

Conseil Départemental  
des Ardennes

# APPEL À PROJETS

MISE A DISPOSITION DE  
L'ANCIENNE MAISON  
ECLUSIERE DE SEUIL (08300)  
POUR L'IMPLANTATION  
D'ACTIVITES TOURISTIQUES  
ET COMMERCIALES

## *Cahier des charges*

Date limite de réception des dossiers de candidature


**Le jeudi 1er octobre 2026 à 16 heures**

A l'adresse suivante :

Monsieur le Président du Conseil Départemental  
des Ardennes

Direction Juridique et Financière  
Service de la Commande Publique  
Hôtel du Département - CS20001

08011 CHARLEVILLE-MEZIERES Cedex

 ou via la plateforme [www.xmarchés.fr](http://www.xmarchés.fr)



## Appel à projets

MISE A DISPOSITION DE L'ANCIENNE MAISON ECLUSIERE DE SEUIL (08300)  
POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET COMMERCIALES

### CONTEXTE DE L'APPEL À PROJETS

#### PRÉAMBULE

Le Contrat Canal des Ardennes, signé le 20 juillet 2022 a pour objectif de porter un projet de développement du canal et de construire une stratégie touristique tout le long de l'itinéraire. Ce contrat, élaboré sous le pilotage du Département des Ardennes, mobilise cinq intercommunalités ardennaises : Ardenne Métropole, Portes du Luxembourg, Crêtes Préardennaises, Argonne Ardennaise et Pays rethélois, ainsi que le Département de l'Aisne et la communauté de communes de la Champagne Picarde. Il fixe l'engagement pour une durée de 10 ans de chacune des collectivités aux côtés de la Région Grand Est, des Voies Navigables de France et de l'État dans la co-construction de projets pour le développement touristique du territoire autour de la voie d'eau.



Ce contrat vise à restaurer de manière collective et concertée une dynamique d'activité autour du canal reposant sur 4 axes stratégiques :

- Faire reconnaître le canal des Ardennes comme une destination touristique à part entière,
- Développer une offre de loisirs de qualité,
- Garantir la continuité d'un réseau d'itinérance douce sur les territoires voisins,
- Améliorer les équipements et services à destination des touristes itinérants.

La requalification et la réhabilitation des maisons éclésières s'inscrit alors dans ce cadre en faveur du développement d'activités touristiques et économiques au service des territoires traversés par la voie d'eau.

**Le Département, propriétaire de l'ancienne maison éclésièrre de Seuil, souhaite confier la gestion de ce patrimoine à un tiers afin d'y développer des activités touristiques et économiques.**



## SOMMAIRE

<b>LE CANAL DES ARDENNES</b>	<b>04</b>
<b>OBJECTIFS DE L'APPEL À PROJETS</b>	<b>05</b>
<b>PROJETS ENVISAGÉS &amp; CADRE JURIDIQUE</b>	<b>06</b>
<b>PRÉSENTATION DU BIEN</b>	<b>07</b>
<b>DESCRIPTION DU BIEN</b>	<b>08</b>
<b>MODALITÉS D'OCCUPATION ET REDEVANCES</b>	<b>09</b>
<b>MODALITÉS DE LA CONSULTATION &amp; CRITÈRES</b>	<b>10</b>
<b>REMISE DES CANDIDATURES</b>	<b>11</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>12</b>



## LE CANAL DES ARDENNES



Le département des Ardennes dispose d'un réseau fluvial de **233 km** incluant le canal de la Meuse, le canal des Ardennes, celui latéral à l'Aisne et l'embranchement de Vouziers :

L'ouverture du canal des Ardennes s'effectue progressivement entre **1827 et 1835**.

Celui-ci est long de 88km et relie la commune de **Dom-Le-Mesnil (Pont-a-Bar)** au nord à **Vieux-les-Asfeld** au sud.

