

Direction territoriale Bassin de la Seine
et Loire aval

APPEL À PROJETS POUR LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS AU SEIN D'UNE MAISON ÉCLUSIÈRE À REIMS (MARNE)

NOTICE EXPLICATIVE DE L'APPEL À PROJETS

1 CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL À PROJETS

Voies navigables de France met à disposition la maison éclésièrre N°10 Fléchambault située à proximité du centre-ville de Reims, de la coulée verte, du parc de la Roseraie et du canal afin d'y accueillir des activités économiques et commerciales.

Grâce à son emplacement stratégique, le secteur présente un réel potentiel de valorisation économique à l'échelle locale.

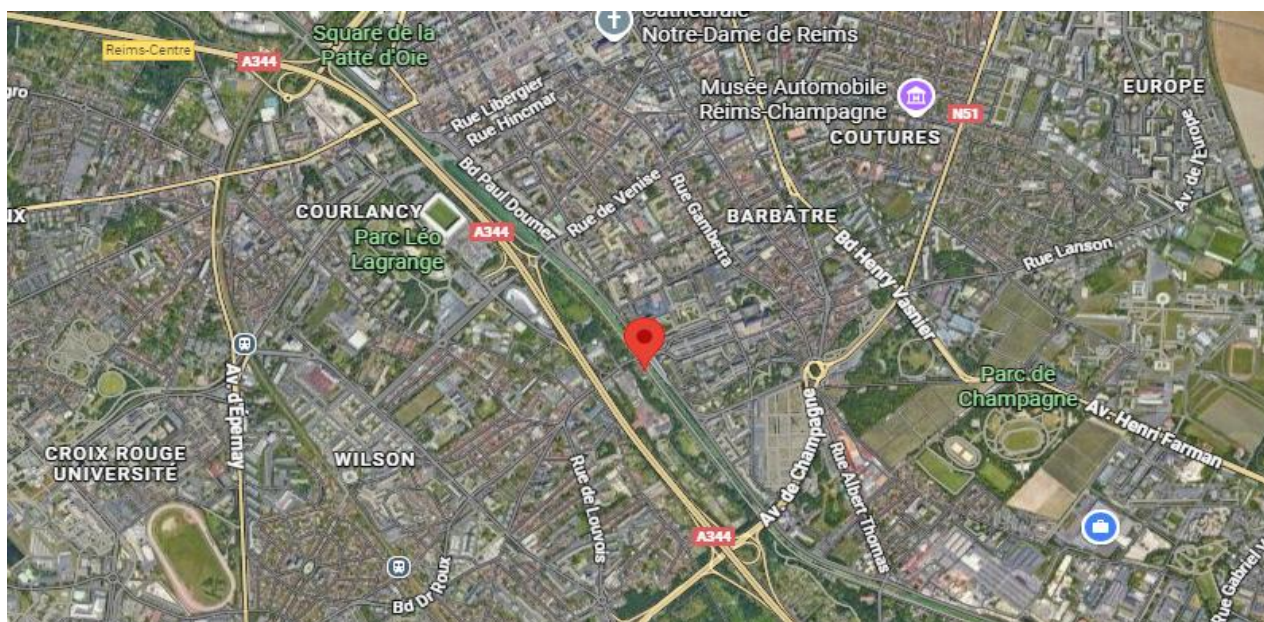
Reims, classée 13^{ème} ville de France, constitue une centralité forte au cœur d'un tissu essentiellement rural. La ville a une activité commerciale prédominante et une activité touristique en expansion. Reims est également reconnue par deux inscriptions sur la [Liste du patrimoine mondial de l'Unesco](#) : la première rassemblant la [Cathédrale](#), le [Palais du Tau](#) et l'[ancienne abbaye Saint-Rémi](#) et la seconde les [Coteaux, Maisons et Caves de Champagne](#).

La ville de Reims et la communauté urbaine du Grand Reims développent un projet d'aménagement des berges de Reims qui vise notamment à reconquérir le canal et créer des berges dynamiques et attractives, afin de connecter la ville à l'eau.

Reims est située à 45 minutes en TGV de Paris avec une gare située en centre-ville.

