



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



APPEL A PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Direction
Territoriale
Nord-Pas-de-Calais

MISE A DISPOSITION DE 5 EMPLACEMENTS POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

GARE D'EAU DE LILLE (Nord - 59)

PIECE 1 : notice explicative sur la procédure d'appel à projets



Date et heure limites de réception : 19 mai 2025 – 12h00

37 rue du Plat- BP 725 – 59034 Lille cedex
T. +33 (0)3 20 15 49 70 F. +33 (0)3 20 15 49 71 www.vnf.fr

Établissement public de l'État à caractère administratif,
article L 4311-1 du code des transports TVA intracommunautaire FR 89 130 017 791
SIRET 130 017 791 00026, Compte bancaire : DDFIP du Pas-de-Calais
n° 10071 62000 00001010584 77, IBAN FR76 1007 1620 0000 0010 1058477, BIC n°TRPUFRP1

1- Contexte

Voies navigables de France (VNF) 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 (plans d'eau, terrains, 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 Nord Pas-de-Calais 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 et la meilleure intégration dans tous les projets de territoire.

2- Objet de l'appel à projets

La Direction territoriale Nord Pas-de-Calais de VNF, lance **un appel à projets pour mettre à disposition plusieurs emplacements du domaine public fluvial situés à la gare d'eau de Lille dont la localisation est précisée dans la pièce 2 « fiche descriptive ».**

Au total, 5 emplacements dévolus à des activités économiques sont proposés sous forme d'autorisation temporaire d'occupation privative du domaine public fluvial (DPF) :

- ✓ 4 emplacements sur plan d'eau destinés à l'accueil de bateaux activités/établissements flottants ou d'activités de loisirs nautiques
- ✓ 1 emplacement terrestre destiné à compléter ou étendre l'activité des porteurs de projets. L'aménagement sur cet espace devra être rapidement démontable (équipements amovibles).

Les caractéristiques des différents emplacements font l'objet d'une description détaillée dans la pièce 2 « fiche descriptive ».

Cette nouvelle offre devra participer à l'amélioration de la qualité de vie de ce milieu urbain complètement réhabilité et devra également s'inscrire dans une logique de maillage et de complémentarité de l'offre et des services touristiques à l'échelle de la Métropole afin de répondre aux besoins des clientèles désireuses d'explorer la ville et ses alentours.

Si VNF privilégie les projets d'ensemble, les éléments mis à disposition sont répartis en 5 lots et les candidats pourront se positionner, au choix, sur l'un ou plusieurs des 5 lots.

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix, dans la limite des prescriptions indiquées dans l'appel à projets.

3 - Les obligations à respecter par le candidat

3.1. Les obligations réglementaires

Les candidats doivent respecter les règles urbanistiques, environnementales, architecturales, de navigation, relatives aux risques naturels et industriels et autres textes applicables sur le secteur.

Il appartient 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 de l'appel à projets d'un quelconque document permettant d'identifier les contraintes réglementaires.

3.2. Les activités autorisées sur les emplacements

La Direction territoriale Nord Pas-de-Calais de VNF a défini la nature des activités que les candidats peuvent proposer sur les emplacements, objets du présent appel à projets. L'objectif est d'animer la gare d'eau par l'implantation d'activités de loisirs ou de services diverses.

De manière non exhaustive, les candidats peuvent proposer des activités de différentes natures :

- ✓ **Activité de bateau promenade** avec présence obligatoire d'un skipper ou avec permis de navigation ;
- ✓ **Activité culturelle** (exposition, expression artistique, conférence...) ;
- ✓ **Activité consacrée à la santé et au bien-être** (salle de sport/ activités bien-être).
- ✓ **Activité de services** : commerce, coworking, profession libérale, vente de détail (produits régionaux, produits d'exception, etc.).
- ✓ **Activité de loisirs nautiques** : (pédalo, barque, vélo aquatique...). Seuls, le plan d'eau de la gare d'eau et le bras de Canteleu sont autorisés pour cette pratique. La manœuvre du pont Churchill ainsi que le franchissement du canal à grand gabarit ne seront pas autorisés.

Compte tenu de la présence de catways (démontables selon la nature de l'activité et à la charge financière de l'occupant), les emplacements 4 et 5 sont davantage orientés vers les activités nautiques de loisirs. Celles-ci doivent garantir la sécurité des usagers et respecter les prescriptions en matière de navigation et doit se faire dans le respect de l'environnement et de la biodiversité (voir article 4.5 contraintes liées aux activités.).

