

APPEL A PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Maison éclusière n°85 /
Octobre 2019

PIECE 1 : Cahier des charges et règlement

Date et heure limites de réception :

Le 17 septembre 2020 à 12h00 impérativement

1. Objet de la procédure de sélection

a. Contexte et enjeux

Voies navigables de France (VNF) est un établissement public administratif de l'État chargé, notamment, d'assurer l'exploitation des voies navigables et de gérer une partie du domaine public fluvial (DPF) de l'État. À ce titre, il assure la valorisation du domaine public qui lui est confié par l'Etat, sur lequel il peut accorder des autorisations d'occupation privative pour l'exercice d'activités économiques.

VNF a également pour mission de promouvoir l'usage de la voie d'eau, que ce soit dans les champs de l'aménagement urbain, du développement touristique ou du développement économique des territoires. Il favorise l'implantation d'activités nouvelles sur la voie d'eau et travaille avec les collectivités à la mise en valeur de celles-ci.

Les maisons éclésières font partie intégrante de cette stratégie de gestion.

Parmi ces maisons figure la Maison Eclésièrè n°85 à Strasbourg, actuellement vacante.

Dans le cadre de la valorisation de la voie d'eau, VNF, en lien avec la ville de Strasbourg, souhaiterait y voir établir une activité autre que du logement principal d'habitation, afin de favoriser l'attractivité du site.

b. Description du site concerné

La maison éclusière n°85 du Canal du Rhône au Rhin Branche Nord (PK 131 ,964 en rive gauche) est située à Strasbourg, à l'extérieur de l'hyper-centre, précisément en partie sud, en bordure du Canal du Rhône au Rhin Branche Nord, à l'extrémité Ouest du quartier de la Meinau et en limite de l'Elsau.

Elle se trouve à 1,8 Km du centre de Strasbourg (22 min à pied, 10 min à vélo, 10 min en voiture), à 10 min de l'entrée d'autoroute A 35.

L'impasse de l'écluse est une voie secondaire, desservie par la rue des Imprimeurs.

La gare TGV est à 3,5 Km et l'arrêt de transport en commun le plus proche est à 750 m (Bus ligne 15, arrêt « Pasteur »).

L'environnement immédiat est composé au Nord de l'échangeur A 35/RN 4 en direction de Kehl, à l'Ouest de jardins, de quelques bâtiments disséminés et d'une structure d'hébergement à vocation sociale (ADOMA), au Sud et à l'Est de bâtiments à usages d'activités (fourrière communautaire, surfaces de ventes de matériaux de construction,...).

Diverses associations sportives (club d'aviron, gymnase,...), et le collège Louis Pasteur sont accessibles facilement.

