



1 - Cahier des Charges

APPEL A PROJETS Valorisation des maisons éclusières



- Maison éclusière de Roëzé-sur-Sarthe
- Maison éclusière de Noyen-sur-Sarthe
- Maison éclusière de Parcé-sur-Sarthe
- Maison éclusière de Courtigné
- Maison éclusière de Juigné-sur-Sarthe
- Site des Planches
- Site de Solesmes
- Site de Beffes

I. Contexte général de l'appel à projets

Le Département de la Sarthe est propriétaire et gestionnaire de 86 km de voie navigable sur la rivière la Sarthe entre le barrage d'Enfer sur la commune du Mans et la limite du Département du Maine-et-Loire ainsi que de 15 maisons éclusières qui bordent cette voie d'eau.

Depuis 2008, le Département de la Sarthe assure l'entretien, l'exploitation, la modernisation de la rivière navigable, ainsi que la valorisation et le développement du domaine public fluvial (DPF) qui constitue à la fois son patrimoine et un atout pour le développement touristique des territoires traversés.

Le tourisme d'itinérance constitue un levier majeur de croissance et d'emploi et un puissant facteur d'attractivité et d'aménagement des territoires. C'est dans cet esprit qu'un schéma départemental de l'itinérance a été adopté à la fin 2019 proposant notamment le développement de la pratique fluviale ainsi que de l'offre fluvestre.

Avec plus de 10 000 passages de bateaux aux écluses enregistrées chaque année, le tourisme fluvial se développe à travers différents produits : les promenades courtes, de une à quelques heures, voire pour la journée, à bord de petits bateaux promenade ; les croisières fluviales à bord de bateaux promenades restaurants ; la plaisance locative à bord de bateaux habitables sans permis ; 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 des embarcations électriques, le canotage, la pêche en barque, l'aviron, le canoë-kayak, et même plus récemment le e-foil ou surf électrique (sur des zones balisée spécifiques)... ;

Le Département de la Sarthe accompagne les communes vers le développement du tourisme fluvial. Ainsi, les villes du Mans, Sablé-sur-Sarthe, Noyen-sur-Sarthe, Malicorne-sur-Sarthe assurent désormais le développement des activités des ports tandis que d'autres communes ont souhaité bénéficier de conventions pour l'exploitation de haltes fluviales, destinées à l'accueil des plaisanciers.

Parallèlement au développement de la navigation, le Département de la Sarthe encourage, le long de la rive, la création de voies ouvertes aux circulations douces. Les aménagements créés connaissent un vif succès. Par ailleurs, le long de la Sarthe, les randonneurs et les pêcheurs peuvent bénéficier de la servitude de marchepied. La Sarthe à Vélo fait partie du schéma des itinéraires cyclables d'intérêt national. C'est plus de 400 km d'itinéraires jalonnés assurant les liaisons entre la Normandie et la Vallée de la Loire. L'itinéraire V44 Alençon - Le Mans - La Flèche - Saumur, appelé « La Vélobuissonnière », longe en partie la rivière Sarthe au cœur d'un riche patrimoine culturel et historique. Le tourisme terrestre se caractérise donc par des activités le long de la voie d'eau et sur des routes longeant la Sarthe comme la randonnée pédestre ou cycliste sur La Vélobuissonnière, les visites destinées à la découverte du patrimoine, les manifestations culturelles...

Enfin, les Départements de la Sarthe, la Mayenne et du Maine-et-Loire ont conclu un accord de coopération touristique ayant mené à la création d'une nouvelle destination fluviale et fluvestre à l'échelle des 283 km du bassin navigable interdépartemental. Désormais baptisée « Rivières de l'Ouest », la destination va bénéficier dès 2021 d'un programme de valorisation ambitieux. Il s'accompagnera d'une réflexion devant mener au renforcement de la qualité de l'offre et à l'impulsion de nouveaux projets.

II. Objectifs de l'appel à projets

La valorisation du bâti du Domaine public ou privé du Département (cadastré/non cadastré) constitue un levier de développement pour le territoire. C'est également une opportunité de développement de services aux usagers navigants et terrestres et à destination des populations locales, à proximité immédiate de La Sarthe.

