



NOTICE EXPLICATIVE

APPEL À PROJETS

OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

BATIMENT

À USAGE COMMERCIAL

18 QUAI DU GENERAL SARRAIL

COMMUNE DE LYON

1. Contexte

Voies navigables de France est un établissement public administratif de l'Etat. Il est notamment chargé d'assurer l'exploitation des voies navigables et de gérer une partie du domaine public fluvial de l'Etat. A ce titre, VNF assure la valorisation d'un important patrimoine immobilier (plans d'eau, terrains ou bâtiments), pour lequel il peut accorder des titres d'occupation permettant l'exercice d'activités économiques par leurs titulaires.

Afin d'assurer transparence et égalité de traitement des candidats dans la procédure préalable à l'attribution des titres d'occupation domaniale, la direction territoriale Rhône Saône de 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 et attribue les titres d'occupation aux candidats dont le projet lui semble être le plus pertinent et présenter la meilleure solidité technique, économique et financière.

2. Objet de l'appel à projet

La direction territoriale Rhône Saône de VNF, en partenariat avec la métropole et la ville de Lyon, lance un appel à projets pour mettre à disposition d'occupants pour les besoins de leurs activités économiques un bâtiment à usage commercial sur le domaine public fluvial localisé en rive gauche du Rhône, à Lyon 6^e.

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix, dans la limite des prescriptions indiquées dans la présente notice explicative. Le titre d'occupation du domaine public fluvial n'aura ni la nature d'une délégation de service public, ni d'un marché public.

Le terme « occupant » désigne le bénéficiaire du titre d'occupation domaniale, c'est-à-dire le lauréat du présent appel à projets.

3. Conditions générales d'occupation

3.1. Rappel du contexte réglementaire

Les candidats doivent respecter les règles urbanistiques, environnementales, architecturales, relatives aux risques naturels et industriels et autres textes applicables sur le secteur. C'est aux candidats d'effectuer toutes les recherches et vérifications nécessaires pour l'élaboration de leurs projets.

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

Le candidat 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 de l'exploitation. VNF ne garantit pas l'obtention des dites autorisations.

3.2. Activités autorisées

VNF a mené une concertation préalable avec la ville de Lyon. Cette concertation a permis en particulier de définir la nature des activités que les candidats peuvent proposer sur l'emplacement objet du présent appel à projets.

Les candidats devront proposer un projet à destination du grand public qui peut être :

- ✓ restauration : circuit court, fait maison
- ✓ Commerce non alimentaire, de services :
 - concept store (autour des mobilités douces comme le vélo par exemple, ce bâtiment borde la ligne 1 des Voies Lyonnaises et de l'axe cyclable important qu'est le cours Lafayette, donc atelier de réparation...)
 - services de conciergerie
- ✓ débit de boissons ;
- ✓ loisirs et sportives ;
- ✓ culturelles ;

Les activités à vocation d'hébergement (chambres d'hôtes, hôtels, mise à disposition de logements particuliers, etc.) ainsi que les activités non ouvertes au public (type bureau par exemple), sont exclues du présent appel à projets qui se veut ouvert à un large public. Les horaires seront restreints et les activités nocturnes interdites.

3.3. Accès aux réseaux

Les réseaux (eau, électricité, téléphone) sont existants. La connexion aux réseaux est à la charge exclusive de l'occupant.

3.4. 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.

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

3.5. Durée d'exploitation

Chaque candidat proposera une durée d'occupation déterminée notamment en fonction de la durée d'amortissement des investissements projetés pour l'exercice de l'activité économique envisagée. A titre d'information, les titres d'occupation sont établis généralement pour une durée de 5 à 10 ans.

4. Conditions particulières d'occupation

4.1. Caractéristiques

4.1.1 Intégration urbaine du site

Les installations (devanture, etc.) devront s'intégrer et être compatibles avec le paysage environnant dans un contexte urbain. Le site est à proximité du périmètre Unesco de Lyon, et en lien direct avec des quartiers à forte valeur patrimoniale et architecturale. Une vigilance particulière devra être apportée à la qualité et à l'intégration des installations.

