

APPEL A PROJETS

**Implantation d'une ou plusieurs activités économiques
dans des bâtiments à vocation industrielle à proximité
immédiate du site fluvial de Langon (33)**

Table des matières

I. RÉSUMÉ.....	3
II. CONTEXTE.....	5
1. Localisation.....	5
2. Accès et connexions intermodales.....	6
III. DESCRIPTION DU SITE.....	7
1. La parcelle.....	7
2. Bâtiment 1 : hangar ouvert.....	12
3. Bâtiment 2 : entrepôt fermé.....	14
4. Autres installations à proximité.....	17
IV. DOSSIER DE CANDIDATURE	22
1. Présentation du candidat.....	22
2. Présentation du projet.....	22
3. Calendrier de la procédure d'appel à Projets.....	24
4. Critères de sélection.....	24
5. Conditions juridiques.....	24
V. CONDITIONS D'OCCUPATION.....	25
1. Obligations à respecter pour l'occupation.....	25
2. Contractualisation.....	27

I. RÉSUMÉ

L'État – représenté par la Préfecture de Gironde et la Direction Régionale des Finances Publiques - et l'établissement public *Voies navigables de France* (VNF) lancent un appel à projet pour l'occupation et la reconversion des entrepôts au 1 Boulevard Salvador Allende, 33210 Langon.

Les activités recherchées devront répondre aux objectifs suivants :

- Participer au développement économique de la commune de Langon, de l'intercommunalité Sud Gironde et de la région Nouvelle Aquitaine, par l'implantation, dès les prochains mois, d'une ou plusieurs activité(s) économique(s) durable(s) de production, ainsi que la création d'emplois pérennes et de valeur ajoutée.
- Avoir une démarche s'inscrivant dans un projet de transport de marchandises par le réseau fluvial, pouvant s'intégrer à moyen terme dans la dynamique de relance du fret fluvial sur la Garonne et le canal des deux mers.
- S'inscrire dans un cadre respectueux tant de l'environnement que des règles du développement durable et de limitation des nuisances.

Les acteurs économiques intéressés pour développer une activité économique sur le domaine sont appelés à déposer leur candidature auprès du service développement de la Direction Territoriale Sud-Ouest de VNF :

Avant le 03 septembre 2021 à 17 heures

à :

Mme GENTAL Eilika
Chargée de développement fret fluvial, Canal des deux mers
VNF / Direction territoriale Sud-Ouest
Mail : eilika.gental@vnf.fr
Tel : 07 64 86 75 25

Toutes questions de clarification avant dépôt de la candidature seront à poser au même contact, par mail, avant le 15 Août 2021.

II. CONTEXTE

1. Localisation

Langon est une commune située en Gironde, à 50 km au Sud-Est de Bordeaux, au sein de la communauté de communes Sud Gironde. Le présent appel à projet porte sur les parcelles du domaine privé de l'État, cadastrées ZA n°21, 47, 49 et AD 195, sis aux lieux-dits « Mauco » et « les Bariattes », 1 boulevard Salvador Allende, 33210 LANGON (disponible dans *Google Maps* sous « *Airbus Transport International* »).

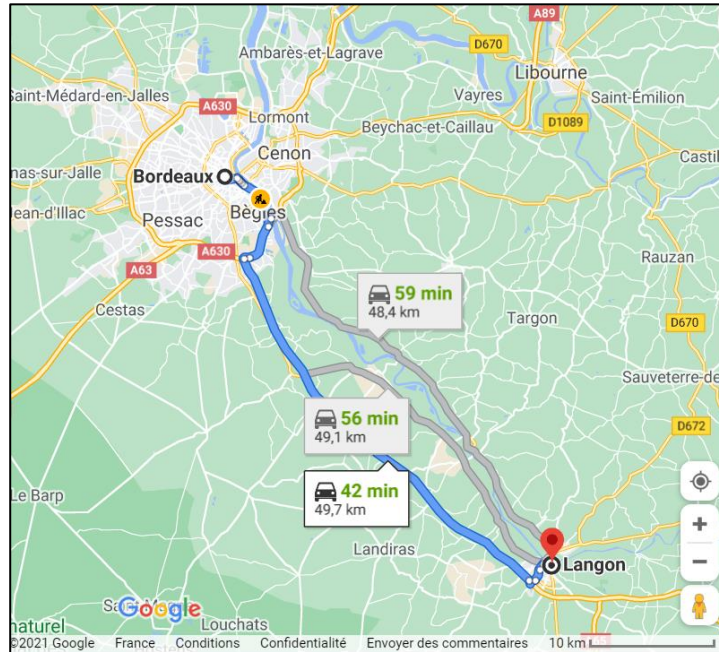


Figure 1 : Situation géographique de Langon et itinéraire depuis Bordeaux



Figure 2 : Situation de la parcelle "Airbus" (en rouge) en périphérie de Langon.

2. Accès et connexions intermodales

Ce site a été spécialement conçu pour la connexion intermodale de la chaîne logistique d'*Airbus*, depuis une arrivée des pièces d'A380 et de Beluga XL par voie fluviale depuis Bordeaux (sur le site de l'écluse à proximité, exclue du présent Appel à Projets mais pouvant être utilisée par le lauréat¹) vers une livraison finale à Toulouse par voie routière.

Les marchés potentiels touchés par les axes fluviaux et routiers à proximité immédiate regroupent notamment l'ensemble du territoire Sud-Ouest de la France, depuis l'Atlantique jusqu'à la Méditerranée, dont les deux bassins majeurs de consommation que sont les aires métropolitaines toulousaines et bordelaises.

➤ Connexions fluviales

Depuis Langon, il est possible d'accéder à l'ensemble du réseau fluvial du Sud-Ouest (selon le type de navire), soit :

- La Garonne navigable : un réseau de capacité plus importante, permettant d'accueillir des navires d'une capacité supérieure à 1000 t. La navigation se fait selon le rythme des marées, entre le Grand Port Maritime de Bordeaux et jusqu'à Castets et Castillon (à seulement 9 km à l'Est de Langon)
- Le réseau du canal des deux mers (canal latéral à la Garonne et canal du Midi) : à partir de Castets et Castillon, cette partie du réseau possède un gabarit plus réduit. Elle accueille ainsi des péniches de 120 à 200 t environ.

➤ Connexions routières

La départementale D224 se situe au pied du site industriel, permettant une connexion aisée avec l'ensemble du réseau routier français.

La Gironde comporte également un réseau autoroutier dense à proximité immédiate de Langon :

- L'autoroute A62 reliant Bordeaux à Toulouse (Axe horizontal). Le site d'*Airbus* se situe à 2,5 km de la sortie d'autoroute n°3. L'itinéraire emprunté contourne le centre historique de la ville de Langon, mais demeure tout de même en zone urbaine (les nuisances liées au passage fréquent de camions sont donc à limiter).
- L'autoroute A65 permettant de desservir Pau (Axe vertical).

