



APPEL À PROJETS
POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL
POUR UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Maison Eclusière n°25 à Eglingen
Canal du Rhône au Rhin Branche Sud



INTRODUCTION

La Direction Territoriale de Voies Navigables de France (VNF) à Strasbourg est chargée de gérer 450 Km de cours d'eau et ces dépendances.

Outre les voies d'eau, ce domaine comprend un patrimoine immobilier important de maisons éclésières.

Certaines sont utilisées comme logement de fonctions par les agents en charge de l'entretien et de l'exploitation du domaine public fluvial, mais d'autres peuvent faire l'objet de développement de projet.

En l'espèce, la maison éclésièrè n°25 à Eglingen, objet du présent appel à projets, est vacante.

Aussi, convaincu du potentiel de cette maison à valoriser la voie d'eau et le territoire, VNF est à la recherche d'un porteur de projets.

I. LOCALISATION DE LA MAISON ECLUSIERE

La maison éclésièrè n°25 du Canal du Rhône au Rhin Branche Sud (PK 16.04 en rive droite) est située à Eglingen, dans la couronne périurbaine de Mulhouse.

Elle se trouve à 18 Km de Mulhouse (30 min en voiture, 1h à vélo), à 10 Km d'Altkirch (15 min en voiture et 30 à vélo).

Elle est accessible par la D18.4 puis par quelques mètres de chemin de halage, ainsi que par l'Euro Véloroute 6 et la Voie Verte 24, directement.



II. CONTRAINTE URBANISTIQUE

La maison est située en zone ND du POS, dans sa version de 1999.

Le candidat s'assurera que son projet respecte les règles d'urbanisme imposée par la commune. A ce titre, il lui est fortement conseillé de se rapprocher de la collectivité afin de l'informer de lui présenter son projet.

III. CARACTERISTIQUE DE LA MAISON ECLUSIERE

Surfaces : environ 100 m²

Au rez-de-chaussée :

- Cuisine : 7.71 m²
- Salle de bain : 4.97 m²
- Wc : 1.62 m²
- Chambre 1 : 28.80 m²
- Entrée : 3.36 m²

A l'étage :

- Chambre 2 : 11.44 m²
- Chambre 3 : 10.56 m²
- Couloir, kitchenette et salle d'eau avec WC : 16.49 m²

Une dépendance de 33.24 m².

Le foncier adjacent à la maison éclusière est inclus dans la location.

Etat du bâtiment :

Le bâtiment a été entièrement rénové par l'ancien occupant.

L'intérieur est donc en très bon état.

La toiture a été refaite par VNF en 2017.

L'assainissement (fosse individuelle) a été refait par VNF en 2016.

IV. ACTIVITES AUTORISEES DANS LA MAISON ECLUSIERE

Les usages envisagés doivent apporter une plus-value à la mise en valeur de la voie d'eau et au développement du territoire, soit par leur qualité, leur originalité, leur innovation (...), dans le respect des lieux ainsi que des riverains.

Chaque candidat est donc libre de proposer le projet de son choix, dans la mesure où celui-ci contribue au développement et à l'animation de la voie d'eau et de ses abords.

A titre d'exemple, on peut noter que les projets suivants se sont avérés concluant sur d'autres directions territoriales de VNF :

- Les projets d'hébergement : des gîtes, chambres d'hôte,...
Ces projets répondent à la demande de différents usagers comme les cyclistes (présents en nombre sur le secteur), les touristes, usagers de la voie d'eau,...
La maison a été spécialement aménagée et exploitée jusqu'à maintenant en chambre d'hôtes. Le candidat est libre de contacter l'ancien exploitant (ses coordonnées sont disponibles sur demande auprès de VNF Strasbourg, au sein de l'Unité Fonctionnelle Bâtiments-Domaine-Urbanisme) qui pourra le renseigner sur la viabilité de l'activité.
- Les projets de commerce : il s'agit là de commerce de proximité, comprenant des produits de première nécessité et des produits régionaux. Ce type d'infrastructure n'est pas disponible bord à voie d'eau sur l'itinéraire concerné.
- Les projets de restauration : des restaurants sont déjà implantés sur le secteur. L'activité envisagée doit donc se faire en harmonie avec celle déjà existante.
- Les projets proposant une offre de service à l'utilisateur comme la location et la réparation de vélos
- Les projets à vocation culturelle, artistique ou artisanale : ces projets bénéficient à tout type d'usagers, de la voie d'eau, de la piste cyclable, des touristes, des locaux. Leur développement doit se faire en lien avec les collectivités locales.
- Les projets à vocation pédagogique et de loisirs : développement d'activité en lien avec la pêche, la chasse, les sports nautiques ou de plein air, l'observation de la nature, mise en valeur du patrimoine naturel,...