Occupation du domaine public (terrasse...):

L'implantation d'une terrasse d'environ 65m² est possible pour certaines activités mais toute demande, tant sur le plan spatiale que le mobilier et les activités, devra être déposée auprès de la Direction de l'Economie, du Commerce et de l'Artisanat (DECA) de la Ville de Lyon. Celle-ci sera instruite dans le respect des réglementations pour préserver tous les usages (piétons, vélos, flânerie...) et une insertion cohérente dans ce site remarquable. L'espace ne devra pas être clos, mais ouvert sur l'extérieur.

4.1.2 Activités et horaires

Les candidats devront proposer des projets créatifs, innovants, écoresponsables, et pouvant mêler plusieurs activités.

Les projets de vente favoriseront les circuits courts et durables, et la consommation responsable ; les activités de service de proximité valoriseront, accompagneront et promouvoir la dynamique économique et sociale du quartier.

L'objectif de l'activité proposée sera donc de s'intégrer au tissu existant et de s'exercer en complémentarité avec les acteurs qui l'animent :

- Améliorer la qualité de vie des habitants
- Favoriser la cohésion sociale
- Participer au développement économique, dans une approche responsable, durable et solidaire (par exemple, en favorisant l'insertion par l'activité économique)
- Présenter un caractère innovant.

Les horaires d'activité feront l'objet d'une présentation dans le dossier de candidature et seront discutés en partenariat avec la Ville de Lyon. L'ouverture est interdite entre 23h et 6h.

4.1.3 Entretien et sécurité du site

Le site doit être régulièrement entretenu. Le défaut d'entretien des lieux ou leur dégradation visible entraîneront la résiliation du titre d'occupation domaniale et l'interdiction de poursuivre l'activité.

Les candidats devront également indiquer quelles mesures sont mises en œuvre pour la sécurité du site en exploitation, et hors exploitation. Il revient à l'occupant d'assurer la sécurité sur le site.

4.2. Qualité du candidat

Il peut être une personne physique ou morale.

4.3. Tiers-exploitant

Le candidat peut faire exploiter l'activité qu'il propose par des tiers. Si ce modèle économique est retenu par le candidat, il conviendra de l'indiquer dans le dossier de candidature. Si les exploitants ont d'ores et déjà été choisis, ils seront présentés dans le dossier de candidature.

Au contraire, si les exploitants n'ont pas encore été choisis ou bien si l'occupant décide de changer d'exploitant en cours d'occupation, pour quelque raison que ce soit, alors ces derniers devront impérativement faire l'objet d'un d'agrément exprès de VNF, préalablement au début de son exploitation.

Dans tous les cas, le candidat s'engage à ne pas apporter de modification substantielle à son projet en cas de changement d'exploitant en cours d'occupation. Par ailleurs, les exploitants proposés devront correspondre aux critères définis dans l'appel à projet.

4.4. Début de l'occupation

Il est envisagé de mettre à disposition le bâtiment le 1^{er} avril 2022, sous réserve que l'occupant précédent ait effectivement libéré les lieux.

5. Confidentialité

Les agents de VNF intervenant dans l'analyse des candidatures sont tenus de garder confidentielles les informations remises par les candidats dans le cadre du présent appel à projets.

Les candidats sont toutefois informés que les dossiers des candidats sont analysés par une commission consultative d'attribution des emplacements du domaine public fluvial, à laquelle peuvent être associés des experts et des représentants de collectivités locales. VNF rappelle systématiquement à ces personnes extérieures l'obligation de respecter le secret industriel et commercial des candidatures. VNF ne pourra pas être tenu pour responsable de l'utilisation par elles d'informations issues des candidatures.

