



APPEL À MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT CONCURRENT

Occupation de maisons éclusières

(Article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques)

1. Organisme gestionnaire des dépendances :

Voies navigables de France (ci-après dénommé VNF)
Direction Territoriale Centre Bourgogne
1 chemin Jacques de Baerze – CS 36229 – 21062 Dijon CEDEX

2. Objet du présent avis :

En application des dispositions de l'article L4311-1 du code des transports, VNF est notamment chargé de « *gérer et exploiter [...] le domaine de l'Etat qui lui est confié* » et de concourir « *au développement durable et à l'aménagement du territoire notamment par [...] la conservation du patrimoine et la promotion du tourisme fluvial et des activités nautiques* »

À ce titre, il gère de nombreuses maisons éclusières situées le long des voies d'eau, relevant de son domaine public fluvial, dont nombre d'entre elles sont aujourd'hui vacantes.

Depuis plusieurs années, le tourisme aux abords des voies navigables gérées par Voies navigables de France n'a cessé de se développer. Les abords des voies d'eau connaissent ainsi un fort attrait touristique, notamment par l'usage du vélo, et ce parce qu'ils conservent pour beaucoup leur caractère naturel, parce qu'ils sont riches en patrimoine, en ressources gastronomiques et culturelles, parce qu'ils offrent des ressources sportives, ludiques et de loisirs variées...

L'analyse de l'évolution du tourisme en France met en lumière une augmentation du tourisme rural, du tourisme d'expérience et du tourisme insolite. Les besoins d'hébergement en bord de voie d'eau, que ce soit pour les cyclo-touristes que pour répondre aux exigences croissantes du tourisme insolite, justifient l'ambition de VNF de saisir les propositions qu'il pourrait recevoir et qui auraient pour objet la réhabilitation de certaines de ses maisons éclusières pour en proposer des hébergements touristiques haut de gamme.

Dans ce contexte, un porteur de projet a pris contact avec Voies navigables de France pour lui proposer d'occuper et de valoriser plusieurs maisons éclusières situées le long du canal de Briare et du canal latéral à la Loire, dans les régions Centre-Val-de-Loire, département du Loiret et Bourgogne-Franche-Comté, département de l'Yonne.

Le projet consiste à réhabiliter les maisons éclusières et les transformer pour une activité d'hébergement touristique haut de gamme, dans une démarche de développement touristique et d'attractivité des territoires concernés.

Dans ce cadre, Voies navigables de France envisage donc de faire droit à la demande qui lui a été faite de développer un tel projet touristique sur un lot de dépendances concernées, par la voie de l'octroi d'une convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels.

Conformément à l'article L. 2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), Voies navigables de France informe les opérateurs économiques qu'il a reçu une manifestation d'intérêt spontanée en vue de l'occupation de plusieurs dépendances du domaine public fluvial dont il a la gestion, pour le projet décrit ci-dessus.

Le présent avis d'appel à manifestation d'intérêt concurrent a pour objet de s'assurer qu'il n'est effectivement pas d'autre opérateur intéressé que le porteur du projet qui s'est manifesté auprès de Voies navigables de France pour occuper les dépendances concernées, visées au point 3, aux conditions qui figurent dans le présent avis.

3. Description des lieux concernés :

L'occupation projetée porte en l'état sur les dépendances suivantes :

- la maison éclusière n° 31 « la Sablonnière » (à Conflans sur Loing, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 30 « Souffre-Douleur » (à Montcresson, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 24 (à Chatillon Coligny, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 23 « Gazon » (à Châtillon Coligny, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 18 « Sainte Barbe » (à Rogny les sept écluses, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 17 « Rogny » (à Rogny les sept écluses, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 14 « Racault » (à Rogny les sept écluses, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 9 « les fées » (à Ouzouer sur Trézée, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 7 « Ouzouer » (à Ouzouer sur Trézée, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 6 « Courenveaux » (à Ouzouer sur Trézée, canal de Briare) ;
- l'ancien laboratoire (à Briare, canal latéral à la Loire) ;
- la maison éclusière n° 39 « de l'étang » (à Beaulieu sur Loire, canal latéral à la Loire).

