CONCESSION DE SERVICE PUBLIC PORTANT SUR LA REALISATION ET L'EXPLOITATION D'APPONTEMENTS DE PAQUEBOTS FLUVIAUX SUR LE RHIN A GAMBSHEIM

Guide de rédaction des offres

Préambule et forme des documents

Le présent document (le **Guide**) précise la forme que doivent prendre les différents livrables à produire par les candidats dont une grande partie sera annexée au contrat.

Le formalisme demandé doit faciliter l'analyse, la comparaison et l'évaluation des offres des candidats par VNF.

L'offre remise par les soumissionnaires devra respecter le formalisme attendu. Chaque pièce devra être intitulée conformément au Guide et suivre pas à pas le plan demandé.

Les soumissionnaires présenteront les pièces de l'offre **dans l'ordre** dans lequel elles apparaissent dans le présent Guide. Les soumissionnaires sont toutefois autorisés à présenter, en complément des pièces demandées au Guide, d'autres documents qu'ils jugeraient utiles à la formulation ou à l'étaiement de leur offre et identifiés comme tels.

En cas de contradiction entre différents éléments de l'offre, la disposition la plus défavorable au regard des critères d'attribution du Contrat sera prise en compte jusqu'à la levée de la contradiction par le soumissionnaire. L'identification d'une éventuelle contradiction par l'Autorité Concédante pourra donner lieu à une demande de précision à laquelle le soumissionnaire devra apporter une réponse dans les délais qui lui seront impartis dans ce cadre.

Sans préjudice de ce qui précède, en cas de contradiction entre les tableaux financiers et les autres éléments de l'offre, les tableaux financiers prévaudront.

L'ensemble des pièces sont requises au stade de l'offre initiale.

Enfin, il est demandé au candidat de remettre l'ensemble des pièces écrites ainsi que les documents graphiques, dans les versions informatiques compatibles avec :

- **Microsoft Word pour les documents écrits ;**
- **Microsoft Excel pour les formulaires, modèles et tableurs de calcul avec formules apparentes ;**
- **Les formats DXF ou DWG pour les plans et coupes ;**
- **Les formats JPEG ou PDF pour les documents graphiques ;**
- **Les formats Avi, Mpeg, Wmv, Mov pour les éventuelles vidéos.**

Les pièces écrites seront présentées au format A4 mode portrait, feuilles mobiles paginées.

Dossier°1 : Présentation synthétique de l'offre

N° et nom de la Pièce	**1- Note de synthèse de l'offre**
Nature et format du document	Véritable note d'intention qui reprendra l'ensemble des principaux engagements de moyens et de résultats que le candidat entend prendre dans le cadre du futur Contrat. 5 pages (ordre de grandeur indicatif et non impératif), en police arial 10 et sans interligne en format A4.
Objectif général du document :	Cette note doit traduire, de façon littéraire, la vision du candidat pour l'aménagement et l'exploitation de l'appontement de paquebots fluviaux sur le Rhin à Gambsheim. Elle devra comporter les points saillants : • Du plan stratégique de développement ; • De la politique commerciale et tarifaire ; • De l'économie prévisionnelle du contrat : chiffre d'affaires prévisionnel, résultat prévisionnel, modalités de financement des investissements et planning de réalisation, TRI actionnaire le cas échéant, redevance versée au concédant, clause d'intéressement ; • De la nature de la politique environnementale proposée et de la capacité à communiquer à partir d'indicateurs fiables ; • Des engagements en matière de gestion des ressources humaines ; • De tout autre aspect que le candidat souhaitera mettre en exergue pour la bonne compréhension de son offre. La note devra être en cohérence avec les éléments détaillés, notamment chiffrés, figurant dans les pièces constituant la proposition détaillée.
Annexe au contrat	NA
Critère(s) associé(s)	Tous

