

Direction Territoriale du Sud-Ouest

Appel à projet en faveur du développement d'activité touristique fluviale et fluvestre

Canal du Midi – Site du treboul-Pexiora (11)



Publication de l'appel à projets : mercredi 3 décembre 2025

Date limite de dépôt de candidature : lundi 9 janvier 2026 avant 12h00

Négociations : janvier 2026

Début des conventions d'occupation temporaires : Avril 2026

Table des matières

PREAMBULE : MISE EN CONTEXTE.....	3
I. Contexte national.....	3
II. VNF au cœur des territoires.....	3
III. Agen, un pôle touristique	3
IV. Mise en concurrence pour sélectionner un porteur de projet	4
PARTIE 1 : DESCRIPTION DE L’OFFRE	5
I. Description du site	5
II. Présentation des espaces mis à disposition	6
Thème 1 – Développement d’une activité fluviale	6
Thème 2 – Développement d’une activité fluvestre.....	6
Thème 3 – Proposition libre.....	7
III. Contraintes liées au site	7
1. Caractéristiques particulières à respecter	7
2. Les réglementations à respecter.....	7
PARTIE 2 : PROCEDURE DE SELECTION.....	8
I. Conditions générales.....	8
II. Visite du site.....	8
III. Critères de sélection du lauréat.....	8
IV. Calendrier prévisionnel de la procédure.....	8
V. Cadre de réponse.....	8
1. Format des documents remis par le candidat	9
2. Contenu du cadre de candidature	9
PARTIE 3 : CADRE JURIDIQUE DE CONTRACTUALISATION	10
I. Principales conditions de la COT	10
II. Application de la réglementation.....	11
LISTE DES ANNEXES.....	11

PREAMBULE : MISE EN CONTEXTE

I. Contexte national

Voies navigables de France (VNF) est un établissement public administratif de l'Etat chargé, notamment, d'assurer l'exploitation des voies navigables et de gérer une partie du Domaine Public Fluvial de l'Etat. Au titre de la valorisation du Domaine Public Fluvial qui constitue à la fois un patrimoine historique remarquable et un formidable atout pour le développement économique et touristique des territoires, VNF peut accorder des autorisations d'occupation privatives sur et autour des voies d'eau pour l'exercice d'activités économiques.

VNF a pour mission de créer des opportunités pour développer les territoires au travers de la navigation et des activités fluviales. Pour cela, l'établissement œuvre en faveur du tourisme fluvial qui regroupe un nombre important de filières de natures assez différentes (bateaux promenade, péniches de croisière, plaisance privée, location de bateaux habitables, ...) répondant à des logiques de développement spécifiques.

II. VNF au cœur des territoires

Les sites de plaisance sont des lieux d'ancrage du réseau de VNF sur les territoires. Ils permettent d'apporter des services aux usagers, touristes de passage et riverains. Ils constituent autant de portes d'entrées sur les territoires concernés et peuvent accueillir des activités de commerce et de loisirs, des services aux cyclistes, etc.

La direction territoriale du Sud-Ouest est en charge de la gestion du canal des Deux-Mers qui relie l'Atlantique à la Méditerranée. Initialement conçu pour le transport de marchandises, ce canal est devenu une destination touristique majeure se traduisant par une importante navigation de plaisance. Ce phénomène a été amplifié 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 locales dès les années 1980, pour répondre à la demande croissante d'emplacements et de services. Le canal du Midi reste l'itinéraire privilégié des navigants particuliers, propriétaires de leur bateau. VNF, en concertation avec les collectivités territoriales, a mené des politiques volontaristes créant les conditions favorables dans les années 1990 au développement d'équipements de plaisance principalement en des endroits historiquement utilisés comme ports de marchandise.

III. Le Lauragais audois, un pôle touristique à consolider et développer

Situé au cœur du Lauragais audois, le site de Pexiora, périphérique à Castelnaudary et Carcassonne, dispose d'un patrimoine historique riche composé à la fois de monuments architecturaux tels que les bassins de Castelnaudary ou la cité de Carcassonne, mais aussi de vastes espaces naturels. Cette diversité touristique offre de nombreuses opportunités à ce territoire. Parallèlement au développement de la navigation, le Département de l'Aude, en partenariat avec VNF, a aménagé au bord du canal une voie dédiée aux circulations douces. Les aménagements autour de cette nouvelle voie de circulation douce s'inscrivent dans une démarche de transition écologique pour le Département. Cette vélo-route connaît un fort succès pour cheminer le long du canal des Deux-Mers en reliant les villes de Bordeaux à Béziers.

