

Village-neuf, « locaux à usage de restaurant » (68)



APPEL A PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Restaurant
Décembre 2024

PIECE 1 : Cahier des charges et règlement

Date et heure limites de réception :

Le 08/03/2025 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 en concertation avec les collectivités à la mise en valeur de celles-ci.

L'ensemble des bâtis présents sur le domaine public fluvial et dont VNF est gestionnaire pour le compte de l'Etat, font partie intégrante de cette stratégie de gestion.

Parmi ces bâtis figure celui d'un établissement de restauration (actuellement « la Piste du Rhin »).

Dans le cadre de la valorisation de la voie d'eau, VNF, en lien avec la commune de Village-Neuf, souhaiterait y voir se pérenniser une activité de restauration, afin de renforcer l'attractivité du site.

b. Description du site concerné

Le bâti se situe 18 A rue du Rhin – Boulevard d'Alsace 68 128 VILLAGE-NEUF, en bordure immédiate du Rhin canalisé (PK 173.239 et 173.325 en rive gauche), à l'extérieur Est du village.

Il se situe à 30 km de Mulhouse, à 9 Km de Bâle en Suisse et à 6 Km de Weil-am-Rhein en Allemagne.

L'accès se fait facilement en voiture par les départementales D 105 ou D21.3 et à vélo (20 min depuis Bâle) et par voie fluviale.

Il bénéficie donc d'une situation privilégiée au carrefour de ces 3 frontières, avec une vue panoramique sur le Rhin et un grand espace de stationnement en tout venant compacté.

Il est cependant à noter qu'il s'agit d'un site ouvert ne bénéficiant actuellement d'aucune clôture ni fermeture garantissant la sécurité de son accès.

L'environnement immédiat est composé d'un grand espace boisé et de la base nautique des 3 Frontières.

Le bâti est situé à 300 m des premières habitations.



c. Périmètre concerné

Le périmètre du présent appel à projet inclut une surface bâtie (440 m²), une terrasse (160 m²), un bar d'été (environ 50 m²), les espaces verts attenants (environ 2100 m²), 400 m² de parking pour le stationnement de la clientèle ainsi qu'un ponton d'accueil des plaisanciers (43,20 m²)