Les projets proposés ne doivent pas déséquilibrer l'offre déjà existante sur le territoire, mais doivent au contraire la compléter.

V. REDEVANCE DOMANIALE

La Convention d'Occupation Temporaire (COT) du Domaine Public fluvial

Une COT sera établie entre VNF et le porteur de projet retenu.

Cette convention autorisera le bénéficiaire à effectuer les travaux projetés en vue du développement de l'activité retenue, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

En contre- partie, le bénéficiaire s'engage à réaliser le projet pour lequel il a été retenu et à verser une redevance d'occupation du domaine public fluvial à VNF. Cette redevance est indexée annuellement sur l'indice du coût de la construction du 3^{ème} trimestre de l'année n-1.

Le montant de l'occupation de la maison éclusière par l'ancien occupant est de 340 €/mois, prenant en compte les aménagements qu'il a réalisés.

Le montant de la nouvelle convention sera calculé en fonction de l'activité envisagée et des investissements et aménagement proposés, mais ne sera pas inférieur à la redevance actuelle.

Il est souhaitable que le candidat fasse une proposition de redevance, basée également sur la rentabilité de l'activité.

Un dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer sera également demandé.

Cas particulier des aménagements

La maison a été exploitée jusqu'à très récemment comme chambre d'hôtes, comprenant 2 locations possibles. Elle a donc été aménagée entièrement par le dernier exploitant.

Des photos sont disponibles sur le site de VNF Strasbourg, partie « Publicité, offres locatives et mises en concurrence ».

Le candidat peut se rapprocher du dernier exploitant (*ses coordonnées sont disponibles sur demande auprès de VNF Strasbourg, au sein de l'Unité Fonctionnelle Bâtiments-Domaine-Urbanisme*) pour convenir avec lui d'un prix de reprise des aménagements réalisés. Cette solution permettrait une reprise « clé en main » de l'activité.

Si toutefois le candidat ne souhaite pas conserver les aménagements existants, l'ancien exploitant les retirera ; l'aménagement sera donc entièrement à la charge du candidat.

La durée et les conditions de la COT seront fixées en fonction des investissements à réaliser et de leur amortissement.

VI. CANDIDATURES

Les candidats peuvent être aussi bien des particuliers, que des collectivités, des sociétés, des associations.

Visite de la maison

Une visite de la maison peut être organisée. Pour ce faire, le candidat prendra contact avec M. Christian STEPHAN, dont voici les coordonnées :



Voies navigables de France
DTStrasbourg
UT- CRRES
Circonscription Dannemarie



STEPHAN Christian
Adjoint Chef de Circonscription
Correspondant Maisons Eclusières
Ecluse n° 17
68 210 WOLFERSDORF
03.89.08.04.38
06.08.24.44.59
christian.stephan@vnf.fr

Dossier de candidature

Il est demandé aux candidats de renvoyer de renvoyer un dossier complet avant le 8 août 2018 à 12h.

Par mail à l'adresse suivante : mec.bdu.dts@vnf.fr

Ou par courrier à l'attention de l'UF Bâtiments/Domaine/ Urbanisme

A l'attention de Céline GINGLINGER

4 Quai de Paris

CS 30 367

67010 STRASBOURG CEDEX.

Ce dossier devra comprendre :

Particulier	Société	collectivité	association
- Une copie de la carte d'identité - Un justificatif de domicile - un CV - Le dossier de candidature en annexe de cet appel à projet	- Un Kbis de moins de 6 mois - Les comptes de résultat de l'entreprise des 2 dernières années - le dernier bilan de l'entreprise -Le dossier de candidature en annexe de cet appel à projet	- Le SiREN/SIRET - Le dossier de candidature en annexe de cet appel à projet	- Les statuts de l'association - Le dossier de candidature en annexe de cet appel à projet

VNF se réserve le droit de demander des documents complémentaires pour l'analyse du dossier.

Analyse des dossiers :

Les dossiers seront analysés par un jury spécifique constitués pour les appels à projets de VNF.

Les critères de sélection seront les suivants :

- Intérêt du projet pour la mise en valeur de la voie d'eau : 40%
- Viabilité du projet : 30%
- Solidité financière du candidat : 20%
- Redevance proposée par le candidat : 10%