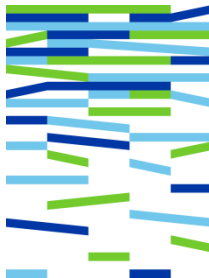




Village-neuf, « locaux à usage de restaurant » (68)



APPEL A PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Restaurant
Juin 2021

PIECE 1 : Cahier des charges et règlement

Date et heure limites de réception :

Le 9 août à 12h00 impérativement

1. Objet de la procédure de sélection

a. Contexte et enjeux

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 (DPF) de l'État. À ce titre, il assure la valorisation du domaine public qui lui est confié par l'État, sur lequel il peut accorder des autorisations d'occupation privative pour l'exercice d'activités économiques.

VNF a également pour mission de promouvoir l'usage de la voie d'eau, que ce soit dans les champs de l'aménagement urbain, du développement touristique ou du développement économique des territoires. Il favorise l'implantation d'activités nouvelles sur la voie d'eau et travaille avec les collectivités à la mise en valeur de celles-ci.

L'ensemble des bâtis présents sur le domaine public fluvial et dont VNF est gestionnaire ou propriétaire font partie intégrante de cette stratégie de gestion.

Parmi ces bâtis figure celui de l'ancien restaurant « la Piste du Rhin », actuellement inexploité.

Dans le cadre de la valorisation de la voie d'eau, VNF, en lien avec la commune de Village-Neuf, souhaiterait y voir établir une activité de restauration, afin de favoriser l'attractivité du site.

b. Description du site concerné

Le bâti se situe 18 A rue du Rhin – Boulevard d'Alsace 68 128 VILLAGE-NEUF, en bordure immédiate du Rhin canalisé (PK 173.239 et 173.325 en rive gauche), à l'extérieur Est du village.

Il se situe à 30 km de Mulhouse, à 9 Km de Bâle en Suisse et à 6 Km de Weil-am-Rhein en Allemagne.

L'accès se fait facilement en voiture par les départementales D 105 ou D21.3 et à vélo (20 min depuis Bâle) et par voie fluviale.

Il bénéficie donc d'une situation privilégiée au carrefour de ces 3 frontières, avec une vue panoramique sur le Rhin et un grand espace de stationnement en tout venant compacté.

L'environnement immédiat est composé d'un grand espace boisé et de la base nautique des 3 Frontières.

Le bâti est situé à 300 m des premières habitations.



c. Périmètre concerné

Le périmètre du présent appel à projet inclus la surface bâtie (440 m²), la terrasse (160 m²), le bar d'été (46,8 m²), les espaces verts y attenants (environ 2100 m²) ainsi que 400 m² de parking pour le stationnement de la clientèle ainsi que le pontons d'accueil des plaisanciers (43,20 m²)

