



Direction Territoriale
Sud Ouest

Arrondissement
Développement de
la Voie d'Eau

Bureau
Développement local

Appel à Projets en faveur d'un développement des services et activités sur le Canal des 2 Mers

Secteur Canal du Midi

Cahier des charges

Les Appels A Projets

I. Contexte : entre Atlantique et Méditerranée, un réseau structurant, vecteur de développement économique et touristique



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 constitue à la fois un patrimoine historique considérable et un formidable atout pour le développement touristique des territoires traversés.

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-canal. 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 coques 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. Objectifs des appels à projets

La valorisation du bâti du DPF constitue un levier de développement pour les territoires. C'est également une formidable opportunité de développement de services aux usagers navigants et terrestres et à destination des populations locales, à proximité immédiate du canal. C'est pourquoi VNF souhaite proposer à des tiers d'exploiter, recycler, reconvertir 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.

Ces appels à projets s'adressent à des tiers, publics ou privés, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités envisagées au sein d'une ou plusieurs maisons éclusières ou bâtiments doivent répondre aux objectifs sub-cités.

En application de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à 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, gestionnaire du Canal du Midi pour le compte de l'État, ouvre à la concurrence, par appel à projet, le patrimoine bâti vacant qu'il souhaite valoriser

III. Conditions à réunir

1. En termes d'usages projetés

Les usages envisagés devront apporter une réelle plus-value à la mise en valeur du canal et au développement du territoire. Pour cela, chaque candidat est libre de proposer tout projet de son choix dans la mesure où ce dernier contribue à la conservation du patrimoine, au développement et/ou à l'animation de la voie d'eau et de la voie verte ou plus largement du territoire traversé.

Plusieurs types d'activités peuvent être envisagées individuellement ou couplées :

- offres de services aux usagers (hébergement, restauration, bar, points de vente, locations de vélos, ateliers de réparations de bateaux, etc.), ;
- Offre d'activités nautiques (restauration et/ou hébergement sur l'eau, pêche-promenades, canoë-kayak, barques) si le site s'y prête ;
- Accueil et relais d'informations touristiques ;
- Activités associatives, culturelles, artistiques, artisanales ou événementielles ;
- Offres pédagogiques et de loisirs.

Cette liste n'est pas exhaustive. Les propositions d'autres types d'activités tertiaires ou de production pourront être étudiées. Un point d'eau accessible gratuitement aux usagers sera bienvenu.

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 chômages et d'entretiens nécessaires au bon fonctionnement du canal.

2. En termes de travaux à réaliser

Les travaux nécessaires au développement de l'activité projetée doivent respecter le caractère patrimonial du bâti. Ils peuvent être de plusieurs ordres, à savoir : modifications, agencements intérieurs, rénovation clos-couvert.

Pour les aménagements extérieurs les matériaux et mobiliers utilisés devront être constitués de matériaux qualitatifs, de couleurs neutres permettant une intégration qualitative. Les aménagements paysagers devront être entretenus à l'année même si l'occupation des bâtiments est saisonnalisée.

Les programmes de travaux pourront utilement s'appuyer sur les conclusions des diagnostics techniques et sanitaires annexés au présent cahier des charges (lorsqu'ils existent). Le cas échéant, les réseaux d'assainissement et d'électricité seront obligatoirement réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur et usage projeté.

Toute demande d'aménagement ainsi que la pose d'enseigne devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services compétents.

Dans le cas d'opérations de rénovation du clos-couvert ou des espaces extérieurs, le porteur de projet devra respecter **le programme d'entretien et de rénovation des bâtiments et maisons éclusières** joint en annexe.

Le candidat retenu assurera le financement des travaux qu'il aura lui-même défini.

IV. Les obligations à respecter

1. En termes d'occupation

Aucune activité ou occupation en dehors des emprises définies ne seront admissibles. Le stationnement et la circulation des véhicules à moteur (clientèle ou occupants permanents) se feront en accord avec les collectivités gestionnaires des voiries et avec VNF sur le domaine public fluvial.

Dans tous les cas VNF doit pouvoir accéder 24 h / 24 aux servitudes de passages nécessaires au service.

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...).

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

Le cas échéant, le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférent à la navigation et au transport de passagers ainsi qu'aux Règlements Généraux et Particuliers de Police des voies d'eaux (RGP et RPP) en vigueur.

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 ainsi qu'une copie des documents relatifs à l'achèvement des travaux. Leur réception sera faite en présence d'un représentant de VNF. Il sera procédé à un état des lieux, entrant et sortant, contradictoire et annexé à la COT.

V. Le cadre juridique de contractualisation

1. Dispositions générales

L'état reste propriétaire des bâtiments et des terrains concernés par l'appel à projets.

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 réaliser les travaux nécessaires à la mise en œuvre du projet de valorisation et à occuper les locaux selon l'usage prévu au projet. En contrepartie, le bénéficiaire de la COT est responsable envers VNF de la conservation du bien occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance.

Le coût de la redevance et la durée de la COT seront fonction de l'état de vétusté du bâti, des travaux de valorisation qui seront réalisés et de l'affectation des surfaces (destinations) proposées par le porteur de projet. Une revalorisation de la redevance sera réalisée annuellement sur la base de l'indice du coût de la construction.