La maison est située à 25 minutes en transport du centre-ville, à 15 minutes en voiture et vélo. Elle est adjacente à la voie verte.

2 LOCALISATION



| Adresse | Voie navigable | Coordonnées GPS |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1 Rue de la Roseraie – 51 100 Reims | Canal de l'Aisne à la Marne – rive droite –PK 24.500 | 49.2413487, 4.0355419 |

3 ACTIVITÉS AUTORISÉES

Activités autorisées : tous types d'activités économiques et commerciales sous forme d'ERP compatibles avec le PLU, à vocation notamment de culture, de tourisme et de loisir, conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes du site. Les activités en lien avec le cyclotourisme et plus globalement avec le tourisme fluvial seront appréciées. Les activités de buvette ou de restauration sont autorisées en complément d'une activité principale.

Les projets assurant une activité/exploitation du bien sur toute l'année seront privilégiés, VNF souhaitant éviter la vacance du bien durant plusieurs mois.

A titre de précision :

La maison se situe en zone UEc au PLU à savoir une zone vouée aux équipements collectifs et ou recevant du public ayant vocation (...) sportive, de loisirs, éducative, socioculturelle (...), de santé. Il convient de noter que les équipements d'accompagnement pouvant être exploités sous forme de buvette ou de restauration sont autorisés en UEc (cf règlement PLU). Ce secteur fait partie de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) Saint-Nicaise et la maison est repérée « à valeur patrimoniale » (NB : selon le règlement de l'AVAP, « des modifications peuvent être admises si elles n'altèrent pas la composition architecturale d'ensemble ni les éléments significatifs de sa valeur (toiture, percements, menuiseries, traitement de façade, décors, etc.). Les travaux d'intervention sur les bâtiments doivent respecter les règles particulières du secteur dans lequel se situe l'architecture. »)

Une autorisation d'urbanisme sera au minimum nécessaire pour le changement de destinations du bâtiment précédemment à usage d'habitation.

Les candidats sont invités à se rapprocher des services de la commune de Reims pour plus de précisions relatives à l'urbanisme réglementaire. Concernant, les autorisations d'urbanisme, le mail générique à utiliser est urbadroitsols@reims.fr et une page internet précise aussi les modalités : <https://www.reims.fr/qualite-de-vie-environnement/travaux-urbanisme/autorisations-durbanisme>

Activités exclues : Les activités générant des nuisances sonores et olfactives seront exclues, en particulier les discothèques établissements de nuit.

4 DATE DE DISPONIBILITÉ PRÉVISIONNELLE

Été 2026

5 DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPLACEMENT ET DE SON ENVIRONNEMENT



L'emplacement mis à disposition est composé :

- 1) D'une maison éclusière ;
- 2) D'un terrain attenant à la maison en façade avant en bordure du chemin de halage.

1) Maison éclusière (cf. photo ci-dessus + plan de déclassement en annexe)

Caractéristiques et état général :

- Environ 87,02 m² de surface habitable répartie sur deux niveaux (une description des surfaces par pièces est jointe à la notice, annexe 1) ;
- Présence d'une cave voutée au sous-sol (accès unique par extérieur) avec un garage ;
- Elle est constituée au rez-de-chaussée d'un salon/ salle à manger, d'une cuisine, d'un débarras et des sanitaires, salle de bain et de 3 chambres à l'étage
- Vacant depuis 2014 ;
- Gros œuvre et toiture en bon état mais intérieur à rénover ;
- Présence d'un chauffage au gaz et assainissement par tout à l'égout
- Non isolé thermiquement ;

Plusieurs diagnostics (électricité, gaz, performance énergétique, amiante, plomb) ont été réalisés en 2009 et sont joints à la notice (annexe 2).

La maison est bordée au sud-ouest par la rue de la roseraie et au nord-est par le chemin piéton et cyclable dit « coulée verte » qui se situe entre la maison et le canal.

2) Terrain de la maison

La maison dispose d'un terrain d'une surface d'environ 600 m², également mis à disposition dans l'AAP (cf. photo ci-dessus).

Présence de deux accès piétons : un en façade avant côté coulée verte et un autre en façade arrière côté rue de la roseraie.