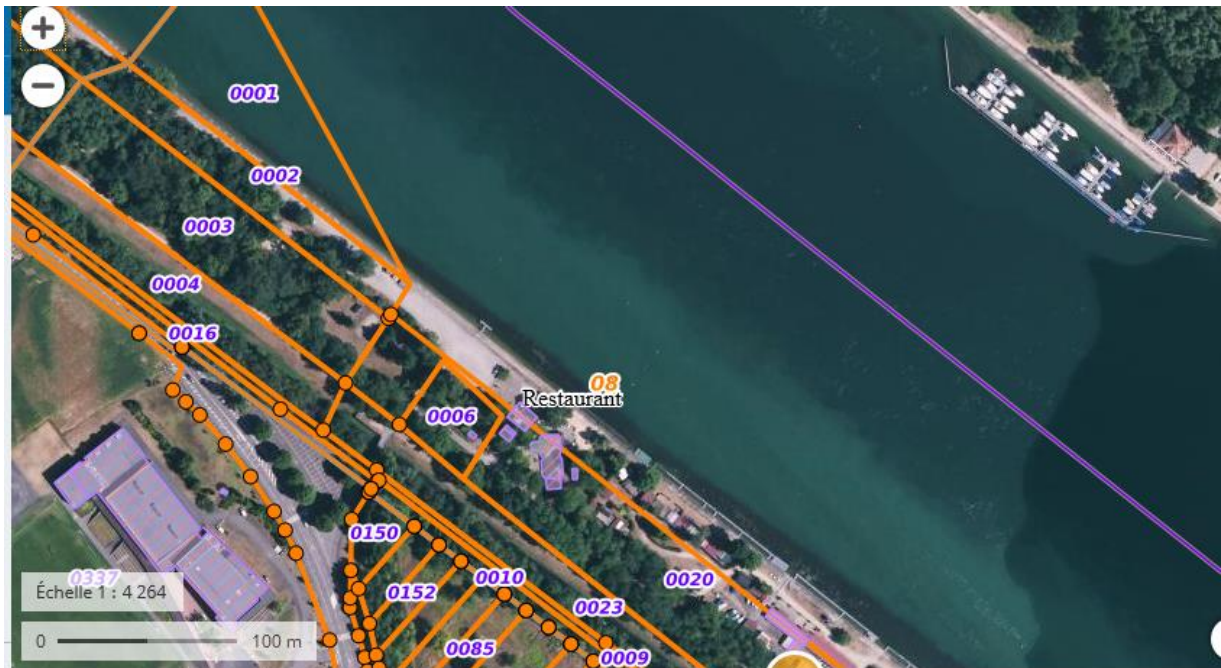


d. Contraintes urbanistiques

Le bâti est situé en zone Na du PLU de Village-Neuf.

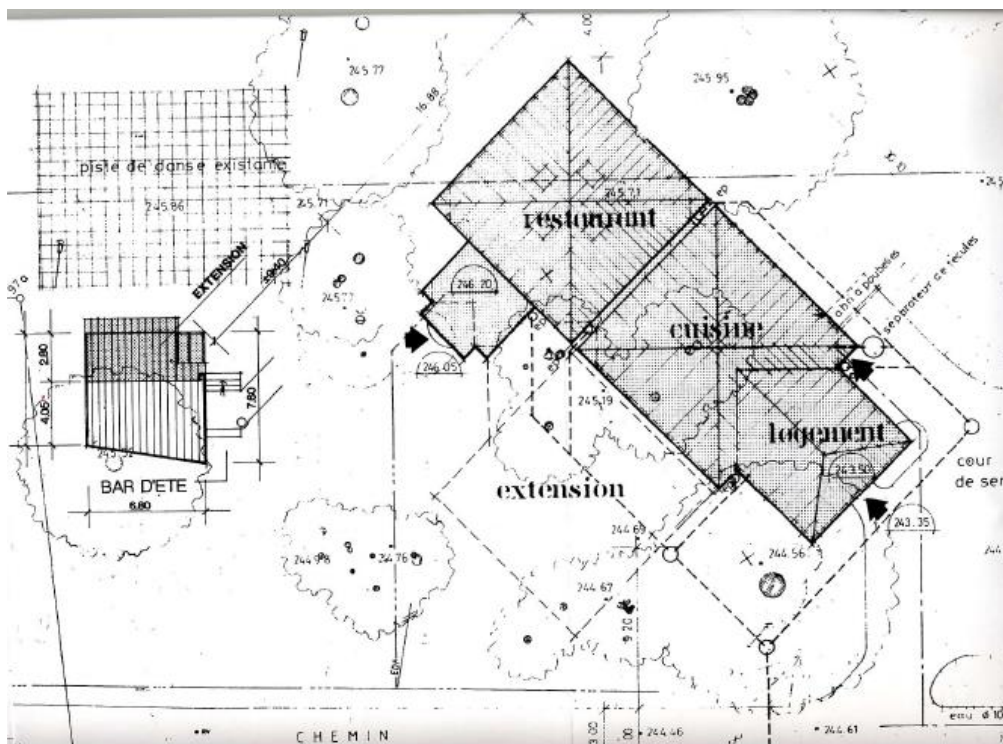
Références cadastrales : section 8 parcelle 20 en partie et domaine public fluvial non cadastré.