Langon était aussi le point de départ de l'Itinéraire à Grand Gabarit (IGG), spécialement conçu pour les transports exceptionnels d'*Airbus*.

¹ Selon les conditions indiquées au chapitre III. 4. page 17.

III. DESCRIPTION DU SITE

1. La parcelle

➤ Caractéristiques

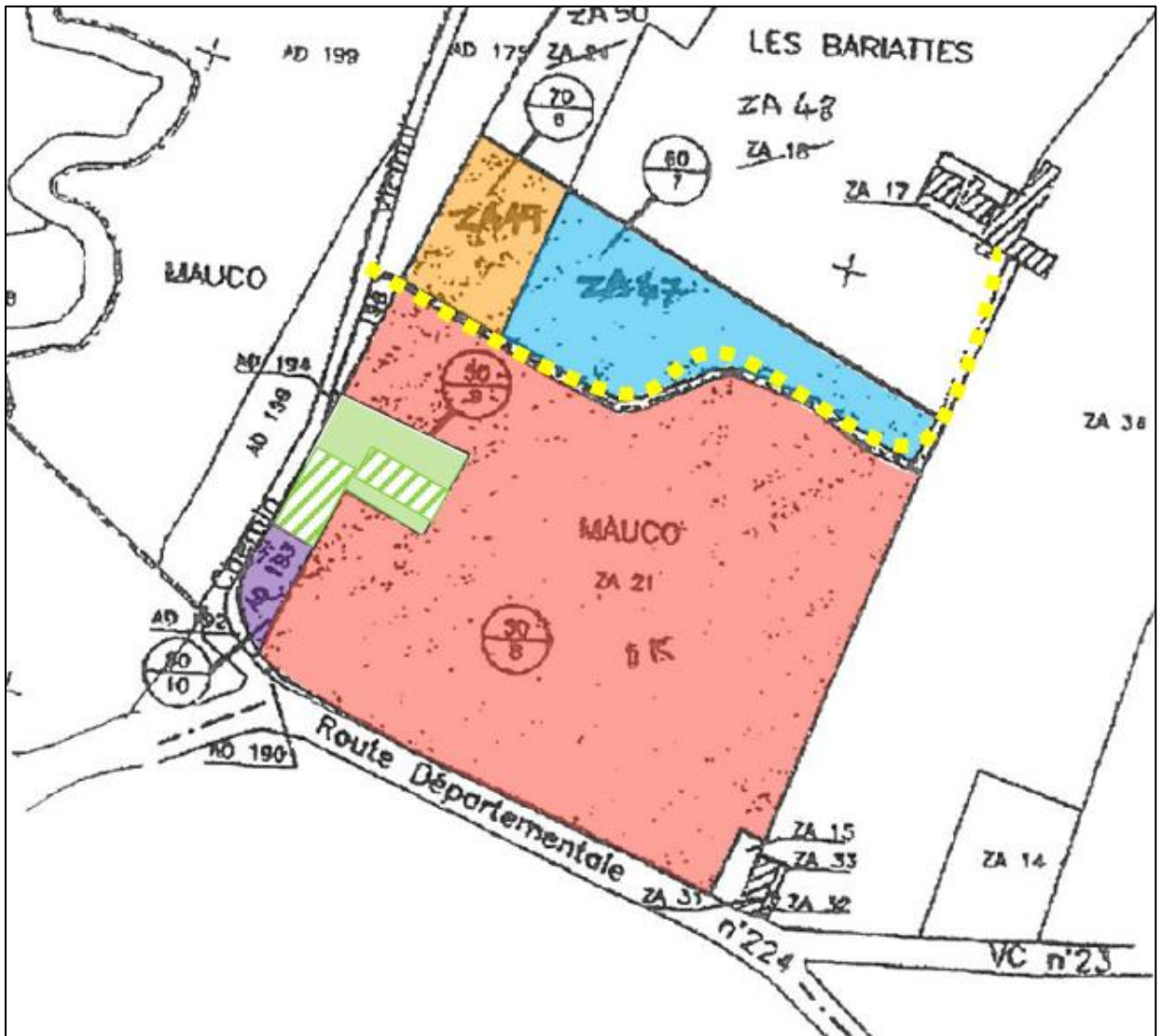
Cette emprise était anciennement opérée par *Airbus* pour l'acheminement de pièces d'avions (*A380* et *Beluga XL*) de Langon à Toulouse via l'Itinéraire Grand Gabarit. Les entrepôts ont été conçus spécifiquement pour le stockage et la manutention de colis lourds et pièces hors gabarit.

Actuellement libérée de toute occupation, cette parcelle à vocation industrielle représente une surface totale de 27 428 m², dont 4 557 m² de bâtiments, 17 200 m² de terrain asphalté (pour charges lourdes, dalle en béton de 0,35 m d'épaisseur) et 5 671 m² d'espaces verts. La plateforme asphaltée sert d'espace de stationnement et de zone de manœuvre de camions en avant des entrepôts, en vue des chargements et déchargements de colis hors gabarit. L'ensemble de la parcelle est sécurisé par 600 mètres de clôture avec retours, un portail électrique de 20 mètres de long, un éclairage ainsi qu'un système de vidéo-surveillance. Les terrains limitrophes ne sont pas constructibles.

La surface du site permettrait la cohabitation de plusieurs entreprises/activités : les candidats sont tenus de proposer une occupation de l'ensemble de la parcelle, néanmoins la sous-location d'une partie des entrepôts par le lauréat à d'autres entreprises tierces sera autorisée.

