

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE SUR LE PORT DE LILLE

Création et Exploitation d'un Village de Matériaux, du Réemploi et de la Logistique Inversée à vocation fluviale (VMRLI).

1) ORGANISME PROCEDANT A LA MISE EN CONCURRENCE

PORTS DE LILLE, Service Industriel et commercial de la CCI Hauts de France, dont le siège est situé Place Leroux de Fauquemont – CS 91394 – 59014 LILLE CEDEX

2) OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

Dans le cadre de la rénovation urbaine, de la lutte contre le réchauffement climatique, et la réduction des nuisances liées aux transports, il apparaît de plus en plus impératif aujourd'hui de privilégier les modes de transport alternatifs à la route, et particulièrement le fluvial, pour approvisionner les aires urbaines en matériaux de construction et pour en évacuer des flux en sortie (déchets et produits recyclables notamment).

Les quatre partenaires, PORTS DE LILLE, Voies Navigables de France (VNF), la ville de Lille et la Métropole européenne de Lille (MEL), partagent l'ambition commune de créer un équipement novateur et expérimental pour accompagner la transition écologique du territoire métropolitain sur cet enjeu de décarbonation des flux de matériaux de construction et de ses déchets.

C'est dans cette optique qu'a été imaginée la création d'un site bord à voie d'eau localisé au sein du Port de Lille pour accueillir un **Village de Matériaux, du Réemploi et de la Logistique Inversée à vocation fluviale (VMRLI)** où pourrait être assurée toute une gamme de services visant à desservir la ville, en entrée et en sortie, en matériaux de construction et en déchets à recycler.

Dans cette perspective, une étude a été menée afin de déterminer les conditions d'émergence dans lesquelles cet équipement pourrait être implanté.

Cette étude a été commanditée par un groupement composé des quatre partenaires précités.



Ports de Lille

Place Leroux de Fauquemont | CS 91394 | 59014 LILLE CEDEX | T. +33 (0)3 20 22 73 80

Siège : CCI de région Hauts-de-France | 299 boulevard de Leeds | CS 90028 - 59031 LILLE CEDEX | T. 03 20 63 79 79
SIREN : 130 022 718 - NAF : 9411 Z

un équipement

CCI GRAND LILLE
HAUTS-DE-FRANCE



En conclusion de cette étude, un premier schéma d'organisation a été imaginé afin de répondre aux principaux enjeux que sont :

- Le transfert modal dans le cadre de la décarbonation/décongestion routière ;
- Le développement de solutions de proximité pour les acteurs du bâtiment et des travaux publics ;
- Le développement de l'économie circulaire dont le respect des réglementations (Loi AGECE, etc.).

Dans ce cadre, de réels potentiels de marché ont été identifiés.

À court terme, entre 2026 et 2032, 1 500 logements seront construits ou rénovés dans l'environnement immédiat du port de Lille, s'inscrivant dans le cadre de grands projets urbains :

- ZAC des Rives de la Haute Deûle (phase 2),
- Projet NPNRU de Bois Blancs-Les Aviateurs, entre autres.

Sur la période 2030-2036, les projets du Schéma Directeur des Infrastructures de Transports de la MEL (lignes nouvelles de Bus à Haut Niveau de Service et de tramway) pourraient apporter un potentiel de volume à partir des travaux à réaliser.

La MEL en tant qu'acteur engagé de la transition écologique a lancé un AMI «Valorisation des ressources issues des travaux de voiries et développement de formulations de béton bas-carbone » dont les expérimentations doivent se faire sur les secteurs de Roubaix, Tourcoing et de Mons-en-Baroeul pour des travaux sur ces mêmes secteurs. Ces engagements prédisent des besoins logistiques nécessitant davantage des modes de transport alternatifs comme la voie d'eau ou la voie ferrée.

Dans un périmètre très proche du port de Lille les quantités potentielles ont été estimées à :

- 8 300 tonnes par an de terres à évacuer ;
- 33 000 tonnes par an de terres excavées à valoriser ;
- Ainsi qu'un approvisionnement en matériaux.