Sur le sillon Lauragais, le développement du tourisme fluvial est à consolider. L'intercommunalité, la ville et les collectivités voisines sont également force de proposition pour valoriser la voie d'eau et l'histoire fluviale de la destination.

IV. Mise en concurrence pour sélectionner un porteur de projet

VNF souhaite mettre en valeur son patrimoine et contribuer au développement du territoire du Lauragais en proposant de mettre à disposition le site de la maison éclusière de Treboul à Pexiora. Pour ce faire VNF souhaite atteindre les objectifs suivants :

- Développer et valoriser la voie d'eau par le développement d'un projet de qualité au bénéfice des habitants, usagers de la vélo-route, touristes et usagers de la voie d'eau,
- Contribuer au développement économique touristique et culturel du territoire traversé,
- Assurer la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti lié à l'exploitation de la voie d'eau.

VNF ne réalisera pas d'investissements sur le site. Les investissements seront portés par le candidat et devront être amortis sur la durée de la Convention d'Occupation Temporaire « COT »

Procédure

Les candidats sont invités à remettre leur offre au plus tard le **vendredi 9 janvier 2026 avant 12h00**, par mail aux adresses : stmidi.dt-sud-ouest@vnf.fr , dl@vnf.fr copie à frederic.caumeil@vnf.fr.

Tout courriel devra comporter l'objet suivant : Pexiora/Treboul – réponse AAP.

Si nécessaire, les candidats pourront recourir à la plateforme « France transfert » pour transmettre les fichiers lourds (> 9 Mo) qui ne sont pas acceptés par la messagerie classique.

Contact

Le cas échéant, les candidats sont invités à contacter le service territorial du midi de la direction territoriale Sud-Ouest de Voies Navigables de France le **mercredi 17 décembre 2025** au plus tard, pour poser leurs questions à :

<p>M. CAUMEIL Frédéric STM- Chef de l'unité Développement-Domaine Mail : frederic.caumeil@vnf.fr</p>
--