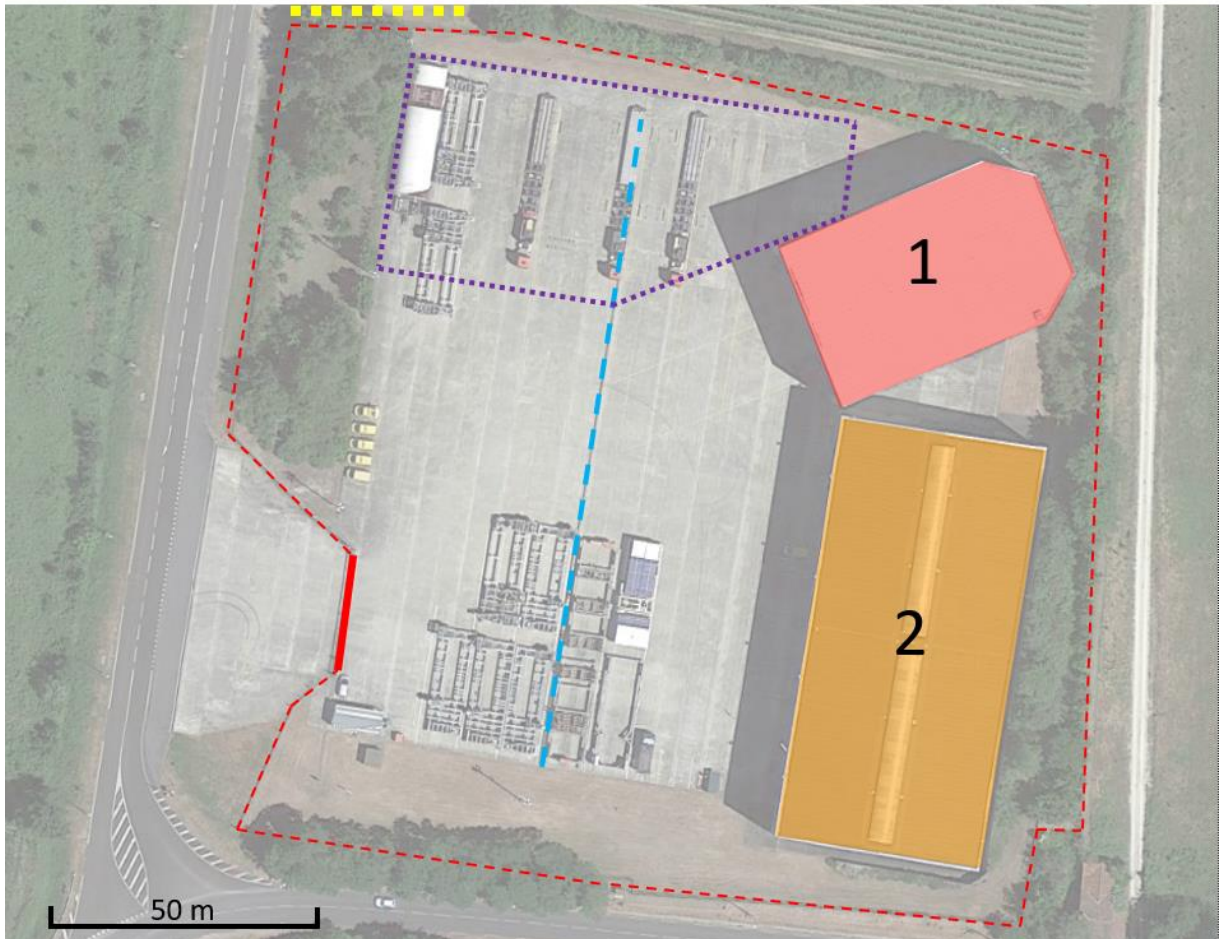
La construction d'autres bâtiments ou équipements pourra être envisagée, sous réserve du respect de la réglementation et des documents de planification applicables, et de l'accord formel de l'Etat et de VNF.

Pour une complète information, il est précisé que ces parcelles font partie du domaine privé de l'État suite à leur déclassement par décision du 23 octobre 2020. La parcelle AD n°195 est encore utilisée par l'Etat (implantation d'un shelter), mais ce shelter sera déplacé dans les prochains mois sur la parcelle AD n°193. La parcelle AD 195 fait donc partie du présent appel à projets, mais la parcelle AD 193 en est exclue. Par ailleurs, afin de prendre en compte les besoins liés à l'utilisation du site fluvial à proximité (stockages temporaires, besoins logistiques, mise à l'abri en cas d'inondation, etc.), une partie de la parcelle est soumise à des règles particulières s'apparentant à une « servitude ». Cette partie de parcelle, correspondant à une surface de 3 250 m² (représentée sur la figure 4), devra être libre et accessible (moyennant un délai de prévenance à convenir).



- ZA n°21
- ZA n°47
- ZA n°49
- AD n°193 (exclu du présent appel à projets)
- AD n° 195
- Anciens bâtiments (démantelés)
- Ancienne servitude de passage (déplacée)

Figure 3 : Extrait du plan cadastral de Langon. Les bâtiments ont été démantelés et la servitude de passage a été déplacée en dehors de la parcelle (désormais au nord de la section ZA 49).



- - - - Emplacement de la clôture
- Portail électrique
- 1 Bâtiment 1 : Hangar ouvert de 1500 m²
- 2 Bâtiment 2 : Entrepôt fermé de 3000 m²
- - - - Système d'écoulement des eaux
- - - - Nouvelle servitude de passage
- - - - Zone de servitude envisagée (3250 m²)

Figure 4: Vue aérienne de la parcelle objet du présent appel à projets et des différentes installations.

➤ Entretien

Le site est en parfait état de fonctionnement mais nécessite une maintenance régulière de ses installations (à charge de l'occupant), incluant :

- Entretien des espaces verts ;
- Surveillance du site (gardiennage et/ou vidéosurveillance) ;
- Contrôles réglementaires sur le système incendie ;
- Maintenance des bâtiments, portes, portail et clôture ;
- Entretien du système d'évacuation des eaux de crues.

Du fait de sa localisation en bord de Garonne, ce site est partiellement situé en zone inondable : selon le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), les risques de crue de la Garonne concernent la route principale ainsi que l'extrémité Ouest de la plateforme extérieure.

Néanmoins les deux entrepôts ainsi que les 2/3 de la plateforme extérieure ont été construits spécifiquement en dehors de la zone inondable du PPRI. En cas de crue, la plateforme peut donc partiellement être inondée mais la crue n'atteint pas les bâtiments. L'évacuation de l'eau se fait alors par un système d'évacuation (une grille est située sur toute longueur de la plateforme, axe Nord-Sud).