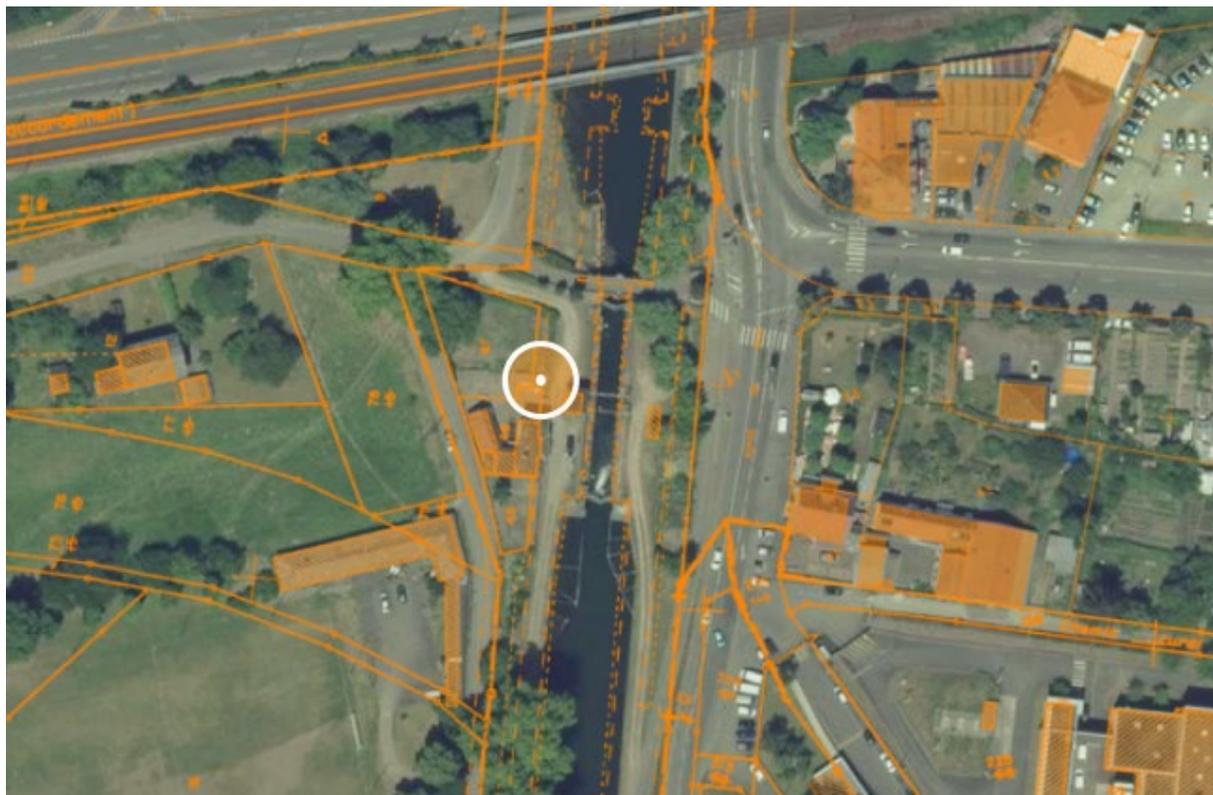


c. Contraintes urbanistiques

La maison est située en zone N2 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg, dans sa version de Juin 2018.

Références cadastrales : section NM, parcelles 47, 48 et 49.

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 et de lui présenter son projet.



d. Caractéristiques de la maison éclusière

Surfaces : environ 85 m² (loi Carrez)

Au rez-de-chaussée :

- Entrée 3,82 m²
- WC : 1,90 m²
- Séjour : 13,20 m²
- Chambre 1 : 11,86 m²
- Cuisine : 9,10 m²

A l'étage 1 :

- Palier : 2,67 m²
- Chambre 2 : 19,24 m²

- Chambre 3 : 11,99 m²
- Salle de bain : 5,94 m²

A l'étage 2 :

- Pièce 4 (combles sous mansarde aménagées) : 3,94 m² (10 m² au sol).

Les combles ne sont pas isolées.

Place de stationnement extérieure incluse dans l'occupation.

Le foncier adjacent à la maison éclusière (environ 700 m²) avec jardin clos est inclus dans la location.

Etat du bâtiment :

Le bâti a été occupé comme habitation principale jusqu'au 31/12/2016 et vacant depuis.

Le bâtiment est en bon état général, des travaux sanitaires ont été effectués par VNF (remplacement baignoire, rafraichissement des murs intérieurs et remplacement de la porte d'entrée), mais des travaux de rafraichissement global sont à prévoir.

Les fenêtres sont en PVC double vitrage, les volets en bois.

Chauffage individuel au gaz.

Les diagnostics amiante, plombs, électrique et de performance énergétique sont effectués et seront transmis sur demande.

Une étude de faisabilité est en cours pour le raccordement de la maison au réseau d'assainissement (aujourd'hui un assainissement individuel conforme est en place).

2. Cadrage du projet

a. Activités autorisées sur le site

Les usages envisagés doivent apporter une plus-value à la mise en valeur de la voie d'eau et au développement du territoire, 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, en particulier :

- Les projets d'hébergement : des gîtes, chambres d'hôtes, ...
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, ...
- Les projets de commerce : il s'agit là de toute activité participant à la vie économique du secteur, y compris les activités nocturnes (bar, restaurant, commerce de proximité, ...)

- Les projets à vocation culturelle, artistique ou artisanale : ces projets bénéficient à tout type d'usagers. 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 les sports nautiques ou de plein air, ...
- Les projets d'information touristique : point info tourisme qui assurerait la promotion du territoire.

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

b. Sujétions sur le domaine public fluvial

L'attention du candidat est attirée sur les règles de navigation et de sécurité sur la voie d'eau.

