



APPEL À PROJETS POUR UN EMPLACEMENT DE HOUSE-BOAT SUR LE CANAL ENTRE CHAMPAGNE ET BOURGOGNE

Mise à disposition d'un emplacement sur le domaine public fluvial de l'État à Chamouilley (52)

**NOTICE
EXPLICATIVE**



VOIES NAVIGABLES DE FRANCE
DIRECTION TERRITORIALE NORD EST
169 Rue de Newcastle
CS 80062 – 54036 NANCY Cedex

Date et heure limites de réception :
08/10/2025 minuit

Sommaire

1. Contexte	3
2. Objet de l'appel à projets	3
2.1 Objectifs et enjeux	3
2.2 Objet de l'appel à projets	3
3. Conditions générales d'occupation.....	4
3.1. Rappel du contexte réglementaire	4
3.2. Activités autorisées.....	4
3.3. Accès aux réseaux, amarrages et passerelles.....	4
3.4. Collecte des déchets (compétence Communauté d'agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise)	5
3.5. Travaux, stationnement terrestre et livraisons	5
3.6. Respect de l'environnement et du voisinage.....	5
3.7. Durée d'exploitation.....	5
4. Conditions particulières d'occupation	6
4.1 Caractéristiques du bateau (ou établissement flottant)	6
4.2. Qualité du candidat.....	6
4.3. Tiers-exploitant	6
4.4. Début de l'occupation	7
5. Confidentialité	7
6. Présentation des candidatures.....	7
7. Remise des candidatures.....	8
8. Analyse des dossiers de candidature.....	8
8.1. Absence de dette.....	8
8.2. Conformité et complétude du dossier de candidature	9
8.3. Audition des candidats	9
8.4. Critères de sélection.....	9
9. Suite de l'appel à projets	10
10. Titre d'occupation domaniale	11
10.1. Pièces administratives	11
10.2. Redevance domaniale	11

1. Contexte

Voies navigables de France est un établissement public administratif de l'État. Il est notamment chargé d'assurer l'exploitation des voies navigables et de gérer une partie du domaine public fluvial de l'État. À 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'exploitation 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 du Nord-Est de VNF, en application des 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 projets

2.1 Objectifs et enjeux

La direction territoriale Nord-Est de VNF, en accord avec la commune de Chamouilley, lance un appel à projets pour compléter l'offre d'hébergement insolite présente sur le canal entre Champagne et Bourgogne.

La commune de Chamouilley possède une halte fluviale de qualité avec de nombreux services (bornes eau et électricité, station de dépotage, sanitaires, commerces de proximité, ...). La commune va prochainement rénover une partie de ces installations.

Cette nouvelle offre s'inscrit dans un projet global de valorisation de la voie d'eau et de développement des activités de tourisme en lien avec celle-ci.

2.2 Objet de l'appel à projets

L'appel à projets a pour objet la mise à disposition par Voies navigable de France d'un emplacement du domaine public fluvial situé sur le canal entre Champagne et Bourgogne, sur la commune de Chamouilley, à l'entrée sud de la darse à proximité du carrefour D19 / D8 (la localisation est précisée dans la fiche descriptive « 2. Descriptifs emplacement_houseboat_2025 Chamouilley ».

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.

3. Conditions générales d'occupation

3.1. Rappel du contexte réglementaire

Les candidats doivent respecter les règles urbanistiques, environnementales, architecturales, de navigation, 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 leur projet.

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.

3.2. Activités autorisées

VNF a mené une concertation préalable avec la commune de Chamouilley. 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/des bateau(x) ou un/des établissement(s) flottant(s) dont la vocation principale est l'hébergement insolite de type house-boat.**

3.3. Accès aux réseaux, amarrages et passerelles

Il est précisé que les dispositifs d'amarrage sont inexistants et sont à la charge de l'occupant après accord préalable des services de VNF (UTI du canal entre Champagne et Bourgogne, Chaumont (52)).

Le site ne dispose pas de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité.

Le dépotage, la recharge en eau et en électricité est possible au niveau de la halte fluviale de Chamouilley, toute proche, sous conditions d'autorisation par la commune, gestionnaire du site.

Les investissements afférents à ces postes devront être pris en compte dans la proposition financière des candidats et la durée du titre d'occupation domaniale proposée devra être motivée en conséquence afin de permettre d'amortir ces dépenses d'équipement.