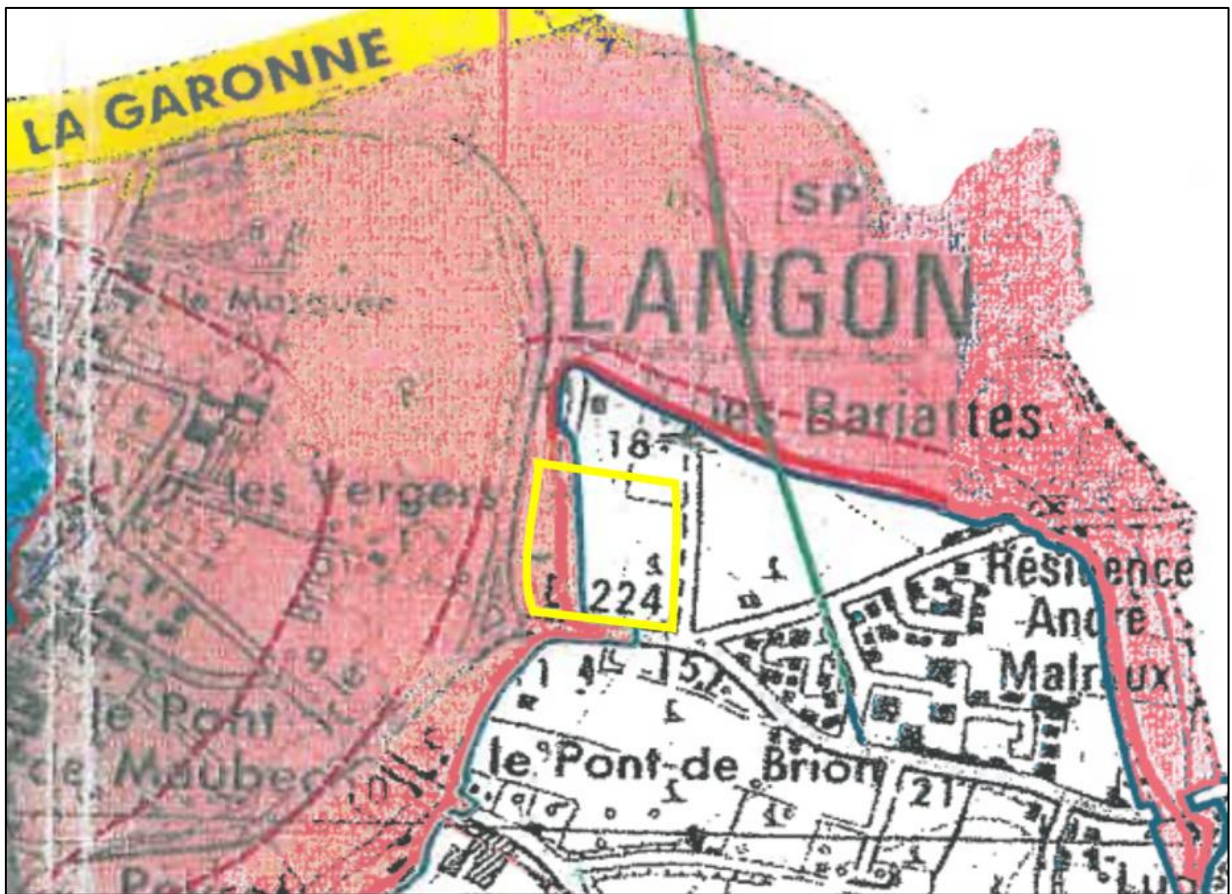


Figure 5 : Zones inondables du PPRI à Langon (en rouge) et parcelle des entrepôts (en jaune).



Figure 6 : Accès depuis la route et vue du système de sécurité (portail électrique, clôture avec retour et barbelés, éclairage et système de vidéo-surveillance).



Figure 7 : Système d'écoulement des eaux en cas de crue, limite de la partie inondable de la plateforme

2. Bâtiment 1 : hangar ouvert

Ce hangar est ouvert à l'ouest (ouverture de 28 mètres de long) et comporte une surface au sol de 1 528 m². Initialement prévu pour l'entreposage des ailes et fuselages d'avions, la hauteur sous-plafond atteint 16 mètres. Un système d'éclairage est présent au plafond, néanmoins ce hangar ne comporte pas d'isolation (les cloisons sont composées d'un bardage industriel). Par ailleurs, une antenne radio est installée sur ce bâtiment, avec sa baie électrique, et sera maintenue jusqu'en août 2022. L'accès à ces équipements, utilisés par la *Direction Interdépartementale des Routes Sud-Ouest (DIRSO)* et *Airbus*, devra demeurer possible jusqu'à cette date.

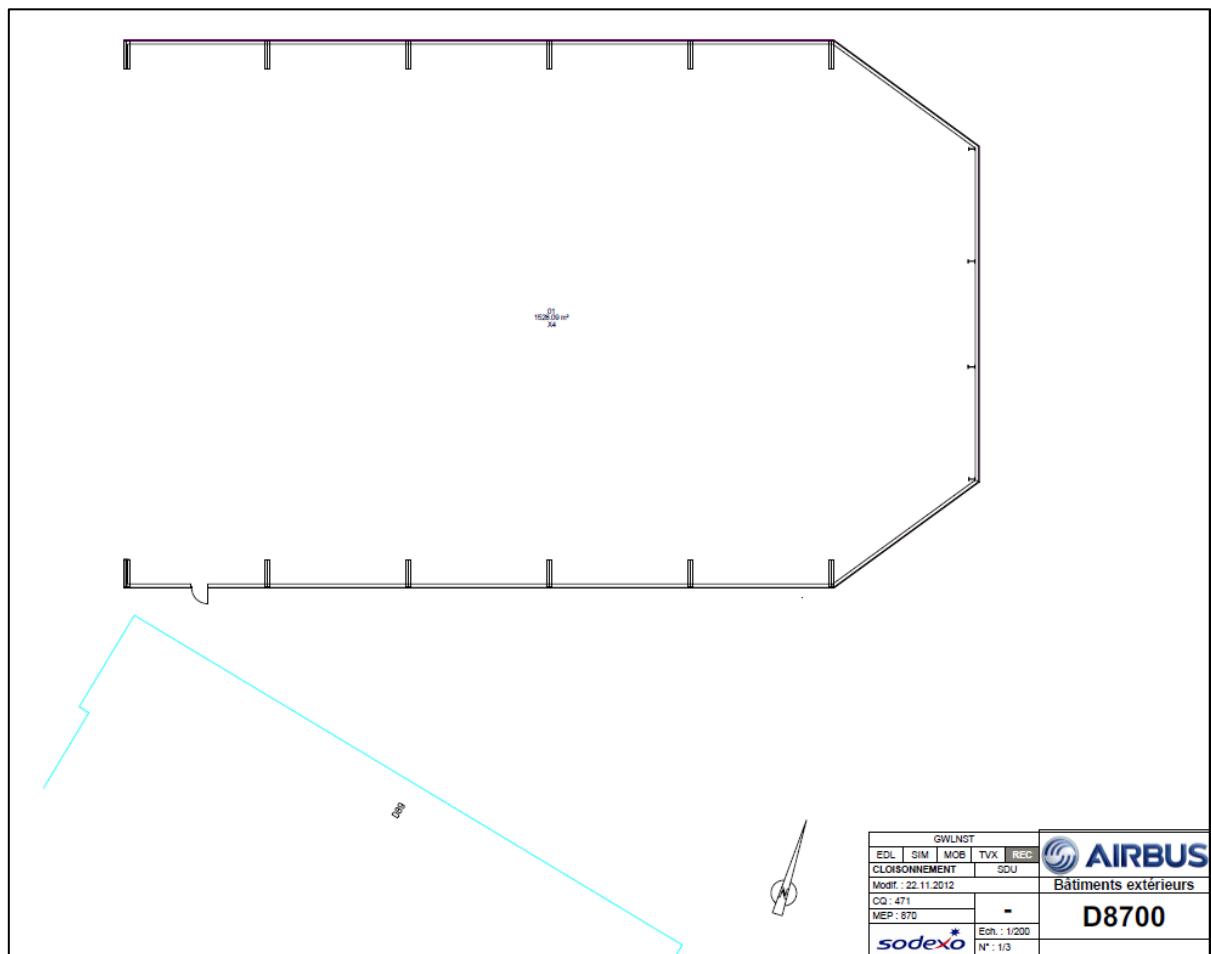


Figure 8 : Plan au sol du hangar ouvert, 1500m².