Témoin des grands projets d'équipements du début du XIXe siècle, le canal a progressivement perdu sa fonction de transport au profit d'activités de plaisance bien que le transport de marchandises, et plus particulièrement de céréales, reste une fonction économique et durable importante pour le territoire.

## LA FRÉQUENTATION

Nombre de bateaux sur le canal des Ardennes

Typologie	2023	2024	2025
Frêt	0	23	2
Plaisance	667	654	724
Expérimentation concluante du frêt en 2024			

## LA VOIE VERTE SUD ARDENNES

Le canal des Ardennes est également bordé par **la Voie Verte Sud Ardennes, longue de 110km.**

**Voie verte**  
Sud-Ardenne

La Voie verte Sud-Ardenne rejoint la Voie verte Trans-Ardenne, un des sites touristiques les plus fréquentés du département, maillant ainsi le Département sur **240km.**

Cette connexion entre ces deux grands axes permet aux utilisateurs de relier Givet à la frontière axonaise. Après avoir quitté la Meuse à Vélo (Voie Verte Trans-Ardenne) à Pont-à-Bar, l'usager emprunte cette nouvelle voie en longeant les canaux des Ardennes et de Vouziers.

### Découvrez les Voies vertes

Découvrez les Voies vertes du département des Ardennes avec ce guide pratique et complet à glisser dans votre poche ou en vous connectant sur la carte en ligne [voiesvertes.cd08.fr](http://voiesvertes.cd08.fr)



Le parcours s'achève à la limite avec le département de l'Aisne qui prévoit déjà de son côté de prolonger cette voie verte sur son territoire afin de la connecter à l'EuroVelo 3.

## OBJECTIFS DE L'APPEL À PROJETS

Bien que 18 maisons éclésières soient inscrites au contrat canal des Ardennes, l'acquisition de certains biens par le Département est amenée à s'échelonner dans le temps ainsi que de fait, le lancement de futurs appels à projets.

Pour cette première édition, le Département des Ardennes souhaite valoriser **un bien vacant** dont il est désormais le propriétaire (ainsi que leurs dépendances, terrains et annexes suivants) :



La valorisation de cette maison, actuellement disponible dans le cadre du présent appel à projets, devra répondre aux objectifs suivants :

- ✓ Renforcer l'attractivité du canal des Ardennes et plus généralement du département
- ✓ Requalifier et réhabiliter les maisons éclésières en faveur du développement d'activités touristiques et économiques au service des territoires traversés par la voie d'eau
- ✓ Assurer la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti
- ✓ Assurer un niveau d'équipements et de services qualitatifs

Les itinérants pédestres, fluviaux, fluvestres ont besoin de points d'étapes réguliers avec des services au plus près de la voie d'eau et de la voie verte. Il s'agit de créer dans ces maisons éclésières un nouveau lieu de vie contribuant à l'animation du canal.



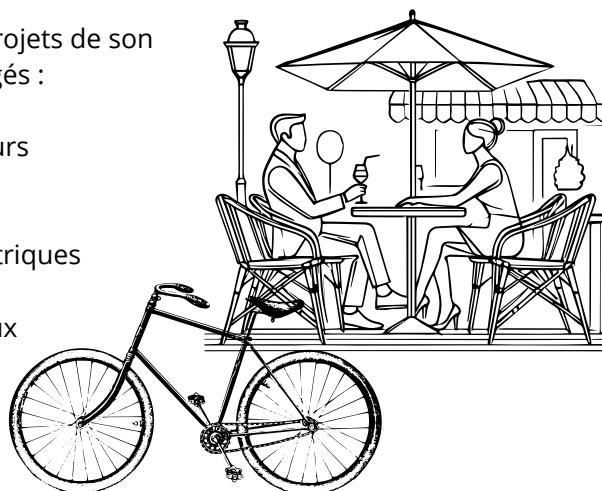
### ✓ La maison éclésière n°7 de Seuil



De fait, chaque candidat est libre de proposer tous projets de son choix. Plusieurs types d'activités peuvent être envisagés :

- Gîte d'étape pour les cyclotouristes ou randonneurs
- Épicerie de produits locaux
- Petite restauration
- Location, réparation de vélos, de trottinettes électriques
- Salon de thé, café-librairie
- Exposition et ventes de produits artistiques, locaux
- Guinguette

Cette liste est non exhaustive.