3.4. Collecte des déchets (compétence Communauté d'agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise)

Les professionnels exploitant une activité économique sont responsables de la gestion de leurs déchets, qui va de la collecte au traitement par les filières adaptées. Ils peuvent, pour ce faire, soit recourir à un prestataire privé, soit si leurs déchets sont assimilés à des ordures ménagères faire appel au service de la collectivité qui assure la compétence de collecte des ordures pour le compte de ses communes.

Le candidat s'engage à procéder au tri sélectif dans le respect des filières recyclables existantes.

3.5. Travaux, stationnement terrestre et livraisons

Les travaux sur le domaine public fluvial sont soumis à un accord de VNF.

Aucun objet quel qu'il soit, de nature à gêner ou entraver la libre circulation des personnes ne peut être entreposé sur le domaine public fluvial. Les marchandises d'approvisionnement, les matériels et objets divers ne peuvent demeurer sur le terre-plein que le temps nécessaire pour leur manutention ou pour une durée déterminée en accord préalable avec les services de VNF.

Le stationnement pour la clientèle devra se faire via les parkings publics à proximité.

Les véhicules de sécurité et d'entretien (ambulances, pompiers, police, services d'entretien de la collectivité ou Voies navigables de France) sont dispensés de toute autorisation.

3.6. 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.

Par ailleurs, l'occupant s'engage à mettre en œuvre tout moyen nécessaire pour lutter contre la pollution de l'eau en cas de fuite (huile, carburant, etc.).

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.

3.7. 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'exploitation du ou des house-boat(s).

À titre d'information, les titres d'occupation sont établis généralement pour une durée de 5 ans. Il conviendra au candidat qui sollicite une durée plus longue de justifier d'une telle requête dans son business plan.

4. Conditions particulières d'occupation

4.1 Caractéristiques du bateau (ou établissement flottant)

Le bateau, qu'il soit existant, à aménager ou à construire, doit avoir des dimensions compatibles avec l'emplacement proposé. Les installations à demeure, s'il y a lieu, devront s'intégrer et être compatibles avec le paysage environnant.

Le bateau doit être régulièrement entretenu (peintures, lutte contre la corrosion, moteur, etc.). Le défaut d'entretien du bateau et la dégradation visible de celui-ci entraînera la résiliation du titre d'occupation domaniale, l'interdiction de poursuivre l'activité et l'obligation de libérer les lieux.

Les candidats doivent présenter un titre de navigation en cours de validité pour leur bateau ou établissement flottant ou la demande faite aux services concernées en cas de construction.

L'occupant s'astreindra à contribuer à la préservation de la qualité de l'eau en installant un système de traitement ou de rétention des eaux usées. La station de dépotage de la halte de Chamouilley est disponible pour la vidange des eaux usées. Ce service est géré par la commune, l'occupant devra la contacter avant chaque pompage.

En tout état de cause, il conviendra au candidat de détailler ce système dans le dossier de candidature.

4.2. Qualité du candidat

Le candidat est nécessairement le propriétaire du bateau au jour de la signature de la COT. Il peut être une personne physique ou morale.

4.3. Tiers-exploitant

Le candidat peut faire exploiter l'activité qu'il propose par un tiers. Si ce modèle économique est retenu par le candidat, il conviendra de l'indiquer dans le dossier de candidature. Si l'exploitant a d'ores et déjà été choisi, il devra être clairement identifié.

Au contraire, si l'exploitant n'a pas encore été choisi ou bien si l'occupant décide de changer d'exploitant en cours d'occupation, pour quelque raison que ce soit, alors ce dernier devra impérativement faire l'objet d'un 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.

4.4. Début de l'occupation

L'emplacement sera mis à disposition à la date **prévisionnelle** du 01/04/2026.

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 qu'ils présentent 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 libre** pour les candidats.

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à VNF par voie électronique, à l'adresse **ap-ami.dtne@vnf.fr** jusqu'au **06/10/2025**. 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 ([Domaine public fluvial](#) VNF).

7. Remise des candidatures

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au **08/10/2025**.

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

- ✓ par courriel, à l'adresse **ap-ami.dtne@vnf.fr** ;
- ✓ par la plate-forme de téléchargement gratuite de fichiers volumineux de l'État « France transfert » : <https://francetransfert.numerique.gouv.fr/upload>

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 un jury composé de représentants de VNF (voix décisionnelle) et des collectivités. Le jury peut entendre tout expert qu'il désigne.

