

## DIRECTION TERRITORIALE SUD-OUEST

### APPEL A PROJET EN FAVEUR D'UN DEVELOPPEMENT DE SERVICES ET ACTIVITES

#### Canal latéral à la Garonne - Maison éclusière 31 de Noubelins et écuries

Commune de Lamagistère (82)

## OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Restauration et/ou Hébergement touristique

### Cahier des Charges



## I.Contexte

### L'appel à projet

La Direction territoriale Sud-Ouest (DTSO) de l'établissement public administratif Voies Navigables de France (VNF) assure l'entretien, l'exploitation, la modernisation des canaux et rivières navigables, ainsi que la valorisation et le développement du domaine public fluvial (DPF) qui constituent à la fois un patrimoine historique considérable et un formidable atout pour le développement touristique des territoires traversés. Dans ce cadre VNF peut accorder des titres d'occupation permettant l'exercice d'activités économiques par leurs titulaires.

Afin d'assurer transparence et égalité de traitement des candidats dans la procédure préalable à l'attribution des titres d'occupation domaniale, la direction territoriale Sud-ouest de VNF, en application des nouvelles dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, procède, au travers d'appels à projets, à une publicité des emplacements disponibles pour l'accueil d'activités économiques et attribue les titres d'occupation aux candidats dont le projet lui semble être le plus pertinent et présenter la meilleure solidité technique, économique et financière.

En application du Code Général de la Propriété des Personnes publiques, les titres d'occupation domaniaux, lorsqu'ils autorisent l'exercice d'une activité économique, sont soumis à la réalisation d'une procédure de mise en concurrence. Dans ce cadre, VNF DTSO, ouvre à la concurrence, par appel à projet, le patrimoine bâti vacant qu'il souhaite valoriser.

Réparti sur 2 régions Nouvelle Aquitaine et Occitanie, 7 départements (Gironde, Lot-et-Garonne, Tarn-et-Garonne, Haute-Garonne, Tarn, Aude, Hérault) et 260 communes, le réseau géré par la Direction territoriale Sud-Ouest s'étend sur plusieurs centaines de kilomètres de voies d'eau comprenant :

- Le canal des deux Mers qui traverse et façonne des territoires urbains et ruraux aux caractéristiques singulières. Il réunit :
  - le canal du Midi, un des hauts lieux du patrimoine culturel de la France, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco en 1996 et classé au titre des sites (loi de 1930) en 1997. Long de 240 kms, parsemé de 65 écluses, il assure la liaison entre la Garonne à Toulouse et l'étang de Thau près d'Agde ;
  - le canal de Jonction et le canal de la Robine, embranchement qui permet au navigateur de descendre sur Narbonne et Port-La-Nouvelle ;
  - le canal de Brienne, situé au centre de Toulouse, il court sur 1,6 km entre la Garonne à l'amont du Bazacle et le bassin de l'Embouchure, point de rencontre avec le canal du Midi et le canal latéral à la Garonne ;
  - le canal Latéral à la Garonne qui commence au port de l'embouchure, à l'endroit où se termine le canal du Midi. Il ouvre la voie vers Bordeaux desservant au passage les villes de Montauban, Moissac, Agen. Long de 193 kilomètres, parsemé de 53 écluses, il assure la descente de la vallée de la Garonne. Il se termine à Castets-en-Dorthe et relie la Méditerranée à l'Atlantique en permettant aux bateaux de continuer, à partir de Castets-en-Dorthe, sur la Garonne navigable et sur la Gironde ;
  - le canal de Montech qui relie le Tarn au canal, à Montauban.
- Le système alimentaire du canal du Midi en Montagne Noire
- Des sections de fleuves et rivières navigables de Garonne, Dordogne, Isle en Aquitaine ainsi que des

## sections de l'Aude et de l'Hérault en Languedoc-Roussillon

Le patrimoine fluvial et bâti est exceptionnel. 47 ouvrages pour l'essentiel dits d'infrastructure sont inscrits ou classés Monuments historiques (loi de 1913). Il s'agit d'écluses, épanchoirs, aqueducs, ponts-canaux. Le patrimoine bâti se compose quant à lui de 467 bâtiments dont 320 maisons éclusières.

