RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

APPEL À PROJETS POUR DEVELOPPER UNE ACTIVITE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE DANS UNE MAISON SITUEE EN BORDURE DE LA MOSELLE CANALISEE

Mise à disposition d'un ensemble immobilier sur le domaine public fluvial de l'État à Pont-à-Mousson (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 :

15/02/2027 à 12h00

Sommaire

1. Cadre général 3
2. Objet de l'appel à projets 3
2.1 Objectifs et enjeux 3
2.2 Objet de l'appel à projets 7
3. Conditions générales d'occupation 7
3.1. Rappel du contexte réglementaire 7
3.2. Activités autorisées 8
3.3. Diagnostics et plans 8
3.4. Collecte des déchets 8
3.5. Travaux, stationnement terrestre et livraisons 8
3.6. Respect de l'environnement et du voisinage 8
3.7. Durée d'exploitation 9
4. Conditions particulières d'occupation 9
4.1 Site mis à disposition 9
4.2. Qualité du candidat 10
4.3. Tiers-exploitant 10
4.4. Début de l'occupation 10
5. Confidentialité 10
6. Présentation des candidatures 10
7. Remise des candidatures 11
8. Analyse des dossiers de candidature 11
8.1. Absence de dette 12
8.2. Conformité et complétude du dossier de candidature 12
8.3. Audition des candidats 12
8.4. Critères de sélection 12
9. Suite de l'appel à projets 13
10. Titre d'occupation domaniale 14
10.1. Pièces administratives 14
10.2. Redevance domaniale 14

10.3. Obligations de l'occupant..... 14

1. Cadre général

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 de certains bâtiments bord à voie d'eau 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

En concertation avec la Ville de Pont-à-Mousson, VNF lance un appel à projets pour permettre le développement d'une offre touristique en bordure de la Moselle canalisée et de « la Voie Bleue » (V50), élue Véloroute de l'année 2026.

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.

2.1.1 La Ville de PONT-À-MOUSSON

Pont-à-Mousson est une commune qui se trouve dans le département de Meurthe-et-Moselle, à mi-chemin entre Metz et Nancy. Elle compte 14 190 habitants selon le dernier recensement de 2023.
La ville est surtout connue pour son industrie de la fonte et de l'acier, qui remonte au Moyen Âge. Pendant des siècles, elle a été un centre important pour la production métallurgique en Europe. Cette tradition industrielle a façonné son identité et a contribué à son développement économique.

Elle s'étale sur 2 160 hectares autour de la Moselle, et se compose essentiellement de territoires agricoles (36 %). La zone urbanisée, qui représente 22 % de la superficie de la commune, se situe au Sud et se développe autour de la Moselle et des grands axes routiers.

Le tissu urbain y est essentiellement constitué de maisons de ville datant de la fin du 19ème siècle et d'ensembles pavillonnaires plus récents des années 70-90 en périphérie du centre-ville. On notera également la présence d'une zone commerciale au Nord-Ouest de la partie urbanisée.

On y retrouve différents équipements publics tels que :
• Des lieux et monuments (églises, abbaye, ponts…).
• Des établissements scolaires, de l'école primaire à l'enseignement supérieur.
• Des établissements sportifs (gymnases, complexe sportif…).
• Des établissements de santé (hôpitaux, cabinet médical…).

L'activité commerciale se concentre essentiellement au niveau du centre-ville, le long de la rue Victor Hugo et plus au Nord dans la zone commerciale.

La commune est desservie à l'Est par l'autoroute A31 qui permet de rejoindre Nancy et Metz en trente minutes et à l'Ouest par la route départementale 958 qui permet de rejoindre les communes voisines. Elle possède également sa propre gare ferroviaire SNCF qui permet de rejoindre Metz ou Nancy en moins de vingt minutes.

2.1.2 Présentation de l'ensemble immobilier (informations non contractuelles connues de VNF)

L'ensemble immobilier est situé en périphérie Nord du centre-ville, en bordure Ouest de la Moselle, dans le périmètre de servitude d'utilité publique « site patrimonial remarquable » de Pont-à-Mousson (avis requis de l'architecte des bâtiments de France pour tout projet de travaux).
Le secteur est urbanisé et se compose de maisons de ville anciennes et de locaux d'activités.