## CADRE JURIDIQUE

Conformément aux dispositions des articles L. 2122-1-1 à L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), le Département des Ardennes organise une publicité et une mise en concurrence préalable pour délivrer des autorisations d'occupation du domaine public en vue d'une exploitation économique. Cette consultation ne relève pas d'un marché public.

L'autorisation d'occupation sera délivrée à titre personnel, sous forme d'un bail emphytéotique administratif, après décision de la Commission Permanente du Conseil Départemental.



## Appel à projets

MISE A DISPOSITION DE L'ANCIENNE MAISON ECLUSIERE DE SEUIL (08300)  
POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET COMMERCIALES

### PRÉSENTATION DU BIEN



## LA MAISON ÉCLUSIÈRE N°7 DE SEUIL

Surface  
habitable :  
119m<sup>2</sup>

De nouveaux services devront être apportés tant à la population locale qu'aux touristes.

Le bien est situé sur la Voie verte Sud Ardennes, le long du canal des Ardennes, sur le territoire de la commune de SEUIL (08300), sur les parcelles cadastrées section AD numéros 50, 51 et 87. Il est accessible par **la route départementale 51**.

### Situation

SEUIL, commune de 182 habitants, est couverte par le Règlement National d'Urbanisme. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'élaboration par la Communauté de Communes du Pays Rethélois.



D'une longueur **de 110 km**, la Voie verte Sud Ardennes permet aux usagers de découvrir bon nombre de sites.

Elle est empruntée par les vélo-touristes, les randonneurs mais aussi les habitants.



Plus d'informations sur la voie verte et le canal des Ardennes disponibles sur le site internet du département : [cd08.fr](http://cd08.fr)

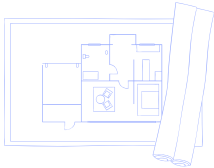
- rubrique : la-voie-verte-sud-ardennes
- rubrique le-canal-des-ardennes-et-le-tourisme-fluvestre

## Appel à projets

### MISE A DISPOSITION DE L'ANCIENNE MAISON ECLUSIERE DE SEUIL (08300) POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET COMMERCIALES