PARTIE 1 : DESCRIPTION DE L'OFFRE

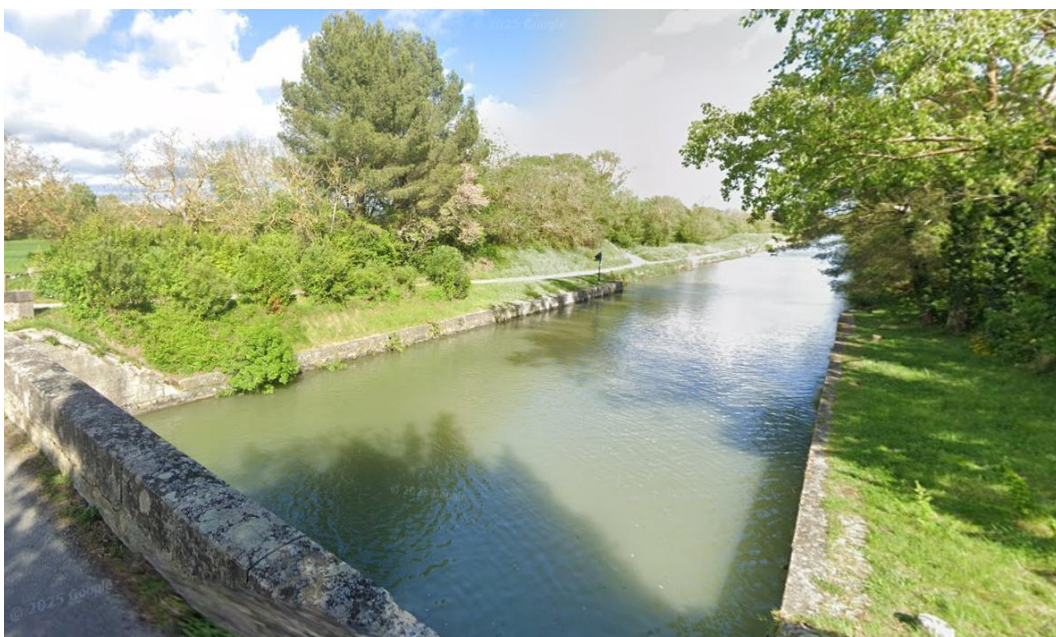
I. Description du site

Le site du Treboul à Pexiora, au point kilométrique 73+600, est composé en rive gauche d'un espace terrestre de 370 m² environ sur lequel un bâti d'emprise au sol de 123 m² peut accueillir de multiples activités et dont le plan est disponible en annexe. Le site comprend également à l'aval du pont supportant la route départementale un terrain de 120 m² et un plan d'eau de 350 m² permettant de disposer jusqu'à 6 emplacements pour bateaux.

Sur ce site idéalement placé, VNF privilégiera l'implantation d'une ou plusieurs activités favorisant le tourisme fluvial ou fluvestre. Ces activités permettront la mise en valeur du canal du Midi, l'animation de la voie d'eau et le développement du territoire. A ce titre, le site pourrait accueillir des services annexes, dont voici une liste non-exhaustive : l'accueil de bateaux économiques (accueil de bateau de location, etc...), une offre de services aux usagers (services divers, location vélo, vente de produits d'accastillage, épicerie, ...), etc.

Dans le cadre de leurs activités, les futurs gestionnaires du site s'attacheront à mettre en place des procédures pour favoriser le développement durable et la transition écologique (gestion des déchets, produits d'entretien éco-responsables, économie des ressources, mobilité douce, ...).

Un service proposant une offre de mobilité douce pourra être proposé en lien avec la collectivité compétente.



II. Présentation des espaces mis à disposition

L'objet principal du présent appel à projet est de maintenir et développer une activité fluviale sur ce site.

Développement d'une activité fluviale

VNF est attentif à ce que le lauréat, dans sa réponse, détaille les propositions de gestion (accueil des bateaux, offre de services, etc.) et d'aménagement propres à mettre en valeur et développer les activités fluviales.

Pour ce faire, VNF met à disposition du candidat les éléments suivants :

En amont du pont :

- Un bâtiment de 123 m² d'emprise au sol composé de :
- 98 m² habitables sur 2 niveaux,
- Un hangar, une cave de 50 m²,
- Un espace de terrain non bâti autour de 250 m²

En aval du pont

- Un espace de terrain non bâti de 120 m²,
- Un plan d'eau de 350 m² de capacité maximale d'accueil 6 places.
- 7 pieux d'amarrages à installer par VNF.

VNF laisse la liberté au candidat de proposer une activité économique fluvestre complémentaire.

La redevance annuelle estimée pour ce thème, sera calculée sur la base de la tarification 2025. Une part variable pourrait éventuellement être rajoutée et sera basée sur un pourcentage basé sur le chiffre d'affaires.

Lors de la négociation, VNF prendra en compte les activités proposées pour ajuster le montant de la redevance.

III. Contraintes liées au site

1. Caractéristiques particulières à respecter

La proposition du candidat doit également intégrer les éléments suivants :

- Ne pas entraver l'exploitation du canal et/ou dépasser l'emprise autorisée sur le plan d'eau,
- Entretenir l'emplacement mis à disposition, y compris le plan d'eau,
- Exclure les activités génératrices de nuisances sonores ou olfactives disproportionnées par rapport aux occupations riveraines,
- Entretenir les espaces verts suivant les préconisations fournies en annexe.
- Aucune activité ou occupation en dehors des emprises définies ne sera admise.

2. Les réglementations à respecter

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférentes à l'usage projeté (établissement recevant du public (ERP), incendie, sanitaire, sécurité,...), ainsi que celles afférentes à la navigation, au transport de passagers, aux Règlements Généraux et Particuliers de Police des voies d'eaux (RGP et RPP) en vigueur et à toutes les règles d'urbanisme et d'aménagement (PLU) auquel est soumis le site de Pexiora.