Dans ce contexte, le Département de la Sarthe souhaite valoriser cinq maisons éclusières inhabitées et vacantes en proposant à des tiers d'exploiter, recycler, reconvertir ce bâti en lui trouvant de nouvelles vocations.

Mais également trois sites, dont les maisons éclusières sont actuellement habitées, pour lesquels des annexes peuvent-être mises à disposition par l'ajout d'un modulaire ou d'une structure légère.

Ce souhait se traduit dans le cadre du présent appel à projets et doit répondre 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 Sarthe à Vélo, touristes et usagers de la voie d'eau présents sur le territoire ;
- assurer la conservation, la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti que représentent ces maisons éclusières, leurs dépendances, et les bâtiments liés à l'exploitation de la voie d'eau ;
- contribuer au développement économique, touristique et culturel des territoires traversés.

Cet appel à projets s'adresse 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.

La procédure d'appel à projet a été approuvée par la Commission permanente du 12 février 2021.

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, le Département de la Sarthe, gestionnaire et propriétaire de la rivière Sarthe, ouvre à la concurrence, par appel à projets, le patrimoine bâti vacant ainsi que les sites qu'il souhaite valoriser.

III. Patrimoine concerné

a- Les sites inhabités concernés par cet appel à projets sont :

- La maison éclusière de Roëzé-sur-Sarthe et ses dépendances,
- La maison éclusière de Noyen-sur-Sarthe et ses dépendances,
- La maison éclusière de Parcé-sur-Sarthe et ses dépendances,
- La maison éclusière de Courtigné et ses dépendances,
- La maison éclusière de Juigné-sur-Sarthe et ses dépendances,

Un dossier de présentation composé de fiches techniques et de plans par maisons éclusières est présenté en annexe.

L'intérieur des maisons sera visité en prenant rendez-vous auprès de Madame Céline JALLOT selon le calendrier suivant :

Lieu	Dates	Heures	Contact
Roëzé-sur-Sarthe	1 ^{er} mars 2021	11 h 00	02.43.54.70.84
Noyen-sur-Sarthe	1 ^{er} mars 2021	14 h 00	
Parcé-sur-Sarthe	1 ^{er} mars 2021	16 h 00	
Courtigné	02 mars 2021	10 h 00	
Juigné-sur-Sarthe	02 mars 2021	12 h 00	

b- Les sites habités concernés par cet appel à projets sont :

Les maisons éclusières des Planches au Mans, de Solesmes et de Beffes à Saint Denis d'Anjou sont des sites actuellement habités par des agents d'entretien logés par nécessité absolue de service (NAS). Ces trois sites peuvent être mis à disposition partiellement. A ce titre, l'ajout d'un modulaire ou d'une structure légère est nécessaire et tout à fait envisageable par le porteur de projet.

Lieu	Dates	Heures	Contact
Les Planches	1 ^{er} mars 2021	9 h 00	02.43.54.70.84
Solesmes	02 mars 2021	14 h 00	
Beffes	03 mars 2021	11 h 00	

Un dossier de présentation composé de fiches techniques et de plans par site est présenté en annexe.

IV. Caractéristiques du Projet

A. Contraintes générales

Les usages envisagés devront apporter une réelle plus-value à la mise en valeur de la voie d'eau et au développement du territoire dans le respect des lieux. Pour cela, chaque candidat est libre de proposer tous projets 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 notamment :

- Offres de services aux usagers (hébergement, restauration, bar, point de vente, location de vélos, etc..) ;
- Offre d'activités nautiques, hors canaux, (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 évènementielles ;
- Offres pédagogiques et de loisirs ;
- Etc.

Cette liste n'est pas exhaustive. Les propositions d'autres types d'activités pourront être étudiées.

En effet, les itinérants pédestres, fluviaux ou fluvestre ont besoin de points d'étapes réguliers avec des services au plus près de la voie d'eau. Il s'agit alors de créer, dans ses maisons éclésières ou ces sites habités, un nouveau lieu de vie contribuant à l'animation de la rivière.

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 (écourues tous les 3 ans) nécessaires au bon fonctionnement de la rivière.

Dans tous les cas, le projet devra proposer une offre de service à l'année sur la période minimum d'avril à fin septembre.

