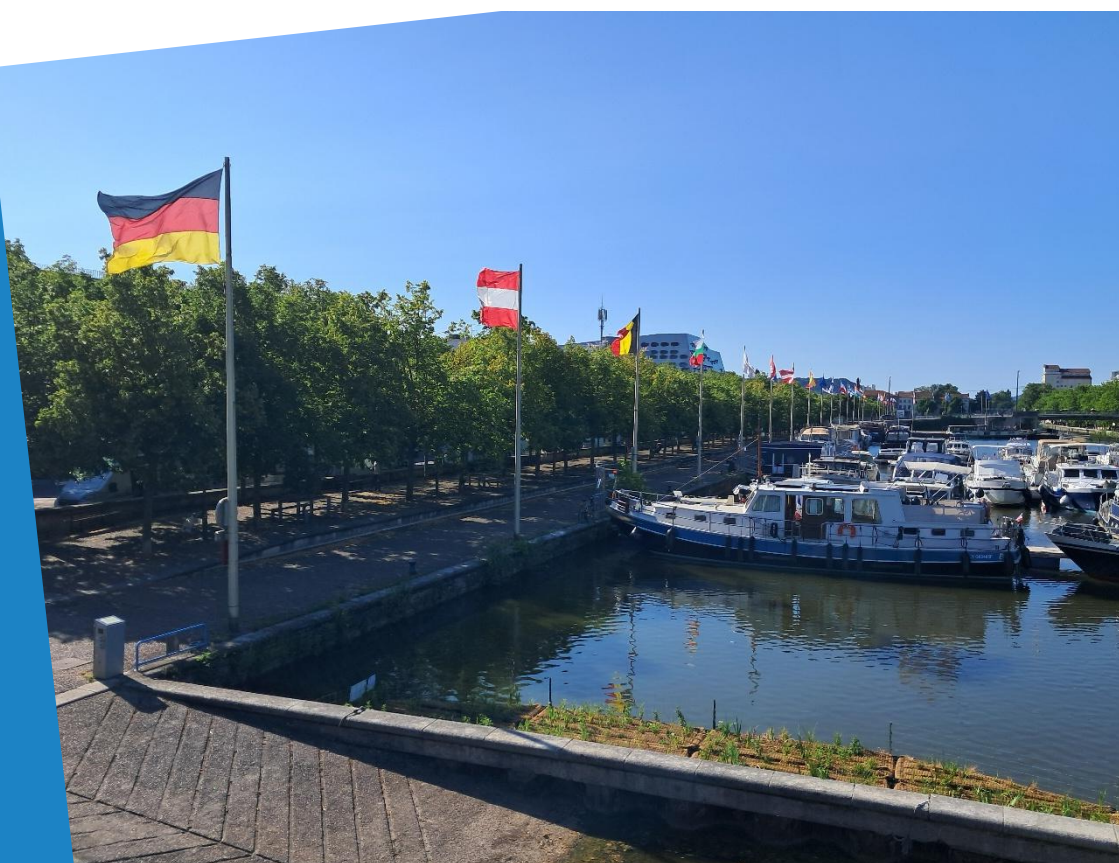




APPEL À PROJETS POUR UN EMPLACEMENT POUR DE L'HEBERGEMENT INSOLITE SUR LE CANAL DE LA MARNE AU RHIN

Mise à disposition d'un emplacement sur le domaine public fluvial dans la darse Saint Georges
du port de Nancy (54)

**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 :
31 mai 2026, à minuit

Sommaire

1. Contexte	3
2. Objet de l'appel à projets	4
2.1 Objectifs et enjeux	4
2.2 Objet de l'appel à projets	4
3. Conditions générales d'occupation.....	5
3.1. Rappel du contexte réglementaire.....	5
3.2. Activités autorisées.....	5
3.3. Accès aux réseaux, amarrages et passerelles.....	5
3.4. Collecte des déchets (compétence Métropole du Grand-Nancy)	6
3.5. Stationnement terrestre et livraisons	6
3.6. Respect de l'environnement et du voisinage.....	6
3.7. Durée d'exploitation	7
4. Conditions particulières d'occupation	7
4.1 Caractéristiques du bateau (ou établissement flottant)	7
4.2. Qualité du candidat.....	8
4.3. Tiers-exploitant	8
4.4. Début de l'occupation	8
5. Confidentialité	8
6. Présentation des candidatures	9
7. Remise des candidatures	9
8. Analyse des dossiers de candidature	10
8.1. Absence de dette.....	10
8.2. Conformité et complétude du dossier de candidature.....	10
8.3. Audition des candidats	10
8.4. Critères de sélection	11
9. Suite de l'appel à projets	12
10. Titre d'occupation domaniale.....	12
10.1. Pièces administratives.....	12
10.2. Redevance domaniale	13
10.3. Obligations de l'occupant	13

1. Contexte

Avec plus de 8 millions de touristes chaque année, Nancy s'impose comme une destination majeure du Grand Est.