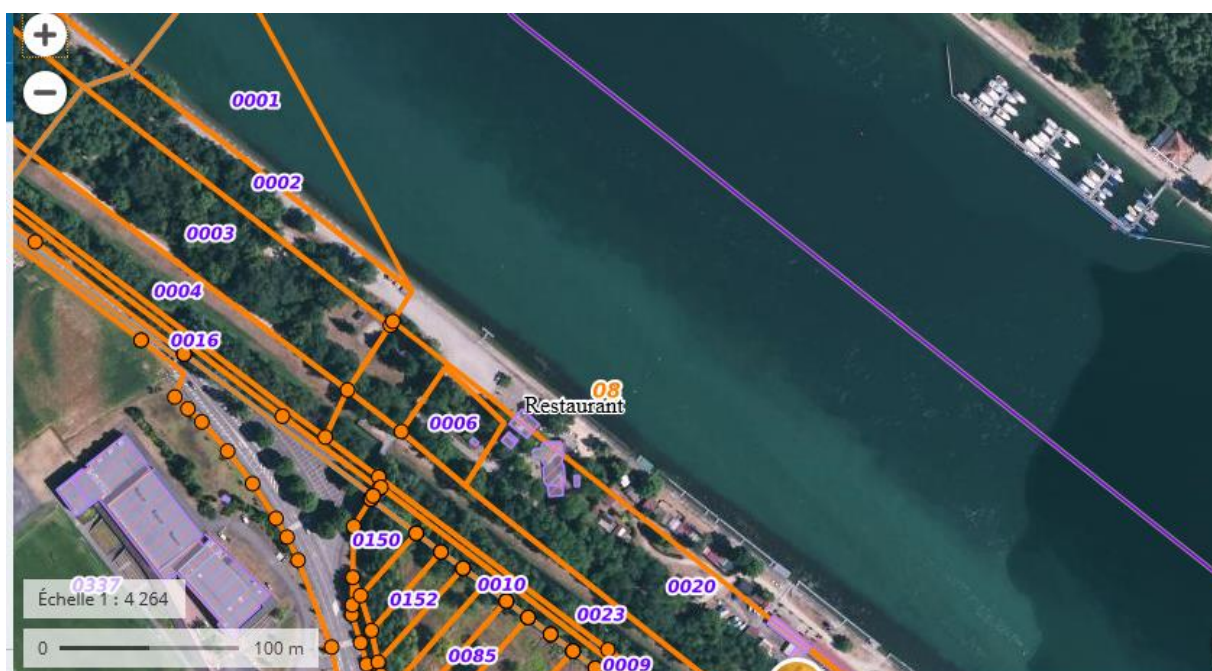


d. Contraintes urbanistiques

Le bâti est situé en zone Na du PLU de Village-Neuf.

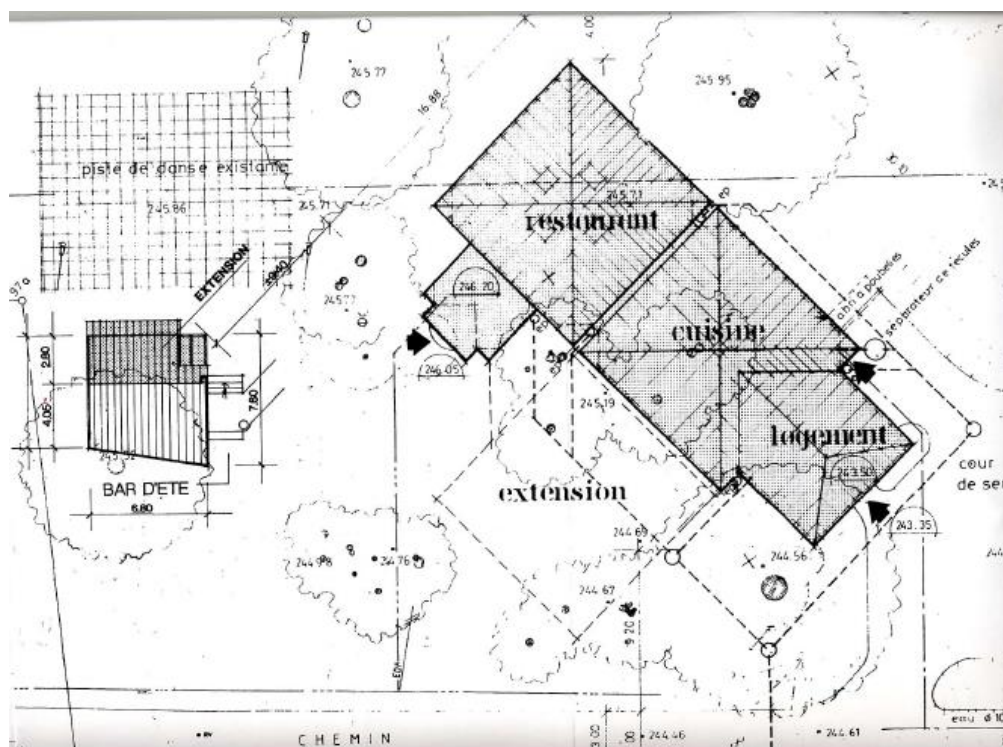
Références cadastrales : section 8 parcelle 20 en partie et domaine public fluvial non cadastré.

Le candidat s'assurera que son projet respecte les règles d'urbanisme imposées par la commune.



e. Caractéristiques du bâti

Il est composé de 4 parties : un restaurant, des cuisines et un logement type F3 avec un garage préfabriqué, ainsi qu'un bar d'été avec auvent, local de stockage et petite cave. La terrasse extérieur bois et le bar côté Rhin ne font pas partie de l'appel à projet.



