauté de Communes du Jovinien.

Prescriptions particulières :

- Le stationnement en épi des bateaux est strictement interdit sur le périmètre total de la base.
- Conformément à l'article A. 4241-54-1-3° du règlement général de police de la navigation intérieure, *les bateaux, assemblages de bateaux et matériels flottants en stationnement, ainsi que les établissements flottants qui stationnent pour une durée supérieure à 30 jours consécutifs doivent s'amarrer dans des conditions sûres et de façon à résister aux crues de référence définies dans les plans de prévention des risques d'inondations*.

2 LES OBLIGATIONS A RESPECTER PAR L'OCCUPANT RETENU

2.1 Les obligations réglementaires

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur en matière d'urbanisme, de protection du Patrimoine (site classé, périmètre monument historique, servitudes d'utilité publique, prescriptions architecturales...), de préservation de l'Environnement, de sécurité (PPRI, canalisations de transport de gaz, lignes électriques hautes tensions, *etc*.).

Le projet devra également respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférents à l'usage projeté (établissement recevant du public (ERP), incendie, sanitaire...) et afférant à la navigation (Règlements Généraux et Particuliers de Police des voies d'eaux – RGP et RPP – en vigueur).

Le bénéficiaire de la convention devra s'engager à transmettre aux services de VNF l'accusé de réception des autorisations à obtenir lorsqu'elles sont nécessaires ainsi qu'une copie des documents relatifs à l'achèvement des travaux. Leur réception sera faite en présence d'un représentant de VNF. Il sera procédé à un état des lieux entrant et sortant.

2.2 Les conditions générales d'occupation

Une Convention d'Occupation Temporaire (COT) sera établie entre VNF et le candidat retenu, permettant d'autoriser l'occupation privée du domaine public.
La convention d'occupation porte sur les conditions d'occupation des sites par le candidat à l'occupation retenu à l'issue de la procédure de sélection. Ce dernier fera son affaire personnelle du financement et de l'exploitation commerciale de l'activité autorisée, relevant de sa seule initiative et de sa seule responsabilité.
Cette convention autorise le bénéficiaire à réaliser les travaux nécessaires à la mise en œuvre du projet de valorisation. En contrepartie, le bénéficiaire de la COT est responsable envers VNF de la conservation du bien occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance.

S'agissant du régime juridique de l'occupation commerciale du domaine public, l'attention du candidat est portée sur le fait que l'occupation étant consentie à titre précaire et révocable, elle ne saurait être assimilée à un bail commercial, ni par conséquent, se voir régie par les articles L145-1à L.145-60 du code de commerce. La convention ne confèrera pas la propriété commerciale et toute contestation au sujet de l'application de la convention sera soumise au tribunal administratif compétent.
L'appel à projet est ouvert aux candidats uniques ou aux groupements. En cas de groupement pour la gestion du site, un droit de sous occupation pourra être consenti dans la convention d'occupation temporaire.

Accessibilité du site à VNF et aux services de secours

VNF et les services de secours doivent pouvoir accéder 24 h / 24 au site.

Accès aux réseaux, amarrages et passerelles

Conformément à l'article A. 4241-54-1-3° du règlement général de police de la navigation intérieure, *les bateaux, assemblages de bateaux et matériels flottants en stationnement, ainsi que les établissements flottants qui stationnent pour une durée supérieure à 30 jours consécutifs doivent s'amarrer dans des conditions sûres et de façon à résister aux crues de référence définies dans les plans de prévention des risques d'inondations*.

Autorisation de circuler

L'occupant se verra octroyé par VNF une autorisation de circulation sur le chemin de halage pour l'exercice de son activité le cas échéant.

Respect de l'environnement et du voisinage

Il est attendu que les activités envisagées par l'occupant soient respectueuses de l'environnement et du voisinage. En cas de pollution, l'occupant s'engage à mettre en œuvre tout moyen nécessaire pour lutter contre celle-ci.

L'occupant s'astreint à contribuer à la préservation de la qualité de l'eau.

L'occupant est incité à procéder au tri sélectif des déchets dans le cadre des consignes en vigueur sur le périmètre de la communauté de communes du Jovinien. A ce propos, la Communauté de communes compétente a une politique sur ce sujet qu'il conviendra de respecter.
En outre, l'occupant procède à l'évacuation des éventuels déchets dangereux et des encombrants dans des filières agréées. L'emplacement doit rester propre et l'occupant s'engage à mettre en place un système limitant les actes de malveillance.

Il est demandé à l'occupant de limiter le plus possible les nuisances sonores et olfactives et pollutions éventuellement générées par l'activité.

Responsabilités

L'occupant exploite, sous sa responsabilité, les activités prévues par la COT. Ainsi, il devra mettre en place toutes mesures destinées à assurer la sécurité des tiers.
Les dommages de toutes natures survenus du fait ou à l'occasion de l'exécution de la COT relèvent de sa seule responsabilité. Il appartient donc à l'occupant de souscrire toutes les polices couvrant sa responsabilité civile professionnelle avec renonciation à recours à l'encontre de VNF.
Par ailleurs, il fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les déclarations et autorisations nécessaires à son activité.
Les candidats sont informés que le non-respect des conditions contractuelles pourra donner lieu à la résiliation de la COT.