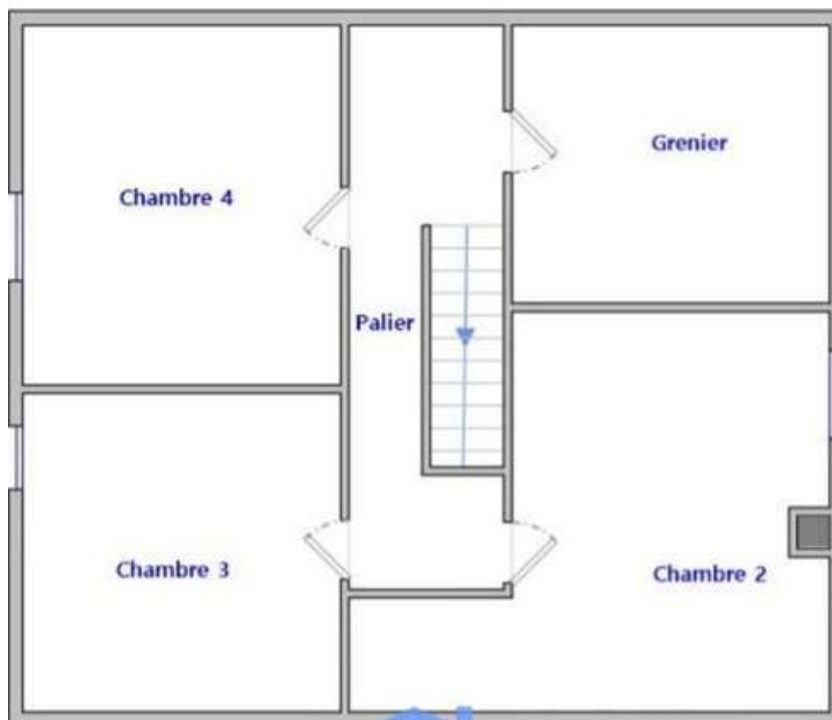
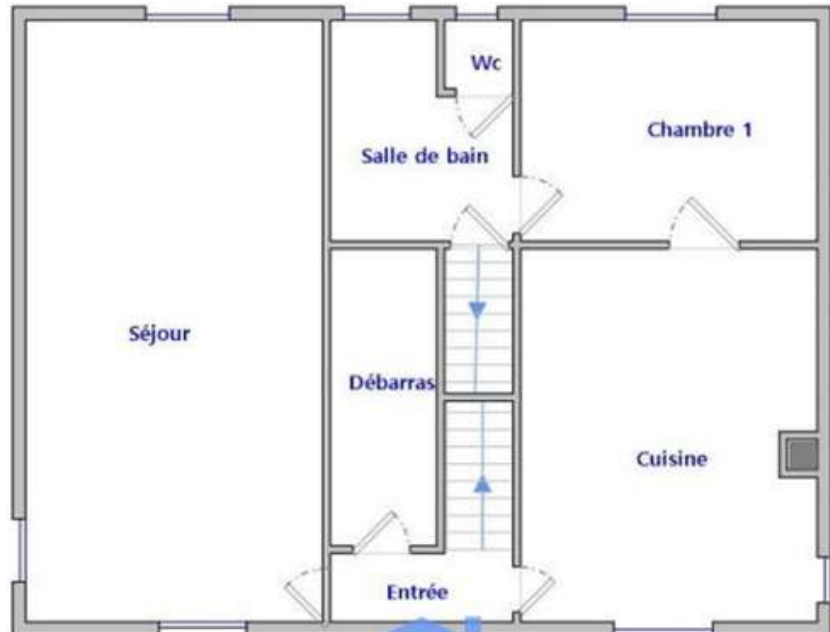
#### Description du bien

La maison, d'une surface totale d'environ **119 m<sup>2</sup> habitable**, est composée comme suit :



#### Au rez-de-chaussée :

- entrée,
- cuisine,
- débarras,
- séjour,
- salle de bain,
- wc,
- chambre 1.



#### A l'étage :

- palier,
- chambre 2,
- chambre 3,
- chambre 4,
- grenier.

Garage pouvant accueillir un véhicule et apprentis.

Cave en 2 parties.

**Terrain d'une  
surface de :  
3 175 m<sup>2</sup>**

#### **Le bien est mis à disposition en l'état.**

L'état général du bâti suppose **la réalisation de travaux de rénovation relativement importants.**

La maison est raccordée à l'électricité et à l'eau. Les contrats d'abonnement et les consommations seront à la charge de l'occupant.

L'assainissement est non collectif et non conforme

## Appel à projets

MISE A DISPOSITION DE L'ANCIENNE MAISON ECLUSIERE DE SEUIL (08300)  
POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET COMMERCIALES

### MODALITÉS D'OCCUPATION DU BIEN

L'occupation du bien se formalisera par un bail emphytéotique signé entre le Département et le candidat retenu. En amont de la signature du bail, une promesse de bail sera signée avec le candidat retenu, reprenant notamment les conditions suspensives d'obtention de financements, ainsi que d'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux de rénovation envisagés et à l'exploitation des activités prévues.

Les conditions spécifiques à respecter, liées à la nature du bien seront détaillées dans ce bail emphytéotique. Les frais d'acte seront à la charge du candidat retenu.



L'occupation du bien sera accordée pour **une durée minimum de 18 ans**, à compter de la date de signature du bail.