Dossier n°2 : Projet de développement et d'exploitation

N° et nom de la Pièce	**2.1 – Stratégie de développement et politique commerciale**
Nature et format du document	Un mémoire de présentation générale de la stratégie pour l'aménagement et l'exploitation de l'appontement de paquebots fluviaux sur le Rhin à Gambsheim. 5 pages (ordre de grandeur indicatif et non impératif) en format A4, en police arial 10 et sans interligne.
Objectif général du document :	Ce mémoire devra présenter distinctement la stratégie et les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs suivants : • Développer les sites selon les caractéristiques et les besoins du tissu économique local ; • Affirmer le rôle structurant des appontements dans le paysage fluvial ; • Préciser les objectifs quantitatifs poursuivis, notamment l'augmentation de la fréquentation, l'amélioration des recettes et le renforcement de l'attractivité, ainsi que les objectifs qualitatifs relatifs au niveau de service, à l'intégration paysagère et à la qualité d'exploitation ; • Comprendre l'implantation des services et des équipements ; • Valoriser et renforcer l'attractivité touristique de la zone. Ce mémoire présentera une analyse du marché par activité et pour l'offre de prestations touristiques. Elle donnera les perspectives de fréquentation de la zone à horizon quinze (15) ans. Enfin, le mémoire montrera de quelle manière, cette stratégie de développement s'articule avec les volets suivants : • La politique de communication vis-à-vis des acteurs extérieurs ; • L'organisation des services à l'égard des usagers (services d'accueil, fourniture de fluides etc.) et de l'ensemble des activités gérées en particulier les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs. Le candidat précisera également les éventuelles activités annexes qu'il pourrait être amené à développer ; • Plan détaillé d'occupation du site intégrant un schéma explicatif de l'organisation du site. Le candidat pourra compléter avec tout autre volet qu'il jugera utile.
Annexe au contrat	Ce document a vocation à intégrer l'annexe n°C-19 du contrat
Critère(s) associé(s)	Qualité du projet de développement et d'exploitation du site

N° et nom de la Pièce	**2.2 – Politique tarifaire**
Nature du document	Note présentant les bases des hypothèses de recettes tarifaires du plan d'affaires ainsi que la grille tarifaire à appliquer à l'entrée en vigueur du contrat de concession.

Objectif général du document :	Exposer l'ensemble des éléments concernant la politique tarifaire : • Structure générale de la grille tarifaire ; • Montant des tarifs pour l'année 2028 ; • Modalités de fixation de nouveaux tarifs : • Méthode de révision annuelle des prix.
Annexe au contrat	Ce document a vocation à intégrer l'annexe n°C-11 du contrat
Critère(s) associé(s)	Qualité du projet de développement et d'exploitation du site

N° et nom de la Pièce	**2.3 – Politique de communication et de promotion**
Nature et format de la Pièce	Note de propositions en matière de communication et de promotion du site. 5 pages (ordre de grandeur indicatif et non impératif), en police arial 10 et sans interligne en format A4.
Objectif général de la Pièce :	Cette note devra obligatoirement comporter, à minima : • un volet Communication commerciale ; • un volet promotion ; • un volet partenariat relatif à la mise en tourisme du site. Le candidat décrira les objectifs poursuivis, les moyens nécessaires et l'organisation mise en place.
Annexe au contrat	NA
Critères associés	Qualité du projet de développement et d'exploitation des infrastructures

N° et nom de la Pièce	**2.4 Programme Prévisionnel d'investissement (PPI) et d'entretien, de maintenance et de renouvellement**
Nature et format du document	Renseignement de l'onglet idoine du formulaire financier fourni par VNF sur la durée du contrat, accompagné d'un mémoire explicatif du programme prévisionnel d'investissements (PPI) et le cas échéant, de location. Onglet « CAPEX » du formulaire financier pour les opérations d'investissement. Pour le mémoire, maximum 10 pages, en police arial 10 et sans interligne, en format A4.
Objectif général du document :	Le candidat proposera un programme d'investissement justifié au regard du dossier de présentation concernant : - La stratégie de développement du site (Pièce n°2.1) ; - La politique de maintenance-entretien et renouvellement (Pièce n°2.6) ; - L'organisation de l'exploitation.