Il est rappelé aux candidats qu'il est strictement interdit de considérer le terrain comme une zone de stationnement pour véhicules, non admis sur l'emplacement.

Le site est desservi en réseaux (eau, électricité) mais branchements et compteurs de la maison sont hors d'usage (à charge de l'occupant).

Concernant l'assainissement, l'occupant conserve la responsabilité du raccordement au réseau collectif.

A cet effet, il convient de préciser que le site est en zone d'assainissement collectif dans le zonage relatif (cf https://www.grandreims.fr/fileadmin/grandreims/MEDIA/Les_compétences/Urbanisme/Reims/Reims_PLU_20230330/PLU_d_e_Reims_-_Carte_de_zonage_eaux_usees.pdf). De plus, Reims est concerné par un Plan Pluie : <https://eau.grandreims.fr/details-actu/plan-pluie-du-grand-reims.html> . L'ensemble de ces éléments sont à prendre en compte pour l'implantation de toutes activités sur le site.

3) Travaux

L'ensemble des travaux seront à la charge du lauréat.

Les candidats peuvent également se rapprocher :

- de la communauté urbaine du Grand Reims comme collectivité « point d'entrée » pour identifier les dispositifs et les bons contacts (Direction du Développement économique, Commerce et Enseignement supérieur – Reims Business – reimsbusiness@grandreims.fr) ;
- de l'office de tourisme (désormais dénommé Reims Tourisme & Congrès) contact 03 26 77 45 00 ; accueil@reims-tourisme.com .

Dessertes :

- Proximité des berges de Reims et à 15 minutes en voiture et 25 minutes à pied du centre-ville ;
- Proximité du boulevard Taittinger.

Points d'intérêts à proximité :

- Proche des commodités ;
- Véloroute, coulée verte ;
- Berges de Reims (terrain de volley, animations touristiques, jardins aquatiques...) ;
- Parc de la Roseraie (5 minutes à pied) ;
- Guinguette du parc de la Roseraie ouverte pendant l'été (de juin à fin août) ;
- Parc Léo Lagrange (5 minutes en voiture et 5 minutes à pied) ;
- Hôtel/bar/restaurant à proximité de l'emplacement ;
- Basilique Saint Rémi (10 minutes à pied) ;
- Cathédrale de Reims, palais du Tau (10 minutes en voiture et à vélo) ;
- Centre-ville de Reims (15 minutes en vélo et 15 minutes en voiture).

6 MODALITÉS D'ANALYSE ET DE SÉLECTION DES CANDIDATURES

6.1 Commission d'analyse

Une commission d'analyse des candidatures est présidée par le directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval de VNF ou son représentant et composée de ses collaborateurs en charge du dossier et associera tout expert qu'elle désigne, et notamment un, ou plusieurs, représentant(s) de la collectivité, ou tout autre structures/établissements concernés.

6.2 Élaboration des dossiers de candidature

Le « Dossier de candidature » doit être complété et accompagné de tous les documents complémentaires demandés, qui 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'emplacement à occuper. Les réponses aux questions posées par les candidats que VNF juge utiles à l'ensemble des candidats sont publiées sur la page internet de l'appel à projet.

6.3 Publication de compléments ou report de la date de remise des dossiers de candidature

VNF 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 projet, accessible au lien <https://domaine-public-fluvial.vnf.fr>.

6.4 Présélection des dossiers de candidatures

Les dossiers remis par les candidats font l'objet d'une analyse de recevabilité préalable au regard des critères de recevabilité, indépendants les uns des autres :

- Dossiers de candidature envoyés au-delà de la date limite
- Dossiers de candidature incomplets (la liste des pièces demandées est précisée et mentionnée en dernière page du dossier de candidature disponible en annexe)
- Dossiers de candidature où le porteur de projet (et/ou ses partenaires le cas échéant) présente des dettes financières récurrentes vis-à-vis de VNF

- Dossiers présentant un projet incompatible avec l'objet de l'appel à projet

Les candidatures non recevables, à partir des critères définis ci-dessous, seront écartées. Elles ne pourront prétendre à aucune indemnisation.