Ces règles se trouvent dans les documents suivants :

- RPP de la navigation intérieure sur l'itinéraire Voies touristiques d'Alsace faisant l'objet d'un arrêté inter-préfectoral en date du 11 septembre 2014 et d'un arrêté inter-préfectoral modificatif en date du 31 août 2018, qui s'applique aux voies strasbourgeoises gérées par VNF ;

Le futur exploitant devra mettre en place toutes mesures destinées à assurer la sécurité de ses clients sur et aux abords de la voie d'eau, ainsi que les moyens de les faire respecter.

Si son projet devait inclure une partie du plan d'eau, il ne devra en aucun cas empiéter sur le chenal navigable.

Risques liés à la voie d'eau :

En cas d'interruption ou de perturbation de son activité due, notamment, à des événements imprévus et/ou incontrôlables (les crues de l'Ill engendrent des submersions de berges pouvant durer plusieurs jours), le bénéficiaire devra être en mesure de replier sous 24h les installations terrestres et ne pourra prétendre à une quelconque indemnité compensatrice.

Conditions d'attribution d'une terrasse et sanitaires

Pour mémoire, même si ce projet ne fait pas l'objet d'une demande formelle de terrasse, les terrasses sur le domaine public à Strasbourg sont accordées aux établissements remplissant des critères cumulatifs (sanitaires accessibles et en nombre suffisant pour la clientèle, conformité hygiène et sécurité de l'établissement). Aussi, si le candidat a pour projet la mise en place d'une terrasse sur le DPF, dans un souci de cohérence et d'équité il lui est demandé de remplir les conditions suivantes :

- L'offre en matière de cabinet d'aisance devra être mentionnée par le candidat,

- le candidat précisera dans son dossier qu'il est garant de la bonne tenue de l'espace public et qu'à ce titre il prend à sa charge la collecte des déchets et le ramassage des ordures ménagères, conformément aux mesures applicables par la ville de Strasbourg (tri des déchets).
- S'il doit y avoir mises en place de réseaux complémentaires (eau et électricité), leurs raccordements sera pris en charge par l'occupant et devra se faire conformément aux réglementations en vigueur.

c. Régime juridique de la convention d'occupation

L'autorisation d'occupation du site défini ci-dessus, donnera lieu à la conclusion d'une convention d'occupation temporaire (COT) du domaine public fluvial dont la durée sera fonction de la durée d'amortissement des investissements que l'occupant réalisera, mais a minima de 5 ans, non constitutive de droits réels, régie par les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques notamment les articles L2122-1 à L2122-3 et R2122.1 à R2122-7.

La COT porte sur les conditions d'occupation du site par le candidat conformément à l'occupation retenu à l'issue de la procédure de sélection. Ce dernier fera son affaire personnelle du financement et de l'exploitation commerciale de l'activité autorisée, relevant de sa seule initiative et de sa seule responsabilité.

L'autorisation d'occupation conférée par la convention à conclure entre VNF et le candidat à l'occupation retenu est précaire et révocable (article L. 2122-2 du CGPPP).

Il est rappelé qu'en sa qualité d'autorité gestionnaire du domaine public, VNF peut décider de mettre fin à l'autorisation d'occupation en résiliant la convention d'occupation tant en raison d'une faute de l'occupant qu'en raison d'un motif d'intérêt général.

Dans ces hypothèses, l'occupant ne pourrait prétendre à quelque indemnité que ce soit.

S'agissant du régime juridique de l'occupation commerciale du domaine public, l'attention du candidat est portée sur le fait que l'occupation étant consentie à titre précaire et révocable, elle ne saurait être assimilée à un bail commercial, ni par conséquent, se voir régie par les articles L145-1 à L.145-60 du code de commerce. La convention ne confèrera pas la propriété commerciale et toute contestation au sujet de l'application de la convention sera soumise au tribunal administratif compétent.

d. Responsabilités

L'occupant exploite à son initiative les activités autorisées sur le site proposé et sous sa responsabilité.

Les dommages de toutes natures survenus du fait ou à l'occasion de l'exécution de la COT ainsi que du fait des travaux réalisés par l'occupant relèvent de sa seule responsabilité.