	Le candidat fournira un mémoire de présentation descriptif, explicatif et justificatif, pouvant être avantageusement accompagné de schémas ou photographies, qui comprendra : • Un calendrier prévisionnel simplifié d'investissement / de location, comprenant une estimation de l'échelonnement pluriannuel des dépenses (coûts exprimés en euros hors taxes aux conditions économiques de la date limite de remise de l'offre) ; • La déclinaison de ce programme d'investissements
Exigibilité de la Pièce	Dépôt de l'offre initiale
Annexe au contrat	Ce document a vocation à intégrer l'annexe n°C-10 du contrat
Critère(s) associé(s)	Qualité du projet de développement et d'exploitation du site

Dossier 3 : Robustesse financière

N° et nom de la Pièce	**3.1 – Formulaire financier**
Nature et format du document	Renseignement du formulaire financier fourni par VNF sur la durée du contrat
Objectifs généraux du document :	Présenter le compte de résultat et les flux de trésorerie prévisionnels correspondant à la stratégie et aux objectifs retenus par le candidat. Les formulaires financiers complétés par le candidat doivent permettre de comprendre les hypothèses structurant le modèle économique proposé pour la Concession. Le candidat devra intégrer dans le formulaire les onglets de calculs permettant d'aboutir aux montants figurant en compte de résultat et flux de trésorerie, ou alternativement transmettre son modèle financier constituant la base du formulaire. Le candidat s'engage à répondre avec clarté, sincérité et diligence, le cas échéant par écrit, à toute demande d'explication ou d'éclaircissement de la part de VNF sur la construction et le fonctionnement de leur modèle financier. Cas particulier du formulaire de l'onglet « 6 - Flux VNF » : Le candidat devra intégrer dans son offre, une redevance pour l'occupation du domaine public, obligatoire, et dont le montant minimum est précisé dans le projet de contrat. Ce montant pourra être revu à la hausse par le candidat. Le candidat pourra proposer une redevance composée d'un terme fixe et d'un terme variable (proportionnel au chiffre d'affaires comme proposé dans le projet de contrat). L'onglet « 6 - Flux VNF » permettra d'apprécier les flux financiers entre l'Autorité concédante et le concessionnaire et tiendra compte à la fois : - Du montant total des versements perçus par l'Autorité concédante. Ces versements couvriront à la fois la redevance pour l'occupation du domaine public, mais également le partage de la trésorerie de fin de concession ;

	- De la répartition entre la part fixe et la part variable de la redevance pour l'occupation du domaine public ; - Tout autre flux à la faveur ou défaveur de VNF. Les flux de trésorerie présentant un caractère certain (par exemple, la part fixe de la redevance) ne font pas l'objet d'actualisation sur la durée du Plan d'Affaires ; a contrario, les flux de trésorerie présentant un caractère plus incertain (par exemple, la part variable de la redevance), sont actualisés à un CMPC de 6%.
Annexe au contrat	Ce document a vocation à être annexé au contrat
Critère(s) associé(s)	Robustesse financière de l'offre

N° et nom de la Pièce	**3.2 – Mémoire descriptif du plan d'affaires prévisionnel**
Nature et format du document	Mémoire descriptif du modèle économique 15 pages (ordre de grandeur indicatif et non impératif), en police arial 10 et sans interligne, en format A4.
Objectifs généraux du document :	Le mémoire financier remis devra détailler : - Toutes les hypothèses utilisées pour la construction du plan d'affaires, des tableaux de flux de trésorerie et bilan prévisionnel sur la durée du contrat de la société dédiée ; - Les sources s'il s'agit d'hypothèses prises dans des études ; - Et les justifications des choix effectués. Le mémoire financier remis devra être structuré comme suit : **CHAPITRE 1 – HYPOTHÈSES GÉNÉRALES DE LA CONCESSION** Présentation des hypothèses générales du plan d'affaires : - Montant du capital social ; - Inflation ; - Indexation : présentation des formules d'indexation pour les recettes et les charges, hypothèses correspondantes sur les indices ; - Politique d'amortissement ; - Traitement des impôts locaux ; - Paiement de l'impôt sur les sociétés ; - Redevance versée à VNF. **CHAPITRE 2 - DÉCOMPOSITION ET FINANCEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT**

1. Le coût du programme d'investissement

Le Candidat décrira en détail le coût total de son programme d'investissement et les coûts détaillés pour chacun des sites et chacun des investissements. Les investissements devront être présentés en Euros (€) constants et en Euros (€) courants.