Les candidats à l'appel à projets sont libres de mener avec les collectivités tous les échanges qui leur paraissent utiles à l'élaboration de leurs projets.

3.3. Les activités exclues

- ✓ Compte tenu de la densité de l'offre de restauration déjà présente sur le site, l'installation de ce type d'activité est proscrite à l'exception de l'emplacement 5 qui pourrait accueillir une activité de petite restauration type buvette (sans alcool), connexe à l'activité installée sur un autre emplacement. Les activités d'hébergement touristique flottant et les activités type discothèque, bar, sont également exclues.

- ✓ Les activités de loisirs nautiques sont exclues aux emplacements 1 et 2.

4.4. Caractéristiques de l'occupation

Il est attendu que **les activités envisagées par les candidats soient respectueuses de l'environnement et du voisinage.**

L'activité devra respecter la réglementation locale en vigueur en matière de nuisance. Le candidat devra être en mesure d'apporter toutes les garanties nécessaires pour assurer le respect et la tranquillité des riverains.

L'occupant s'astreint à contribuer à la préservation de la qualité de l'eau. De fait, il est strictement interdit de rejeter dans le domaine public fluvial et communal, des produits nocifs ou polluants ainsi que les eaux usées, grises ou noires. Tout constat d'un tel rejet, par une autorité habilitée, entraînera une résiliation du titre d'occupation domaniale. Concernant les emplacements 1 et 2 de la jetée, les bateaux devront obligatoirement se raccorder au système d'assainissement mis en place.

Pour toute activité d'accueil du public, le candidat devra respecter la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et notamment les articles relatifs à l'accessibilité des personnes handicapées, ainsi que la réglementation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.

L'occupation est exclusive de toute emprise sur les berges ou terre-pleins avoisinants. En outre, aucun dépôt, aucune clôture, aucun obstacle ne doit embarrasser les bords de la voie d'eau et les chemins de service.

L'occupant est tenu de procéder à l'entretien des lieux mis à disposition. Cette obligation implique le nettoyage du plan d'eau réservé et à l'entretien des passerelles d'accès. Par ailleurs, l'occupant est tenu de procéder à une gestion de ses déchets.

Dans le cas d'une occupation sur un bateau/établissement flottant, ce dernier doit avoir des dimensions compatibles avec l'emplacement proposé et ne doivent pas excéder un niveau habitable¹.

Il devra être en conformité avec les réglementations en vigueur (attestation d'assurance, certificat de navigation, etc.).

Le bateau (ou l'établissement flottant) doit être maintenu en bon état de propreté et régulièrement entretenu : l'aspect extérieur, la propreté des ponts, l'entretien des peintures participent à l'intégration du bateau dans l'environnement. Le défaut d'entretien du bateau et la dégradation visible de celui-ci entraînera la résiliation du titre d'occupation domaniale et l'interdiction de poursuivre l'activité.

¹ Il s'agit d'un niveau habitable dépassant le pont principal

Le bateau doit être déplaçable afin de pouvoir se rendre en cale sèche pour ses entretiens réguliers.

Concernant l'emplacement sur la partie terrestre, les aménagements devront être rapidement démontables et respecter l'emprise définie.

5 - Déroulement de la procédure d'appel à projets

5.1. Confidentialité

Les candidats sont informés que les dossiers de candidature sont analysés par une commission consultative d'analyse des candidatures, désignée ci-après « commission ».

La commission peut entendre tout expert qu'elle désigne, et notamment un représentant des collectivités concernées. 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.

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.

5.2. Qualité du candidat

Le candidat est nécessairement le propriétaire du bateau (ou de l'établissement flottant ou du matériel nautique) au jour de la signature de la convention d'occupation domaniale. Il peut être une personne physique ou morale.