Le candidat s'assurera que son projet respecte les règles d'urbanisme imposées par la commune.



e. Caractéristiques du bâti

Il est composé de 4 parties : un restaurant, des cuisines et un logement type F3 avec un garage en préfabriqué, ainsi qu'un bar d'été avec auvent, local de stockage et petite cave.



Surfaces : environ 500 m² (loi Carrez), décomposés comme suit :

NIVEAUX	AFFECTATION	S. Utile
S. Sol	Appartement privé	43.01
"	Réserves Caves Sanitaires	78.73
"	Sanitaires Dames	11.50
"	Sanitaires Hommes	11.06
"	Dégagement	8.58
R. de Ch.	Hall entrée	7.48
"	Vestiaires	6.16
"	Restaurant	116.80
"	Bar	7.02
"	Dégt WC Handi Bureau	34.70
"	Cuisine	75.69
"	Dégagement	7.30
"	Chambres	40.68
Annexe	Bar d'été	46.80
	TOTAL	495.51 m²

Sanitaire pour le personnel : WC + douches

Sanitaires dames et hommes accessibles depuis le restaurant

Etat du bâtiment :

Le foncier a été mis à disposition de la SARL PISTE DU RHIN via une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial, pour la construction et l'exploitation d'un restaurant. Cette convention court jusqu'au 31/12/2021.

Le bâti est en très bon état général ; il nécessite cependant des travaux de rafraîchissement.

Les fenêtres de la salle de restauration sont anti-intrusion.

L'eau chaude sanitaire est générées par ballons cumulus.

Le bâti est équipé d'une chaudière au gaz, du chauffage au sol dans la salle de restauration, ainsi que de radiateurs pour le rdc. Le sous-sol est équipé de convecteurs électriques.

L'assainissement est individuel. Le bac dégraisseur est à changer ; ces travaux seront pris en charge par VNF.

Le site est équipé en électricité (y compris l'éclairage extérieur) et est raccordé au réseau d'eau potable.

Les diagnostics amiante, plombs, électrique et de performance énergétique ne sont pas disponibles à ce jour, mais seront effectués par VNF.

L'embarcadère métallique est présent sur le site et est intégré au présent appel à projet ; il fera l'objet d'un diagnostic réalisé par VNF.

Le présent appel à projet ne concerne que les biens immeubles et la mise à disposition du foncier y attenant ainsi que le parking. Le fonds de commerce, hormis le droit au bail, appartient à la SARL PISTE DU RHIN.

2. Cadrage du projet

a. Activités autorisées sur le site

Les usages envisagés doivent apporter une plus-value à la mise en valeur de la voie d'eau et au développement du territoire, par leur qualité, leur originalité, leur innovation (...), dans le respect des lieux ainsi que des riverains. **L'activité principale doit cependant consister en de la restauration**, avec une ouverture indispensable les week-end et le soir jusqu'à minuit au plus tard, sauf exception.

Chaque candidat est donc libre de proposer, en plus de l'activité principale de restauration, le projet de son choix, dans la mesure où celui-ci contribue au développement et à l'animation de la voie d'eau et de ses abords, en particulier :

- Les projets de commerce : il s'agit là de toute activité participant à la vie économique du secteur, y compris les activités nocturnes (bar, restaurant, commerce de proximité, ...)
- Les projets d'hébergement dans la partie logement déjà existante : des gîtes, chambres d'hôtes, ...

Ces projets répondent à la demande de différents usagers comme les cyclistes (présents en nombre sur le secteur), les touristes, usagers de la voie d'eau, ...

- Les projets à vocation culturelle, artistique ou artisanale : ces projets bénéficient à tout type d'usagers. Leur développement doit se faire en lien avec les collectivités locales.
- Les projets à vocation pédagogique et de loisirs : développement d'activité en lien avec les sports nautiques ou de plein air, ...
- Les projets d'information touristique : point info tourisme qui assurerait la promotion du territoire.

Les projets proposés ne doivent pas déséquilibrer l'offre déjà existante sur le territoire, mais doivent au contraire la compléter.

b. Sujétions sur le domaine public fluvial

L'attention du candidat est attirée sur les règles de navigation et de sécurité sur la voie d'eau (cf Règlement Particulier de la Navigation sur le Rhin).