B. Contraintes spécifiques liées aux travaux à réaliser

Les travaux nécessaires au développement de l'activité projetée doivent être autorisés par le Département de la Sarthe, propriétaire, et respecter le caractère patrimonial du bâti. En fonction du projet et avec l'accord du Département de la Sarthe, ils peuvent être de plusieurs ordres, à savoir : modifications, agencements intérieurs, mises aux normes nécessaires selon l'activité envisagée (incendie, accessibilité, hygiène...).

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

A noter que la maison et son écluse devront être mises en valeur par le fleurissement de ses abords définie avec le Département de la Sarthe. Ces écluses participent au concours des écluses fleuries chaque année.

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

Le candidat retenu assurera le financement des travaux qu'il aura lui-même défini, une fois qu'ils seront validés par le Département de la Sarthe.

V. Les obligations réglementaires à respecter

A. Modalité d'occupation

Le Département de la Sarthe reste propriétaire de la maison éclésièrre et du terrain concernés par l'appel à projet. Aucune activité ou occupation en dehors des emprises définies ne seront admisses.

Il sera délivré par le Département de la Sarthe une autorisation d'occupation privative du domaine public constitutive de droit réel, sous forme de convention, pour l'occupation des maisons éclésières.

1. Convention d'Occupation Temporaire :

Une Convention d'Occupation Temporaire (COT) sera établie conjointement entre le Département de la Sarthe 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 le Département de la Sarthe de la conservation du bien occupé et doit s'acquitter du paiement mensuel d'une redevance.

Le coût de la redevance et la durée de la COT seront calculés en fonction des surfaces (bâti, terrain et annexe), des travaux de valorisation qui seront réalisés et de l'affectation des surfaces (destinations) proposées par le porteur de projet.

Calcul de la redevance annuelle de la maison éclusière :

S'agissant d'une convention d'occupation domaniale, celle-ci donne lieu au paiement d'une redevance annuelle fixée selon les modalités suivantes :

- une part fixe annuelle correspondant aux frais de réalisation de la convention ;
- une part variable déterminée pour chaque maison éclusière et chaque site concerné selon :
 - la nature de l'occupation,
 - l'investissement réalisé de la maison éclusière donnera lieu à un pourcentage d'abattement de la redevance dû au titre du « terrain bâti - Maison éclusière »,
 - le chiffre d'affaire réalisé l'année n-1 (5%) applicable dès l'année n suivant la mise en service.

Une réévaluation de la redevance sera actualisée tous les deux ans concomitamment à la revalorisation des AOT du DPF.

B. 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, ZPPAUP, 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 de Navigation (RGPN et RPPN) en vigueur.

Le bénéficiaire de la Convention d'Occupation Temporaire (COT) devra s'engager à transmettre aux services du Département de la Sarthe 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 Département de la Sarthe. Il sera procédé à un état des lieux, entrant et sortant, contradictoire et annexé à la COT.

VI. Documents fournis aux candidats

Le Département de la Sarthe propose à la consultation un dossier via la plateforme des d'achats publics afin de garantir un examen impartial de chaque projet.

Ce dossier est constitué par :

- Le présent cahier des charges,
- Le dossier de présentation par bien immobiliers comprenant :
 - Plans de localisation (situation, cadastral et parcellaire),
 - Informations générales du site,
 - Descriptif technique,
 - Tableau de répartition des surfaces,
 - Photos du site,
 - Plan de masses de la maison éclusière,
- Un récépissé de visite (à faire compléter lors de la visite de l'écluse et à fournir au dépôt du dossier),
- Dossier de Candidature incluant une lettre d'engagement,
- Modèle de COT

A. Contenu des dossiers à remettre par les candidats

Sur la base de la visite d'une (ou plusieurs) écluse(s), le porteur de projet remettra au Département un (ou des) dossier(s) de candidatures, accompagné(s) des documents de présentation associés, rédigés en langue française. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros, et toutes taxes comprises.

Une trame de dossier de candidature est proposée et elle devra être complétée par une note sur les aspects spécifiques à l'activité proposée avec les conséquences liées à cette activité sur le périmètre concédé visant au développement de l'itinérance en Sarthe.

Présentation du candidat

Celle-ci est à renseigner dans le dossier de candidature (en annexe) accompagnée du CV du ou des porteur(s) de projet. Pour une association, un courrier engageant le Président est obligatoire.

Présentation du projet

Cette partie du dossier est importante car elle permet aux membres du jury de mesurer le niveau d'implication du candidat et la motivation dans son projet.

