



DIRECTION TERRITORIALE SUD-OUEST

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

OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Cahier des Charges

I. Contexte et objectifs des appels à projets :

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, la direction territoriale Sud-Ouest de VNF réalise des appels à projets. Il s'agit d'une procédure de mise en concurrence, préalable à l'attribution des titres d'occupation domaniale, et répondant aux exigences du Code général de la propriété des personnes publiques. Dans ce but, la direction territoriale effectue 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.

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 renforcé par l'inscription du canal du Midi au patrimoine de

l'humanité par l'Unesco en 1996. Plusieurs 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. Le réseau navigable français dispose d'une notoriété certaine à l'étranger, en particulier dans les pays anglo-saxons et du Nord de l'Europe.

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 ou encore le canoë-kayak.

Les retombées économiques générées par la dépense des opérateurs et des clients du tourisme fluvial sont estimées à 1,36 milliard d'euros¹, avec près de 432 millions d'euros de dépenses² réalisées par les clients avant et après leur activité de tourisme fluvial.

Le tourisme dit « *fluvestre* » (contraction entre fluvial et 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.

Enfin, la clientèle présente sur le réseau navigable français présente des similitudes, qu'il s'agisse de tourisme fluvial ou fluvestre : une forte représentation de catégories socio-professionnelles élevées, des dépenses annexes élevées des touristes lors de leur séjour³, une clientèle étrangère et qui connaît déjà bien la France, en recherche de confort et d'authenticité. Cette clientèle est plutôt fidèle et n'hésite pas à revenir d'une année sur l'autre en découvrant de nouvelles destinations.

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 :

¹ TTC

² TTC

³ Hors hébergement, entre 30 et 50 €/jour/personne selon les filières bateaux. Pour les cyclistes, elles sont estimées à 75 €/jour/personne (hébergement compris).

- 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 éclésières, 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.

II. Présentation des typologies et modalités des activités ciblées sur les bâtis :

Trois thématiques sont identifiées 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

Le tableau suivant récapitule les vocations qui ont été ciblées pour les différents bâtis vacants recensés dans le cadre du présent appel à projet :

Secteur	Commune	Nom du bâti	Cible d'activités
1	Calonges	Maison de la Gaulette	Hébergement/hébergement insolite
	Puch d'Agenais	Maison éclésièrre de Berry	Services d'itinérance cyclotourisme (hébergement cyclotourisme, location et/ou atelier réparation vélos, petite restauration)
	Castelsarrasin	Maison éclésièrre de Verriès Bas	Restauration
	Castelsarrasin	Maison éclésièrre de Saint-Martin	Hébergement/Restauration
	Moissac	Maison de la Descente en Tarn	Restauration/Artisanat et commerce
	Lamagistère	Maison de Noubelins / écuries	Services d'itinérance cyclotourisme/Restauration/hébergement Accueil événementiel/art et culture
2	Revel	Maison cantonnière de la Badorque	Hébergement / sports loisirs/évent. culturel)
	Bram	Maison éclésièrre de Bram	Equipements et services d'itinérance

Secteur du canal latéral à la Garonne / canal du midi

Précisions :

Les informations, plans et photos des bâtis et du terrain de chacun de ces sites sont recensés dans les **fiches annexes** au présent cahier des charges.

Les candidats peuvent se positionner sur un ou plusieurs bâtis et foncier. Dans ce cas, un dossier de candidature devra être constitué et déposé pour chacun des bâtis.

Sous réserve de maintenir une cohérence globale du projet, il peut être proposé le développement d'activités complémentaires aux activités principales pré-ciblées.

Pour les activités 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'entretien nécessaires au bon fonctionnement du canal.

III. Organisation des visites :

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

Organisation des visites :

Secteur (cf. tableau référencé au II.)	Personne référente et coordonnées
1	Mme Isabelle Bello (contact : isabelle.bello@vnf.fr)
2	M. Pierre Rojas (contact : pierre.rojas@vnf.fr)

En cas d'absence, vous pouvez adresser un message à l'adresse suivante : dl.adve.dtso@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.