L'analyse réalisée par le jury comporte plusieurs volets.

8.1. Absence de dette

Le jury vérifie auprès des services comptables compétents si les candidats ont une dette (montant, durée) envers VNF.

Si un candidat a une dette qui ne fait pas l'objet d'un plan d'apurement accepté par VNF, alors la candidature est rejetée.

8.2. Conformité et complétude du dossier de candidature

Le jury s'assure de la complétude des dossiers de candidature au regard des éléments requis.

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

Le jury vérifie la conformité des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projets, notamment la compatibilité avec les activités autorisées et plus largement avec l'affectation du domaine public fluvial.

Si un dossier de candidature est estimé non conforme par le jury, alors la candidature est rejetée.

8.3. Audition des candidats

Le jury se réserve le droit d'organiser l'audition des 5 candidats les mieux classés.

À 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 cent points au regard des critères d'appréciation suivants :

15 points	{	La qualité technique du projet, appréciée notamment au regard :
		✓ de l'esthétique du bateau et de son intégration dans l'environnement du centre-bourg.
		✓ de la prise en compte des contraintes urbanistiques (le cas échéant, accord de principe de l'Architecte de Bâtiments de France) et de voisinage ;
		✓ des systèmes d'amarrage et d'embarquement fiables, validés par un expert fluvial et adaptés au site et au projet ;
15 points	{	✓ des équipements et aménagements projetés (raccordements aux réseaux, accès passerelle, dispositifs d'accueil des PMR...)
		La qualité environnementale du projet, appréciée notamment au regard :

- ✓ des actions prévues en matière de protection de l'environnement et de développement durable (gestion des déchets,...) ;
- ✓ du système de traitement ou de rétention des eaux usées ;

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

30 points	<ul style="list-style-type: none"> ✓ d'une éventuelle étude de marché (analyse de la demande, concurrence, perspectives, etc.) ; ✓ de l'insertion dans une démarche qualité / labellisation type « accueil vélo » ; ✓ de l'apport du projet pour la voie d'eau ; ✓ de la contribution au développement économique local (nombre d'emplois générés, fréquentation, circuits courts etc.) ; ✓ de la capacité d'accueil de l'établissement ; ✓ du caractère innovant du projet ; ✓ 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'existence ou non d'un volet social (insertion...).
20 points	La solidité financière (notamment les modalités de financement du montant prévisionnel des investissements et du déficit d'exploitation de départ, ainsi que le business plan sur la durée du titre d'occupation proposée par le candidat).
20 points	<p>Le niveau de la redevance domaniale annuelle proposée (x), apprécié au regard de la proposition la plus élevée formulée par un candidat (y) :</p> $note = \frac{x \times 20}{y}$

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

9. Suite de l'appel à projets

Les candidats sont ensuite classés en fonction de leur note sur cent 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 (« COT ») conforme au modèle national de VNF.

10.1. Pièces administratives

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

- ✓ le cas échéant, l'extrait des droits réels du bateau ou établissement flottant ;
- ✓ le certificat d'immatriculation du bateau ou établissement flottant ;
- ✓ le titre de navigation du bateau ou établissement flottant ;
- ✓ l'attestation d'assurance en cours de validité ;
- ✓ une pièce d'identité (particulier), le Kbis (entreprise) ou les 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.

Dans l'hypothèse où le bateau ou établissement flottant serait à construire, les documents seront fournis au fur et à mesure de leur obtention.

10.2. Redevance domaniale

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

La redevance mentionnée dans l'avis de publicité est purement indicative. Elle est un montant plancher pour l'exemple publié. Elle n'engage pas VNF sur le montant final de la redevance domaniale.

En tout état de cause, les candidats devront proposer a minima une part fixe de redevance qu'ils calculeront 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.

VNF est susceptible de demander à l'occupant de fournir le bilan et le compte de résultats de l'exploitation de l'année précédente ($n - 1$).

En outre, l'occupant doit entreprendre de façon suffisamment anticipée toutes les diligences pour disposer d'un titre de navigation valide tout au long de la durée de l'occupation.

À 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 le cas échéant d'une incorporation sans indemnité au domaine public fluvial.