Il appartient aux candidats de préciser dans leur dossier de candidature les éléments permettant de garantir l'absence de recours envers VNF pour tout incident relevant de l'activité telle qu'autorisée par voie de convention. A ce titre, les candidats intégreront dans leur police d'assurances une clause stipulant une renonciation à recours contre VNF à ce titre.

e. Autorisations

L'occupant fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les déclarations et autorisations nécessaires à son activité, dont la validité devra démarrer au plus tard à la date de début d'exploitation.

(DDT 67) pôle navigation : titre de navigation

Si l'occupation proposée par le candidat inclut la mise en place d'une structure sur l'eau (ponton, terrasse,...) :

Tout élément flottant installé sur le DPF devra être titulaire d'un titre de navigation délivré par le pôle navigation de la DDT 67 et selon le cas, d'un certificat d'immatriculation. Le propriétaire ou l'exploitant devront présenter :

- soit un titre de navigation en cours de validité (certificat d'établissement flottant, certificat communautaire ou autres...)
- soit un accusé de réception par un service instructeur pour la sécurité des bateaux d'un dossier de demande de titre comportant en particulier le rapport d'un organisme de contrôle, une étude de stabilité et les attestations de conformité s'y rapportant.

(Préfecture / SDIS) Etablissement recevant du public (ERP) : (délai d'instruction de 3 mois minimum)

Les établissements recevant du public (ERP) sont soumis à des procédures d'autorisation auprès du maire ou du préfet : autorisation de travaux, d'ouverture de l'établissement, d'aménagement, etc. La création, l'aménagement ou la modification d'un ERP doit faire l'objet d'une autorisation du maire, donnée après avis des commissions de sécurité et d'accessibilité. La demande de permis de construire ou de permis d'aménager doit être déposée en mairie.

(Préfecture) Modalités de gestion de ce débit de boissons : (délai d'instruction de 2 mois)

Une licence de débit de boissons correspondant au type de boissons proposées à la vente de même qu'au type d'activité projetée est nécessaire. Pour mémoire, pour une activité de « restaurant » avec la vente de boissons alcoolisées dans le cadre des repas, une licence Restaurant devra être demandée à la Préfecture.

Pour une activité type bar / brasserie, une licence III ou IV devra être acquise et son exploitation autorisée par la Préfecture.

Etablissement diffusant de la musique

Dans le cas où le candidat opte pour de la diffusion de musique amplifiée à titre habituel (bar sonorisé, piste de danse, musique amplifiée via des concerts...), cela signifiera que l'établissement relèvera de la catégorie des lieux musicaux au sens entendu par le code de l'environnement

(notamment Articles R. 1336-1 à R. 1336-3 : Dispositions applicables aux activités impliquant la diffusion de sons amplifiés à des niveaux sonores élevés).

Cela impliquera outre la production une étude d'impact acoustique, des aménagements spécifiques de l'installation.

3. Déroulement de la procédure de sélection

a. Publication de l'appel à projets

VNF publie en date du 17 août 2020 l'annonce d'appel à projets sur son site internet <https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites> les pièces de l'appel à projets sont mises à disposition gratuitement.

Aucun dossier n'est délivré au format papier.

Le dossier d'appel à projets est composé des pièces suivantes :

1) **Le présent cahier des charges et règlement**

Ce descriptif comporte les renseignements que la DT Strasbourg souhaite porter à la connaissance des candidats. Il ne dispense pas les candidats de procéder à toutes les recherches et vérifications nécessaires pour l'élaboration de leurs projets (telles que les règles urbanistiques, environnementales, architecturales, de navigation, relatives aux risques naturels et industriels, etc. applicables sur le secteur). Les candidats ne pourront élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le présent dossier d'appel à projets d'un quelconque document permettant d'identifier les contraintes réglementaires ;

2) **Le dossier de candidature**, à remplir par le candidat et à compléter avec les pièces demandées.

b. Calendrier prévisionnel

Le présent calendrier est établi à titre indicatif et sert de repère aux candidats :

- Août 2020 : lancement de l'appel à projets
- 17 septembre 2020 : Remise des offres
- Fin septembre 2020 : Commission technique et négociations éventuelles
- Fin octobre 2020 : Notification au lauréat et proposition de COT
- Début novembre 2020 : contractualisation de l'occupation

c. Confidentialité

Les informations transmises par les candidats à l'appel à projet sont strictement confidentielles et ne peuvent faire l'objet d'aucune information ou transmission à des acteurs tiers.

