



Direction
territoriale
Bassin
de la Seine

APPEL À PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL POUR UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

EMPLACEMENT DE BATEAU STATIONNAIRE

PARIS (XVI^e ARRONDISSEMENT)

PIÈCE 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 la transparence et l'égalité de traitement, la direction territoriale Bassin de la Seine 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 répond le mieux aux attentes de la commune concernée et présente la meilleure solidité technique, économique et financière.

2. 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.

3. Déroulement de la procédure d'appel à projets

3.1. Concertation préalable

La direction territoriale Bassin de la Seine réalise systématiquement une concertation avec la commune sur le territoire de laquelle est située l'emplacement objet de l'appel à projets. Cette concertation permet en particulier de définir la nature des activités qui pourront être exercées par le

futur occupant de l'emplacement.

Selon le contexte, cette concertation préalable peut être étendue à d'autres acteurs (autres collectivités, représentants des usagers de la voie d'eau, riverains, etc.).

Les candidats à l'appel à projets 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 projets

La direction territoriale Bassin de la Seine publie un dossier d'appel à projets composé de trois pièces :

- pièce 1 : la présente notice explicative ;
- pièce 2 : le descriptif de l'emplacement à occuper et de l'activité (accompagné, le cas échéant, d'annexes). Ce descriptif comporte les renseignements que la direction territoriale souhaite porter à la connaissance des candidats. Il ne dispense pas les candidats de procéder à toutes les recherches et vérifications nécessaires pour l'élaboration de leurs projets (telles que les règles urbanistiques, environnementales, architecturales, de navigation, relatives aux risques naturels et industriels, etc. applicables sur le secteur). **Les candidats ne pourront élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le présent dossier d'appel à projets d'un quelconque document permettant d'identifier les contraintes réglementaires ;**
- pièce 3 : le dossier de candidature.

La publication est systématiquement réalisée sur la page du site Internet de VNF dédiée aux avis de publicité ; <https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites/>, où les pièces de l'appel à projets sont mises à disposition gratuitement. Aucun dossier n'est délivré au format papier.

Dans certains cas, l'appel à projets 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 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, attentes de la commune concernée, période de l'année où est publié l'appel à projets, 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 « Descriptif de l'emplacement à occuper et de l'activité » précise si la visite est libre ou organisée par la direction territoriale Bassin de la Seine.

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des **questions** à la direction territoriale Bassin de la Seine par voie électronique, à l'adresse sd.dtbs@vnf.fr.

Les réponses que la direction territoriale Bassin de la Seine juge utiles à l'ensemble des candidats sont publiées sur la page internet de l'appel à projets, accessible au lien <https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites/> (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 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 projets, accessible au lien <https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites/>.

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 deux exemplaires papier et une version électronique, présentés dans une enveloppe cachetée et marquée « Ne pas ouvrir – Appel à projets bateaux activités – Paris ».

Ils sont soit envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis en mains propres

contre récépissé (ouverture du lundi au vendredi, entre 9 et 12 heures et entre 14 et 16 heures) à l'adresse :

VNF
Service Domaine
18 quai d'Austerlitz
75013 PARIS

S'agissant de la version électronique de leurs dossiers de candidature, les candidats peuvent

- soit insérer une clé USB dans l'enveloppe cachetée ;
- soit envoyer leurs fichiers par voie électronique, à l'adresse sd.dtbs@vnf.fr ;
- soit utiliser la plate-forme de téléchargement gratuite de fichiers volumineux du ministère chargé de l'écologie <https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/> (et l'adresse sd.dtbs@vnf.fr).

Les dossiers de candidature reçus après la date et l'heure limites ne seront pas examinés et seront retournés aux candidats concernés.

3.6. Analyse des dossiers de candidatures

Les dossiers de candidatures sont analysés par une **commission d'analyse des candidatures** dont la composition est fixée par le directeur territorial Bassin de la Seine.

La commission peut entendre tout expert qu'elle désigne, et notamment un représentant de la commune concernée, qui n'a pas de voix délibérative.

