

INVESTIR LES PATRIMOINES
Commune : Dossenheim sur Zinsel



NOTICE DEMARCHE &
PROCEDURE

Chacun est libre de faire une offre.

**Votre engagement dans la restauration des patrimoines
et la pertinence de votre projet détermineront la cession des biens par la commune de Dossenheim-sur-Zinsel**

DÉMARCHE POUR INVESTIR DANS LES PATRIMOINES ET PROCÉDURE DE CESSIION DU BIEN

L'ambition est de mobiliser un porteur de projet privé afin qu'il puisse réaliser une opération démonstrative de rénovation d'un patrimoine bâti du centre bourg.

Par la valorisation des patrimoines bâtis l'objectif est de résorber les logements vacants ou fortement dégradés tout en participant à conforter le cadre de vie.

La commune s'engage à mener les diagnostics préalables, à organiser l'accompagnement des candidats et à céder le bien dans les meilleures conditions au porteur du projet le plus pertinent.

ADRESSE DU BIEN A CEDER : 12 Cour de l'Eglise / 67330 Dossenheim-sur-Zinsel

CONSTAT ET OPPORTUNITES

Dans le cœur historique de Dossenheim-sur-Zinsel, la commune a la volonté de céder une Maison Gaden du Refuge fortifié, à des porteurs de projets ambitieux. Ce site touristique et patrimonial majeur, situé à l'entrée du Parc Naturel des Vosges du Nord, offre une opportunité unique de croiser restauration exemplaire et programme innovant pour renforcer l'usage de ce patrimoine.

Nous recherchons des projets qui allient hébergement touristique, logements (résidences principales, locations, etc.), et éventuellement une petite activité tertiaire, mobilisant ainsi l'intérêt de la commune. C'est aux porteurs de projets d'imaginer une vocation à cette maison avec jardin, en proposant des idées et programmes d'opération ambitieux mais réalistes.

Les travaux entrepris devront contribuer à une stratégie globale de restauration du patrimoine. Pour soutenir ces initiatives, nous nous engageons à accompagner les porteurs de projets dans la mobilisation d'aides financières et dans leurs démarches de restauration. En fonction des projets imaginés, des solutions sur mesure peuvent être trouvées pour répondre aux attentes spécifiques de chaque porteur de projet !

DEVELOPPEMENT DE LA DEMARCHE

La commune lance un appel à manifestation d'intérêt INVESTIR LES PATRIMOINES ouvert à tous types de porteur de projet afin de céder la maison Gaden 12 cour de l'église. L'offre d'achat du bien est déterminée par le porteur du projet (hors frais de notaire). La cession du bien se fera selon la procédure, les critères et le calendrier proposé.

EN PHASE AMONT :

Constitution du dossier technique mis à disposition des candidats :

Diagnostic Plomb - Amiante	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>		
Relevé de géomètre	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>		
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>		
Equipement des réseaux	Eau potable <input type="checkbox"/>	Eau usée <input type="checkbox"/>	Elec. <input type="checkbox"/>	Fibre <input type="checkbox"/>
Notice de présentation du patrimoine	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>		Gaz <input type="checkbox"/>
Estimation du bien	Non <input type="checkbox"/>	Oui <input type="checkbox"/>		

Lancement de la communication

février 2025

EN PHASE CANDIDATURE :

CALENDRIER DE LA DEMARCHE EN 4 ETAPES :

- Journée de visite :** 4 avril 2025 à 14h
Rendez-vous individualisé et entretien avec un architecte conseil.
- Remise du dossier de candidature :** 23 mai 2025 jusqu'à 12h
Selon le modèle prédéfini et en lien avec la procédure de cession du patrimoine.
- Audition et présentation de votre projet :** 03 juin 2025
Les 2 ou 3 porteurs de projets ayant la démarche la plus aboutie, selon les critères de sélection, seront auditionnés.
- Remise du dossier de candidature AMI « un archi pour mon gîte »** 10 juin 2025
Dépôt du dossier si volonté de développer un hébergement touristique
- Accompagnement du Lauréat :** A partir de juillet 2025
 - Engagement d'un dialogue avec les services techniques Eté 2025
 - Désignation d'un maître d'œuvre par le porteur de projet Eté 2025
 - Demande de devis spécifiques aux enjeux du patrimoine Eté 2025
 - Dépôt PC ou DP Automne 2025

La vente du bien sera effective dès l'obtention du PC ou de la DP sachant qu'un accompagnement et une concertation avec les services techniques seront organisés.