Il est rappelé aux candidats qu'aucune pièce transmise spontanément après la date limite du dépôt des candidatures ne sera prise en considération par VNF.

6.5 Analyse des dossiers de candidatures présélectionnés

La commission d'analyse des candidatures analyse et classe ensuite les dossiers au regard des critères d'appréciation suivants :

Critère 1 : Valeur ajoutée du projet pour le tourisme fluvial et pour le territoire (25%)

- Appréciation des activités présentées et de leur apport et intégration au tourisme fluvial ;
- Appréciation de la qualité du projet au regard de son apport pour la vie locale (développement économique du territoire, participation au rayonnement territorial, animation toutes saisons, etc.)
- Complémentarité des activités économiques avec l'offre existante

Critère 2 : Qualité technique et environnementale du projet (25 %)

- Qualité des équipements et aménagement prévus sur le site (description et mise en œuvre des travaux et installations prévues par le candidat, rénovation du site et de ses équipements, raccordements aux réseaux, insonorisation des installations, esthétisme du projet, etc.) ;
- Actions mises en place en matière de développement durable (mode d'exploitation, gestion et valorisation des déchets, fournisseur circuit court...);
- Conformité du projet par rapport à la réglementation en vigueur ;

Critère 3 : Qualité économique et financière du projet (30 %)

- Appréciation de la qualité commerciale et économique du projet au regard de l'expérience du candidat, de la stratégie commerciale et des éléments de l'étude de marché fournis ainsi que de la cohérence des données chiffrées (en particulier les chiffres d'affaires et charges qui devront être détaillés et argumentés) dans un plan d'affaires à compléter par le candidat ;
- Appréciation de la solidité financière du projet au regard :
 1. Des investissements : vérification de la cohérence des coûts d'investissements envisagés pour le projet qui devront être précisés et détaillés (si possible avec la transmission de devis), crédibilité du calendrier opérationnel de mise en œuvre ;
 2. Du plan de financement de ces investissements : présentation des modalités de financement des investissements (fonds propres, emprunts bancaires, subventions, etc.) et de leurs justificatifs ;
 3. De la projection financière du projet au travers d'un compte d'exploitation sur la durée d'occupation souhaité

Critère 4 : Montant de la redevance domaniale proposée (20 %)

- Valorisation du montant le plus élevé. Les candidats pourront proposer un montant de redevance supérieur à celui qui s'appliquerait en fonction des caractéristiques de son projet et de l'application de la décision tarifaire de VNF en vigueur (annexe 3).

Des précisions ou compléments pourront être demandés aux candidats dans le cadre de l'analyse des dossiers, et la commission d'analyse se réserve la possibilité d'engager une phase de négociation avec les candidats portant les projets jugés les plus pertinents, avec le cas échéant des auditions.

A l'issue de la phase de négociation, la commission d'analyse établira un classement définitif des candidatures au regard des éléments complémentaires ou améliorations apportés aux projets des candidats.

A l'issue de la commission, celle-ci adressera au directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval une proposition de suite à donner à l'appel à projet, qui peut être, par exemple :

- De rejeter une ou plusieurs candidatures ;

- De retenir le projet du candidat le mieux classé compte tenu des critères précités ;
- De déclarer l'appel à projet infructueux.

VNF se réserve par ailleurs la possibilité d'abandonner la procédure d'appel à projets à tout moment.

Il est porté à l'attention des candidats, que si l'emplacement n'est pas occupé dans les 12 mois qui suivent la désignation du lauréat, VNF se réserve le droit de remettre en cause les résultats de l'appel à projets et de le déclarer infructueux.

Aucun dédommagement ne sera accordé aux candidats en cas d'abandon de l'appel à projet par VNF ou en cas d'appel à projet infructueux.

7 CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

Le candidat dont le projet est retenu par le directeur territorial Bassin de la Seine et Loire aval, sur proposition de la commission d'analyse des candidatures, se voit adresser une convention d'occupation temporaire (COT) pour signature.

La durée COT sera déterminée en fonctions du projet et des investissements du lauréat.