2. Le calendrier

Le Candidat précisera le phasage des investissements (date de début des travaux, date de mise en service, …) et retranscris dans le modèle financier.

3. Le plan de financement

Le candidat s'attachera à démontrer que le financement de la Concession est structuré de manière appropriée. Pour cela, l'offre du candidat devra inclure une note dédiée justifiant la structure globale de financement proposée en indiquant les sources de financement et les entités financières et en détaillant les conditions, les droits et obligations de chacune d'entre elles. En particulier, le mémoire indiquera :

a- Décomposition des financements

Le candidat ne devra faire apparaitre qu'un seul emprunt par ligne dans le formulaire.

Le candidat présentera le plan de financement de la concession avec notamment :

- Montant et part des fonds propres
- Montant et part de quasi-fonds propres
- Montant et part de dette bancaire

b- Durée du financement :

Le Candidat précisera la durée d'amortissement retenue pour chaque nature de financement

c- Caractéristiques du financement

Le candidat devra faire apparaitre pour chaque emprunt le détail du financement (taux, modalités de remboursement, …).

Etant précisé que les candidats devront fournir lors de l'offre finale, des lettres d'engagement fermes des actionnaires de la société dédiée ou des partenaires bancaires en fonction du type de financement retenu.

CHAPITRE 3 : EXPLOITATION

Le Candidat rédigera une note explicative sur les éléments des comptes de résultat prévisionnels précisant obligatoirement les points suivants :

1. Les recettes de la concession

Le Candidat décrira le mode de constitution de ses recettes en distinguant les recettes par types d'activité et il indiquera également les hypothèses retenues en matière de dynamique commerciale sur la durée du contrat.

Il fournira également une description précise de la politique tarifaire du et des prestations accessoires envisagées. Cette description présentera notamment les tarifs moyens faisant référence pour l'offre et les hypothèses de fréquentation et d'activité qu'il retient. Les tarifs moyens retenus devront être justifiés et explicités par le candidat (services couverts par chaque tarif, fourchette des tarifs par prestation, etc.). Il complétera son mémoire d'une analyse des risques sous-jacents aux hypothèses qu'il retient, et des outils qu'il envisage de mettre en place pour limiter ces risques.

	2. Les charges de la concession Le candidat détaillera, à minima, les postes suivants : • Les achats de consommables ; • Les charges de sous-traitance ; • Les dépenses d'entretien – maintenance ; • Les dépenses de Gros Entretien et Renouvellement ; • Les frais de siège ; • Les frais de personnel ; • Les impôts et taxes ; • Les charges fixes et les charges variables ; • Les charges liées aux immobilisations (dotations aux amortissements, provisions, le cas échéant frais financiers liés aux biens financés par des instruments de dettes) ; Pour chacun des postes, le candidat précisera les hypothèses d'indexation des coûts qu'il a retenues pour procéder à ses prévisions en Euros courants. Concernant le Gros Entretien et Renouvellement (GER), le candidat fournit le détail des dépenses envisagées et les justifie. Il présentera plus globalement sa politique en matière de GER. Pour cela, il identifie, le cas échéant, les dotations aux provisions pour renouvellement ainsi que, les reprises sur provisions pour renouvellement associées, sur la durée du contrat. Enfin, le candidat devra identifier les charges liées à des conventions intra-groupes (avec la société mère, filiales, sociétés appartenant au même groupe, etc.). Il devra détailler les hypothèses retenues : montant périodique, base de calcul, prestations associées à ces charges, modalités de révision, traitement fiscal.
Annexe au contrat	Ce document constitue l'Annexe C-12 au contrat
Critère(s) associé(s)	Robustesse financière de l'offre