5.3. Publication de l'appel à projets

La Direction territoriale du Nord Pas-de-Calais de VNF publie un dossier d'appel à projets composé de cinq pièces :

- ✓ Pièce 1 : la présente notice explicative concernant la procédure de l'appel à projets
- ✓ Pièce 2 : le descriptif du site et des emplacements à occuper, il comporte les renseignements que VNF peut porter à la connaissance des candidats. Il ne dispense pas les candidats de procéder à toutes les recherches et vérifications techniques et réglementaires nécessaires pour l'élaboration de leurs projets. **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 ou techniques**
- ✓ Pièce 3 : le dossier de candidature à renseigner
- ✓ Pièce 4 : le guide national de VNF sur les tarifs domaniaux et services en vigueur
- ✓ Pièce 5 : un compte d'exploitation prévisionnel à compléter

La publication est réalisée sur la page du site internet de Voies navigables de France (VNF) dédiée aux appels à projet <https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites/> où les pièces de l'appel à projets sont mises à disposition gratuitement. Aucun dossier n'est délivré au format papier.

5.4. Élaboration des dossiers de candidature

Les candidats sont autorisés à présenter des candidatures pour un ou plusieurs emplacements.

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.**

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à la Direction territoriale du Nord Pas-de-Calais de VNF par voie électronique, à l'adresse : gdpi.dt-npdc@vnf.fr

Les réponses que VNF juge utiles à l'ensemble des candidats sont publiées sur la page internet de l'appel à projets, accessible au lien <https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites/> (en occultant toutes les informations permettant d'identifier les candidats ayant posé les questions ou relevant du secret industriel et commercial).

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

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 : : <https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites>

5.6. Contenu des dossiers à remettre par les candidats

La pièce 3 « dossier de candidature » du présent appel à projets doit être renseigné, il porte engagement du candidat et doit être accompagné de tous les documents complémentaires qui s'avéreraient nécessaires. Le dossier, et les documents complémentaires le cas échéant, sont entièrement rédigés en langue française. Tous les éléments financiers seront exprimés en €TTC.

5.7. 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 en cours d'occupation.

5.8. Remise des dossiers de candidature

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au 19 mai 2025 à 12 heures.

Les dossiers de candidature seront remis par les candidats soit :

- En version électronique selon les modalités suivantes :
 - ✓ Soit par voie électronique, à l'adresse : gdpi.dt-npdc@vnf.fr
 - ✓ Soit utiliser la plate-forme de téléchargement gratuite de fichiers volumineux <https://wetransfer.com/> (à l'adresse gdpi.dt-npdc@vnf.fr)
- Par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse ci-dessous (en indiquant sur l'enveloppe « Ne pas ouvrir » ainsi que le n° de l'avis.

**Voies navigables de France
Direction territoriale Nord-Pas-de-Calais
Service Développement de la voie d'eau
Cellule Ports, Territoires et Services
37 rue du Plat – BP 725
59034 LILLE cedex**

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

5.8. Analyse des dossiers de candidatures

Les dossiers de candidatures sont analysés par la commission.

L'analyse réalisée comporte plusieurs volets :

- ✓ **Conformité et complétude de la candidature** : la commission vérifie la conformité des dossiers de candidature avec les conditions posées par l'appel à projets (caractéristiques de l'emplacement et de la nature de l'activité autorisée). Elle s'assure également de la complétude des dossiers de candidature incluant les pièces nécessaires à la COT. Si un dossier de candidature n'est pas conforme et complet, alors la candidature est rejetée ;
- ✓ **Absence de dette** : la commission vérifie auprès du service comptable si les candidats sont en situation régulière vis-à-vis de VNF. En cas de situation irrégulière, la candidature sera refusée ;

- ✓ **Critères de sélection** : La commission analyse les dossiers et attribue à chaque candidat une note sur 100 points au regard des critères d'appréciation suivants :