D'autres opérations de construction ou de rénovation (logements locatifs sociaux et privés), d'aménagement d'espaces publics, programmées sur un périmètre élargi pourraient également représenter des opportunités supplémentaires de captation.

L'objectif de cet AMI lancé en application des dispositions de l'article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) est d'identifier *un opérateur ou un groupement d'acteurs* logistiques susceptibles de créer et gérer un *Village de Matériaux, du Réemploi et de la Logistique Inversée à vocation fluviale (VMRLI)* qui accueillera au minimum les trois activités suivantes :

✓ Village des matériaux

Il s'agira d'une plateforme favorisant le stockage et la distribution des matériaux de façon optimisée à destination des professionnels du bâtiment et des travaux publics (artisans, entreprises générales, gros œuvre, second œuvre, colis hors normes...).

Grâce à sa localisation, le site devra être approvisionné plus particulièrement via la voie d'eau.



Les services additionnels tels que la vente, la location de matériels ou le *kitting* (*rassembler chaque élément nécessaire pour composer un kit répondant aux besoins du chantier) seront potentiellement intégrés au sein de l'offre de valeur.

A noter que cette plateforme ne devra pas s'apparenter à un simple point de vente de matériaux.

✓ Village du réemploi (ou « matériauthèque »)

Il sera question d'un espace de stockage et de vente de matériaux issus du réemploi permettant de réinjecter dans l'économie circulaire des matériaux de seconde main destinés aux artisans et entreprises du bâtiment, une plateforme numérique accompagnant la plateforme physique devra être mise en place à court ou moyen terme. Elle permettra ainsi de faciliter également l'identification et la réutilisation de volumes plus petits vers des acteurs intermédiaires s'adressant notamment aux habitants.

Les Produits, Équipements et Matériaux (PEM) attendus, seront à titre d'exemple principalement des sanitaires (WC, douches), des tuiles, des revêtements de sols (carrelage et parquet, dalles de moquette), des pavés extérieurs, des portes, des fenêtres et portes fenêtres, des bois de charpente et de structure, des isolants et autres matériaux de second œuvre.

Les activités inhérentes à la réparation et réhabilitation des produits issus du réemploi seront parties prenantes de cette brique servicielle.

A noter qu'un événement de préfiguration a été réalisé par la chaire RECONVERT et l'IMT Nord Europe, en partenariat avec la ville de Lille et la MEL du 27 au 31 Mai 2024, sur le site du port de Lille. Cette expérimentation a permis de constituer un premier retour d'expérience quant à l'organisation d'un tel village du réemploi, de son approvisionnement et de la gestion du magasin supporté par un site web permettant de gérer l'offre et la demande de particuliers, d'artisans et entreprises du bâtiment lillois et de ses environs proches dans la Métropole Européenne de Lille. Des acteurs locaux de la chaîne de valeur du réemploi des matériaux de déconstruction du bâtiment ont ainsi été impliqués.

✓ Village de la logistique inversée (Dont le TRI...)

La logistique inversée ou logistique des retours adresse l'ensemble des opérations (flux physiques et d'informations) permettant d'assurer le retour des produits/matériaux du client consommateur vers le point d'origine.

Les opérations s'inscriront ainsi en transversalité des deux précédentes notions et concerneront la collecte, le tri et le traitement des produits en surplus, obsolètes, usagés ou irréparables avec pour objectif leur valorisation.

Cette notion s'inscrit en outre dans un contexte de Loi AGEC transposée au bâtiment et obligeant les professionnels à trier à la source 7 types de déchets.

Dispositions particulières du projet

Dans la perspective de ce VMRLI, il est attendu du futur occupant qu'il prenne la casquette de **chef d'orchestre et d'agrégateur de l'ensemble des briques servicielles définies** Cet équipement constituera un **objet au service de tous les professionnels du bâtiment et des travaux publics et de tous les chantiers du territoire.**



Le futur occupant devra faire du VMRLI un véritable démonstrateur et en assurer activement la promotion auprès des clients potentiels ainsi que des partenaires institutionnels. **L'accent sera mis sur les innovations du projet** (techniques, numériques et organisationnelles) pour en valoriser l'impact. Des clauses de revoyure et de résiliation seront intégrées dans le contrat dans le cadre du suivi de l'exploitation.