Dossier 4 : Robustesse juridique

N° et nom du document	**4.1 – Projet de contrat de concession**
Nature et format du document	Projet de contrat de concession communiqué par VNF dûment complété, le cas échéant, en suivi des modifications (sous format Word en version mark-up)
Objectifs généraux du document :	Le candidat remettra le projet de contrat communiqué par l'Autorité concédante dûment complété en **suivi des modifications** aux endroits indiqués. Le candidat peut, s'il le souhaite, proposer des modifications au projet de contrat qui devront également **apparaître en suivi des modifications dans le corps du projet de contrat.** **Les éventuelles modifications apportées par le candidat devront impérativement être reportées dans un tableau (format word) mentionnant** :

	▪ L'article ou la clause concernée dans sa version originale ; ▪ La modification apportée ; ▪ La justification de la modification ou toute autre explication nécessaire ; **Toute modification proposée qui ne serait pas reportée et justifiée dans ce tableau dûment renseigné ne sera pas prise en compte au titre de l'offre**. Dès lors, l'article, tel que rédigé dans le projet de contrat dans sa version initiale, sera considéré comme étant accepté par le candidat. Dans le cas où le candidat souhaiterait sous-déléguer une partie de ses activités dès le démarrage du contrat de concession, il devra le préciser dans son offre initiale afin que VNF lui transmette un modèle de convention de sous-concession, laquelle pourra, le cas échéant, faire l'objet d'amendements en cours de procédure. La version finale du contrat de sous-concession devra être fournie dans l'offre finale et elle constituera une annexe à la convention.
Annexe au contrat	NA
Critère(s) associé(s)	Robustesse juridique et financière de l'offre appréciée

Format du tableau :

Numéro d'article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée	Justifications

N° et nom du document	**4.2 – Modèle de garantie relative à la remise en état des Biens**
Nature et format du document	Modèle de garantie autonome à première demande de remise en état des Biens. Il est précisé au soumissionnaire que la garantie doit être émise dans les conditions prévues à l'Article 60.2 de la Convention selon le modèle figurant en Annexe C-15 du projet de contrat.
Objectifs généraux du document :	La garantie devra répondre aux objectifs contractuels (cf. stipulations de de la Convention). Le soumissionnaire peut, s'il le souhaite, proposer des alternatives rédactionnelles sur la base du modèle proposé par VNF. Les modifications proposées par le soumissionnaire devront apparaître en suivi des modifications. Les éventuelles modifications proposées par les soumissionnaires au projet de Convention devront impérativement être reportées dans un tableau (format word) mentionnant : • L'article ou la clause concernée dans sa version originale ; • La modification apportée ; • La justification de la modification ou toute autre explication nécessaire. Toute modification qui ne serait pas reportée dans ce document ne sera pas prise en compte au titre de l'offre. La clause, telle que rédigée dans le modèle

	dans sa version initiale sera considérée comme étant acceptée par le soumissionnaire.
Annexe au contrat	Ce document a vocation à intégrer l'annexe n°C-15 du contrat
Critère(s) associé(s)	Robustesse juridique et financière de l'offre appréciée