Le bénéficiaire de la convention d'occupation temporaire devra s'engager à obtenir les autorisations nécessaires à la mise en place de son activité. Ces demandes sont visées préalablement par VNF et l'accusé de réception des demandes des autorisations à obtenir, lorsqu'elles sont nécessaires, sont transmises à VNF.

PARTIE 2 : PROCEDURE DE SELECTION

I. Conditions générales

VNF se réserve le droit de repousser la date limite de remise des dossiers de candidature, de modifier ou interrompre la consultation à tout moment, sans justification préalable et y compris en ne donnant pas suite aux candidatures sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnisation. Les candidats seront donc invités à consulter régulièrement le site internet de publication de l'appel à projet.

Les éléments commerciaux ou financiers transmis par les candidats sont utilisés par VNF uniquement dans le cadre de l'analyse des candidatures. VNF pourra transmettre ces éléments à une collectivité qui serait associée à la phase d'audition.

II. Visite du site

Les candidats peuvent visiter le site de Treboul/Pexiora, de manière libre pour la partie située en extérieur ou sur rendez- vous avec VNF pour les espaces bâtis et les espaces interdits au public.

Afin d'organiser les visites, les candidats devront contacter simultanément avant le mercredi 17 décembre 2025 : stmidi.dt-sud-ouest@vnf.fr, copie à frederic.caumeil@vnf.fr et benjamin.colome@vnf.fr

III. Critères de sélection du lauréat

VNF vérifiera, avant analyse des offres, auprès de son service comptable que les candidats ne présentent pas de dettes (montants, durée) auprès de VNF.

Les candidatures sont analysées au regard des critères suivants :

- La qualité technique du projet (60 points),
- Et la fiabilité commerciale et économique du projet (40 points),

Ces critères sont détaillés dans la partie V (cadre de réponse ci-dessous).

Après classement des projets, une mise au point ou une négociation pourra être engagée avec les 3 meilleurs candidats.

IV. Calendrier prévisionnel de la procédure

Le calendrier prévisionnel de la procédure est le suivant :

- Publication de l'appel à projets : mercredi 3 décembre 2025
- Date limite de dépôt de candidature : lundi 9 janvier 2026 avant à 12h00
- Négociations : janvier 2026
- Début des conventions d'occupation temporaire : avril 2026

V. Cadre de réponse

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

Les dossiers devront être complets. Pour les dossiers incomplets, VNF se réserve le droit de demander les pièces manquantes ou de rejeter l'offre.

Les candidats ne respectant pas les formalités administratives (exemples : autorisations, titre de navigation,

etc.) ou n'étant pas à jour du paiement de leur occupation domaniale le cas échéant, ne seront pas retenus et l'offre ne sera pas examinée.

1. Format des documents remis par le candidat

Les candidats complètent le cadre de candidature (en annexe) en rédigeant des paragraphes descriptifs pour chaque sujet et joignent les justificatifs demandés. Le formalisme demandé et attendu dans le présent document doit faciliter l'analyse, la comparaison et l'évaluation des offres des candidats par VNF.

Il est demandé au candidat de remettre l'ensemble des pièces écrites ainsi que les documents graphiques, dans les versions informatiques compatibles avec :

- Microsoft Word pour les documents écrits ;
- Microsoft Excel pour les formulaires, modèles et tableurs de calcul ;
- Le format SIG de préférence pour la cartographie ou en DXF ou DWG pour les plans et coupes ;
- Les formats JPEG ou PDF pour les documents graphiques ;
- Les formats Avi, Mpeg, Wmv, Mov pour les éventuelles vidéos.

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 hors taxe. Les documents doivent être rédigés de manière à faire apparaître clairement ce qui constitue les engagements du candidat et ce qui ressort de la simple illustration ou explication.

En cas de contradiction entre différents éléments de l'offre, la disposition la plus favorable au service public sera prise en compte jusqu'à la levée de la contradiction par le candidat. En cas de contradiction entre les tableaux financiers et les autres éléments de l'offre, les tableaux financiers prévaudront.