Le futur exploitant devra mettre en place toutes mesures destinées à assurer la sécurité de ses clients sur et aux abords de la voie d'eau.

c. Régime juridique de la convention d'occupation

L'autorisation d'occupation du site défini ci-dessus, donnera lieu à la conclusion d'une convention d'occupation temporaire (COT) du domaine public fluvial dont la durée sera fonction de la durée d'amortissement des investissements que l'occupant réalisera, mais a minima de 5 ans, non constitutive de droits réels, régie par les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques notamment les articles L2122-1 à L2122-3 et R2122.1 à R2122-7.

La COT porte sur les conditions d'occupation du site par le candidat conformément 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.

L'autorisation d'occupation conférée par la convention à conclure entre VNF et le candidat à l'occupation retenu est précaire et révocable (article L. 2122-2 du CGPPP).

Il est rappelé qu'en sa qualité d'autorité gestionnaire du domaine public, VNF peut décider de mettre fin à l'autorisation d'occupation en résiliant la convention d'occupation tant en raison d'une faute de l'occupant qu'en raison d'un motif d'intérêt général.

Dans ces hypothèses, l'occupant ne pourrait prétendre à quelque indemnité que ce soit.

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 L145-1 à 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.

d. Responsabilités

L'occupant exploite à son initiative les activités autorisées sur le site proposé et sous sa responsabilité.

Les dommages de toutes natures survenus du fait ou à l'occasion de l'exécution de la COT ainsi que du fait des travaux réalisés par l'occupant relèvent de sa seule responsabilité.

Il appartient aux candidats de préciser dans leur dossier de candidature les éléments permettant de garantir l'absence de recours envers VNF pour tout incident relevant de l'activité telle qu'autorisée par voie de convention. A ce titre, les candidats intégreront dans leur police d'assurances une clause stipulant une renonciation à recours contre VNF.

e. Autorisations

L'occupant fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les déclarations et autorisations nécessaires à son activité, dont la validité devra démarrer au plus tard à la date de début d'exploitation.

(Préfecture / SDIS) Etablissement recevant du public (ERP) : (délai d'instruction de 3 mois minimum)

Les établissements recevant du public (ERP) sont soumis à des procédures d'autorisation auprès du maire ou du préfet : autorisation de travaux, d'ouverture de l'établissement, d'aménagement, etc. La création, l'aménagement ou la modification d'un ERP doit faire l'objet d'une autorisation du maire, donnée après avis des commissions de sécurité et d'accessibilité. Au besoin, la demande de permis de construire ou de permis d'aménager doit être déposée en mairie.

(Préfecture) Modalités de gestion de ce débit de boissons : (délai d'instruction de 2 mois)

Une licence de débit de boissons correspondant au type de boissons proposées à la vente de même qu'au type d'activité projetée est nécessaire. Pour mémoire, pour une activité de « restaurant » avec la vente de boissons alcoolisées dans le cadre des repas, une licence Restaurant devra être demandée à la Préfecture.

Pour une activité type bar / brasserie, une licence III ou IV devra être acquise et son exploitation autorisée par la Préfecture.

Etablissement diffusant de la musique

Dans le cas où le candidat opte pour de la diffusion de musique amplifiée à titre habituel (bar sonorisé, piste de danse, musique amplifiée via des concerts....), cela signifiera que l'établissement relèvera de la catégorie des lieux musicaux au sens entendu par le code de l'environnement (notamment Articles R. 1336-1 à R. 1336-3 : Dispositions applicables aux activités impliquant la diffusion de sons amplifiés à des niveaux sonores élevés).

Cela impliquera outre la production une étude d'impact acoustique, des aménagements spécifiques de l'installation.

(DDT 67) pôle navigation : titre de navigation

Le présent appel à projet inclut l'embarcadère présent sur le site. Si VNF fournit le diagnostic réglementaire y afférent, il appartient au candidat d'obtenir le titre adéquat auprès du pôle navigation de la DDT 67 et de s'assurer que les éléments de sécurité soient en place et les règles d'utilisation respectées, et ce pendant toute la durée de validité de la COT.