Ce démonstrateur devra pouvoir **dialoguer avec l'écosystème existant (petits et grands acteurs) et notamment les autres plateformes de réemploi** implantées sur le territoire de la métropole (Roubaix, Lomme...) **et les initiatives locales en faveur d'une logistique urbaine durable** (Programme Marguerite). A noter que la Ville et la MEL se sont engagées à travailler en parallèle sur des briques servicielles en dehors de l'enceinte portuaire tels que les ateliers de réparation, de la formation, et un accès au réemploi pour les particuliers.

Une attention toute particulière sera apportée à l'adoption d'une **démarche environnementale et durable**, notamment dans l'utilisation des modes de transport respectueux de l'environnement. Cet aspect sera évalué au regard des ambitions portées par la Troisième Révolution Industrielle « REV3 ». Le **VMRLI devra utiliser la voie d'eau** ; il est attendu des engagements concrets et forts sur ce point (cf article 5).

Une **phase d'expérimentation** pourra être prévue afin de démontrer la viabilité du modèle économique. Elle permettra également de définir les **conditions de répliquabilité**, afin de préparer un déploiement de cette solution sur d'autres sites bord à voie d'eau de la MEL.

Des investissements sont à prévoir par l'occupant, dont une partie dans le cadre de la mise en œuvre d'une zone couverte. Cette dernière pourrait concerner la réalisation d'un bâtiment démontable temporaire.



3) DESCRIPTION DU FONCIER MIS A DISPOSITION

1. Situation

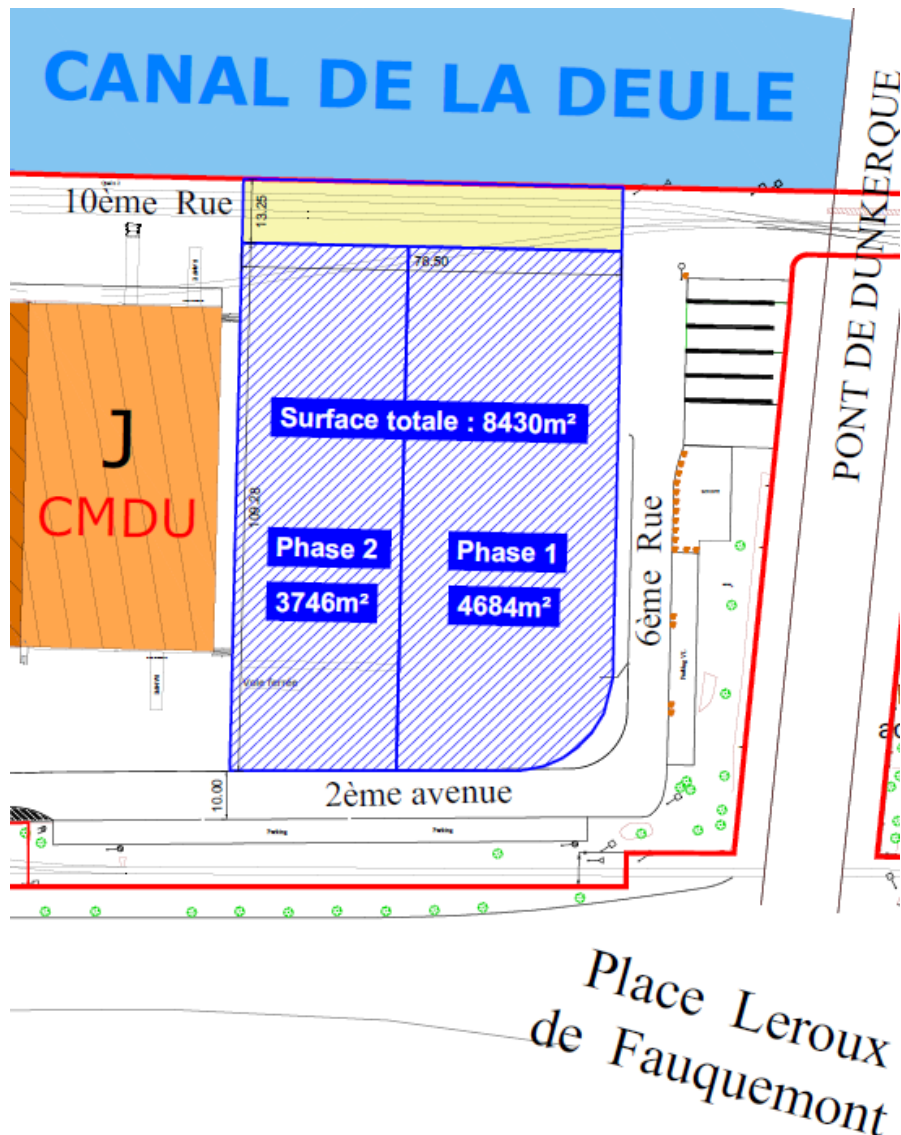
Le foncier mis à disposition pour le VMRLI est situé dans l'enceinte du Port de Lille entre le pont de Dunkerque et le Centre Multimodal de Distribution Urbaine (CMDU). Cette situation permet d'envisager de potentielles synergies avec le CMDU, qui est un bâtiment dont la rénovation a fait l'objet d'un soin particulier, afin d'accueillir des activités liées à la distribution urbaine et à la livraison des marchandises en ville dont des produits agroalimentaires.