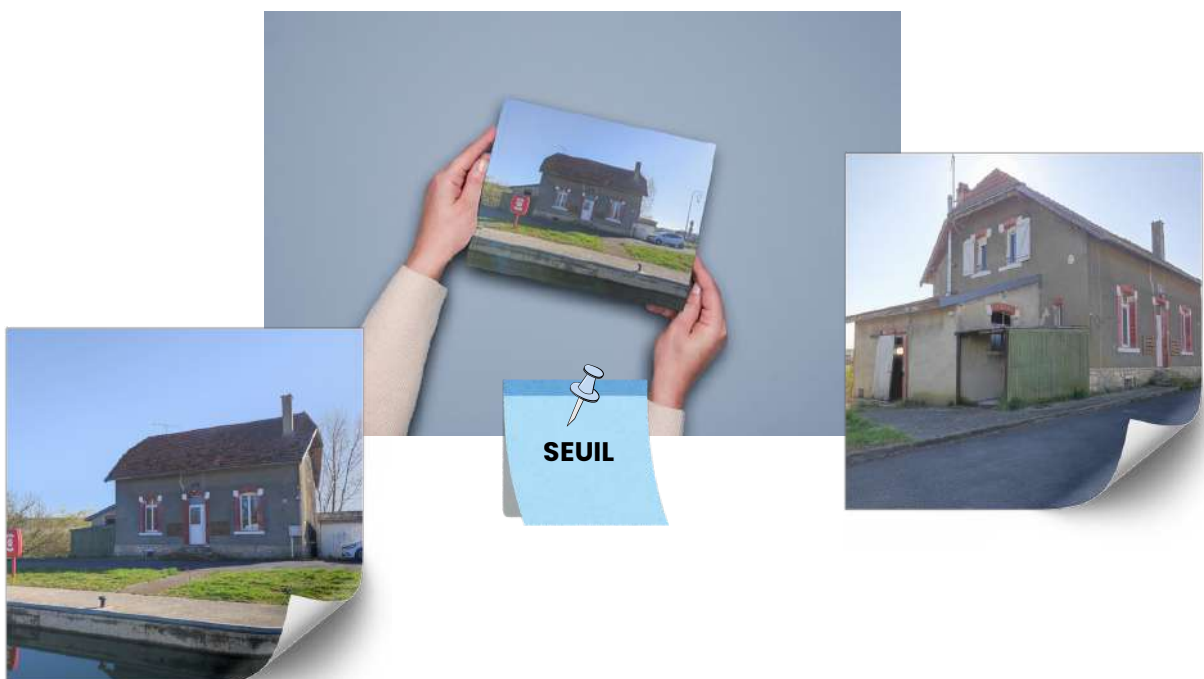
L'occupant prendra les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer contre le Département aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

Tout aménagement des locaux que l'occupant réalisera à ses frais, après obtention des autorisations administratives nécessaires, devra être conforme à la réglementation en vigueur liée à ses activités.

### REDEVANCES

L'occupation du domaine public sera consentie moyennant une redevance annuelle dont le montant ne pourra être inférieure à **4 000 €**.

L'occupant s'acquittera également de l'ensemble des charges locatives, impôts et contributions dont il pourrait être redevable au titre de ses activités.



## Appel à projets

MISE A DISPOSITION DE L'ANCIENNE MAISON ECLUSIERE DE SEUIL (08300)  
POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET COMMERCIALES

### MODALITÉS DE LA CONSULTATION

#### Décision d'attribution

- ✓ La décision d'attribution relève de la Commission Permanente du Conseil départemental qui retiendra un candidat au regard des critères de sélection indiqués ci-après.
- ✓ Le Département se réserve la possibilité d'interrompre à tout moment la présente consultation. Il n'aura pas à justifier sa décision et il ne sera tenu à aucune indemnisation des candidats.