Grâce à sa géographie, à ses paysages et son patrimoine, le canal des deux Mers, initialement conçu pour le transport de marchandise, est devenu une destination touristique majeure, qui se traduit par une importante navigation touristique. Ce phénomène a été boosté par l'inscription du canal du Midi au patrimoine de l'humanité par l'Unesco en 1996. Plusieurs grosses bases de location se sont implantées sur le canal, et des ports de plaisance ont été créés par VNF et les collectivités concernées dès les années 1980, pour répondre à la demande croissante d'emplacements et de services. Ce phénomène est surtout sensible sur le canal du Midi. Le canal latéral à la Garonne reste l'itinéraire privilégié des navigants particuliers, propriétaires de leur bateau, grâce à son caractère plus champêtre et intimiste. VNF, en concertation avec les collectivités concernées a mené des politiques volontaristes créant les conditions favorables dans les années 1990 au développement d'équipements de plaisance, aussi nombreux que sur le canal du Midi, mais plus petits.

Parallèlement au développement de la navigation, les départements, en partenariat avec VNF, ont aménagé au bord des canaux une voie ouverte aux circulations douces, qui a connu un vif succès. Cette véloroute fait partie du schéma des itinéraires cyclables d'intérêt national, assurant les liaisons entre trois axes cyclables européens : la route du Littoral atlantique à Bordeaux, la route de Saint-Jacques de Compostelle et la route Méditerranée. Les collectivités se sont également regroupées dans un comité d'itinéraire, le Canal des 2 Mers à vélo, reliant Royan à Sète.

Le tourisme fluvial se développe à travers différents produits : les promenades courtes, de une à quelques heures, voire pour la journée, à bord de bateaux promenade ; la location de coches de plaisance généralement pour un week-end ou une semaine pour 3 à 12 personnes ; les croisières fluviales de plusieurs jours à bord de bateaux de croisière (péniches-hôtel sur le canal et paquebots fluviaux sur la Garonne et la Dordogne) ; la plaisance fluviale privée se pratique soit à bord de bateaux habitables, soit à bord de petites unités de promenade ; le nautisme de proximité avec le canotage, la pêche en barque, l'aviron, le canoë-kayak... ;

Le tourisme terrestre se caractérise par des activités pratiquées le long de la voie d'eau comme la randonnée pédestre ou cycliste sur la véloroute, la pêche, les visites destinées à la découverte du patrimoine, les manifestations culturelles...

## II. Objectif des appels à projets :

VNF, en valorisant le patrimoine bâti, contribue au développement des territoires en proposant des services aux usagers du Canal, sur ou au bord de l'eau, mais également à une clientèle de proximité. C'est également une formidable opportunité de développement de services aux usagers navigants et terrestres et à destination des habitants et riverains, à proximité immédiate du canal. C'est pourquoi VNF souhaite proposer à des porteurs de projet publics ou privés d'exploiter et/ou reconverter ce bâti vacant en lui trouvant de nouvelles vocations.

Ce souhait est traduit dans le cadre du présent appel à projets et répond aux objectifs suivants :

- Développer et valoriser la voie d'eau par le développement d'un projet de qualité au bénéfice partagé des habitants, usagers de la véloroute, touristes et usagers de la voie d'eau présents sur le territoire ;
- Assurer la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti historique que représentent ces maisons éclusières, leurs dépendances, et les anciens bâtiments liés à l'exploitation de la voie d'eau ;
- Contribuer au développement économique touristique et culturel des territoires traversés.

### Trois thématiques pour répondre aux besoins des usagers du Canal :



Se loger, se restaurer, se reposer, réparer, services de première nécessité et favoriser la mixité des programmes

Slow tourisme/tourisme rural/  
tourisme sportif



Proposer des parcours « découverte » du territoire, des savoir-faire (artisanat) du terroir, de la gastronomie et l'œnologie

Tourisme de patrimonial  
et culturel



Développer une offre culturelle, artistique et événementielle avec des lieux culturels « étapes » emblématiques, des parcours animés et ludiques et des lieux de rencontre et de partage

Tourisme de partage

La vocation ciblée pour la maison éclusière 31 de Noubelins est :

- Restauration et/ou hébergement cyclo tourisme ou autre
  - Restauration, guinguette,
  - Hébergement cyclo tourisme ou autre,
  - Halte vélo (location, réparation).

Le projet peut être couplé avec les anciennes écuries sur la rive opposée qui pourront accueillir :

- Activité d'exposition artistique et culturelle saisonnière
- Evènement,
- Halte-vélo – espace détente
- Petite restauration en lien avec la maison 31

**Vous êtes un professionnel, un particulier ou une association. Vous avez un projet et il répond à cet objectif ?**

**Candidatez à la gestion et l'occupation de la maison éclusière 31 de Noubelins.**

D'autres sites sont également publiés par la Direction territoriale Sud-Ouest de VNF.