3. Déroulement de la procédure de sélection

a. Publication de l'appel à projets

VNF publie en date du 15 juin 2021 l'annonce d'appel à projets sur son site internet <https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites> les pièces de l'appel à projets sont mises à disposition gratuitement.

Aucun dossier n'est délivré au format papier.

Le dossier d'appel à projets est composé des pièces suivantes :

1) Le présent cahier des charges et règlement

Ce descriptif comporte les renseignements que la DT Strasbourg 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 sont libres de conclure tout arrangement lié au fonds de commerce, hors murs avec la SARL « PISTE DU RHIN ». 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 ;

2) Le dossier de candidature, à remplir par le candidat et à compléter avec les pièces demandées.

b. Calendrier prévisionnel

Le présent calendrier est établi à titre indicatif et sert de repère aux candidats :

- juin 2021 : lancement de l'appel à projets
- août 2021 : Remise des offres
- Mi août 2021 : Commission technique et négociations éventuelles
- Fin août 2021 : Notification au lauréat et proposition de COT
- Début septembre 2021 : contractualisation de l'occupation

c. Confidentialité

Les informations transmises par les candidats à l'appel à projet sont strictement confidentielles et ne peuvent faire l'objet d'aucune information ou transmission à des acteurs tiers.

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 et de l'Etat, qui n'ont pas de voix délibérative. Les personnes participant à la commission sont tenues de respecter la confidentialité des candidatures et des informations portées à leur connaissance.

d. Visite des sites

Durant la phase d'élaboration des candidatures, une visite du bâti peut être organisée. Pour ce faire, le candidat prendra contact avec Céline GINGLINGER, dont voici les coordonnées :



Voies navigables de France

Direction Territoriale de Strasbourg

Unité Fonctionnelle Bâtiments-Domaine-Urbanisme

Céline GINGLINGER

Responsable de l'UF BDU

4 quai de Paris

CS 30367

67010 STRASBOURG

Tel : +33 (0)3 67 07 92 32

Portable : +33 (0)6 07 76 92 39

Celine.ginglinger@vnf.fr

www.vnf.fr

e. Élaboration des dossiers de candidature

Les candidats doivent remettre leurs dossiers complétés avant la date limite indiquée en page de garde du présent document.

La pièce 2 « Dossier de candidature » doit être complétée 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.

Ce dossier devra comprendre, à minima :

Particulier	Société	collectivité	association
- Une copie de la carte d'identité - Un justificatif de domicile - un CV - Le dossier de candidature en annexe de cet appel à projet	- Un Kbis de moins de 6 mois - Les comptes de résultat de l'entreprise des 2 dernières années - le dernier bilan de l'entreprise -Le dossier de candidature	- Le SiREN/SIRET - Le dossier de candidature	- Les statuts de l'association - Le dossier de candidature

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à la DT Strasbourg par voie électronique, à l'adresse mec.bdu.dts@vnf.fr, qui feront l'objet d'un accusé de réception par voie électronique.

Les réponses que la DT Strasbourg juge utile 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).

VNF se réserve le droit de demander des documents complémentaires pour l'analyse du dossier.

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

La DT Strasbourg 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>

g. Remise des dossiers de candidature

La date et l'heure limites de remise des dossiers de candidature sont précisées dans la pièce 2 « 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 BATI A USAGE DE RESTAURATION – VILLAGE-NEUF ».

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 17 heures) à l'adresse :

Voies navigables de France – DT Strasbourg

A l'attention de Céline GINGLINGER

4 Quai de Paris / CS 30 367

67010 STRASBOURG CEDEX.

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

- soit insérer une clé USB ou un CD-Rom dans l'enveloppe cachetée ;
- soit envoyer leurs fichiers par voie électronique, à l'adresse mec.bdu.dts@vnf.fr, qui enverra en retour un accusé de réception ;

- soit utiliser la plate-forme de téléchargement gratuite de fichiers volumineux : grosfichiers ou wetransfer, les autres étant inaccessibles pour VNF (et l'adresse mec.bdu.dts@vnf.fr).