Surfaces : environ 500 m² (loi Carrez), décomposés comme suit :

NIVEAUX	AFFECTATION	S. Utile
S. Sol	Appartement privé	43.01
"	Réserves Caves Sanitaires	78.73
"	Sanitaires Dames	11.50
"	Sanitaires Hommes	11.06
"	Dégagement	8.58
R. de Ch.	Hall entrée	7.48
"	Vestiaires	6.16
"	Restaurant	116.80
"	Bar	7.02
"	Dégt WC Handi Bureau	34.70
"	Cuisine	75.69
"	Dégagement	7.30
"	Chambres	40.68
Annexe	Bar d'été	46.80
	TOTAL	495.51 m²

Sanitaire pour le personnel : WC + douches

Sanitaires dames et hommes accessibles depuis le restaurant

Etat du bâtiment :

Le bâti et le foncier ont été précédemment mis à disposition de la SARL Piste du Rhin via une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial pour l'exploitation d'un restaurant. Cette convention est échue depuis le 21/11/2024.

Le bâti est en bon état général ; des travaux de rafraîchissement sont toutefois à prévoir. Les menuiseries de la salle de restauration sont anti-intrusion.

Le bâti est équipé d'une chaudière au gaz, du chauffage au sol dans la salle de restauration, ainsi que de radiateurs pour le rez-de-chaussée. Le sous-sol est équipé de convecteurs électriques. L'eau chaude sanitaire est générée par ballons cumulus électriques.

L'assainissement est individuel. Le bac dégraisseur a fait l'objet de travaux récents de mise aux normes.

Le site est alimenté en électricité (y compris l'éclairage extérieur) et est raccordé au réseau d'eau potable.

Le ponton métallique présent sur le site est intégré au présent appel à projet ; il appartiendra au futur bénéficiaire de la convention de s'assurer de sa mise aux normes.

Le présent appel à projet ne concerne que les biens immeubles et la mise à disposition du foncier attenant ainsi que le parking. Les biens meubles présents sur place sont propriété de la SARL PISTE DU RHIN et peuvent faire l'objet d'une reprise par le candidat en concertation avec le gérant de la SARL.

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 et dans le respect des lieux ainsi que des riverains. **L'activité principale doit consister en une activité de restauration, qui devra viser une clientèle locale et familiale, avec des tarifs accessibles.**

Les modalités d'ouverture devront se conformer aux réglementations en vigueur, parmi lesquelles celles arrêtées par la commune de Village-Neuf.

En outre, s'il le souhaite, chaque candidat est libre de proposer, en plus de l'activité principale de restauration, un projet annexe 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, par exemple :

- *Les projets de commerce* : il s'agit là de toute activité participant à la vie économique du secteur, de type 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 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.

S'agissant d'un site ouvert et non clôturé, VNF conseille au candidat de prévoir dans son projet, une présence permanente sur le site au titre de gardiennage, ainsi que la mise en place d'une clôture.

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 (cf Règlement Particulier de la Navigation sur le Rhin).

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.

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 proposera de réaliser. Cette durée sera au minimum de 5 ans. Cette occupation sera 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 au projet 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 précisé par ailleurs que cette convention n'est pas constitutive de droits réels au sens de l'article L 2122-6 du CG3P.

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.

Le futur bénéficiaire de la convention sera tenu de contracter, pour la partie du domaine public fluvial mis à sa disposition et pendant toute la durée de la convention, toutes les assurances nécessaires relatives l'usage des biens mis à disposition et les activités qu'il exercera (civile, professionnelle, vol, explosion, risque d'incendie, dégâts des eaux, risques OBJET spéciaux liés à son activité, etc.).

e. Autorisations réglementaires spécifiques

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, notamment :

(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. Au besoin, 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.

(DDT 67) pôle navigation : titre de navigation

Le présent appel à projet inclut l'embarcadère présent sur le site. ; il appartiendra au futur bénéficiaire de la convention de s'assurer de sa mise aux normes (éléments de sécurité et règles d'utilisation) et d'obtenir le titre adéquat auprès du pôle navigation de la DDT 67 et ce pendant toute la durée de validité de la COT.