**L'attention des candidats est attirée sur les points suivants :**

- Les candidats peuvent se positionner sur un ou plusieurs bâtis et foncier.
- Les informations, plans et photos des bâtis et du terrain (I) sont recensés dans la fiche annexe au présent cahier des charges.
- Le projet devra respecter les règles sanitaires et s'intégrer dans le site conformément aux préconisations du guide des aménagements des abords joint en annexe. Afin de vérifier la faisabilité du projet et de faciliter la constitution du dossier, le candidat est invité à prendre l'attache des services suivants :

- La collectivité (Mairie/Communauté de Communes) pour toutes les démarches relatives concernant la réglementation en matière d'urbanisme notamment le changement de destination le cas échéant et contrainte du site (zone inondable, accès, autorisation d'exploiter, etc...)
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours pour les activités recevant du public.
- Par ailleurs il est fortement recommandé aux candidats de se rapprocher :
  - des offices de tourisme pour connaître la fréquentation du site, l'évaluation de la clientèle, etc....
  - des Chambres de Commerce et d'Industrie et/ou Métiers et de l'Artisanat pour le montage notamment financier du projet.
- La convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial délivré au candidat retenu n'aura ni la nature d'une délégation de service public, ni celle d'un marché public. Elle est délivrée à titre précaire et révocable.
- Par ailleurs, un bail commercial, en application de l'article L.145-1 du Code de Commerce, ne peut en aucun cas être conclu et ce, en raison du caractère précaire et personnel du titre d'occupation du domaine public et de son incompatibilité avec les droits garantis au titulaire d'un bail commercial. En cas de cession de l'activité le nouvel acquéreur devra obtenir de VNF une autorisation d'agrément de sa candidature.

### III. Visites :

Les candidats sont invités à procéder à une visite de l'emplacement avant dépôt de candidature.

#### Organisation des visites :

- Les candidats devront se rapprocher de Isabelle BELLO, Chargée de développement tourisme – Service Territorial Garonne VNF. Les visites auront lieu sur rendez-vous. Contact : [isabelle.bello@vnf.fr](mailto:isabelle.bello@vnf.fr)

*En cas d'absence vous pouvez adresser un message à l'adresse suivante : [daniele.delseny@vnf.fr](mailto:daniele.delseny@vnf.fr)*

### IV.Sélection des candidats et des offres

*Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros, et toutes taxes comprises.*

Les dossiers à remettre se composeront d'un dossier de candidature et d'une offre.

#### 1) La candidature

#### Le dossier relatif à la candidature comprendra les pièces suivantes :

Une présentation du candidat ou du groupement (cf annexe dossier candidature à compléter), avec au minimum :

- *Le KBIS pour une entreprise, une pièce d'identité pour un particulier, les statuts pour une association*
- *Nom du candidat ou des membres du groupement*
- *Adresse*

- *Personne à contacter*
- *N° de téléphone*
- *Mail*
- *Statut envisagé par le porteur de projet (Particulier, SARL, SA, association, etc.)*
- *Présentation de l'activité du candidat ou des membres du groupement*
- *Effectifs de la structure (nombre total de salariés) dans le cas d'une personne morale*
- *Compte de résultat et bilan des trois dernières années ou revenus des 3 dernières années pour les personnes physiques dans le cas d'activités en cours ou précédentes*
- *Références éventuelles de réalisation de projets de nature similaire.*

## 2) l'Offre

Par ailleurs, le développement de service hébergement touristique favorisant l'accueil vélo est à privilégier (label Accueil vélo par exemple). Pour les activités complémentaires proposant des produits alimentaires, l'utilisation de produits locaux est à privilégier.

Les périodes d'ouverture annualisées seront préférées aux propositions saisonnières afin de donner vie à la voie d'eau. Les projets liés à la navigation devront toutefois prendre en compte les périodes de chômage et d'entretiens nécessaires au bon fonctionnement du canal.

L'occupant s'engage à limiter au maximum les nuisances sonores et olfactives ainsi que les pollutions générées par l'activité. Il s'engage également à gérer les déchets générés par l'activité et à laisser le site propre en fin de journée.

Tout aménagement extérieur devra être mobile, facilement démontable et sécurisé. Il devra préalablement avoir reçu une autorisation administrative de la part des services compétents (avis favorable Déclaration Préalables de Travaux) et avoir reçu l'accord de VNF.