Une description sommaire de ces biens figure en annexe 1 au présent avis.

4. Activité envisagée

La manifestation d'intérêt spontanée reçue par Voies navigables de France porte sur la réhabilitation profonde des dépendances et leur transformation pour créer des hébergements touristiques haut de gamme, ainsi que sur l'exploitation de ces dépendances, pour l'essentiel à destination touristique et de loisirs.

Compte tenu de l'histoire des maisons éclusières, de leur appartenance au domaine public fluvial, de leur localisation le long des voies d'eau, des ambitions de développement touristique de VNF en lien avec les territoires, et des missions générales de Voies navigables de France qui figurent aux articles L. 4311-1 et suivants du code des transports, l'Établissement souhaite effectivement que les dépendances concernées soient pour l'essentiel affectées à l'activité ainsi envisagée. Des activités accessoires pourront le cas échéant être associées le cas échéant à l'activité principale, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'affectation du domaine public fluvial et qu'elles ne portent pas atteinte à la conservation et à l'intégrité dudit domaine.

5. Caractéristiques principales de la future occupation

a) La convention envisagée est une convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels.

b) Le périmètre initial de la convention envisagée est le suivant :

- la maison éclusière n° 31 « la Sablonnière » (à Conflans sur Loing, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 30 « Souffre-Douleur » (à Montcresson, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 24 (à Chatillon Coligny, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 23 « Gazon » (à Châtillon Coligny, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 18 « Sainte Barbe » (à Rogny les sept écluses, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 17 « Rogny » (à Rogny les sept écluses, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 14 « Racault » (à Rogny les sept écluses, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 9 « les fées » (à Ouzouer sur Trézée, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 7 « Ouzouer » (à Ouzouer sur Trézée, canal de Briare) ;
- la maison éclusière n° 6 « Courenveaux » (à Ouzouer sur Trézée, canal de Briare) ;
- l'ancien laboratoire (à Briare, canal latéral à la Loire) ;
- la maison éclusière n° 39 « de l'étang » (à Beaulieu sur Loire, canal latéral à la Loire).

Annexe n°1 : Fiche descriptive ME

En cours d'exécution, il est envisagé qu'une ou plusieurs maisons éclusières et dépendances adjacentes, notamment aux alentours du Pont-canal de Briare (sur le domaine géré par la Direction Territoriale Centre Bourgogne), puissent être intégrées au périmètre de la convention, dans la limite des disponibilités du patrimoine bâti dévolu à l'activité touristique et sous réserve d'une modification du contrat respectant son équilibre économique initial.

L'intégration de ces nouveaux biens devrait alors intervenir aux charges et conditions de la convention et devrait donner lieu à modification de la redevance due par l'occupant. La durée de la convention pourrait également être quelque peu augmentée en conséquence.

de l'intégration de ces nouveaux biens au périmètre de la convention et des investissements à réaliser par l'occupant.

A l'inverse, une ou plusieurs maisons éclésières pourront être exclues du périmètre du contrat à conclure à l'issue de la procédure de manifestation d'intérêts concurrents, au regard notamment du niveau des investissements nécessaires pour la remise en état et de l'équilibre économique de l'activité projetée.

Dans ce cas de figure, le lauréat pressenti ne pourra solliciter aucune indemnité particulière à raison de l'exclusion d'une ou plusieurs maisons éclésières du périmètre du contrat.

c) La durée de la convention sera fixée *"de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés et une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis"* (article 2122-2 du CGPPP).

d) Il est prévu que l'occupant réalisera son projet (réhabilitation profonde, transformation des maisons éclésières et exploitation) à ses risques et périls.

Il prendra notamment les biens en l'état dans lequel ils se trouvent sans recours possible contre Voies navigables de France, devra obtenir l'ensemble des autorisations administratives, prendra à sa charge tous les travaux, les aménagements et les équipements, ainsi que l'ensemble des dépenses qui en découlent. Il assurera seul la maîtrise d'ouvrage et la direction technique. L'occupant assurera seul, pendant toute la durée de la convention, à ses frais exclusifs l'ensemble des travaux d'entretien, de maintenance, de renouvellement et de grosses réparations sur les biens. Il sera tenu de souscrire les assurances nécessaires pour réaliser son projet.