1. Documents fournis aux candidats

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

Ce dossier est constitué par :

- Le présent cahier des charges ;
- Fiche du bâti ;
- Guide des aménagements des abords ;
- Le cahier définissant des principes de restauration du patrimoine bâti
- Modèle de dossier de candidature
- Modèle cadre financier
- Devoirs de l'occupant

Les dossiers à remettre se composeront obligatoirement d'un dossier de candidature et d'une offre. Tous les documents devront être transmis obligatoirement en version dématérialisée.

2. La candidature :

Le dossier relatif à la candidature contient les éléments d'information nécessaires à la rédaction ultérieure d'une convention d'occupation temporaire. Il 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.*

3. L'offre :

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 (mobiliers/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 pré faisabilité du projet au regard des contraintes administratives et techniques du site (urbanisme, risques, réseaux, patrimoine, exploitation 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 passages en commission et autres démarches.*

4. 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 14

mars 2025 à 12h00 uniquement en version dématérialisée, à l'adresse de messagerie suivante : dl.adve.dtso@vnf.fr avec accusé de réception électronique.

Pour les fichiers lourds, il est possible d'utiliser France transfert ou Gros fichier.

5. Critères de sélection

a. Critères de sélection de la candidature

Les dossiers devront être complets.

A défaut, la candidature sera rejetée et l'offre ne sera pas étudiée.

b. 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 (cf. V). Le montant de la redevance étant identifié comme un critère de sélection, les candidats sont libres de proposer un montant supérieur au montant présenté sur les fiches annexes ; (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 trois 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^{ère} position.

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. 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. Redevances :

Pour connaître le montant de la redevance minimale, il convient de se référer à la fiche annexe de chaque bâti.

Il est attiré l'attention des candidats sur le fait que ce montant est ensuite réactualisé au 1^{er} 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.

VI. Les obligations à respecter

1. En termes d'occupation

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

Toute activité ou occupation en dehors des emprises définies dans le cadre de la convention d'occupation temporaire est interdite, sauf accord exprès de VNF.

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.

2. En termes réglementaires

Tout aménagement extérieur devra être mobile, facilement démontable et sécurisé.

Par ailleurs, pour tous les aménagements extérieurs et/ou travaux devant être réalisés, le bénéficiaire de la convention d'occupation temporaire s'engage :

- A faire préalablement valider par VNF le projet d'aménagement ou de travaux ;
- A obtenir l'ensemble des autorisations administratives requises (autorisation d'urbanisme, autorisation spéciale de travaux pour les sites classés...) et, dans ce cadre :
 - A transmettre aux services de VNF une copie du dossier de demande(s) d'autorisation qui sera finalement déposé, l'accusé de réception du dépôt de cette/ces demande(s) ;
 - Ainsi qu'une copie des autorisations finalement obtenues à l'issue de l'examen de la demande. La transmission des dossiers et autorisations est attendue par voie dématérialisée.

Le porteur de projet devra s'assurer la prise en compte de la compatibilité de son projet avec les différentes législations et réglementations suivantes :

- Les règles d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique existantes (cf. document d'urbanisme de la collectivité ou à défaut, au règlement national d'urbanisme) ;
- Les impératifs liés à la protection du patrimoine (site classé, monuments historiques et à leurs abords, prescriptions architecturales...) ;
- Les risques (plans de prévention des risques naturels, servitudes liées à la présence de canalisation de transport de gaz ou à la présence de lignes électrique haute tension...) ;
- Si nécessaire, la réglementation régissant les établissements recevant du public (normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, prévention des risques d'incendie et de panique) ;
- Les capacités des réseaux secs et humides (eau potable/électricité/assainissement, réseaux de communication, ramassage des ordures ménagères etc.).
- Le respect des règles sanitaires : tout rejet de matières insalubres dans les canaux domaniaux ou sur le site est réglementairement interdit.