#### Visite du bien

Les candidats souhaitant visiter le bien doivent contacter :

👤 Monsieur Quentin COLLET :

☎ : 03 24 36 62 25

✉ : operations-foncieres-immobilieres@cd08.fr



### CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS

Les dossiers de candidature seront examinés selon les critères suivants :

<p>✓ <b>Critère 1</b> Intérêt du projet pour la mise en valeur de la Voie verte Sud Ardennes et du Canal des Ardennes (nature des activités proposées et adéquation avec l'offre existante, travaux envisagés, calendrier prévisionnel)</p>	<b>60%</b>
<p>✓ <b>Critère 2</b> Expérience et savoir-faire dans les activités proposées</p>	<b>20%</b>
<p>✓ <b>Critère 3</b> Montant de la redevance annuelle proposée</p>	<b>20%</b>

### DOSSIER DE CANDIDATURE

Tout candidat devra transmettre au Département un dossier complet comportant obligatoirement :

Partie administrative :

- l'acte d'engagement complété et signé (annexé au présent cahier des charges),
- une déclaration sur l'honneur selon laquelle le candidat (ou le représentant légal de la personne morale candidate) n'a fait l'objet au cours des cinq dernières années précédant la présente consultation d'aucune condamnation judiciaire ou sanction administrative l'interdisant d'exercer une activité commerciale,
- une attestation bancaire justifiant de la capacité financière du candidat à verser la redevance annuelle proposée et à assumer les investissements prévus pour la réalisation du projet,

Partie administrative :

- s'il s'agit d'une société :
  - un extrait Kbis de moins de trois mois,
  - les bilans financiers des trois derniers exercices,
  - une attestation de régularité fiscale.
- s'il s'agit d'une association :
  - les statuts de l'association
  - le procès-verbal de la dernière assemblée générale,
  - les bilans financiers des trois dernières années.



Partie technique :

- une note de présentation du projet, précisant notamment les travaux de rénovation envisagés et la durée du bail souhaitée, l'expérience et le savoir-faire du candidat, ainsi que toutes informations permettant au Département de comprendre la motivation du candidat et le fonctionnement prévu pour assurer la réussite de son projet,
- toutes informations complémentaires que le candidat jugera utile d'apporter pour la bonne compréhension de son dossier et la mise en perspective des conditions d'exploitation (moyens humains, périodes d'ouverture, budget prévisionnel d'investissement et de fonctionnement, notice technique, photographies, schémas, plans, etc.).

## MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES :

Les dossiers de candidature seront à faire parvenir au Département des Ardennes sous pli fermé portant la mention « **CONFIDENTIEL - NE PAS OUVRIR - MAISON ECLUSIERE SEUIL** ».



Les dossiers devront être reçus par le Département au plus tard à la **date du 1er octobre 2026 à 16h00**.

Ils devront impérativement être envoyés **par lettre recommandée avec accusé de réception** à l'adresse suivante :

Monsieur le Président du Conseil départemental des  
Ardennes  
Direction Juridique et Financière  
Service de la Commande Publique  
Hôtel du Département – CS 20001  
08011 CHARLEVILLE-MEZIERES Cedex



OU de manière dématérialisée sur la plateforme [www.xmarches.fr](http://www.xmarches.fr) avec l'objet à mentionner « **candidature maison éclusière seuil** ».

Contact pour tout renseignement sur la mise en concurrence :

**Service de la Gestion Foncière Immobilière et Logistique**

☎ : 03.24.36.62.25






✉ : [operations-foncieres-immobilieres@cd08.fr](mailto:operations-foncieres-immobilieres@cd08.fr)

## Appel à projets

MISE A DISPOSITION DE L'ANCIENNE MAISON ECLUSIERE DE SEUIL (08300)  
POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET COMMERCIALES

---

### Documents annexés au cahier des charges :

-  • Acte d'engagement,
-  • Photographies et plans de la maison,
-  • Dossier de diagnostics,
-  • Brochure de la Voie Verte Sud Ardennes.
-  • Brochure canal des Ardennes