L'analyse réalisée par la commission comporte plusieurs volets :

- (i) La commission vérifie auprès du service comptable si des candidats comportent des **dettes** (montants, durée) auprès de la direction territoriale Bassin de la Seine.
- (ii) La commission vérifie la **conformité** des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projets (caractéristiques de l'emplacement et de l'activité).
- (iii) La commission analyse et classe les dossiers au regard des **critères d'appréciation** d'égale importance suivants :

- la qualité technique du projet, appréciée notamment au regard, s'il y a lieu :
 - des équipements et aménagements (amarrages, raccordements aux réseaux, adaptation du bateau ou de l'établissement flottant, dispositif d'insonorisation, etc.) ;
 - du système d'assainissement choisi (autonome ou raccordement au réseau existant) pour le bateau ou l'établissement flottant ;
 - des apports du projet pour la voie d'eau ;
 - de l'offre de service proposée au public et de l'utilité du projet pour la vie locale, dont la collectivité;
 - de l'esthétique du bateau ou de l'établissement flottant et de son intégration dans le paysage ;
 - des actions prévues en matière de protection de l'environnement et de développement durable ;
- la qualité commerciale et économique du projet (notamment l'étude de marché, si elle est fournie, et la fréquentation et le plan d'affaires prévisionnels sur la durée de la convention d'occupation temporaire) ;
- la solidité du montage financier envisagé (notamment les modalités de financement du montant prévisionnel des investissements et du déficit d'exploitation de départ, sur la durée de la convention d'occupation temporaire).

Si les pièces 2 « Description de l'emplacement à occuper et de l'activité » et 3 « Dossier de candidature » permettent aux candidats de proposer dans leurs dossiers de candidature des niveaux de redevances d'occupation domaniale supérieurs à la redevance de base, un critère d'appréciation supplémentaire est utilisé par la commission d'analyse des candidatures :

- le niveau de la redevance d'occupation domaniale proposée, ramenée à une moyenne annuelle sur la durée de l'occupation souhaitée (la proposition par les candidats d'une redevance plus élevée que la redevance de base étant apprécié plus favorablement qu'une redevance moins élevée).

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.

La commission d'analyse des candidatures adresse au directeur territorial Bassin de la Seine une

proposition de suite à donner à l'appel à projets, qui peut être, par exemple :

- de rejeter une ou plusieurs candidatures (dossier de candidature incomplet, remise du dossier de candidature hors délai, dettes importantes ou récurrentes vis-à-vis de la direction territoriale Bassin de la Seine, projet non conforme au regard de l'emplacement à occuper ou de l'activité) ;
- de retenir en l'état le projet du candidat le mieux classé, en précisant la durée de la convention d'occupation temporaire ;
- de demander des compléments à un ou plusieurs candidats (par exemple une offre ferme de prêt en cas de doute sur la solidité financière du projet) ;
- de demander l'audition d'un ou plusieurs candidats ;
- de déclarer l'appel à projets infructueux.

Aucun dédommagement ne sera accordé aux candidats en cas d'abandon de l'appel à projets par la direction territoriale Bassin de la Seine ou en cas d'appel à projets infructueux.

4. Convention d'occupation temporaire et, le cas échéant, autorisation d'occupation temporaire

4.1. Convention d'occupation temporaire

Le candidat dont le projet est retenu par le directeur territorial Bassin de la Seine, sur proposition de la commission d'analyse des candidatures, se voit adresser une convention d'occupation temporaire pour signature. **La convention d'occupation temporaire ne peut pas être modifiée par le candidat retenu.**

Plusieurs pièces sont nécessaires pour l'établissement de la convention d'occupation temporaire. Elles seront demandées au candidat retenu s'il n'a pas pu les fournir dans le dossier de candidature, par exemple lorsque le bateau ou l'établissement flottant est en cours d'acquisition ou doit faire l'objet de transformation ou lorsque l'entreprise candidate est 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'acte de propriété du bateau ou de l'établissement flottant ;
- l'attestation de conformité du système d'assainissement choisi par le candidat pour le bateau ou 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 ;
- l'attestation d'assurance du bateau ou de l'établissement flottant en cours de validité avec retraitement, 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 ;
- dans l'hypothèse où une partie du bateau ou de l'établissement flottant servirait de logement, un plan du bateau ou de l'établissement flottant indiquant les zones réservées à l'activité professionnelle et au logement (la partie réservée au logement ne pouvant être supérieure à la surface d'un logement de type « marinier ») ;
- 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.