Les candidats sont informés que les dossiers des candidats sont analysés par une commission d'analyse des candidatures à laquelle peuvent être associés des experts et des représentants de collectivités et de l'Etat, qui n'ont pas de voix délibérative. Les personnes participant à la commission sont tenues de respecter la confidentialité des candidatures et des informations portées à leur connaissance.

d. Visite des sites

Durant la phase d'élaboration des candidatures, une visite de la maison peut être organisée. Pour ce faire, le candidat prendra contact avec M. Luc THEOBALD, dont voici les coordonnées :



Luc THEOBALD
Correspondant Maisons Eclusières

VNF Strasbourg / Bâtiment Domaine Urbanisme
4 Quai de Paris
67000 Strasbourg
CS 30367
67010 STRASBOURG CEDEX
Standard : 03 67 07 92 15
Portable : 07 60 64 08 68
Courriel : luc.theobald@vnf.fr

Faites un geste pour la planète, n'imprimez ce message qu'en cas de nécessité

e. Élaboration des dossiers de candidature

Les candidats doivent remettre leurs dossiers complétés avant la date limite indiquée en page de garde du présent document.

La pièce 2 « Dossier de candidature » doit être complétée et accompagnée 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.

Ce dossier devra comprendre, à minima :

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	- Le SIREN/SIRET - Le dossier de candidature	- Les statuts de l'association - Le dossier de candidature

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à la DT Strasbourg par voie électronique, à l'adresse mec.bdu.dts@vnf.fr, qui feront l'objet d'un accusé de réception par voie électronique.

Les réponses que la DT Strasbourg juge utile 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).

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

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

La DT Strasbourg peut être amenée à publier des compléments d'information (notamment, comme indiqué ci-avant, en cas de questions de candidats).

Elle 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, accessible au lien <https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites>

g. Remise des dossiers de candidature

La date et l'heure limites de remise des dossiers de candidature sont précisées dans la pièce 2 « Dossier de candidature ».

Les dossiers de candidature sont remis par les candidats en deux exemplaires papier et une version électronique, présentés dans une enveloppe cachetée et marquée « Ne pas ouvrir – Appel à projets ME 85 STRASBOURG ».

Ils sont soit envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis en mains propres contre récépissé (ouverture du lundi au vendredi, entre 9 et 12 heures et entre 14 et 17 heures) à l'adresse :

Voies navigables de France – DT Strasbourg

A l'attention de Céline GINGLINGER

4 Quai de Paris / CS 30 367

67010 STRASBOURG CEDEX.

S'agissant de la version électronique de leurs dossiers de candidature, les candidats peuvent

- soit insérer une clé USB ou un CD-Rom dans l'enveloppe cachetée ;
- soit envoyer leurs fichiers par voie électronique, à l'adresse mec.bdu.dts@vnf.fr, qui enverra en retour un accusé de réception ;

- soit utiliser la plate-forme de téléchargement gratuite de fichiers volumineux du ministère chargé de l'écologie <https://melanissimo.developpement-durable.gouv.fr/> (et l'adresse mec.bdu.dts@vnf.fr).

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

h. Analyse des dossiers de candidatures

Les dossiers de candidature sont analysés par une commission composée de personnels de VNF, qui peut solliciter l'avis de la collectivité ou de tout partenaire utile à l'examen des candidatures.

La commission peut entendre tout expert qu'elle désigne, qui n'a pas de voix délibérative.

L'analyse réalisée par la commission comporte plusieurs volets :

(i) La commission s'assure que les candidats n'ont pas contracté de dettes (auprès de Voies Navigables de France ou de la Ville de Strasbourg).

(ii) La commission vérifie la conformité des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projets (liste non limitative) :

- Complétude du dossier
- Remise du dossier dans les délais
- Existence de dettes importantes ou récurrentes vis-à-vis de Ville de Strasbourg,
- Conformité au regard des caractéristiques des emplacements et de l'activité
- ...