Deux emplacements distincts (séparant le hangar en deux dans la longueur) permettraient l'installation de deux ponts roulants pour la manutention de colis lourds.



Figure 9 : Vue intérieure du hangar (vue de la cloison Nord-Est, située à l'opposé de l'ouverture).



Figure 10 : Bâtiment 1, vue des emplacements pour ponts roulants (cloison Nord-Ouest).

3. Bâtiment 2 : entrepôt fermé

Au Sud du premier hangar se situe le second bâtiment. Celui-ci peut être entièrement fermé et dispose d'une hauteur sous plafond moins importante (12 mètres) mais d'une surface au sol de près de 3 000 m². L'entrée du personnel se fait aux deux extrémités de la façade ouest (ainsi que 3 portes sur la façade Nord), tandis que les marchandises pénètrent le bâtiment par le biais de 4 portes coulissantes (indiquées en vert sur le plan ci-dessous).



Figure 11: Vue extérieure de l'entrepôt fermé (façade ouest) et de ses portes coulissantes.

L'intérieur du bâtiment est composé d'un espace ouvert – sans restriction de circulation – de près de 2 400 m². Six différentes zones sont identifiées en orange ci-dessous et correspondent aux différentes aires de stockage des pièces d'*A380* et *Beluga XL*. Au Nord de ces emplacements de stockage se situent les bureaux (159,13 m²) et sanitaires, tandis que sur la façade Sud se trouvent un local technique et une zone sécurisée par une cloison grillagée.

Un emplacement tout le long des façades Est et Ouest permettrait l'installation d'un pont roulant pour la manutention de marchandises.

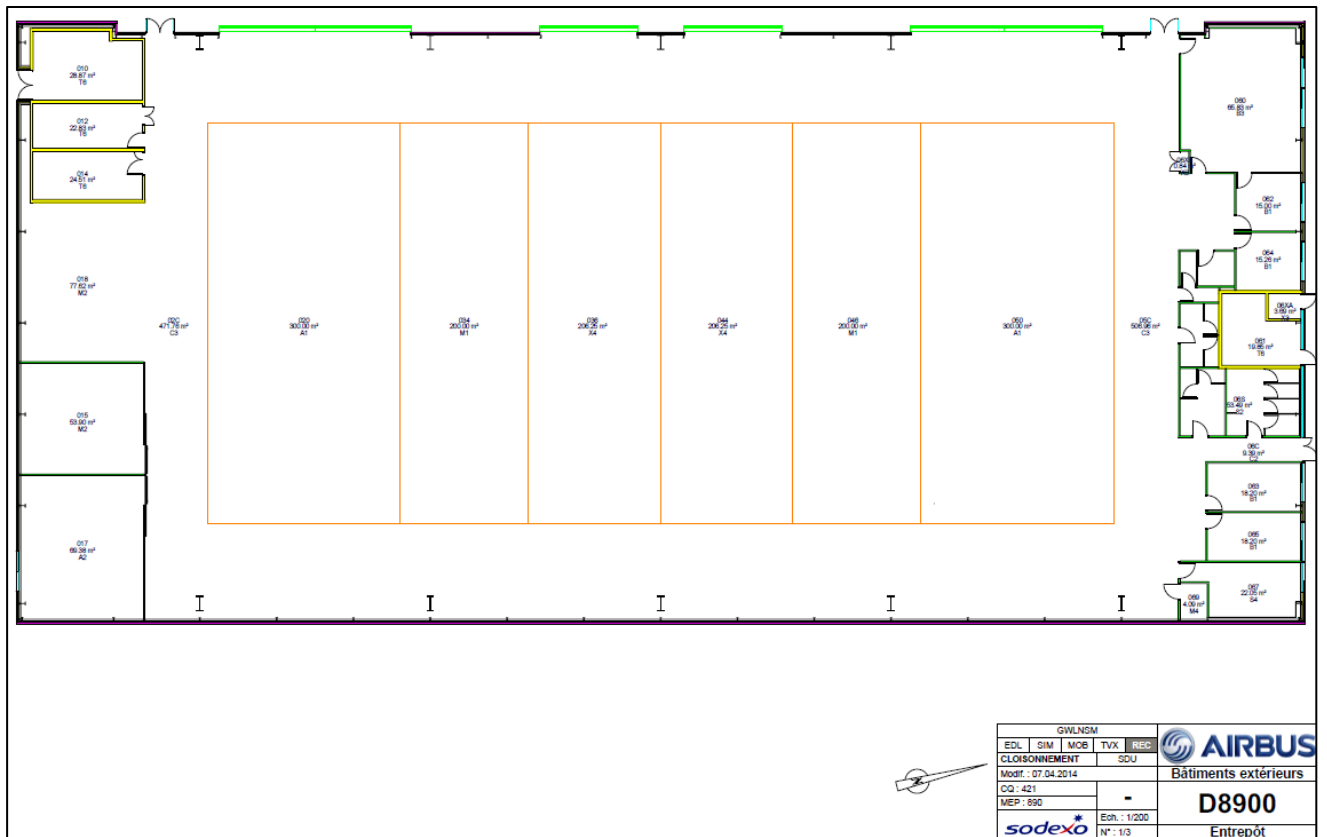


Figure 12 : Plan au sol, entrepôt fermé de 3000 m².



Figure 13 : Vue intérieure de l'entrepôt de 3000 m², façade Nord avec bureaux et sanitaires. Vue de l'emplacement pour pont roulant.



Figure 14: local technique façade orienté Sud-Ouest.



Figure 15 : Deux zones sécurisées (cloisons grillagées, orienté Sud-Est.

4. Autres installations à proximité

Bien qu'elles demeurent **hors périmètre** du présent appel à projets, d'autres installations se situent à proximité immédiate de la parcelle et pourront être utilisées - dans le cadre d'accords et de discussions ultérieures - par l'occupant pour le report modal de ses flux de transport de marchandises vers le mode fluvial.



- Parcelle des deux entrepôts (sujet du présent appel à projets)
- Bassin-écluse (exclu du présent appel à projets)
- Quai et grue EDF (exclu du présent appel à projets)

Figure 16 : Vue aérienne de la parcelle et de sa situation vis-à-vis des autres installations à proximité.

➤ Bassin-écluse

À une distance d'environ 500 mètres au nord de la parcelle des entrepôts se situent des installations fluviales : Allées Marines, en rive gauche de la Garonne navigable et en amont des ponts franchissant la Garonne à Langon. Il s'agit de la parcelle ZA_0043, de 2,5 hectares entièrement clôturée (dont une plateforme de 8 000 m² revêtue, ainsi que des espaces verts).