Métropole créative et culturelle, le Grand Nancy dispose d'atouts architecturaux majeurs, dont un ensemble XVIII^e classé au patrimoine mondial de l'humanité de l'UNESCO (Place Stanislas, d'Alliance, de la Carrière). Le territoire est aussi le berceau de l'Art Nouveau à découvrir au musée de l'École de Nancy et à la Villa Maorelle mais aussi au fil des rues où de nombreux témoignages architecturaux de l'école de Nancy surprennent encore les visiteurs.

De nombreuses manifestations annuelles marquent l'identité du territoire par leur ancrage et leur rayonnement telles que Le livre sur la Place, le festival Nancy Jazz Pulsations ou encore les festivités de la St Nicolas. Enfin les 6 musées du territoire, le Théâtre de la Manufacture ou l'Opéra national de Lorraine et les nombreux acteurs culturels et du tourisme contribuent chaque année, à travers un programme d'animations riche et diversifié à accueillir de nombreux visiteurs.

Nancy Thermal renforce l'attractivité du territoire en faisant de Nancy une destination de bien-être et de tourisme thermal de la Région Grand Est. C'est dans cette logique de développement du tourisme nature, bien-être et sport, que le projet du port de plaisance de Nancy s'est construit.

Dans ce contexte, le secteur du tourisme constitue une priorité en termes de développement économique, inscrite dans la feuille de route métropolitaine du développement touristique 2022 – 2026.

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 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 collaboration avec la Métropole du Grand Nancy et la ville de Nancy, lance un appel à projets pour compléter l'offre d'hébergement touristique offerte sur le quartier du port via la mise à disposition d'un emplacement pour le stationnement d'un ou plusieurs hébergements insolites flottants dans la darse Saint Georges. Ce projet s'inscrit dans une volonté de proposer une offre diversifiée des hébergements sur le territoire et une véritable expérience aux touristes tout au long de l'année.

Cette nouvelle offre s'inscrit dans un projet de valorisation du port de Nancy et de développement de nouvelles activités de loisir et de tourisme sur ce site en cœur de ville et à fort potentiel labellisé Pavillon bleu et accueil vélo.

La darse Saint Georges est située dans un cadre **arboré**, animée en été, desservie par le nouveau trolleybus T1. Elle se situe en cœur de ville à 10 minutes à pied de la place Stanislas entre le centre-



ville historique du 18^{ème} siècle classé UNESCO et le quartier d'affaires des Rives de Meurthe rassemblant près de 15 000 salariés. Elle est accessible par la véloroute européenne V50 (Luxembourg - Lyon) et située à proximité de l'itinéraire de la boucle de la Moselle.

La darse (visuel)

2.2 Objet de l'appel à projets

L'appel à projets a pour objet la mise à disposition par Voies navigables de France d'un plan d'eau du domaine public fluvial d'une surface d'environ 1580 m² avec mise à disposition d'un linéaire d'environ 80 mètres à quai pour une activité annuelle d'hébergement touristique de type établissement flottant **situé dans la darse Saint-Georges**, dont la localisation est précisée dans la fiche descriptive « 2. Descriptifs emplacement **HÉBERGEMENTS INSOLITES_2026_Nancy_vdef** ».

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.

En outre, tout projet prévoyant l'aménagement ou l'exploitation d'un Établissement Recevant du Public (ERP) est soumis à des obligations spécifiques en matière de sécurité incendie et d'accessibilité et doit obtenir un avis favorable de la commission de sécurité, condition préalable indispensable à la délivrance par le maire de l'arrêté autorisant l'ouverture de l'ERP au public.

Il appartient donc aux candidats de prendre en compte ces obligations dès la phase de conception dans leur calendrier opérationnel, leur budget et leurs études techniques.

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 Nancy et la Métropole du Grand-Nancy. 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 pourront proposer **un ou plusieurs établissements flottants dont la vocation principale est l'hébergement touristique.**

3.3. Accès aux réseaux, amarrages et passerelles

Il est précisé que des dispositifs d'amarrage (bollards) sont existants et fournis par VNF.