2.3 Les conditions particulières d'occupation

Objet

Les usages projetés de la base fluviale sont les activités de location de bateaux et d'accueil des plaisanciers de passage. Ces activités seront couplées avec la délivrance de services annexes, abordés de manière non exhaustive ci-dessous.

Le développement de la base de location devra notamment s'inscrire dans le cadre du contrat de développement fluvestre conclut entre le pôle d'équilibre des territoires ruraux (PETR) Yonne-Nord, le conseil régional Bourgogne-Franche-Comté et Voies navigables de France.

Ce dernier vise notamment, dans son action 1.2, l'agrandissement du site de Joigny pour porter la capacité de stationnement sur site (bateaux de passage et flotte du gestionnaire de base) à 65 emplacements.

A ce titre, l'occupant devra réaliser les investissements nécessaires pour atteindre cet objectif. Il convient de noter qu'une subvention pourra être sollicitée à cet effet dans le cadre du contrat cité *supra.*

Les services proposés aux usagers et gérés par le gestionnaire du site répondront notamment aux objectifs du développement durable et de la transition écologique (délivrance d'électricité, eau, gestion des déchets, mobilités douces, *etc*.).

Un service proposant une offre de mobilité douce s'articulant avec l'action 1.3 du contrat de développement fluvestre (visant à installer une vélovoie sur l'ensemble de l'itinéraire Yonne – V 55) pourra être réfléchie en lien avec la collectivité compétente. L'occupant est invité à favoriser les déplacements de ses clients en intermodalité avec le centre de Joigny.

Durée d'exploitation

La durée d'occupation est déterminée en fonction des investissements projetés. A titre d'information, les titres d'occupation sont généralement établis pour une durée de 5 à 15 ans.
L'emplacement sera mis à disposition à compter du 1er avril 2020, sous réserve que l'occupant précédent ait effectivement libéré et remis en état les lieux.

Redevance d'occupation

La redevance domaniale annuelle est établie conformément à la décision du directeur général de VNF fixant le montant des redevances domaniales pour 2020. Cette décision sera publiée dans le courant du mois de décembre 2019.

Les éléments de calcul, mentionnés à titre purement indicatif dans la fiche descriptive, sont susceptibles de varier en fonction des conditions d'occupation. En tout état de cause, les candidats ne peuvent proposer une redevance domaniale plus faible que celle mentionnée à titre indicatif dans la fiche descriptive.

3 PROCEDURE DE SELECTION DE L'OCCUPANT

3.1 Publication de l'appel à projets

Synthèse des dates à retenir :

- Date de publication : le mercredi 31/07/2019 à 09h00
- Support de publication : site internet de VNF
- Durée de la publication : 2 mois
- Date limite de remise du dossier de candidature : le **mercredi 02/10/2019 à 12h00**

VNF se réserve la possibilité de publier des compléments d'informations, ou repousser la date limite de remise des dossiers de candidature. VNF se réserve le droit de ne pas donner suite à la procédure de mise en concurrence. Tous ces éventuels changements seront signalés le site internet.

3.2 Documents fournis aux candidats

Le dossier de consultation est constitué par les pièces suivantes :

- Le présent cahier des charges
- Fiche descriptive du site de Joigny (comprenant le plan de situation)
- Dossier de candidature
- Le modèle de COT

3.3 Contenu des dossiers à remettre par les candidats

Le dossier de candidature doit être renseigné, il porte engagement du candidat et doit être accompagné de tous les documents complémentaires qui s'avéreraient nécessaires. Le dossier, et les documents complémentaires le cas échéant, sont entièrement rédigés en langue française. Tous les éléments financiers seront exprimés en €TTC.

Le dossier relatif à l'offre des candidats comprendra les pièces suivantes :

Une présentation du candidat ou du groupement, avec au minimum

- Nom du candidat ou des membres du groupement
- Adresse
- Personne à contacter
- N° de téléphone, télécopie et mail
- Statut envisagé par le porteur de projet (Particulier, SARL, SA, etc..) et le cas échéant modalités de conventionnement entre les porteurs de projet
- Présentation de l'activité du candidat ou des membres du groupement
- Effectifs de la structure (nombre total de salariés) dans le cas d'une personne morale
- Compte de résultat et bilan des trois dernières années ou revenus des 3 dernières années pour les personnes physiques
- Références éventuelles de réalisation de projets de nature similaire.