Si le candidat ne dépose pas de DP ou PC dans les délais impartis, la collectivité se réserve le droit de lever sa promesse de vente au bénéfice du candidat arrivé en deuxième position.

La commune s'engage à céder les biens dès lors que le porteur de projet obtient un avis favorable au PC ou DP. Selon les délais d'instruction, la vente pourra être effective à partir de fin 2025.

EN PHASE CHANTIER :

La collectivité sera vigilante au bon respect du PC ou de la DP et du cadre des délais proposés par le candidat.

INFORMATION ET INSCRIPTION :

Les questions, les demandes d'informations, la mise à dispositions des documents et les inscriptions doivent se faire par mail à l'adresse suivante : mairie@dossenheim-sur-zinsel.eu



Nota : un entretien individuel est souhaitable en phase candidature sur rendez-vous.

CONTACT : Mairie de Dossenheim sur Zinsel

Elu référent : Le Maire, Fabrice ENSMINGER

Mairie 188, Grand'Rue 67330 Dossenheim-sur-Zinsel

Tél. : 03.88.70.00.04

Courriel : mairie@dossenheim-sur-zinsel.eu

Conseils techniques PNRVN : A. WISSER / CM patrimoine bâti Courriel : a.wisser@parc-vosges-nord.fr

COMPOSITION DES DOCUMENTS : INVESTIR LES PATRIMOINES

- **Flyer de la démarche**
- **Notice démarche & procédure dont calendrier**
- **Notice de présentation des patrimoines**
- **Dossier de candidature : à compléter et à remettre par les candidats**
- **Un archi. pour mon gîte**

Critères de Sélection des Projets pour la Valorisation du Refuge Fortifié

Dans le cadre de la valorisation du Refuge fortifié, un site patrimonial majeur à Dossenheim-sur-Zinsel, nous avons défini des critères de sélection pour évaluer les projets soumis par les porteurs de projets. Ces critères visent à garantir une restauration exemplaire, un programme pertinent et innovant, une faisabilité économique et un calendrier réaliste, ainsi qu'une offre de rachat juste. Voici les quatre critères principaux et leurs sous-critères :

1. Logique de restauration (30%) :

- Respect du Patrimoine (15%) : Évaluation de la manière dont le projet préserve et valorise les caractéristiques historiques et architecturales du Refuge fortifié.
- Durabilité (15%) : Intégration de solutions durables pour assurer la pérennité du bâtiment et répondre aux enjeux de transition écologique.

2. Pertinence du programme de l'opération (15%) :

- Adéquation aux Enjeux Locaux (10%) : Évaluation de la manière dont le projet répond aux besoins et aux attentes de la commune, notamment en termes de dynamisation du centre-bourg.
- Diversité des Usages (5%) : Propositions d'usages mixtes (logements, hébergements touristiques, activités tertiaires, etc.) pour maximiser l'utilisation et l'attractivité du site.

3. Faisabilité économique et calendrier (15%) :

- Viabilité Financière (10%) : Analyse de la solidité du plan de financement, incluant les sources de financement, les aides mobilisées et la rentabilité prévue.
- Calendrier Réaliste (5%) : Évaluation de la faisabilité du calendrier proposé, avec des étapes claires et un planning de réalisation crédible.

4. Offre de rachat (40%) :

- Montant de l'Offre (35%) : Évaluation de l'offre financière proposée pour l'acquisition du bien, en tenant compte de la valeur patrimoniale et des investissements nécessaires.
- Engagement à Long Terme (5%) : Évaluation de l'engagement du porteur de projet à maintenir et valoriser le site sur le long terme, au-delà de la phase initiale de restauration.