L'activité envisagée et son fonctionnement :

- Le concept et la valeur ajoutée qu'il apporte au site (nature exacte de ou des activités envisagées, cohérence du projet : quel apport pour le territoire ?). *Le caractère innovant du projet peut-être détaillé dans cette partie en présentant un argumentaire technique et des exemples concrets de réalisations similaires s'ils existent,*
- Le fonctionnement de l'activité (emplois créés, saisonnalité ou non, précisions sur les périodes et horaires d'ouverture, ...) et l'adaptation du projet pendant les périodes d'écourues et lors de la baisse de fréquentations du bassin (d'octobre à mars),

- L'approche marketing intégrant l'évaluation de la clientèle ou le public attendu ainsi que les potentialités et contraintes du site au regard de l'activité envisagée, le niveau des recettes attendues. Une Précision sera apportée concernant les démarches de promotion de l'activité et la grille des tarifs proposés,

 Le programme de travaux de rénovation nécessaire à la valorisation du bâtiment et au développement de l'activité : (selon le projet proposé)

- Les choix architecturaux et techniques retenus présentés sous forme d'une note écrite contenant :
 - Pour le terrain mis à disposition : un plan ou un croquis explicatif précisant l'utilisation envisagée des extérieurs et des abords du site avec les aménagements (terrasses, pergolas,...), les plantations éventuelles et les essences envisagée,
 - Pour la maison : plans par niveau faisant apparaître l'affectation des espaces. Un croquis d'ambiance intérieur est nécessaire selon l'activité envisagée (matériaux retenus, palettes et teintes envisagées, type de mobilier...). Ces éléments peuvent être présentés sous forme de planches d'ambiance, photos approchant le résultat attendu, nuanciers, échantillons de matières...
 - Une notice technique des aménagements nautiques à prévoir (selon l'activité du projet),
 - Un phasage des travaux incluant les délais de réalisation sous forme de calendrier,
- 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 moyens humains mobilisés sur le projet, tant du point de vue des profils, de l'expérience que de l'investissement personnel des acteurs dans le projet (en phase projet et en phase gestion),
- Le montage juridique envisagé pour la réalisation et l'exploitation du projet (montage d'une société, d'un groupement, structure existante...),
- Le budget prévisionnel d'investissement (travaux intérieurs/extérieurs, mobiliers...)
- Le budget de fonctionnement pour les 3 ans à venir, intégrant la redevance d'occupation temporaire et précisant la part du résultat prévisionnel qui sera affectée à la part variable,

B. 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 :

Critères	Pondération
Investissement	30%
Viabilité du Projet	30%
Intérêt touristique du projet	40%

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. Le Département de la Sarthe 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, le Département de la Sarthe entamera les négociations avec le candidat classé au rang immédiatement inférieur.

Au cas où le Département de la Sarthe serait amené à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par les porteurs de projets.

C. Calendrier

La mise en œuvre de l'appel à projets est envisagée selon le planning prévisionnel suivant :

- ✚ Visite des maisons et des sites : **1er, 02 et 03 mars 2021**
- ✚ Retour des projets : **jusqu'au 31 mars 2021 à 14 h00**
- ✚ Sélection des dossiers et choix des candidats : **Avril 2021**
- ✚ Etablissement d'une Convention d'Occupation Temporaire : **Mai 2021**
- ✚ Entrée dans les lieux et démarrage activité : selon l'avancement des éventuels travaux à réaliser par le porteur de projet et le Département

D. 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 : **le 31 mars 2021 à 14 h 00,**

- ✚ soit sous pli cacheté (en recommandé avec accusé de réception) à l'adresse suivante :

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA SARTHE
Service Eau et rivières domaniales
160 avenue Bollée – 72072 LE MANS Cedex 9
Appel à projets

- ✚ soit remis contre récépissé à l'adresse ci-dessus et aux jours et heures définis, à savoir :
Du lundi au vendredi et de 9h à 12h et de 14h à 16h30

et portant la mention suivante :

APPEL A PROJETS – MAISONS ÉCLUSIÈRES - NE PAS OUVRIR

Renseignements complémentaires :

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

Madame Céline JALLOT
Tel : 02.43.54.70.84
Courriel : celine.jallot@sarthe.fr