6. Présentation des candidatures

Le dossier de candidature doit être renseigné, il porte engagement du candidat et doit être accompagné 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. Cette visite est obligatoire et aura lieu en janvier 2022, pour s'y inscrire, contacter l'adresse appelaprojet.dtrs@vnf.fr. La demande devra être faite avant le **20 janvier 2022**.

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à VNF par voie électronique, à l'adresse appelaprojet.dtrs@vnf.fr, jusqu'au 18 février 2022 à 12h. 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).

VNF peut être amené à publier des compléments d'information (notamment, comme indiqué ci-avant, en cas de questions de candidats).

VNF 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 (www.vnf.fr).

7. Remise des candidatures

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au **vendredi 4 mars 2022 à 12 heures**.

Les dossiers de candidature sont remis par les candidats en version électronique au choix selon les modalités suivantes :

- ✓ par courriel, à l'adresse appelaprojet.dtrs@vnf.fr ;

par la plate-forme de téléchargement gratuite de fichiers volumineux du ministère de la Transition écologique et solidaire <http://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/>

(et à l'adresse courriel appelaprojet.dtrs@vnf.fr).

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

8. Analyse des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature sont analysés par une commission consultative d'attribution des emplacements du domaine public fluvial dont la composition est fixée au cas par cas par la directrice territoriale Rhône Saône de VNF. La commission peut entendre tout expert qu'elle désigne.

L'analyse réalisée par la commission comporte plusieurs volets.

8.1. Absence de dette

La commission vérifie auprès des services comptables compétents si les candidats ont une dette (montant, durée) envers VNF, la métropole ou la commune de Lyon, auquel cas, la candidature sera rejetée.

8.2. Conformité et complétude du dossier de candidature

La commission vérifie la conformité des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projets. Elle s'assure également de la complétude des dossiers de candidature.

Si un dossier de candidature n'est pas conforme, alors la candidature est rejetée.

Si un dossier de candidature n'est pas complet, VNF se réserve la possibilité de demander des compléments au candidat.

8.3. Audition des candidats

La commission auditionnera les candidats n'ayant aucune dette et dont le dossier est conforme et complet. Ces auditions interviendront dans le courant du mois de mars 2022.

A l'issue de ces auditions, les candidats peuvent apporter des ajustements à leur projet et le compléter utilement.

8.4. Critères de sélection

La commission analyse et attribue à chaque candidat une note sur cents points au regard des critères d'appréciation suivants :

La **qualité du concept proposé et la qualité commerciale et économique** du projet, appréciée notamment au regard :

40 points

- ✓ d'une étude de marché (analyse de la demande, concurrence, perspectives, etc.) ;
- ✓ d'une note d'intention sur le concept proposé ;
- ✓ de la stratégie commerciale proposée (marketing, calendrier de mise en place, sources d'approvisionnement) ;
- ✓ des références du candidat (porteur du projet, motivation, équipe, etc.) ;
- ✓ de l'ouverture au public, de l'insertion de l'activité proposée dans le contexte urbain (Voies Lyonnaises et pistes cyclables à proximité notamment...)
- ✓ des éléments indiqués au paragraphe 4.1.2 du présent document.

20 points { La **qualité technique** du projet, appréciée notamment au regard :

- ✓ de la qualité visuelle du projet et de son intégration dans le site ;
- ✓ des actions prévues en matière de protection de l'environnement et de développement durable et de son caractère écoresponsable (approvisionnement circuits courts, gestion des déchets, favorisation de la logistique décarbonée, etc.)

20 points { La **solidité financière** (notamment les modalités de financement du montant prévisionnel des investissements, business plan)

10 points { Le niveau de la **redevance** domaniale annuelle proposée (x), apprécié au regard de la proposition la plus élevée formulée par un candidat (y) :

$$note = \frac{x \times 10}{y}$$

et qui tiendra compte des particularités de chaque activité.