De par cette situation, ce site est en prise directe avec le canal à grand gabarit, bordé par un quai lourd comme le montre la photo ci-dessous. Par ailleurs, il dispose d'une localisation géographique idéale. Il est situé au centre d'un tissu urbain très dense et à proximité immédiate des grands axes routiers.



2. Surface

Le site totalise 8 430 m² et sera mis à disposition en deux temps. La surface de la phase 1 est disponible de suite, une surface complémentaire sera mise à disposition dans un second temps, à la mi-2027.



3. Caractéristiques

Le site est partiellement clôturé et imperméabilisé.

Concernant la viabilisation, les réseaux (AEP, EU, Electricité et télécommunications) seront mis en place à proximité de la parcelle coté boulevard par Ports de Lille.

Une zone de parking de 4 à 5 VL pourra être mise à disposition à proximité de cette emprise.

Le quai d'exploitation n'est pas compris dans la surface mise à disposition (en jaune sur le plan). L'occupant bénéficiera de créneaux pour l'usage de ce quai car il accueille d'autres activités et flux par la voie d'eau et le fer. L'usage du quai sera étudié conjointement avec le futur occupant et joint en annexe à la COT.

La zone concernée (hachures bleues) a fait l'objet d'une dépollution et permet le développement d'une activité économique. Le rapport après travaux est communicable sur demande



L'accessibilité à la parcelle sera étudiée en fonction du projet et préférentiellement par la 2^e avenue.

4) PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES

Les candidats sont invités à présenter un projet d'aménagement du terrain et le montant des investissements associés.

Une attention particulière devra être portée sur l'intégration du site dans son environnement, notamment sur les aspects visibles depuis le pont de Dunkerque, par le biais d'un aménagement paysager qualitatif.

En raison de la localisation du site, au cœur d'un environnement urbain, les nuisances potentielles devront être maîtrisées et les activités de criblage et de concassage ne seront pas autorisées. Il s'agira avant tout de faire transiter les matériaux.

Les candidats devront préciser les mesures qu'ils entendent prendre pour limiter les nuisances (bruit, poussière, odeur, pollution visuelle etc.).

Les candidats devront mettre en œuvre les moyens suffisants pour protéger le quai et les voies ferrées pendant les opérations.

Ils devront également prendre en compte les délais de demande d'urbanisme et environnementales dans leur phasage.

Un plan de fonctionnement du site devra être transmis afin notamment d'explicitier les flux.

5) CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'AUTORISATION

Type d'autorisation :

La mise à disposition du terrain et l'autorisation de l'occuper prendront la forme d'une convention d'occupation temporaire non constitutive de droit réel sur le domaine public, régie par les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Le régime des baux commerciaux est exclu.