N° et nom de la Pièce	**4.3 – Modèle de garantie relative à la phase Exploitation**
Nature et format des Pièces	Modèle de garantie autonome à première demande relative à la phase Exploitation. Il est précisé au soumissionnaire que la garantie doit être émise dans les conditions prévues à l'Article 60.1 de la Convention selon le modèle figurant en Annexe C-14 du projet de contrat.
Objectif général de la Pièce	La garantie devra répondre aux objectifs contractuels (*cf.* stipulations de de la Convention). Le soumissionnaire peut, s'il le souhaite, proposer des alternatives rédactionnelles sur la base du modèle proposé par VNF. Les modifications proposées par le soumissionnaire devront apparaître en suivi des modifications. Les éventuelles modifications proposées par les soumissionnaires au projet de Convention devront impérativement être reportées dans un tableau (format word) mentionnant : • L'article ou la clause concernée dans sa version originale ; • La modification apportée ; • La justification de la modification ou toute autre explication nécessaire. Toute modification qui ne serait pas reportée dans ce document ne sera pas prise en compte au titre de l'offre. La clause, telle que rédigée dans le modèle dans sa version initiale sera considérée comme étant acceptée par le soumissionnaire.
Annexe à la Convention	Ce document a vocation à être annexé à la Convention (Annexe C-14)
Critère(s) associé(s)	Niveau des engagements juridiques

N° et nom de la Pièce	**4.4 – Eventuels statuts et pacte de la société dédiée**
Nature et format de la Pièce	Projet de statuts de la société dédiée et le cas échéant du pacte d'actionnaires, sous format PDF et sous format Word (dans le cas où le candidat entend constituer une société dédiée pour les besoin de l'exécution de la Convention).
Annexe à la Convention	Ce document a vocation à être annexé à la Convention (Annexe C-2)
Critère(s) associé(s)	Niveau des engagements juridiques

N° et nom de la Pièce	**4.5 – Plan général des assurances**
Nature et format des Pièces	Note explicative sous format PDF et sous format Word.
Objectif général de la Pièce	La note exposera les principaux termes et conditions des polices d'assurance qui seront conclus par le Concessionnaire dans le cadre de l'exécution de la Convention. Cette note fera apparaitre de manière claire et précise : • La nature de la société d'assurances pressentie ; • Les risques couverts et les exclusions ; • Les niveaux de couverture ; • Le montant des franchises.
Annexe à la Convention	NA
Critère(s) associé(s)	Niveau des engagements juridiques

Dossier 5 : Qualité du projet de développement durable, environnemental et social

N° et nom du document	**5.1 – Stratégie environnementale et de développement durable, et politique sociale**
Nature et format du document	Note de 5 pages (ordre de grandeur indicatif et non impératif), en police arial 10 et sans interligne, en format A4, comprenant : ➢ **La stratégie environnementale et de développement durable** (1er volet), qui présente : • les propositions concrètes du candidat pour atteindre et maintenir une performance environnementale élevée du site ; • la stratégie globale de développement durable envisagée ; • les objectifs opérationnels poursuivis pour chaque thématique, les mesures et actions concrètes qui seront mises en œuvre ; • les indicateurs de suivi retenus. Le candidat met notamment en perspective sa stratégie avec les politiques et orientations régionales et nationales applicables, en particulier en matière d'économies d'énergie, de mobilités décarbonées, de gestion durable de l'eau, de prévention et de gestion des déchets, d'économie circulaire, d'intégration paysagère, d'adaptation au changement climatique, ainsi que de concertation et d'implication des usagers. Il décrit également les actions destinées à réduire l'impact environnemental des activités mises en place. ➢ **La politique sociale** (2nd volet) qui vise à décrire la politique générale de gestion du personnel que le candidat entend mettre en œuvre pendant la durée de la Convention, notamment : • en matière de gestion des carrières, de rémunération, de formation, de maintien et de développement des compétences et d'évolution professionnelle ; • ainsi que les moyens et indicateurs prévus pour en mesurer les résultats. Il présente également, à l'horizon de quinze (15) ans : • les effectifs prévisionnels affectés à l'exécution de la Convention, exprimés en nombre d'agents et en équivalents temps plein ; • le nombre de recrutements et de départs envisagés sur la durée du contrat ; • ainsi que la justification de ces évolutions au regard des considérations commerciales, techniques, organisationnelles ou fonctionnelles propres à l'exploitation.

Annexe au contrat	Ce document a vocation à intégrer l'annexe n°C-19 du contrat
Critère(s) associé(s)	Qualité du projet de développement durable, environnemental et social