La commission estime également si la durée de l'occupation demandée par les candidats est justifiée au regard des investissements projetés et de leurs modalités d'amortissement.

8.5. Négociation

A l'issue de la première analyse des projets au regard des critères de sélection mentionnés ci-dessus, la commission établira une liste de trois candidats au plus admis à négocier. Ces candidats sont ceux qui auront obtenus les meilleures notes.

Une négociation sera ensuite engagée avec ces trois candidats par VNF. L'objet de cette négociation sera la détermination de la part variable de la redevance d'occupation domaniale, indexée sur le chiffre d'affaires, que pourront proposer les candidats.

La négociation prendra la forme d'échanges écrits ou oraux. VNF se réserve la possibilité de demander tout document ou toute information complémentaires jugés utiles à l'analyse des projets.

Suite à ces échanges, une deuxième note sur dix points est attribuée à chaque candidat.

8.6 Mise au point du projet

Après audition et classement des candidats, une phase de mise au point pourra avoir lieu entre VNF et les candidats pour finaliser le projet.

La phase de mise au point du projet prendra la forme d'échanges écrits ou oraux. VNF se réserve la possibilité de demander tout document ou toute information complémentaires jugés utiles à l'analyse des projets.

9. Suite de l'appel à projets

Les candidats sont ensuite classés en fonction de leur note sur cents points.

Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de VNF en cas d'abandon de l'appel à projets par VNF, d'appel à projets infructueux ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection préalable.

Les candidats écartés seront informés par VNF. VNF notifie au lauréat que son projet est retenu sous réserve de la signature du titre d'occupation domaniale.

10. Titre d'occupation domaniale

Le lauréat se voit attribuer un titre d'occupation domaniale sous la forme d'une convention d'occupation temporaire conforme au modèle national de VNF.

10.1. Pièces administratives

A titre informatif, plusieurs pièces seront nécessaires pour l'établissement du titre d'occupation domaniale :

- ✓ l'attestation d'assurance;
- ✓ une « fiche client » type accompagnée de : pièce d'identité (particulier), Kbis (entreprise) ou statuts (association) du lauréat ;

- ✓ le cas échéant, les délégations de pouvoirs de la personne signataire du titre d'occupation domaniale, habilitée à engager le lauréat.

10.2. Redevance domaniale

La redevance domaniale annuelle est établie conformément à la décision du directeur général de VNF fixant le montant des redevances domaniales pour l'année en vigueur.

Les éléments de calcul, mentionnés à titre purement indicatif dans les fiches descriptives, sont les montants prévus pour la part fixe de redevance domaniale en application de la tarification de VNF. De ce fait, VNF se réserve le droit de les ajuster.

En tout état de cause, les candidats devront proposer a minima une redevance calculée à partir du guide tarifaire national de VNF en vigueur.

10.3. Obligations de l'occupant

Le titre d'occupation domaniale autorise l'occupation de l'emplacement, sur le domaine public fluvial, par le lauréat (qui est alors nommé « l'occupant ») pour l'exercice de l'activité autorisée par l'appel à projets. Il définit les conditions de l'occupation.

L'occupant est responsable envers VNF de la conservation de l'emplacement occupé et doit s'acquitter d'une redevance d'occupation domaniale. En outre, l'occupant doit faire toutes les diligences pour avoir toutes les autorisations nécessaires tout au long de la durée de l'occupation.

La convention autorisera et encadrera la réalisation d'opérations de remise en état et d'investissement sur l'emplacement. Aucun autre aménagement ne peut être réalisé sur le Domaine Public Fluvial sans l'accord préalable écrit de VNF.

A l'échéance de la convention, les aménagements et installations réalisés sur le domaine public fluvial par l'occupant doivent être enlevés par ce dernier à ses frais (remise de l'emplacement dans son état initial), sauf dispense expresse accordée par VNF sous conditions, en vue d'une incorporation au domaine public fluvial.

Si le projet du candidat 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.