Ce bassin-écluse est sous convention avec *Airbus*, néanmoins celle-ci touche prochainement à sa fin : des transbordements y sont encore prévus par *Airbus* jusqu'en Août 2022, mais des chargeurs tiers peuvent faire une demande d'utilisation ponctuelle de ces infrastructures (sous-réserve de comptabilité des plannings). L'exploitation de cette zone fluviale pour la période qui fera suite à la fin de l'exploitation par *Airbus* fera l'objet d'une autre procédure.

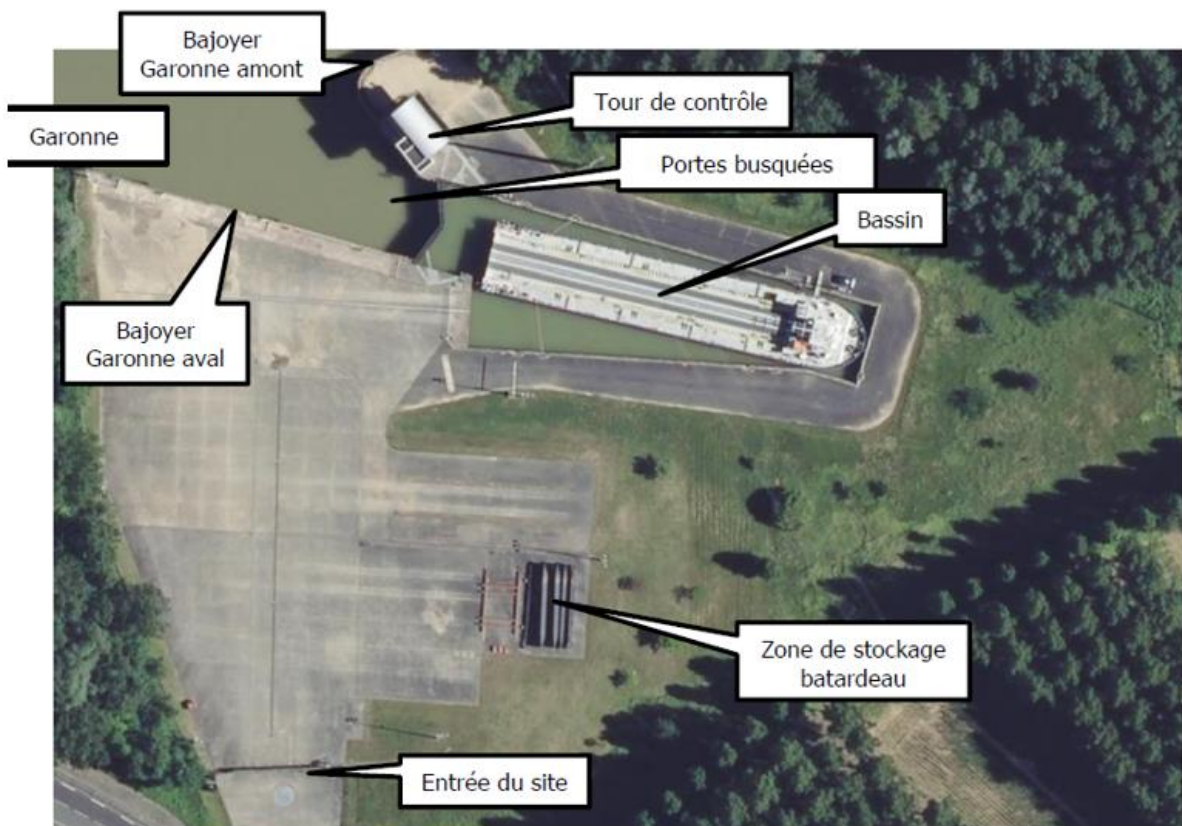


Figure 17 : Vue aérienne des installations fluviale (en dehors du périmètre du présent appel à projets).

Le bassin de 75 mètres de long, 16 à 30 mètres de large (forme de trapèze), et profond de 10,60 mètres, a une capacité de 15 000 m³. Adapté aux pièces hors gabarits, le quai résiste également à des charges lourdes puisqu'il a été construit pour supporter des ensembles roulants pouvant atteindre des charges de 16 t par essieu.

Une tour de contrôle abrite les commandes du système hydraulique (qui active la fermeture de la porte busquée du bassin) ainsi que le système de pompes (permettant le remplissage ou la vidange du bassin). Ainsi l'écluse bassin permet une variation du plan d'eau de 0.4 à 8.00 m

NGF. Elle peut également être utilisée comme cale sèche pour la manutention des barges, et permet de s'exonérer des effets du marnage, afin d'abriter les navires par marée basse.

Initialement conçues pour le transbordement des pièces *Airbus* (déchargement depuis barge et rechargement sur camion), ces installations sont prévues pour le déchargement de barges RoRo. Il n'existe donc pas actuellement d'engins de levage sur ce site : la manutention se fait par le quai RoRo et la rampe du navire. Un système de vérins permet de mettre les barges à niveau, de les aligner avec grande précision au quai afin de faciliter les opérations de chargement et déchargement.



Figure 18 : Vue de profil de la barge RoRo, de la rampe relevée, et du quai de déchargement.



Figure 19 : Tour de contrôle sur pilotis.

Ce site fluvial se situe dans la zone inondable du PPRI, raison pour laquelle le poste de commande a été installé sur pilotis et le moteur du portail électrique surélevé à 2 mètres au-dessus du sol, afin que ces installations demeurent protégées des crues annuelles plus ou moins importantes.

En cas de crue, les marchandises potentiellement stockées sur la plateforme de cette parcelle fluviale doivent être déplacées et mises à l'abri temporairement. C'est une des raisons pour lesquelles il est prévu de réserver (« servitude ») une partie de la parcelle des entrepôts (sujet du présent appel à projets).

➤ Grue EDF

Également hors périmètre du présent appel à projets, un second quai fluvial (en jaune ci-dessous) se trouve à 200 mètres à l'ouest du bassin écluse (en rouge). Ce site est actuellement opéré par EDF pour la manutention de colis lourds (la résistance au sol étant plus importante avec une densité de 9 t/m²). La manutention des colis se fait par le biais d'une grue fixe d'une capacité de 400 t. Elle n'est utilisée que ponctuellement par EDF et peut permettre la mise-à-l'eau de marchandises pour le compte d'autres entités, à la demande.

Cette zone comporte un poste d'accostage par duc-d'albe et une passerelle d'accès. La rive n'est pas à quai plan, elle est située en dessous de la voirie du quai.



Figure 20 : Grue fixe EDF.

IV. DOSSIER DE CANDIDATURE

[Toutes questions de clarification avant envoi de la candidature seront à envoyer par e-mail à eilika.gental@vnf.fr avant le 15 Août 2021. A l'issue de cette date un e-mail de réponse à l'ensemble des questions sera envoyé à tous les candidats ayant pris contact, afin que chacun dispose des mêmes éléments et informations]

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros, et toutes taxes comprises.