L'occupant devra se raccorder aux réseaux secs et humides situés sur le quai. Ce raccordement et la pose de passerelles sont à la charge exclusive de l'occupant.

À titre d'information la métropole prévoit des travaux de raccordement du quai en 2026 aux réseaux électriques, d'assainissement et d'eau potable.

3.4. Collecte des déchets (compétence Métropole du Grand-Nancy)

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 Métropole 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. Stationnement terrestre et livraisons

L'organisation des livraisons doit être soumise à un accord de VNF.

Les marchandises d'approvisionnement, les matériels et objets divers ne peuvent demeurer sur les quais et terre-plein que le temps nécessaire pour leur manutention ou pour une durée déterminée en accord préalable avec les services de VNF.

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

Aucun objet quel qu'il soit, de nature à gêner ou entraver la libre circulation des personnes ne peut être entreposé sur le quai et le terre-plein.

Le stationnement pour la clientèle de l'hébergement touristique ainsi que le personnel peut se faire via les parkings publics à proximité.

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.

Le porteur de projet devra prendre à sa charge les travaux de raccordement au réseau d'assainissement. La métropole assurera, pour sa part, le raccordement des quais, en cohérence avec les besoins exprimés par le lauréat de la présente mise en concurrence. Un temps d'échange

dédié à la définition précise des besoins du porteur de projet sera organisé à l'issue de l'appel à projets.

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, sauf autorisation ponctuelle conformément à la réglementation.

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'activité économique envisagée.

À titre d'information, les titres d'occupation sont établis généralement pour une durée de 10 ans sous réserve de la validité du certificat d'établissement flottant ou titre de navigation.

Il reviendra au candidat de justifier la durée proposée dans son business plan.

4. Conditions particulières d'occupation

4.1 Caractéristiques du ou des établissements flottants

Le ou les établissements flottants, qu'ils soient existants, à aménager ou à construire, doivent 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 ou les établissements flottants doivent être régulièrement entretenus (peintures, lutte contre la corrosion, etc.). Le défaut d'entretien et la dégradation visible de ceux-ci entraînera la résiliation du titre d'occupation domaniale et l'interdiction de poursuivre l'activité.

Les candidats doivent présenter un titre de navigation ou d'établissement flottant en cours de validité pour leur bateau ou établissement flottant.

Les candidats doivent proposer un ou des établissements flottants équipés d'un système de traitement ou de rétention des eaux et se raccorder au réseau d'assainissement dès que celui-ci est mis en service. Dans l'attente ils doivent s'engager à faire appel à un prestataire pour la récupération

de leurs eaux grises et noires, conformément à l'article L.216-16 du code de l'environnement interdisant tout rejet polluant (dont les eaux grises et noires) dans les canaux et voies d'eau.

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 des établissements flottants 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 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.

4.4. Début de l'occupation

L'emplacement pourrait être mis à disposition à la date du 2 janvier 2027.

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 **17 mai 2026 à minuit**. 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 **31 mai 2026**.

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 3 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 :

- 10 points
- La **qualité technique** du projet, appréciée notamment au regard :
 - ✓ de l'esthétique du ou des établissements flottants et de leur intégration dans l'environnement du centre-ville de Nancy ;
 - ✓ de la prise en compte des contraintes urbanistiques (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 ;
 - ✓ des équipements et aménagements projetés (raccordements aux réseaux, accès passerelle, (dispositifs d'accueil des PMR...)

- 10 points
- 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, etc.) ;
 - ✓ moyens de lutte contre la pollution des eaux (système de traitement ou de rétention des eaux usées etc...);

- 30 points
- La **qualité commerciale et économique** du projet, appréciée notamment au regard :
 - ✓ 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 (nombres 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, niveau de gamme, 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).
30 points		Le niveau de la redevance domaniale annuelle proposée (x), apprécié au regard de la proposition la plus élevée formulée par un candidat (y) :
		$note = \frac{x \times 30}{y}$

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 :

✓ 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 ;
- ✓ 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 n'engage pas VNF sur le montant final de la redevance domaniale.

En tout état de cause, les candidats devront proposer à minima une part fixe de redevance qu'ils calculeront à partir du guide tarifaire national de VNF en vigueur : [Bulletin officiel des actes n°119 du 29 décembre 2025 - VNF](#) . Une part variable viendra compléter la part fixe elle sera établie sur la base d'un pourcentage du CA annuelle réalisée sur l'emplacement mis à disposition. Cette part sera prélevée si le CA est égal ou supérieur à 150 000€.

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 demandera 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.