Un tableau du montant de la redevance au m² en fonction de la destination des surfaces est donné à titre indicatif. Une estimation de la redevance pourra être effectuée avec les services de VNF à mi-parcours du montage du dossier.

2. Les limites à l'occupation du DPF

S'agissant d'un régime d'occupation temporaire du domaine public, la législation sur les baux ruraux, les baux à loyers d'immeuble à usage commercial, professionnel ou d'habitation, les baux emphytéotiques ainsi que sur les fonds de commerce ne s'applique pas aux titulaires de COT occupants du DPF.

VI. Les modalités des appels à projet

1. Documents fournis aux candidats

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire.

Ce dossier est constitué par :

- Le présent cahier des charges
- Plan de situation
- Plan cadastral
- Plans du bâti
- Photos du site
- Diagnostics techniques du bâti (lorsqu'ils existent)
- Programme entretien et rénovation
- Dossier de Candidature
- Modèle de COT
- Tableaux de calcul de répartition des surfaces en fonction de leur destination destinée à l'estimation de la redevance

2. Contenu des dossiers à remettre par les candidats

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 composent d'un dossier de candidature et d'un dossier d'offre.

Le dossier relatif à la candidature comprendra les pièces suivantes :

- **Une présentation du candidat ou du groupement, avec au minimum :**
 - *Nom du candidat ou des membres du groupement*
 - *Adresse*
 - *Personne à contacter*
 - *N° de téléphone et de télécopie*
 - *Mail*
 - *Statut envisagé par le porteur de projet (Particulier, SARL, SA, 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*
 - *Références éventuelles de réalisation de projets de nature similaire.*

Le dossier relatif à l'offre comprendra les pièces suivantes :

- **L'activité envisagée et son fonctionnement :**
 - *Le concept et la valeur ajoutée qu'il apporte au canal.*
 - *Le fonctionnement de l'activité (emplois créés, périodes et horaires d'ouverture, ...).*
 - *Une évaluation des clientèles ou publics attendus, les potentialités et contraintes du site au regard de l'activité envisagée, et justifiant le niveau des recettes attendues.*
- **Le programme de travaux de rénovation nécessaire à la valorisation du bâtiment et au développement de l'activité :**
 - *Les choix architecturaux et techniques retenus présentés sous forme d'une note écrite contenant : la logique de traitement des abords, accompagnée par un croquis explicatif ; les choix fonctionnels, d'usage et de maintenance ; un plan*

et un tableau des surfaces utiles (SU) par niveau ; un phasage des travaux explicitant les délais de réalisation, toute remarque éventuelle sur les exigences spécifiques fixées à l'article III.2 du cahier des charges.

- *Les devis estimatifs des travaux à réaliser, décomposés comme suit : clos et couvert, aménagements intérieurs, équipements techniques, aménagements extérieurs.*
- **Les éléments économiques et financiers suivants :**
 - *Les comptes d'exploitation et bilans prévisionnels pour les 3 ans à venir.*
 - *Le plan de financement envisagé pour la réalisation des travaux et le développement de l'activité (part d'autofinancement, d'emprunt, de subventions).*

3. Critères de sélection

Les dossiers devront être complets. En cas de dossier incomplet, le candidat sera invité à produire les pièces manquantes dans un délai déterminé. ***A défaut sa candidature sera rejetée et son offre ne sera pas étudiée.***

Un jury étudiera les projets sur la base d'une analyse multicritères en examinant :

- Equilibre économique du projet
- Durée d'ouverture, retombées économiques pour le territoire et emplois créés ;
- La pertinence de l'usage projeté par rapport au site et aux besoins des usagers et des locaux et intégration de l'activité dans le territoire (équilibre avec les activités environnantes)
- La valorisation du bâti induite (valeur patrimoniale et qualité architecturale des travaux envisagés au regard du classement UNESCO et de la mise en valeur du Canal)
- Respect des obligations environnementales et aménagements prévus.

Chaque candidat pourra être invité à présenter son projet accompagné ou non de son maître d'œuvre. Un classement des projets sera établi à l'issue du jury. VNF engagera les négociations avec le candidat classé en première position. Si la négociation s'avère fructueuse, la COT sera établie avec ce candidat. Dans le cas contraire, VNF entamera les négociations avec le candidat classé au rang immédiatement inférieur.

Au cas où l'établissement public serait amené à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

4. Conditions d'envoi de remise du projet

Le projet (pièces de candidature et de l'offre) sera transmis avant la date limite de dépôt des dossiers :

- soit sous pli cacheté à l'adresse suivante :

Direction Territoriale Sud-Ouest de Voies Navigables de France
ADVE/Bureau développement local
2 port Saint Etienne
BP 7204
31073 Toulouse cedex 7
Appel à projets

- soit remis contre récépissé à l'adresse ci-dessus.

Renseignements complémentaires

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

Danièle DELSENY - Bureau de Développement local

tél : 05 61 36 24 28 / 05 61 36 24 11 mail : daniele.delseny@vnf.fr

Clémence ELIZABETH - Bureau de Développement local

tél : 05 61 36 24 78 mail : clemence.elizabeth@vnf.fr