L'accès aux véhicules se fait exclusivement depuis la rue Marguerite d'Anjou. Il s'agit d'une impasse prenant naissance au niveau de la rue du Bois le Prêtre, axe de circulation important qui permet de rejoindre le centre-ville ainsi que les communes voisines au Nord.

La piste cyclable appelée « Voie Bleue » (V50), élue Véloroute de l'année 2026, borde la propriété à l'Est.

Concernant les transports en commun la maison est desservie par les bus LU1 et LUB accessibles à 2 min à pied et qui permettent de rejoindre les différents secteurs de la ville.

Les commerces et services sont situés à moins d'1 km au Nord, au niveau de la zone commerçante.

Le terrain est plat et de forme rectangulaire. La propriété est implantée sur un terrain de 487 m².
L'accès principal se fait depuis la rue Marguerite d'Anjou par un portail métallique à double vantail, en limite séparative sud de la parcelle.

La construction principale, édifiée à la fin du XIXème siècle, est implantée au sud de l'assiette foncière.

Au Nord de la parcelle, on trouve un bâtiment indépendant divisé en deux parties distinctes : une grange et un garage.

La maison élevée sur sous-sol, est composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous combles. Une extension a été ajoutée au nord du logement.

L'accès principal au logement se fait depuis cette extension par une porte en PVC à simple vantail. On retrouve également un accès à l'Est depuis la voie verte en contrehaut de trois marches d'escalier (entrée « historique » permettant l'accès à la maison).

Ses principales caractéristiques techniques consistent en :
• Un gros-œuvre édifié d'aggloméré de béton.
• Les façades sont sous enduit peint.
• Le plancher de l'étage supérieur est en bois.
• Une toiture est réalisée de tuiles mécaniques.
• Les huisseries extérieures sont en PVC avec double vitrage.
• L'occultation des baies se fait par volets roulants en PVC et des volets en bois.

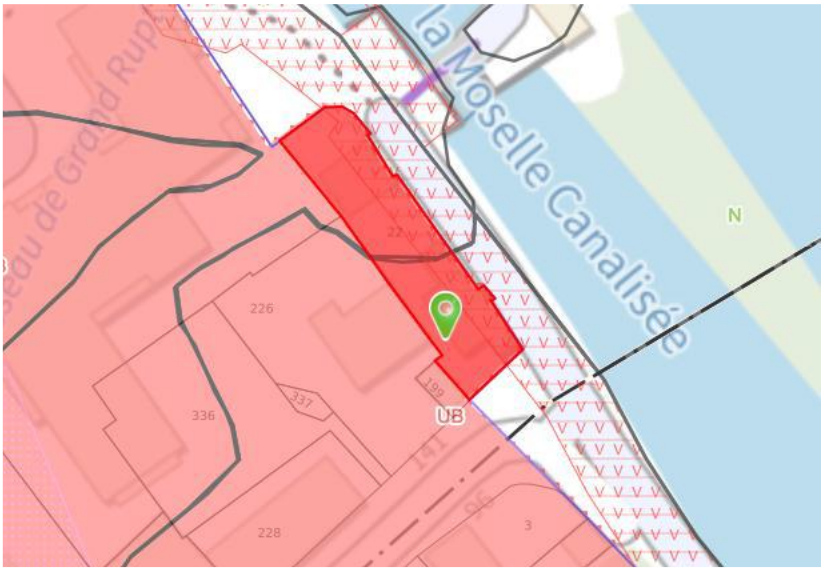
Au sous-sol se trouve : une cave ;
Au rez-de-chaussée : une cuisine, un salon, une salle à manger, un bureau, une chambre, une salle d'eau avec WC ;
Sous-combles : deux chambres.

La maison dispose de revêtements intérieurs et extérieurs en mauvais état nécessitant des travaux de rénovation. Les annexes présentent un état d'entretien modeste.

La maison est équipée en : eau, électricité, téléphone, gaz, tout à l'égout, chaudière centrale à gaz, VMC.