(iii) La commission propose d'écarter les candidatures irrecevables ou non-conformes ;

(iv) La commission analyse et classe les offres au regard des critères d'appréciation suivants (sur 100 points) :

Les offres sont évaluées sur la base des critères suivants :

- **la qualité technique du projet (5 points)**, appréciée notamment au regard, s'il y a lieu :
 - des investissements prévus sur l'installation et l'emplacement (aménagement, équipements, raccordements aux réseaux, etc.) ;
 - de l'offre de service proposée au public et de l'utilité du projet pour la voie d'eau et pour la vie locale ;
 - des actions prévues en matière de protection de l'environnement et de développement durable ;
- **la qualité commerciale et économique du projet (5 points)** (notamment l'étude de marché, si elle est fournie, et la fréquentation et le plan d'affaires prévisionnels sur la durée de la convention d'occupation temporaire) ;
- **la solidité du montage financier envisagé (5 points)** (notamment les modalités de financement du montant prévisionnel des investissements et du déficit d'exploitation de départ, sur la durée de la convention d'occupation temporaire) ;

- **le montant de redevance proposée par le candidat** qui ne peut, en tout état de cause, être inférieur à 650 €/mois. Le candidat qui aura le plus de point est celui qui proposera la redevance la plus avantageuse pour VNF **(5 points)**.

La commission d'analyse des candidatures adresse à la Directrice Territoriale de VNF Strasbourg une proposition de suite à donner à l'appel à projets, qui peut être, par exemple:

- de rejeter une ou plusieurs candidatures (dossier de candidature incomplet, remise du dossier de candidature hors délai, dettes importantes ou récurrentes, projet non conforme au regard de l'emplacement à occuper ou de l'activité) ;
- de retenir en l'état le projet du candidat le mieux classé,
- de demander des compléments à un ou plusieurs candidats (par exemple une offre ferme de prêt en cas de doute sur la solidité financière du projet) ;
- de demander l'audition d'un ou plusieurs candidats ;
- de déclarer l'appel à projets infructueux.

Aucun dédommagement ne sera accordé aux candidats en cas d'abandon de l'appel à projets par la DT Strasbourg ou en cas d'appel à projets infructueux.

De même aucune indemnisation n'est prévue pour les candidats dont le projet ne serait pas retenu.

Ceux-ci se verront notifier par écrit le rejet de leur offre.

4. Convention d'occupation temporaire

Le candidat dont le projet est retenu par la directrice territoriale de VNF Strasbourg, sur proposition de la commission d'analyse des candidatures, se voit adresser une convention d'occupation temporaire d'une durée correspondant à celle de l'amortissement des investissements réalisés, mais pas moins de 5 ans, pour signature.

La convention d'occupation temporaire ne peut pas être modifiée par le candidat retenu.

La convention d'occupation temporaire autorise l'occupation privative 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. Elle définit les conditions de l'occupation.

La convention peut autoriser la réalisation d'opérations de remise en état et d'investissements sur l'emplacement (aménagements, équipements, etc.). Aucun autre aménagement ne peut être réalisé sur le domaine public fluvial sans l'accord préalable écrit de VNF.

En contrepartie, l'occupant est responsable envers VNF de l'entretien et de la conservation de l'emplacement terrestre et du plan d'eau occupés. En particulier, il est tenu de procéder :

- Au nettoyage du plan d'eau occupé, notamment en assurant le libre écoulement des corps flottants ;
- Au nettoyage de la berge et de l'emplacement terrestre (ramassage des débris, etc.) ;
- Au nettoyage et à l'entretien de l'ensemble des installations et aménagements, sur l'emplacement terrestre ou sur le plan d'eau.

Il doit en outre s'acquitter d'une redevance d'occupation domaniale. Le montant minimum de l'occupation de la maison éclusière est fixé par VNF à **650 €/mois**. Cette redevance est indexée annuellement sur l'indice du coût de la construction du 3^{ème} trimestre de l'année n-1.

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

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

A l'échéance de la convention, les aménagements et installations réalisés sur le domaine public fluvial par l'occupant sont, à la discrétion de la DT Strasbourg, soit enlevés aux frais de l'occupant (remise de l'emplacement dans son état initial), soit incorporés au domaine public fluvial.

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, sous peine de résiliation de la COT.