Pour s'assurer de la compatibilité de son projet au regard des différentes réglementations et faciliter la constitution du dossier, le porteur de projet est invité à se rapprocher de l'ensemble des services administratifs et techniques compétents.

En premier lieu, il est préférable de se rapprocher de la mairie de la commune sur laquelle se situe le bâti : cette dernière peut renseigner le porteur de projet sur les démarches relatives à la réglementation en matière

d'urbanisme, notamment le cas du changement de destination et les contraintes possibles du site (zone inondable, servitudes, accès, etc...). En fonction du projet, elle peut orienter le candidat vers les services administratifs ou techniques compétents (préfectures, directions départementales des territoires, service départemental d'incendie et de secours...).

Il est aussi recommandé aux candidats de se rapprocher des offices de tourisme pour connaître la fréquentation du site, l'évaluation de la clientèle, ou encore des Chambres de Commerce et d'Industrie et des métiers et de l'Artisanat pour notamment le montage financier du projet.

3. En termes de constructions et aménagement

Les bâtiments de VNF appartiennent pour certains au canal du Midi, bien inscrit à la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, pour lequel la notion de Valeur Universelle Exceptionnelle doit être prise en compte. Pour les autres bâtiments, positionnés le long du canal latéral à la Garonne, il est également recherché la préservation de la qualité architecturale et pittoresque de cet ensemble qui constitue avec le canal du Midi le « *canal des deux Mers* ». La localisation des sites au sein de cet ensemble est identifiée au sein du tableau présenté au II. (secteur du canal latéral à la Garonne/canal du Midi), et précisée au sein de chaque fiche annexe des bâtis.

Pour ce faire, le futur bénéficiaire de la convention devra veiller au respect de l'intégrité architecturale et constructive de l'ensemble bâti, notamment dans le cadre des travaux qu'il sera amené à réaliser sur le bien qu'il occupe.

Il sera donc demandé que le projet s'intègre dans le site conformément aux préconisations :

- Du « *guide des aménagements des abords* » du site ;
- Du cahier définissant des « *principes de restauration du patrimoine bâti* » ;

VII. 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.

Ce titre d'occupation du domaine public fluvial délivré au candidat retenu n'aura ni la nature d'une délégation de service public, ni d'un marché public. Il est délivré 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.

VIII. Précisions sur les modalités de prise en charge financière des travaux :

Les travaux identifiés comme des travaux de gros œuvre (fondations, murs porteurs, réfection complète de la façade ou de la couverture du toit, etc.) sont pris en charge par VNF.

En particulier, le raccordement aux réseaux collectifs (électricité, eau potable, assainissement etc.) et/ou, le cas échéant, la mise en place d'un système assainissement non collectif peut être pris en charge par l'établissement, à la condition qu'il corresponde strictement aux besoins du projet tel que défini au sein de la convention

d'occupation temporaire.

Concernant la prise en charge d'un ajustement de la capacité du système d'assainissement autonome, celle-ci sera étudiée au cas par cas entre les services de VNF et l'occupant.

Le porteur de projet prend les lieux dans l'état existant à la date d'effet de la convention d'occupation temporaire. Un état des lieux entrant des parties terrestres, contradictoire, sera établi par un représentant de VNF.

Les travaux de second œuvre (ex : entretien et réparations ponctuelles de la façade, réfection partielle, réparation et entretien des évacuations sanitaires ou de la robinetterie, réparation et entretien de la VMC, etc.) seront à la charge de l'occupant.

Ces dispositions sont valables dans le cadre de la mise en œuvre des éventuels travaux d'aménagement identifiés pour adapter le site au projet envisagé ainsi que pour la gestion courante du bien occupé sur toute la durée de la convention d'occupation temporaire. Le candidat peut se référer à la fiche de répartition des travaux présentée en annexe.

Renseignements complémentaires :

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats pourront contacter la boîte fonctionnelle : dl.adve.dtso@vnf.fr