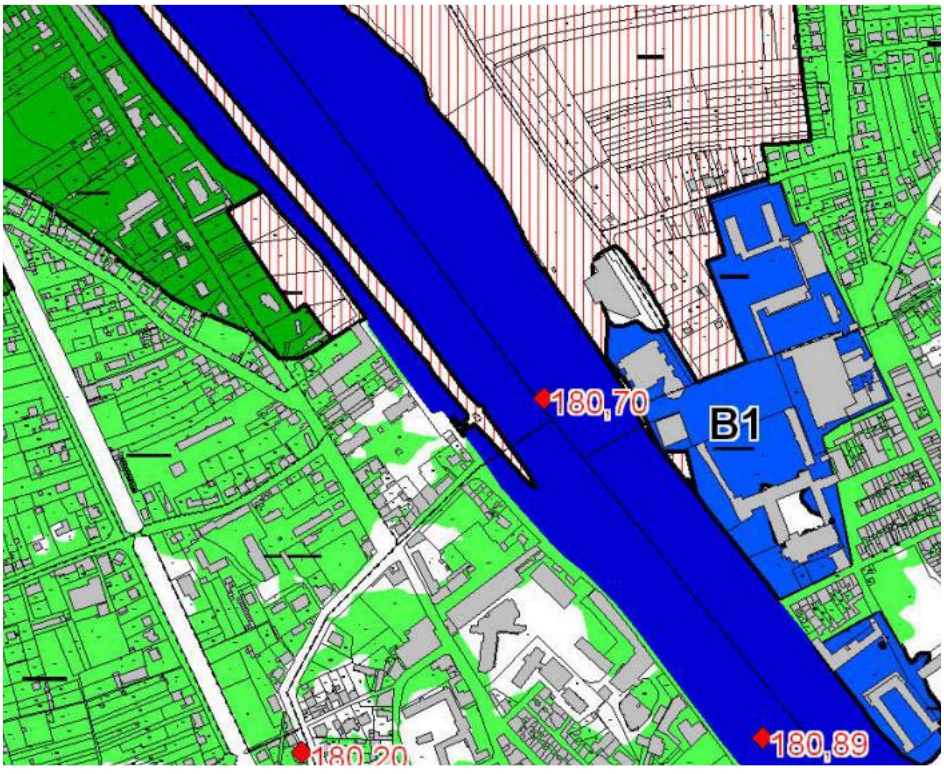
2.1.3 Urbanisme

Les informations ci-dessous sont fournies à titre indicatif sur la base des données connues de VNF. Tout porteur de projet devra se faire confirmer ces informations auprès des services d'urbanisme. L'unité foncière est située en zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la commune, en vigueur depuis décembre 2018.



- UB : zone urbaine périphérique d'extension à vocation principale d'habitat, tissu intermédiaire, comprenant un secteur (UBc)

Le bien immobilier est compris dans les champs d'application suivants :



Cote de référence des aléas inondation : 180,70
Cote de crue max (04/2006) : 181,10
Cote altimétrique de la maison : 181

➢ *PLAN DE PREVENTION DES RISQUES (PPR) LIES AUX CAVITÉS SOUTERRAINES* :
(Article L174.5 du Nouveau Code Minier et Articles L562-1 à L562-9 du Code de l'Environnement)
L'unité foncière n'est pas située dans le périmètre d'un PPR Cavités souterraines.

➢ *PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT) et risques industriels :*
L'unité foncière n'est pas située dans le périmètre d'un PPRT.

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 ensemble immobilier composé de 2 emprises bâties et d'une cour intérieure à proximité du centre-ville de Pont-à-Mousson (la localisation est précisée dans la fiche descriptive *« 2. Descriptifs_EnsembleImmobilier_Pont-A-Mousson »*.

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix, dans la limite des contraintes indiquées dans la présente notice explicative. Le projet visera à développer l'attractivité de ce territoire dont le lien avec la voie d'eau et la « Voie Bleue » (V50) est fort. 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, relatives aux risques naturels et industriels et autres textes applicables sur le secteur. Il revient 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 l'intégralité des contraintes réglementaires.

3.2. Activités autorisées

Les candidats sont invités à proposer prioritairement des activités économiques et/ou associatives participant au développement économique et touristique du territoire, comme celles en lien avec le cyclotourisme.

3.3. Diagnostics et plans

Les plans, photos et diagnostics disponibles sont joints en annexe à la présente notice.

3.4. Collecte des déchets

La collecte des déchets relève d'une compétence de la Communauté de communes du bassin de Pont-à-Mousson.