Le dossier relatif à l'offre comprendra une note de 25 pages A4 maxi (annexes comprises) présentant l'activité envisagée, ses caractéristiques et son fonctionnement détaillant :

- *Le concept et la valeur ajoutée apportés au site, aux usagers de la voie d'eau, des berges et du secteur concerné ;*
- *Le fonctionnement de l'activité (emplois créés, carte des produits/services et tarifs proposés, périodes et horaires d'ouverture, potentialités et contraintes du site et de l'emplacement au regard de l'activité) ;*
- *Une note synthétique sur les caractéristiques techniques du projet (gestion des fluides et déchets) ainsi que sur les règles sanitaires mises en place ;*
- *Le projet : plans et photos du projet, détails des éléments de l'installation (mobilier/stands/véhicule/...) ;*
- *Le plan de financement du projet (investissement, recettes, dépenses intégrant la redevance de VNF, évaluation des clientèles ou publics/ventes attendus et justifiant le niveau des recettes attendues) cf modèle en annexe ;*
- *La préféabilité du projet au regard des contraintes administratives et techniques du site (urbanisme, risques, réseaux, patrimoine, exploitation du canal, ERP,..)*
- *Le calendrier prévisionnel du projet incluant les phases (administratives et travaux) jusqu'à la mise en*

service. Le porteur de projet s'assurera de la faisabilité de ce planning compte tenu des délais d'instruction, de passage en commission et autres démarches.

- Le montant de la redevance domaniale qui ne pourra être inférieur à :
  - **7 099 €/an TTC** hors charges pour la maison éclusière 31 de Noubelins uniquement.
  - Pour l'occupation des anciennes écuries, le montant sera calculé sur la base de la grille tarifaire nationale de VNF consultable via le lien suivant : [BO99.pdf \(vnf.fr\)](#). Le montant sera fonction de l'utilisation et des aménagements nécessaires à l'activité.

Ce montant sera réactualisé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de l'indice du coût à la construction. Un montant de retenue de garantie équivalent à un mois de loyer sera exigé la première année. Il sera restitué au titulaire de la convention d'occupation temporaire à l'issue de la période de contractualisation.

### 3) Critères de sélection

#### 3.1) Critères de sélection de la candidature

*Les dossiers devront être complets.*

*A défaut, la candidature sera rejetée et son offre ne sera pas étudiée.*

#### 3.2) Critères de sélection de l'offre (25 pages A4 maxi, annexes autorisées)

Une commission d'analyse des offres, procédera à l'analyse des candidatures et attribuera une première note sur 100 points au regard des critères d'appréciation suivants :

- a) Concept et valeur ajoutée que le projet apporte au site, à la voie d'eau, aux usagers navigants ou fluvestres (promeneurs, cycliste, habitants). Description de ou des activité (s) proposée (s), retombées pour les territoires ; (30 points)
- b) Qualité architecturale/esthétique : organisation de l'activité sur le site (par niveau du bâti/extérieur), intégration de l'activité dans le site, caractéristiques techniques et esthétiques de l'activité proposée (réversibilité des aménagements, aménagements extérieurs et mobiliers, respect des obligations sanitaires, environnementales...) ; (30 points)
- c) Qualité économique et commerciale du projet : éléments d'étude de marché / stratégie commerciale (références/expérience du candidat, emplois créés, carte des produits/services et tarifs proposés, origine des produits, période et horaires d'ouverture) ; solidité financière du projet ; (20 points)
- d) Montant de la redevance proposé sans pouvoir être inférieur à la tarification imposée par l'expertise immobilière pour la Maison Eclusière et la grille tarifaire nationale VNF. Le montant de la redevance étant identifié comme un critère de sélection, les candidats sont libres de proposer un montant supérieur à celui indiqué ci-dessus ; (20 points)

Un classement des projets sera établi à l'issue de la date limite de remise des offres. VNF se réserve la possibilité d'auditionner un ou plusieurs candidat(s) présentant la ou les meilleure(s) candidature(s). Une mise au point des projets ou une négociation pourra être engagée avec les 3 premiers candidats du classement.

A l'issue du classement et des négociations, la COT (convention d'occupation temporaire) sera conclue avec le candidat classé en 1<sup>ère</sup> position.