La COT ne peut pas être modifiée par le candidat retenu. Si le lauréat, bénéficiaire de la COT, ne démarre pas son occupation dans les 12 mois suivants la signature de la COT, celle-ci est résiliée et une nouvelle mise en concurrence peut être lancée.

Plusieurs pièces sont nécessaires pour l'établissement de la COT. Elles seront demandées au candidat retenu si elles n'ont pas été fournies dans le dossier de candidature.

La COT 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 une sous-occupation. Le sous-occupant doit être agréé par écrit par VNF. La convention peut autoriser la réalisation d'opérations de remise en état et d'investissements sur l'emplacement (aménagement, équipements, etc.), à condition de respecter les contraintes liées au domaine public fluvial. Aucun autre aménagement ne peut être réalisé sur le domaine public fluvial sans l'accord préalable écrit de VNF.

L'occupant est responsable envers VNF de l'entretien et de la conservation de l'emplacement occupé et doit s'acquitter d'une redevance annuelle d'occupation domaniale.

À l'échéance de la convention, les aménagements et installations réalisés sur le domaine public fluvial par l'occupant doivent être enlevés par l'occupant à ses frais (remise de l'emplacement dans son état initial), sauf dispense accordée par la direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval sous conditions, en vue d'une incorporation 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.

Tout manquement aux dispositions prévues par la convention peut entraîner une procédure de résiliation-sanction du titre domanial.

La COT n'exonère pas le bénéficiaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à son activité et aux travaux éventuellement nécessaires ni de se conformer à la réglementation.

Un modèle-type de COT est communiqué en annexe 5.

8 REDEVANCE D'OCCUPATION DOMANIALE

Montant

Le montant de la redevance sera fonction de la nature de l'activité proposée par le candidat, calculé et revalorisé tous les ans dans les conditions fixées par la décision fixant le montant des redevances domaniales applicables aux différents usages du domaine public fluvial confié à Voie Navigables de France à la date d'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire. Cette tarification est publiée au BO de VNF et consultable sur le site internet de l'établissement.

A titre informatif, les coefficients spécifique et d'adaptation retenus sont les suivants :

Coefficient commercial et touristique : 1.5

Coefficient d'adaptation : 1

Par ailleurs, une estimation sollicitée auprès d'un expert immobilier sera communiquée durant la période de consultation (d'ici mars 2026).

Il est rappelé aux candidats que le montant de la redevance étant un critère de sélection, ceux-ci sont libres de proposer un montant de redevance supérieur à celui qui serait calculé en application de la décision tarifaire de VNF ainsi qu'une part de redevance variable assise sur un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé à l'adresse si celui-ci dépasse 150 K€ HT sur l'année comptable (% laissé à la discrétion du candidat).

En tout état de cause, cette proposition de redevance ne pourra être inférieure à celle qui s'appliquerait à partir de la décision tarifaire. La redevance sera revalorisée annuellement sur la base de l'indice du coût de la construction du second trimestre de l'année N-1.

À cette redevance de base s'ajoute la tarification des éventuels autres équipements installés par l'occupant sur le site.

La redevance sera revalorisée annuellement au 1er janvier sur la base de l'indice du coût de la construction du second trimestre de l'année N-1.

Ces éléments ne sont pas contractuels et ne valent pas engagement pour VNF.

Facturation

La facturation est annuelle à échoir ou avec échancier (à convenir par le candidat retenu avec le service comptable de la direction territoriale Bassin de la Seine, après notification de la convention d'occupation temporaire).

9 VISITE DU SITE

Des visites de site seront organisées. Pour s'inscrire, envoyer un mail aux adresses suivantes : appelaprojet.dtbs@vnf.fr et uti.picardiechampagne@vnf.fr;

10 ANNEXES

- Annexe 1 : Répartition des surfaces dans la maison éclusière
- Annexe 2 : Diagnostics (plomb, amiante, gaz, électricité, DPE, etc.) relatifs à la maison éclusière ;
- Annexe 3 : Etat des risques (ERRIAL)
- Annexe 4 : Planche photos de la maison éclusière (intérieur et extérieur)
- Annexe 5 : Modèle-type de COT

Date et signature du candidat, précédées de la mention « lu et approuvé »