La durée de la convention (*supra* c) et le montant de la redevance (*infra* e) seront fixés en considération d'un montant d'investissement minimum pour les douze biens en objet ;

Certaines maisons éclésières nécessitent un volume d'investissement plus conséquent que d'autres, au regard notamment de leur état.

Un montant estimatif des travaux (**Annexe n°2**) pour 11 sur 12 des maisons éclésières est proposé à titre informatif, tout comme le récapitulatif des diagnostics amiantes / plomb / parasites (**Annexe n°3**), pour la construction du plan d'investissement du candidat.

Un détail pour chaque maison de l'estimatif de travaux, des plans et des diagnostics techniques pourra être transmis sur demande à l'adresse : sdve.dt.centrebourgogne@vnf.fr

Il est précisé que ce détail est fourni à titre purement informatif, et ne saurait en aucun cas constituer un programme prescriptif de travaux. Les candidats ne sauraient en aucun cas

se prévaloir à l'encontre de Voies navigables de France, le cas échéant, du caractère inexact, incomplet ou contradictoire de ce détail.

e) La redevance envisagée comportera une part fixe, ainsi qu'une part variable. Pendant la durée des travaux et compte tenu de l'importance des investissements, il est envisagé d'exonérer l'occupant du paiement de la part variable (à l'exclusion de la part fixe). Il est prévu qu'au terme des travaux, la part variable soit fonction du chiffre d'affaires réalisé par l'occupant, et si la mise en place d'une telle société est prévue, la société d'exploitation.

f) L'occupant devrait pouvoir céder les droits réels conférés par la convention sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dans les conditions fixées par le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment, qu'à une personne agréée par l'autorité compétente, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

g) Dans le respect des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, et notamment de ses articles L. 2122-1-1 et suivants, il est envisagé que l'occupant puisse autoriser un ou plusieurs tiers à sous-occuper tout ou partie des Biens, après avoir informé VNF de l'identité du ou des sous-occupant(s) concernés.

h) De manière classique, la convention renfermera des clauses indemnitaires en cas de résiliation anticipée (pour faute, pour motif d'intérêt général, pour force majeure...) ; et des clauses concernant le sort des biens au terme du contrat et leur remise en état.

6. Modalités de financement du projet

a) VNF sera susceptible d'accompagner le porteur de projet dans sa recherche de cofinancements publics qui pourraient être alloués au projet, et qui seraient nécessaires à la construction de son plan de financement.

b) LA BANQUE DES TERRITOIRES, direction de la Caisse des Dépôts et Consignations, déploie ses activités au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. La Banque des Territoires a pour missions de conseiller les collectivités pour accompagner leurs stratégies de développement et de financer les projets d'investissement du territoire, soit par des prêts de long-terme (projet avec une maîtrise d'ouvrage publique), soit par des prises de participation aux côtés de partenaires publics et / ou privés (projet avec une maîtrise d'ouvrage privée ou économie mixte).

Dans ce cadre, la Banque des Territoires est susceptible d'accompagner, en Co investissement en fonds propres, le projet qui sera désigné lauréat par VNF. L'intervention de la Banque des Territoires est soumise aux conditions principales suivantes :

- La Banque des territoires interviendra en investisseur avisé, comme actionnaire minoritaire, dans le respect de ses principes d'intervention.

- Seul le portage des murs est concerné (avec une exclusion de l'exploitation) avec une séparation juridique de l'immobilier et de l'exploitation, la CDC n'ayant pas vocation à porter le risque lié à l'exécution des travaux.
- Un modèle économique viable dans la durée : les recettes doivent couvrir les charges d'exploitation ainsi que l'amortissement des investissements ;
- Un exploitant possédant une expérience significative dans son domaine d'activité.

Il est précisé qu'aucune intervention de la CDC ou engagement financier ne sera possible sans l'obtention de toutes les autorisations nécessaires du comité compétent de Banque des Territoires.