Au cas où VNF serait amené à ne pas donner suite à l'appel à projet, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

## V. Les obligations à respecter

### 1. En termes d'occupation

**VNF doit pouvoir accéder 24 h / 24 aux servitudes de passages nécessaires au service.**

***Aucune activité ou occupation en dehors des emprises définies dans le cadre de la convention d'occupation temporaire est interdite sans accord express de VNF.***

### 2. En termes réglementaires

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur en matière d'urbanisme, de protection du Patrimoine (site classé, périmètre monument historique, servitudes d'utilité publique, prescriptions architecturales...), de préservation de l'environnement, de sécurité (PPRI, canalisations de transport de gaz, lignes électriques hautes tensions, etc....).

L'occupant devra respecter l'ensemble des procédures patrimoniales existantes pour l'obtention des demandes de travaux sur le canal des Mers à savoir ;

- la législation propre aux Monuments Historiques et à leurs abords (code de l'urbanisme).

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférentes à l'usage projeté (établissement recevant du public (ERP), incendie, sanitaire, accueil touristique...).

Le bénéficiaire de la COT devra s'engager à transmettre aux services de VNF l'accusé de réception des autorisations à obtenir lorsqu'elles sont nécessaires.

Tout rejet de matières insalubres dans les canaux domaniaux ou sur le site est réglementairement interdit.

Le candidat retenu à l'issue de la procédure de mise en concurrence devra se conformer au guide des aménagements des abords joint en annexe.

### 3. En termes de financement / recherche de subventions

Le candidat retenu assurera également le financement des travaux intérieurs et d'aménagements extérieurs qu'il aura lui-même défini et validés par VNF. La recherche de subventions relève du porteur de projet.

Il s'engage à fournir tous les ans le bilan financier permettant d'apprécier le chiffre d'affaires.

### 4. En termes de constructions et aménagement

Pour les bâtiments du canal latéral à la Garonne, le futur bénéficiaire de la convention veillera à s'inspirer des principes applicables au canal du *Midi* (cf *cahier joint définissant des principes de restaurations du patrimoine bâti*) dans le souci de respecter l'intégrité architecturale et constructive de l'ensemble bâti de ce canal. Le but recherché étant de préserver la qualité architecturale et pittoresque de cet ensemble bâti constituant avec le canal du Midi l'ensemble dénommé « canal des deux Mers ».

## VI. Le cadre juridique de contractualisation

L'Etat reste propriétaire des emplacements concernés par l'appel à projet.

Une Convention d'Occupation Temporaire (COT) sera établie entre VNF et le candidat retenu, permettant d'autoriser l'occupation privée du domaine public. Cette convention autorise le bénéficiaire à occuper les emplacements selon l'usage prévu au projet. En contrepartie, le bénéficiaire de la COT est responsable envers VNF de la conservation du site occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance.

Le titre fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et du montant des investissements présenté par le candidat.

## VII. Les modalités de l'appel à projet

### 1. Documents fournis aux candidats

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire. Il est consultable et téléchargeable sur : <https://domaine-public-fluvial.vnf.fr/>

Ce dossier est constitué par :

- Le présent cahier des charges ;
- Fiches bâtis ;
- Guide des aménagements des abords ;
- Le cahier définissant des principes de restauration du patrimoine bâti
- Modèle de dossier de candidature
- Modèle cadre financier

Tous les documents devront être transmis obligatoirement en version dématérialisée.

### 2. Conditions d'envoi de remise du projet

Le projet (pièces de candidature et d'offre) sera transmis avant la date limite de dépôt des dossiers, soit **le 15 avril 2024 à 12 h 00 uniquement en version dématérialisée.**

à l'adresse de messagerie suivante : [DL@vnf.fr](mailto:DL@vnf.fr) avec accusé de réception électronique.

*Pour les fichiers lourds, utiliser Mélanissimo : <https://melanissimo-ng.din.developpement-durable.gouv.fr/>*

*France Transfert ou Gros Fichiers pourront également être utilisés.*

VNF se réserve le droit de repousser la date limite de remise des dossiers de candidature, de suspendre l'appel à projets ou de ne pas donner suite. Les candidats seront donc invités à consulter régulièrement le site internet de publication de l'appel à projet.

## Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, ainsi que pour les visites, les candidats pourront contacter :

- Isabelle BELLO, Chargée de développement tourisme – Service Territorial Garonne - mail : [isabelle.bello@vnf.fr](mailto:isabelle.bello@vnf.fr)

Vous pouvez également contacter Danièle DELSENY – Chargée de valorisation immobilière : [daniele.delseny@vnf.fr](mailto:daniele.delseny@vnf.fr).