Au terme de cette convention, et quelle qu'en soit sa durée effective, l'occupant, sauf à en être exonéré par le Concessionnaire, sera tenu d'enlever toutes les installations et aménagements qu'il aura mis en œuvre sur le terrain mis à disposition et remettre le site dans l'état environnemental où il se trouvait à la prise de possession. Une étude de pollution devra être réalisée par le locataire lors de son départ du site.

Durée de l'autorisation :

La durée d'occupation sera fixée avec l'occupant en fonction du projet envisagé. Elle pourra comprendre une phase d'expérimentation définie conjointement.

Aussi, les candidats sont invités à préciser les étapes cohérentes au regard de leur projet (étapes à préciser dont la phase de confortement des briques servicielles et leur dimensionnement)



La durée comprend également le temps nécessaire à la remise en état du terrain au terme de la convention.

Dans le cas où le candidat souhaiterait un terme de convention postérieur à 2038, année du terme de la concession détenue par Ports de Lille – CCI Hauts de France, un accord du concédant (Voies Navigables de France – VNF) sera nécessaire.

Régime financier :

	Tarification 2026	Evolution tarifaire au 1er janvier de chaque année selon les indices suivants
Redevance annuelle d'occupation	8,30 € HT et HC /m ² /an	Indice du coût de la construction ICC
Dépôt de garantie à la signature de la convention	3 mois de redevance	Sans objet
Frais d'entretien de zone	313,68 € HT par an	Indice EV4 « Travaux d'entretien d'espaces verts » (source Moniteur)
Participation aux frais de surveillance dissuasive	0,60 € HT / m ² / an	Indexation selon les indices des prix de production des services français aux entreprises françaises (BtoB) – CPF 80.10 – Services de sécurité privée - Source INSEE : Identifiant 010546040
Frais de convention	250 €	Sans objet

Engagement de flux Voie d'eau

Aussi, compte tenu de la localisation du terrain, il est imposé **une obligation minimale de réaliser un trafic fluvial sur la base de 2,5 tonnes par mètre carré¹ par an**. Cet engagement pourra être adapté en fonction de la nature des produits ou des marchandises transportés (palettes, m3...). Il est recherché une régularité des flux tout au long de l'année.

Les candidats devront présenter dans leurs propositions les flux envisagés, leurs provenances ou leurs destinations, et les volumes prévisionnels.

¹ Engagement calculé sur la surface totale de la parcelle occupée.



Ils devront en outre préciser l'organisation, les équipements, les délais de prévenance, la politique tarifaire envisagée pour opérer le chargement et/ou le déchargement sur le quai public.

L'engagement pris sera formalisé dans la convention d'occupation.

A défaut de réalisation de l'engagement, une pénalité (de l'ordre de 0,31 € par tonne non réalisée) sera appliquée.

6) MODALITES DE CONSULTATION

PORTS DE LILLE invite toute personne intéressée par la conclusion d'une convention d'occupation à le contacter et à remettre un dossier de candidature dans les conditions suivantes :

CONTENU DU DOSSIER DE REPONSE :

Ce dossier doit permettre à PORTS DE LILLE d'avoir une vision et une compréhension globale de la volonté du candidat.

Pour cela il comprendra :

- Une description du candidat ou en cas de groupement de la composition de celui-ci, de l'actionnariat et de toutes informations utiles pour appréhender la qualité du postulant :
 - Un extrait K-BIS de moins de 3 mois ;
 - Une présentation des capacités financières de l'entreprise (ou du groupement) avec notamment une déclaration concernant son chiffre d'affaires sur les trois dernières années et les bilans ;
 - Une présentation commerciale de l'entreprise ;
 - Une présentation des activités, des expériences significatives, des services du candidat permettant d'apprécier sa capacité à proposer et mettre en œuvre les services attendus.
 - Une présentation des compétences permettant d'appréhender les problématiques liées au BTP, à sa logistique, à son économie circulaire, au transport (notamment multimodal) et à la réglementation.
- Une présentation du projet envisagé avec notamment :
 - La présentation du projet et des services envisagés ;
 - Le développement commercial et numérique prévu pour en assurer le succès ;
 - Les moyens qui seront affectés en termes de personnel et de matériels ;
 - La présentation du fonctionnement du site et des flux envisagés sur le site (descriptif et plan)
 - La présentation des aménagements et investissements envisagés sur le terrain (valorisation, intégration du terrain dans son environnement) ; un plan



d'aménagement devra être transmis ainsi que le montant estimé des investissements.