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

h. Analyse des dossiers de candidatures

Les dossiers de candidature sont analysés par une commission composée de personnels de VNF et de la municipalité de Village-Neuf, qui peut solliciter l'avis de tout partenaire utile à l'examen des candidatures.

La commission peut entendre tout expert qu'elle désigne, qui n'a pas de voix délibérative.

L'analyse réalisée par la commission comporte plusieurs volets :

(i) La commission s'assure que les candidats n'ont pas contracté de dettes (auprès de Voies Navigables de France ou de la commune de Village-Neuf).

(ii) La commission vérifie la conformité des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projets (liste non limitative) :

- Complétude du dossier
- Remise du dossier dans les délais
- Existence de dettes importantes ou récurrentes vis-à-vis de la commune de Village-Neuf,
- Conformité au regard des caractéristiques des emplacements et de l'activité
- ...

(iii) La commission propose d'écarter les candidatures irrecevables ou non-conformes ;

(iv) La commission analyse et classe les offres au regard des critères d'appréciation suivants (sur 20 points) :

Les offres sont évaluées sur la base des critères suivants :

- **la qualité technique du projet (5 points)**, appréciée notamment au regard, s'il y a lieu :
 - des investissements prévus sur l'installation et l'emplacement (aménagements, équipements, etc.) et du plan d'amortissement des investissements déterminant la durée de la COT
 - de l'expérience du candidat dans le domaine d'activité projeté
 - du lien du projet avec la voie d'eau et plus-value pour la vie locale
 - des actions prévues en matière de protection de l'environnement et de développement durable ;
- **la qualité commerciale et économique du projet (5 points)** (notamment l'étude de marché, si elle est fournie, la fréquentation : jour et heure d'ouverture, le type de restauration prévue et le plan d'affaires prévisionnels sur la durée de la convention d'occupation temporaire), la date prévue de commencement de l'activité ;
- **la solidité du montage financier envisagé (5 points)** (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) ;
- **le montant de redevance proposée par le candidat** qui ne peut, en tout état de cause, être inférieur à 1 633,80 €/mois. Le candidat qui aura le plus de points est celui qui proposera la redevance la plus avantageuse pour VNF **(5 points)**.

La commission d'analyse des candidatures adresse au Directeur territorial de VNF Strasbourg 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, 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,
- 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 DT Strasbourg ou en cas d'appel à projets infructueux.

De même aucune indemnisation n'est prévue pour les candidats dont le projet ne serait pas retenu.

Ceux-ci se verront notifier par écrit le rejet de leur offre.

4. Convention d'occupation temporaire

Le candidat dont le projet est retenu par le directeur territoriale de VNF Strasbourg, sur proposition de la commission d'analyse des candidatures, se voit adresser une convention d'occupation temporaire d'une durée correspondant à celle de l'amortissement des investissements réalisés, pour signature.

La convention d'occupation temporaire ne peut pas être modifiée par 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.

La convention peut autoriser la réalisation d'opérations de remise en état et d'investissements sur l'emplacement (aménagements, équipements, etc.). 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 terrestre et du plan d'eau occupés. En particulier, il est tenu de procéder :

- Au nettoyage du plan d'eau occupé, notamment en assurant le libre écoulement des corps flottants ;
- Au nettoyage de la berge et de l'emplacement terrestre (ramassage des débris, etc.) ;
- Au nettoyage et à l'entretien de l'ensemble des installations et aménagements, sur l'emplacement terrestre ou sur le plan d'eau.

Il doit en outre s'acquitter d'une redevance d'occupation domaniale. Le montant minimum de l'occupation est fixé par VNF à **1633,80 €/mois (valeur 2021)**. Cette redevance est indexée annuellement sur l'indice du coût de la construction du 3^{ème} trimestre de l'année n-1.

Un dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer sera également demandé.

Les conditions de la COT seront fixées en fonction des investissements à réaliser et de leur amortissement.

A l'échéance de la convention, les aménagements et installations réalisés sur le domaine public fluvial par l'occupant sont, à la discrétion de la DT Strasbourg, soit enlevés aux frais de l'occupant (remise de l'emplacement dans son état initial), soit incorporés 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, sous peine de résiliation de la COT.