2. Contenu du cadre de candidature

Le candidat s'assure de fournir l'ensemble des éléments suivants rédigés et accompagnés des pièces demandées. Chacun des documents devant être intitulé conformément aux indications ci-dessous.

a) Qualité technique du projet (60 points)

La note doit comporter :

Dossier n° 1 : présentation du projet (40 points)

Le candidat devra expliquer :

- Présentation du projet en détaillant, le cas échéant, la nature des coactivités sur site (y compris les potentialités et contraintes au regard de l'activité envisagée),
- Politique d'accueil des plaisanciers (Capacité d'occupation du site, les horaires des activités, public cible, ...),
- Actions de développement commercial et touristique (y compris, les activités ou services proposés aux autres usagers),
- Politique de développement durable (les actions mises en œuvre en matière de protection de l'environnement, économies d'énergie, ...),
- Valeur ajoutée apportée par le projet au canal des deux-Mers et au territoire (retombées économiques, relation avec l'office de tourisme, ...),
- Référence de projets similaires éventuels.

Dossier n°2 : aménagements du site (20 points)

Le candidat devra détailler :

- Insertion du projet dans l'espace urbain et continuité paysagère,
- Programme des travaux réalisés accompagné de plans et illustrations du projet,
- Projets d'aménagements (création et/ou mise aux normes)

b) fiabilité commerciale et économique du projet (40 points)

Dossier n°3 : éléments financiers (40 points)

Le candidat devra présenter :

- Bilans et comptes de résultats des 3 dernières années de l'entreprise.
- Stratégie commerciale
- Analyse de marché
- Plan de communication
- Stratégie commerciale
- Fréquentation prévisionnelle
- Restitution et présentation des grands éléments du plan d'affaire prévisionnel (investissements, chiffre d'affaires, redevance, etc.)

PARTIE 3 : CADRE JURIDIQUE DE CONTRACTUALISATION

Le lauréat se verra octroyer la parcelle sous la forme d'une convention d'occupation temporaire (COT).

I. Principales conditions de la COT

La COT autorise l'occupation privative de l'emplacement, sur le domaine public fluvial, par le candidat retenu (qui devient alors l'occupant) pour l'exercice de l'activité autorisée par l'appel à projet.

Cette convention ne peut pas être modifiée sous peine de nullité. La COT n'est pas constitutive de droits réels et le titulaire ne peut se prévaloir d'un droit à bail commercial et/ou fonds de commerce.

Le titre d'occupation délivré par VNF aura une durée de 5 ans minimum. Cette durée sera définie en fonction de l'amortissement des investissements portés par le candidat et de manière à pouvoir assurer une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis. La convention peut autoriser la réalisation d'opérations de remise en état et d'investissements sur l'emplacement (aménagements, équipements, etc.), à condition de conserver la servitude de halage. Les éventuels travaux de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement, télécoms), d'installation de bornes et d'enfouissement seront à la charge du bénéficiaire. Tout travaux ou aménagement réalisé sur le domaine public fluvial doit obtenir un accord préalable et écrit de VNF.

Le bénéficiaire de la COT est responsable envers VNF de l'entretien et de la conservation du site occupé. Il doit s'acquitter du paiement d'une redevance et s'engage à occuper le site selon l'usage prévu au projet. Si le bénéficiaire de la COT ne met pas en place l'activité dans les huit mois suivant la signature de la COT, celle-ci sera résiliée et une nouvelle mise en concurrence pourra être lancée par VNF.

L'occupant est tenu de laisser libre accès en tout temps aux agents et véhicules de VNF et aux services de sécurité.

À l'échéance de la convention, les aménagements et installations réalisés sur le domaine public fluvial par l'occupant doivent être retirés par l'occupant à ses frais (remise de l'emplacement dans son état initial), sauf dispense accordée par VNF sous conditions, en vue d'une incorporation au domaine public fluvial.

II. Application de la réglementation

Le titulaire de la COT doit s'assurer, avant le lancement de son activité commerciale et en tout temps, qu'il dispose de toutes les autorisations nécessaires.

LISTE DES ANNEXES

- 1 - Plan de situation
- 2 - Annexes bâti et des espaces confiés
- 3 - Cadre de candidature
- 4 - Cadre financier
- 5 - Modèle de COT VNF vierge
- 6 - Note pour l'entretien des espaces verts