3. Déroulement de la procédure de sélection

a. Publication de l'appel à projets

VNF publie en date du XXXXX l'annonce d'appel à projets sur son site internet [Nos offres de location - Domaine public fluvial](#), 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 (voir 3.e)

b. Calendrier prévisionnel

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

- Décembre 2024 : lancement de l'appel à projets
- 1^{er} mars 2025 : Date limite de remise des offres
- Mi mars 2025 : Commission d'analyse des offres et négociations éventuelles
- Fin mars 2025 : Notification au lauréat et proposition de COT
- Avril 2025 : contractualisation de l'occupation + publication de l'avis d'attribution

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 et préalablement au dépôt des dossiers, une visite du bâti doit impérativement avoir lieu.

Elle sera organisée par VNF. Pour ce faire, le candidat prendra contact avec Céline GINGLINGER, dont voici les coordonnées :



Voies navigables de France
Direction Territoriale de Strasbourg
Unité Fonctionnelle Bâtiments-Domaine-Urbanisme

Céline GINGLINGER
Responsable de l'UF BDU

4 quai de Paris
CS 30367
67010 STRASBOURG
Tel : +33 (0)3 67 07 92 32
Portable : +33 (0)6 07 76 92 39

Celine.ginglinger@vnf.fr
www.vnf.fr

e. Élaboration des dossiers de candidature

Les candidats doivent remettre un dossier comportant a minima les pièces suivantes, avant la date limite indiquée en page de garde du présent document :

- Le dossier de candidature disponible en pièce jointe, dûment complété
- les pièces suivantes selon la nature du candidat :

Particulier	Société	collectivité	association
- Une copie de la carte d'identité - Un justificatif de domicile - un CV	- Un Kbis de moins de 6 mois - le SIREN/SIRET	- Le SiREN/SIRET -	- Les statuts de l'association

- Les comptes d'exploitation annuels, prévisionnel pour l'activité (document type disponible en pièce jointe, dûment en complété)

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à VNF 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 VNF juge utile à l'ensemble des candidats sont publiées sur la page internet de l'appel à projets, accessible au lien [Nos offres de location - Domaine public fluvial](#) (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 [Nos offres de location - Domaine public fluvial](#)

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 COT A USAGE DE RESTAURATION – VILLAGE-NEUF ».

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 un support informatique (clé USB) 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 : grosfichiers ou wetransfer, les autres étant inaccessibles pour VNF (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 et de la municipalité de Village-Neuf, qui peut en outre solliciter l'avis 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 commune de Village-Neuf).

(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
- 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 20 points) :

Les offres sont évaluées sur la base des critères suivants :

- **la qualité commerciale et viabilité économique du projet (7 points) :**
 - expérience du candidat dans le domaine d'activité projeté
 - étude de marché
 - caractéristique du projet de restauration : planning d'ouverture (plage horaire/jour/mois), type de restauration et de menus, tarifs.
 - plan d'affaires prévisionnels annuel
 - date prévue d'ouverture de l'établissement/démarrage de l'activité;
 - plus-value de l'activité de restauration pour les acteurs économiques locaux (sous traitants, fournisseurs,...)
- **la qualité technique du projet (6 points), appréciée notamment au regard :**
 - du plan prévisionnel d'investissements prévus sur le bâti et le foncier (aménagements, équipements, etc.)
 - du plan d'amortissement des investissements et de la proposition de durée de la convention qui en découle
 - des actions prévues en matière de protection de l'environnement et de développement durable et de sécurisation du site (présence permanente sur le site)
- **la solidité du montage financier envisagé (4 points)**
 - source et modalité de financement des investissements
- **le montant de redevance proposée par le candidat** qui ne peut, en tout état de cause, être inférieur à **1 633,80 €/mois**. Le candidat qui aura le plus de points sur ce critère est celui qui proposera la redevance la plus avantageuse pour VNF **(3 points)**.

La commission d'analyse des candidatures adresse au Directeur territorial 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 le directeur 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, 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.

Il doit en outre s'acquitter d'une redevance d'occupation domaniale dont le montant aura été fixé à l'issue de la procédure de sélection d'un commun accord avec le candidat (cf critère 4 de sélection). 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.

A l'échéance de la convention, les aménagements et installations réalisés sur le domaine public fluvial par l'occupant sont, à la discrétion de VNF, 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 en priorité 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 immédiate de la COT.