Dès la phase « Appel à manifestation d'intérêt concurrent », les équipes concernées de la Banque des Territoires pourront présenter, aux candidats intéressés, ses conditions d'intervention aux plans juridique, technique et financier.

Ces demandes seront faites à l'adresse mail suivante :

jean-marie.guillien@caissedesdepots.fr

Une fois le candidat sélectionné, la Banque des Territoires sera disponible pour approfondir la structuration juridique et financière du projet.

Etant précisé qu'aucune exclusivité ni obligation pour le candidat de recourir à la Banque des Territoires n'est ici formulée.

7. Remise des manifestations d'intérêt

Les manifestations d'intérêt devront être adressées en format papier et en format dématérialisé (sur clé USB) par voie de LRAR en indiquant sur l'enveloppe « AAP – NE PAS OUVRIR » ou par remise en main propre contre récépissé à compter de la publication du présent avis à l'adresse indiquée ci-après dessous :

**Voies Navigables de France
Direction Territoriale Centre Bourgogne
Service Développement de la voie d'eau
1, chemin Jacques de Baerze
CS 36229 – 21062 Dijon Cedex**

Les manifestations d'intérêt devront obligatoirement comporter les éléments suivants :

- Un courrier de présentation du candidat ;
- Une présentation complète du projet qu'il entend réaliser, dans le respect des conditions exposées dans le présent avis, comprenant : présentation des modalités techniques du projet, des modalités financières (financement, investissement et plan d'affaire), des modalités logistiques et pratiques du fonctionnement de l'activité ;
- un plan de financement et d'investissement ;

- un plan d'affaire détaillant notamment l'ensemble des charges, dépenses, recettes prévisionnelles, étalé sur la durée du contrat proposée par le candidat et comprenant un montant de redevance ;
- Une proposition justifiée d'une durée d'occupation et d'un montant détaillé de la redevance décomposée en part fixe et part variable ;
- Un planning de la réalisation du projet ;
- Un extrait Kbis du candidat ou tout autre document équivalent ;
- en cas de personne(s) morale(s), documents témoignant de la surface financière : une déclaration concernant les données financières et économiques relatives aux trois derniers exercices clos et décrivant au minimum les capitaux propres, le niveau d'endettement, les chiffres d'affaires, les résultats.

8. Date limite de remise des manifestations d'intérêt

Les manifestations d'intérêt devront parvenir par LRAR ou par remise en main propres contre récépissé à l'adresse indiquée ci-dessus, au plus tard le 14 septembre 2022 à 16h.

9. Déroulement de la procédure

Dans l'hypothèse où aucune manifestation d'intérêt concurrente ne serait reçue dans les délais impartis, Voies navigables de France pourra autoriser le porteur de projet qui s'est manifesté auprès de lui à occuper les dépendances visées au présent avis.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs autres opérateurs manifesteraient leur intérêt pour occuper les dépendances visées au présent avis, et ont présenté un projet pertinent au regard des conditions et caractéristiques définies par le présent avis, Voies navigables de France organisera une procédure de sélection préalable et invitera le porteur de projet qui s'est manifesté auprès de lui, ainsi que le ou les opérateurs qui auront formé une manifestation d'intérêt concurrente à participer.

Dans le cadre de la réflexion des candidats sur les investissements de rénovation à projeter, le déroulé des visites se fera sous les modalités suivantes :

- Première visite obligatoire : visite guidée des maisons éclusières le 27, 28, 29 juin 2022 après prise de contact et rendez-vous à l'adresse sdve.dt.centrebουργogne@vnf.fr
- Deuxième visite facultative : A l'issue du 1^{er} rdv, les candidats intéressés pour des visites libres pourront accéder aux maisons après prise de contact auprès de VNF (sdve.dt.centrebουργogne@vnf.fr)

Liste des annexes

Annexe n°1 : fiche informative des maisons éclusières

Annexe n°2 : Estimation du coût de réhabilitation des maisons éclusières

Annexe n°3 : Liste des diagnostics disponibles des maisons éclusières

Annexe n°4 : Carte de l'implantation des maisons éclusières