1. Présentation du candidat

Le dossier relatif à la candidature comprendra une présentation du candidat, avec au minimum :

- Nom du candidat.
- Adresse.
- Personne à contacter.
- N° de téléphone et e-mail.
- Statut envisagé par le porteur de projet (SARL, SA, etc.) et Kbis de la structure ;
- Présentation de l'activité du candidat ;
- Effectifs de la structure (nombre total de salariés, en ETP) ;
- Compte de résultat et bilan des trois dernières années ;
- Attestation d'assurance;
- Délégations de pouvoirs de la personne habilitée à engager le lauréat.

2. Présentation du projet

Le dossier relatif à l'offre, de 30 pages A4 maximum, comprendra impérativement les trois notes suivantes :

a) Une note relative au projet d'occupation de la parcelle et à sa contribution aux objectifs recherchés, décrivant :

- Exposé du projet : type d'activité et aménagements envisagés avec justification de la cohérence du projet avec les objectifs recherchés et les conditions d'occupation. Une description précise des aménagements nécessaires à la mise en place de l'activité est attendue (photos/photos montages, croquis, notice descriptive des travaux envisagés et aménagements et matériaux utilisés).
- Description de l'organisation des activités et opérations sur le site, des modalités d'occupation du site (zones occupées, par quelles activités), des contraintes potentiellement identifiées et solutions envisagées.
- Calendrier prévisionnel de mise en œuvre du projet d'occupation du site.

- Exposé de l'intégration du projet dans son environnement (notamment dans la ville de Langon) :
 - ✓ Description des flux logistiques (dont prévision de leur évolution dans le temps) : description des marchandises et conditionnements, cartographie des flux, estimation des volumes par mode de transport envisagé (notamment nombre de camions envisagés, et itinéraire emprunté).
 - ✓ Evaluation et prise en compte de l'impact environnemental et sociétal : Quelles solutions sont envisagées pour réduire l'impact environnemental et sociétal de vos activités industrielles et logistiques ?
 - Emissions de CO2 et autres polluants atmosphériques.
 - Pollution visuelle.
 - Pollution sonore.
 - Pollution olfactive.
 - Autres enjeux éventuels spécifiques au projet.

b) Une note relative au projet fluvial du candidat :

- Volonté d'utiliser le fret fluvial à court ou moyen terme, présentation des grandes lignes du projet fluvial.
- Perspectives d'actions de développement du projet fluvial : actions mises en œuvre (études, expérimentations, etc...), calendrier prévisionnel de mise en œuvre, contraintes et questionnements identifiés.
- Volumes/fréquences estimés pour ce report modal (dont prévision de l'évolution dans le temps, identification des origines/destinations pressenties).

c) Une note présentant le modèle économique et financier du projet et justifiant sa contribution à l'économie locale du territoire :

- Le plan de financement du projet et apport d'éléments financiers concrets, permettant d'apprécier la solidité économique du projet dans le temps : projection de bilan économique, bilan d'exploitation et d'investissements (investissement, recettes, dépenses intégrant la redevance de VNF, évaluation des clientèles ou publics/ventes attendus et justifiant le niveau des recettes attendues).
- Détail et montants des investissements à réaliser et évaluation des durées et modalités d'amortissement
- Exposé de la valeur ajoutée qu'apporte le projet d'occupation au site même, à la commune et communauté de communes, à la région : fonctionnement de l'activité, intégration au système logistique de la commune et Communauté de Communes, produits/services proposés, chiffre d'affaires estimé, participation à l'attractivité de la ville et création/transfert d'emplois (projections en ETP sur les 5 prochaines années).

Il est attendu un dossier de 30 pages comportant des illustrations, en format PDF.

3. Calendrier de la procédure d'appel à Projets

- 09 juillet 2021 : Publication du présent AAP.
- 23 juillet 2021 : 1ère session de visites du site avec les candidats en ayant fait la demande (délais de prévenance d'une semaine).
- 15 août 2021 : Date maximale d'envoi de questions de clarification
- 20 août 2021 : Réponse de VNF aux questions de clarification.
- 23 août 2021 : 2° session de visites du site avec les candidats en ayant fait la demande (délais de prévenance d'une semaine).
- 03 septembre 2021 : Date maximale de dépôt de candidature à l'AAP (dossier à compléter afin de présenter le projet).
- Mi-Septembre 2021 : Auditions des candidats.
- Fin Septembre 2021 : Sélection du lauréat et retour définitif.
- Mi-October 2021 : Contractualisation avec le lauréat.
- Novembre 2021 : Entrée dans les lieux.

Durant la phase d'élaboration des dossiers, les candidats auront la possibilité de visiter le site, vendredi 23 juillet ou lundi 23 août 2021. Pour cela, les candidats sont invités à contacter VNF (eilika.gental@vnf.fr) au plus tard une semaine avant l'échéance afin de fixer l'horaire du rendez-vous. Cette visite - d'une durée d'une heure - n'est pas obligatoire.

4. Critères de sélection

Les dossiers devront être complets. A défaut la candidature sera rejetée et l'offre de projet ne sera pas étudiée. Un jury, procédera à l'analyse des candidatures et attribuera une première note sur 100 points au regard des critères d'appréciation suivants :

- Projet d'occupation de la parcelle : type d'activité envisagée et cohérence du projet avec les objectifs recherchés et les conditions d'occupation, organisation des activités et opérations sur le site, intégration du projet dans son environnement. (40 points).
- Perspectives de développement d'un projet fluvial (20 points).
- Modèle économique et financier du projet et contribution à l'économie locale du territoire (40 points).

5. Conditions juridiques

A travers l'ensemble de la procédure de l'appel à projets le candidat s'engage à respecter l'ensemble des règles de confidentialité ainsi que des règles et respect de la libre concurrence.

Les candidats ne pourront élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le présent dossier d'un quelconque document permettant d'identifier les contraintes réglementaires.

L'Etat et VNF se réservent le droit d'interrompre la présente consultation à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans avoir à justifier cette décision et sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

V. CONDITIONS D'OCCUPATION

1. Obligations à respecter pour l'occupation

➤ En termes d'activité

Pour rappel, les activités recherchées devront répondre aux objectifs suivants :

- Participer au développement économique de la commune et de sa région, par l'implantation, dès les prochains mois, d'une ou plusieurs activité(s) économique(s) durable(s) de production et la création d'emplois pérennes et de valeur ajoutée.
- Avoir une démarche s'inscrivant dans un projet de transport de marchandises par le réseau fluvial, pouvant s'intégrer à moyen terme dans la dynamique de relance du fret fluvial sur la Garonne et le canal des deux mers.
- S'inscrire dans un cadre respectueux tant de l'environnement que des règles du développement durable et de limitation des nuisances.