Les professionnels exploitant une activité économique sur le domaine public fluvial sont responsables de la gestion de leurs déchets, qui va de la collecte au traitement par les filières adaptées. Pour ce faire, ils peuvent :

- Soit recourir à un prestataire privé ;
- Soit, si leurs déchets sont assimilés à des ordures ménagères, faire appel au service de la collectivité compétente.

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

3.5. Travaux, stationnement terrestre et livraisons

L'ensemble des travaux seront à la charge de l'occupant. Ceux-ci 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.

Le stationnement pour la clientèle ou les adhérents devra se faire sur le stationnement public à proximité ou sur l'emprise de l'ensemble immobilier.

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.

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

3.7. Durée d'exploitation

Chaque candidat proposera une durée d'occupation déterminée notamment en fonction de la durée d'amortissement des investissements à justifier en fonction du plan d'affaires qui devra être joint.

4. Conditions particulières d'occupation

4.1 Site mis à disposition

Cadastre Section AY n°22 pour une contenance cadastrale de **487 m²**.



Coordonnées Lambert du site : E923583 N6871921

4.2. Qualité du candidat

Le candidat est nécessairement 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 1er mai 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 un jury susceptible d'associer des experts ou partenaires extérieurs à VNF. VNF ne pourra pas être tenu pour responsable de l'utilisation par ces experts ou partenaires 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'ensemble immobilier pour laquelle ils doivent prendre l'attache du service territorial Moselle de VNF. Ce service fournira au candidat une fiche de passage à transmettre avec le dossier de candidature.

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à VNF par voie électronique, à l'adresse **ap-ami.dtne@vnf.fr** jusqu'au **31 janvier 2027**. Les réponses que VNF juge utiles à l'ensemble des candidats seront communiquées à tout candidat potentiel ayant déjà pris contact avec VNF au sujet du présent appel à projets (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 sur le site dédié (projets (Domaine public fluvial) 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).

7. Remise des candidatures

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au **15 février 2027 à 12h00.**

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. Le jury peut entendre tout expert qu'il désigne.

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 et respecté par le candidat, 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 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

Le jury analyse et attribue à chaque candidat une note composée au regard des critères d'appréciation suivants :

40%	La **solidité financière** et le niveau de la redevance domaniale annuelle proposée (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%	La **qualité technique** et environnementale du projet, appréciée notamment au regard :

	✓ De l'esthétique du bâtiment et de son intégration dans l'environnement du bourg et cyclotouristique. ✓ De la prise en compte des contraintes urbanistiques (accord de principe de l'Architecte des Bâtiments de France) et de voisinage. ✓ Des actions prévues en matière de protection de l'environnement et de développement durable (gestion des déchets, stationnement, accueil des vélos…).
30 %	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 (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…).

9. Suite de l'appel à projets

Les candidats sont ensuite classés en fonction de leur note.

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 dont le projet n'est pas retenu seront informés par VNF.

VNF notifiera 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'attestation d'assurance en cours de validité ;
- ✓ Une pièce d'identité (particulier), le Kbis (entreprise) ou les statuts (association) du lauréat ;
- ✓ Le cas échéant, la délégation de pouvoir de la personne signataire du titre d'occupation domaniale, habilitée à engager le lauréat.

Dans l'hypothèse où des travaux nécessitant des autorisations seraient à établir, l'occupant se chargera des demandes auprès de la commune sous couvert du service territorial de VNF.

10.2. Redevance domaniale

La redevance domaniale annuelle de base minimale attendue de VNF s'élève à 8750 euros (valeur 2026). Cette valeur est indexée chaque année sur l'indice du coût de la construction.

Cette redevance mentionnée dans l'avis de publicité constitue un montant minimum. Elle n'engage pas VNF sur le montant final de la redevance domaniale. Le candidat peut proposer une redevance de montant supérieur, le niveau de redevance étant l'un des critères de sélection du projet.

10.3. Obligations de l'occupant

Le titre d'occupation domaniale autorise l'occupation de l'ensemble immobilier, sur le domaine public fluvial, par le lauréat (qui est alors nommé « l'occupant ») pour l'exercice de l'activité qu'il a proposée en réponse à l'appel à projets. Il définit les conditions de l'occupation.

L'occupant est responsable envers VNF de la conservation de l'ensemble immobilier 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 ($n-1$).