La convention d'occupation temporaire 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.

Cette convention est obligatoirement signée par le propriétaire du bateau ou de l'établissement flottant, qui est l'occupant. Mais la convention peut autoriser une sous-occupation (par exemple, si l'activité consiste à délivrer un service de mise à disposition de bureaux sur un bateau). Le propriétaire peut également faire appel à des prestataires intervenant pour son compte (par exemple, pour exploiter un restaurant sur un bateau).

En contrepartie, l'occupant est responsable envers VNF 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 sous conditions, en vue d'une incorporation au domaine public fluvial.

En outre, la convention d'occupation temporaire prévoit notamment que :

- aucun aménagement ne peut être réalisé sur le domaine public fluvial sans l'accord préalable écrit de VNF ;
- l'occupant doit s'assurer que ses moyens d'amarrage sont suffisamment dimensionnés et adaptés à une crue 1910. L'amarrage aux arbres est interdit ;
- il est tenu de procéder au nettoyage du plan d'eau occupé, notamment en assurant le libre écoulement des corps flottants entre la berge et le bateau ou l'établissement flottant, et au nettoyage et à l'entretien de la berge (confortement, ramassage des détritiques, coupe des végétaux), ainsi qu'au dragage du plan d'eau occupé et à ses accès pour les besoins de son activité et, le cas échéant, à l'entretien des passerelles d'accès ;
- 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. Il doit être conforme aux prescriptions particulières données par la commune. Toute modification significative de l'aspect extérieur du bateau doit être autorisée préalablement par VNF ;
- le bateau ou l'établissement flottant doit être entretenu par l'occupant de façon à satisfaire à tout moment aux impératifs réglementaires de sécurité, d'hygiène et d'esthétique ;
- en cas de naufrage du bateau ou de l'établissement flottant, l'occupant doit procéder au retraitement du bateau ou de l'établissement flottant. En cas de carence, VNF y pourvoit d'office aux frais et risques de l'occupant, après mise en demeure.

4.2. Autorisation d'occupation temporaire

Si des aménagements sur le domaine public fluvial, notamment d'amarrage, sont prévus par le candidat retenu, ou si l'accès au bateau ou à l'établissement flottant impose l'élagage ou la coupe d'arbres, une autorisation d'occupation temporaire doit être sollicitée auprès de la direction territoriale Bassin de la Seine. Pour ce faire, le candidat doit fournir :

- pour l'amarrage, une note de calcul d'amarrage établie par un expert fluvial ;
- pour l'amarrage, un plan d'implantation du bateau ou de l'établissement flottant sur lequel doit être matérialisé le positionnement du chenal de navigation ;
- une note détaillant le processus de réalisation des travaux et faisant apparaître la date prévisionnelle de démarrage des travaux et leur durée. Le plan de l'emprise des unités fluviales nécessaires aux travaux doit être joint, le cas échéant.

Le niveau du lit du fleuve doit être vérifié par le candidat retenu, afin de s'assurer que le tirant d'eau est suffisant pour le stationnement du bateau ou de l'établissement flottant. S'il s'avère que tel n'est pas le cas, tous les frais résultant de travaux restent à l'entière charge du candidat retenu.

Après les travaux d'amarrage, doit être transmis un plan de récolement ou une attestation indiquant que le plan d'implantation et d'aménagement, ainsi que la note de calcul, ont bien été respectés.

À noter que l'occupant est tenu de s'assurer qu'il dispose, avant la mise en exploitation commerciale du bateau ou de l'établissement flottant, de toutes les autorisations nécessaires pour permettre l'accueil du public.