➤ En termes réglementaires

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur en matière d'urbanisme, de prise en compte du risque d'inondation, de préservation de l'environnement, de sécurité, d'hygiène, 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...).

La ville de Langon bénéficie du programme « Petites villes de demain ». A ce titre, elle a engagé une réflexion urbaine.

L'occupant est tenu de contracter pendant toute la durée de la convention toutes les assurances nécessaires.

➤ En termes de report modal

Le contrat comprendra une clause indiquant qu'en l'absence d'un recours régulier au transport fluvial par les activités de l'occupant à échéance des n premières années (« n » étant compris entre 5 et 8 et définit en fonction des investissements consentis par le lauréat), l'Etat ou VNF pourront reprendre possession du bâtiment n°1 (hangar ouvert), sans indemnisation de l'occupant, dès le début de l'année $n+1$. Le cas échéant, l'occupant sera informé avec un préavis d'un an, et un avenant à la convention, portant notamment sur le périmètre, le montant de la redevance et les obligations en matière de surveillance des lieux, entretien et exploitation des équipements, sera établi.

VNF propose d'accompagner et de conseiller le lauréat dans la mise en place du report modal, notamment en identifiant ensemble les besoins et enjeux de ce projet, étudiant le potentiel de flux qu'il sera possible de reporter sur la voie d'eau ainsi que les conditions dans lesquelles ce projet pourra être mené. VNF a la possibilité de soutenir le candidat par une mise-en-relation avec les différents acteurs du fluvial : transporteurs, logisticiens, services de l'Etat et institutions, mais aussi avec d'autres chargeurs potentiels (dans le but de mutualiser les flux et permettre d'atteindre la masse critique).

Outre sa capacité de conseil, VNF également la possibilité de soutenir financièrement le lauréat pour la réalisation de son projet fluvial, par le biais de son *Plan d'Aide au Report Modal*. Le PARM comprend trois volets distincts et complémentaires, qui permettent d'apporter un soutien financier aux principales étapes du report modal du lauréat (ces trois volets sont dissociables et cumulables) :

- **Volet A – Subvention d'une étude logistique en vue de recourir au transport par voie fluviale**

L'aide s'élève à 50% des coûts de l'étude, plafonné à 25 000 euros par projet.

- **Volet B - Expérimentation de transport par voie fluviale**

L'aide peut atteindre 100% des surcoûts engendrés en phase test par le recours au transport fluvial par rapport aux trajets effectués habituellement par la route. Elle est plafonnée à 100 000 euros pour 10 voyages sur une période de 6 mois par projet.

- **Volet C - financement d'outillages :**

Ce volet du plan correspond à une aide permettant de créer ou d'augmenter des transports par voie fluviale, en soutenant l'investissement réalisé sur une infrastructure ou une superstructure de chargement/déchargement. L'aide est proportionnelle aux tonnages réalisés, au type de conditionnement de la marchandise et à la nature géographique de l'origine et de la destination du flux. Le plafond maximum de l'aide est de 50% du montant des investissements, dans la limite de 500 000 euros.

2. Contractualisation

A l'issue du présent appel à projets et de la réception des candidatures, les candidats pourront être auditionnés et un lauréat sera sélectionné selon les critères de sélection annoncés dans le présent document. L'occupation sera formalisée sous forme d'une convention d'occupation. L'Etat restera propriétaire des bâtiments et des terrains concernés par le présent appel à projets.

➤ Objet de l'occupation

Le contrat portera sur l'ensemble de la parcelle (soit pour le propre compte du lauréat, soit par sous-location de tout ou partie des entrepôts).

La convention d'occupation sera consentie pour un usage exclusif de l'occupant, l'autorisation est donc personnelle et ne peut être cédée ou transmise à un tiers. Toutefois l'occupant peut autoriser un tiers à occuper tout ou partie du domaine mis à disposition (par le biais d'une sous-location), sous réserve de l'autorisation expresse de VNF et selon la nature des activités du sous-occupant.

Les ouvrages édifiés par l'occupant ainsi que les éléments du domaine mis à disposition doivent être entretenus en bon état par l'occupant et à ses frais, de façon à toujours convenir parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés.

➤ Travaux

L'occupant sera autorisé à effectuer des constructions et aménagements, sous réserve d'obtention d'une autorisation expresse et écrite de l'Etat et de VNF (obtention d'un accord préalable de principe puis d'un accord préalable au lancement des travaux). L'Etat et VNF conservent un droit de contrôle sur les travaux envisagés.

➤ Conditions financières

Le lauréat versera une redevance annuelle à VNF au titre de l'occupation de ce domaine et des entrepôts, à compter de l'entrée en vigueur de la convention d'utilisation. Le montant est fixé à 74 500 euros (calculé sur base des tarifs domaniaux applicables par VNF). Cette somme pourra être pondérée selon le niveau d'investissements et travaux à prendre en charge par le lauréat selon son activité (négociation préalable à la conclusion de la convention). La redevance est payable d'avance et annuellement, toutefois un échéancier de paiement peut être proposé à l'occupant (échéances mensuelles ou trimestrielles).

La surveillance des lieux, l'entretien et l'exploitation des équipements demeurent à charge de l'occupant. L'occupant prend à sa charge tous les impôts, contributions et taxes applicables.

➤ Durée d'occupation

La durée d'occupation au titre de cette convention d'occupation ne pourra excéder 18 ans. La durée exacte sera convenue dans le cadre des discussions préalables à la contractualisation avec le lauréat, sur la base du projet proposé et d'une évaluation conjointe de la durée nécessaire pour l'amortissement des investissements.

➤ Conditions particulières de la convention

L'occupation est soumise à acceptation du lauréat de la mise en place d'une zone réservée (« servitude ») : une zone de 3 250 m² de la plateforme extérieure - telle qu'indiquée figure 4 - sera entièrement dédiée aux besoins liés au fonctionnement du site fluvial à proximité (en zone inondable). Cette zone sera maintenue en état par le lauréat, et son accès (y compris portail) devra être rendue possible par le lauréat en tout temps.

L'occupant devra adresser à VNF, chaque année, un bilan des actions menées pour organiser un report modal d'une partie de ses activités vers le transport fluvial.

➤ Indemnité de résiliation

En cas de résiliation du contrat du fait de VNF (sur motif), celle-ci peut intervenir à tout moment, par lettre recommandée avec avis de réception. Les conditions d'indemnisation du lauréat seront fixées par avance dans le contrat d'occupation, afin de prendre en compte la valeur non amortie, à la date de la résiliation, des investissements immobiliers réalisés.

L'occupant a également la faculté de solliciter la résiliation par lettre recommandée avec avis de réception. Les modalités de résiliation seront connues par avance et fixées dans le contrat d'occupation.

Au terme de l'occupation, quel qu'en soit le motif, l'occupant doit remettre les lieux dans leur état d'origine.