Une note présentant l'activité envisagée et son fonctionnement

- Le concept et la valeur ajoutée qu'il apporte à la rivière et au territoire, et plus largement au tourisme fluvial dans la région.
- Le fonctionnement de l'activité (emplois créés, périodes et horaires d'ouverture, …)
- Les actions mises en œuvre en matière de protection de l'environnement
- Une évaluation des clientèles ou publics attendus, les potentialités et contraintes du site au regard de l'activité envisagée, et justifiant le niveau des recettes attendues
- Les services ouverts aux usagers clients de la base
- Les services ouverts aux plaisanciers de passage
- Les modalités de formation de la clientèle de la base

3.4 Visite des sites

Durant la phase d'élaboration des candidatures, les candidats peuvent procéder à une visite libre de site.

3.5 Remise du dossier de candidature

Les dossiers de candidature sont remis par les candidats en version électronique par courriel à l'adresse suivante : sdve.dt.centrebourgogne@vnf.fr.

Pour les fichiers volumineux (supérieurs à 9,9 Mo), les candidats donneront accès à VNF à un lien de téléchargement vers une plateforme consacrée. Ce lien sera également envoyé à l'adresse suivante : sdve.dt.centrebourgogne@vnf.fr.

Les dossiers de candidature reçus après la date et l'heure limites ne seront pas examinés.
Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à VNF par voie électronique, à l'adresse sdve.dt.centrebourgogne@vnf.fr. Les réponses que VNF juge utiles à l'ensemble des candidats seront communiquées à tous (en occultant toutes les informations permettant d'identifier les candidats ayant posé les questions ou relevant du secret industriel et commercial).

3.6 Conditions de recevabilité des candidatures

VNF vérifie la conformité des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projets. Si un dossier de candidature n'est pas conforme et complet, alors la candidature est rejetée.

VNF vérifie si les candidats ont une dette envers VNF sous peine de rejet automatique de leur candidature.

3.7 Analyse des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature sont analysés par VNF, qui peut entendre tout expert qu'il désigne.

Audition des candidats

Chaque candidat sera invité à présenter son projet, accompagné ou non d'experts désignés par ses soins. Un classement des projets sera établi à l'issue d'une commission d'analyse, composée de VNF et éventuellement des collectivités territoriales concernées. Ces auditions interviendront dans le courant du mois d'octobre. A l'issue de ces auditions, VNF pourra demander aux candidats d'apporter des ajustements à leur projet et à le compléter utilement.

VNF engagera les négociations avec le candidat classé en première position. Si la négociation s'avère fructueuse, la COT sera établie avec ce candidat. Dans le cas contraire, VNF entamera les négociations avec le candidat classé au rang immédiatement inférieur.
Au cas où l'établissement public serait amené à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

Critères de sélection

VNF attribue à chaque candidat une note sur 100 points au regard des critères d'appréciation suivants :

La **qualité technique du projet** (30 points), appréciée notamment au regard :

- Du programme et du calendrier des travaux pour la base fluviale ;
- Des équipements projetés (raccordements aux réseaux, système de traitement ou de rétention des eaux usées, *etc*.) ;
- Des aménagements proposés (dispositifs d'accueil des PMR, d'insonorisation, de filtration des odeurs, *etc*.) ;
- De l'esthétique des équipements et de leur intégration dans le paysage ;
- Des actions prévues en matière de protection de l'environnement et de développement durable (gestion des déchets, bateaux électriques, assainissement, *etc*.) ;
- Des modalités de formation des usagers à la navigation (4 points).

La **qualité commerciale et économique du projet** (30 points) appréciée au regard :

- D'une éventuelle étude de marché (analyse de la demande, concurrence, perspectives, etc.) ;
- De la stratégie commerciale proposée sur le/les site(s) (trajets proposés, diversité de l'offre, marketing, calendrier de mise en place, sources d'approvisionnement, fréquentation prévisionnelle, nombre de bateaux, taux de remplissage) ;
- Des références du candidat (porteur du projet, motivation, équipe, etc.) ;
- De la politique d'accueil des plaisanciers privés et professionnels (équipements envisagés, services à l'usager, horaires d'ouverture, agents d'accueil présents sur place)
- De l'apport du projet pour la voie d'eau et les collectivités locales (retombées économiques pour le territoire en terme de tourisme fluvestre, coopération avec l'office du tourisme, mise en valeur de produits du terroir, nombre d'emplois générés, fréquentation, etc.) ;
- Des activités optionnelles proposées : services pour cyclistes, location de vélos, activités en lien avec l'hypercentre de Joigny, activités de nature évènementielles, commerciales, et de restauration (sous réserve de leur compatibilité avec le site et l'activité principale et après obtention des certificats réglementaires liés à l'activité).

La **solidité financière du projet** (20 points)

- Des modalités de financement du montant prévisionnel des investissements,
- De l'éventuel déficit d'exploitation de départ,
- De la durée du titre d'occupation proposée par le candidat, justifiée au regard des investissements projetés et de leurs modalités d'amortissement.

Le **niveau de la redevance annuelle proposée** (20 points) qui ne peut être inférieur au prix indiqué dans la fiche descriptive du site, conformément à la décision tarifaire pour 2020.