30 points	<p>La qualité technique du projet sera jugée selon les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contribution du projet au développement durable (gestion des déchets, accessibilité PMR, circuits courts, nuisances sonores...) tout en prenant en compte les contraintes réglementaires, environnementales et de voisinage (stationnement, accessibilité, cadre de vie...). • Les spécificités esthétiques du projet en termes d'intégration dans le tissu urbain et le paysage • Un projet retenant tous ou plusieurs lots.
30 points	<p>La qualité commerciale et économique du projet sera appréciée selon les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La nature de l'activité et le/les produit(s) touristique(s) proposé(s) (description des activités et de la qualité de service proposées, les clientèles visées, la fréquentation espérée, la période d'ouverture etc.) ; • De la faisabilité du projet au regard du contexte économique de l'activité envisagée. Une étude de marché sera jointe (analyse de la demande, concurrence, perspectives, etc.) ; • Du caractère innovant du projet ; • Des références du candidat (porteur du projet, motivation, équipe, etc.) ; • De l'apport du projet pour la voie d'eau et les collectivités locales (nombre d'emplois généré, fréquentation, etc.). • De la nature et de la complémentarité des partenariats envisagés.
20 points	<p>La solidité du montage financier envisagée sur la durée de la convention d'occupation temporaire (COT) souhaitée. Le candidat devra fournir une étude financière qui devra comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un compte d'exploitation prévisionnel (charges, produits et chiffre d'affaires) ; • Un plan de financement reprenant les investissements projetés et sources de financement mobilisés et justificatifs apportés etc.). • La durée du titre d'occupation proposée par le candidat, justifiée au regard des investissements projetés et de leurs modalités d'amortissement.
20 points	<p>Le niveau de la redevance domaniale annuelle proposée. Il est permis aux candidats de proposer dans leur dossier de candidature des niveaux de redevances d'occupation domaniale d'occupation supérieurs à la redevance de base indiquée dans la fiche descriptive (pièce 2). La commission le prendra en compte dans sa notation. 20 points seront attribués à la proposition la plus élevée pour chaque lot. Les autres propositions seront analysées de la façon suivante :</p> <p style="text-align: center;">Note = redevance proposée / redevance la plus élevée x 20</p>

Les candidats sont ensuite classés en fonction de leur note globale sur 100 points.

5.9. Suite de l'appel à projets

La commission présidée par le directeur territorial du Nord-Pas-de-Calais de VNF sera chargée d'examiner les candidatures et de sélectionner les candidats retenus. Elle se réserve également la possibilité de solliciter des compléments d'information ou de procéder à une audition auprès d'un ou plusieurs candidats.

En cas de phase d'audition, celle-ci se tiendrait mi-juin. La mise à disposition des emplacements est envisagée au mois de juillet 2025.

Aucun dédommagement ne sera accordé aux candidats en cas d'abandon de l'appel à projets par VNF, de rejet de leur candidature ou en cas d'appel à projet infructueux.

7 - L'occupation des emplacements

Chaque candidat dont le projet est retenu se voit attribuer pour signature, un titre d'occupation domaniale sous la forme d'une convention d'occupation temporaire (COT) conforme au modèle national de VNF.

7.1. Pièces administratives

Plusieurs pièces seront nécessaires pour l'établissement du titre d'occupation domanial. Ces pièces sont listées au point 8 du dossier de candidature.

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

7.2. Redevance domaniale

La redevance 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 dans la pièce n°2 « fiche descriptive » sont purement indicatifs et sont susceptibles de varier en fonction des conditions d'occupation.

En tout état de cause, les candidats devront proposer a minima une part fixe de redevance calculée à partir du guide tarifaire national de VNF en vigueur. Le guide tarifaire joint en annexe (pièce 4 du présent appel à projets) permet d'identifier les différentes tarifications s'appliquant aux installations nécessaires au projet.

La redevance sera revalorisée annuellement selon le guide tarifaire national en vigueur à la signature de la COT.

7.3. Durée d'exploitation

La durée d'occupation est déterminée en fonction des investissements projetés. A titre d'information, les titres d'occupation sont généralement établis pour une durée de 5 à 10 ans.

Les emplacements seront disponibles à l'issue de l'appel à projets et lorsque le(s) lauréat(s) sera(ont) désigné(s).

7.4. Obligations de l'occupant

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

Si l'occupant, bénéficiaire de la COT, ne démarre pas son occupation dans les 3 mois suivants la signature de la COT, celle-ci est résiliée et une nouvelle mise en concurrence peut être lancée.

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) pour une activité déjà existante.

En outre, l'occupant doit faire toutes les diligences pour avoir un titre de navigation valide tout au long de la durée de l'occupation.

Le titre d'occupation domaniale ne pourra être renouvelée par tacite reconduction. A son échéance, une nouvelle mise en concurrence sera constituée, dans des conditions qui pourront être différentes de l'actuelle.

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. Des états des lieux contradictoires d'entrée et de sortie seront établis.

À noter que si le projet du candidat retenu prévoit l'accueil du public, il lui appartient de s'assurer qu'il dispose, avant le lancement de son activité commerciale, de toutes les autorisations nécessaires en la matière.

Tout manquement aux dispositions prévues par la convention peut entraîner une procédure de résiliation-sanction du titre domanial.

La COT n'exonère pas le bénéficiaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à son activité et aux travaux éventuellement nécessaires ni de se conformer à la réglementation.