- Plan d'affaires prévisionnel présentant les prestations proposées
- Modèle de rapport d'activités
- La description des mesures prises pour limiter les nuisances ;
- La présentation de la gestion des déchets et les modalités proposées pour maximiser les exutoires et réduire au maximum ces derniers ;
- La présentation de la mise en œuvre de la multimodalité et son impact environnemental : présentation du trafic fluvial envisagé (volume, provenance des flux, justificatifs apportés, etc.) ; organisation du chargement/déchargement (matériels, personnel etc.) ;
- Démarche RSE déployée pour et sur le site ;
- Durée d'occupation envisagée, phasage éventuel, planning dont les délais indispensables aux autorisations administratives ;
- Le ou les partenariat(s) envisagés et comment ces derniers s'organisent et se répartissent les briques servicielles.

MODALITES DE REMISE DES PROPOSITIONS :

Les dossiers devront parvenir **avant le 21 Mai 2026 12h00** par voie dématérialisée aux adresses suivantes :

commercial@portsdelille.com

juridique@portsdelille.com

Les dossiers qui seraient remis après la date et l'heure limites ne seront pas retenus.



CRITERES DE CHOIX :

Les critères de choix seront les suivants :

Analyse de la solidité financière du candidat ou du groupement		15 points
Analyse du projet envisagé	<p><u>Activité projetée :</u></p> <p>Activités et services (physiques et numériques) proposés, fonctionnement de la plateforme, variété des services proposés, proposition d'innovation, perspectives d'évolution commerciale, cohérence avec le plan d'affaires prévisionnel.</p>	25 points
	<p><u>Analyse des flux</u></p> <p>Développement du trafic voie d'eau en conformité avec le paragraphe 5 alinéa « FLUX » (engagement pris, justificatifs etc.).</p> <p>Autres flux générés par l'activité (entrants et sortants) et compatibilité avec le site portuaire.</p>	25 points
	<p><u>Organisation, moyens et savoir faire</u></p> <p>Compétences et expériences significatives du candidat ou du groupement dans le déploiement d'expérimentations et de solutions innovantes – (traitement de flux pour différents utilisateurs)</p> <p>Prises en compte des stratégies territoriales/locales en matière d'économie circulaire. (Compréhension de l'écosystème et complémentarité avec les projets existants).</p> <p>Evaluation de l'équipe affectée pour développer, porter le projet, innover et plan d'actions commerciales, emplois dédiés aux activités sur site.</p>	20 points
	<p><u>Engagement Social et Environnemental</u></p> <p>Démarche RSE déployée sur le site</p> <p>Aménagements projetés permettant de valoriser le site (phase 1 et phase 2) et de limiter les nuisances (bruit, poussière, odeur, pollution visuelle, etc).</p> <p>Intégration paysagère et urbaine du projet.</p>	15 points



Une audition des candidats sera organisée préalablement au choix final.

PORTS DE LILLE et ses partenaires seront attentifs aux justificatifs apportés et à la solidité du projet. Le Concessionnaire se réserve le droit de ne pas attribuer d'autorisation si les propositions reçues ne sont pas en adéquation avec les intérêts du domaine public géré.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

La visite du site est obligatoire pour tous les candidats. Prise de contact auprès du service commercial de PORTS DE LILLE. Cette visite devra avoir lieu avant **le 30 avril 2026**.

Pour toute question concernant cette procédure ou pour obtenir des informations complémentaires, adressez un courriel à commercial@portsdelille.com ou juridique@portsdelille.com ou téléphoner au 03.20.22.73.80