

## APPEL A PROJETS

### Le Département du Loiret s'engage en faveur du développement touristique de l'Etang des Bois à Vieilles-Maisons-sur-Joudry (45)



### Contexte et enjeux

Le Département du Loiret est en train d'acquiescer auprès de l'Etat le domaine privé du canal d'Orléans, de Combleux à Châlette-sur-Loing, d'une superficie de 700 ha et qui comprend :

- 73 km de voie d'eau et ses abords (berges, chemins de halage, francs bords, digues, ...),
- 27 écluses,
- 140 ouvrages hydrauliques (déversoirs, ponceau, arrivées d'eau, vannages,...),
- 14 étangs d'alimentation,
- 42 km de rigoles d'alimentation,
- 40 immeubles dont 23 maisons éclusières,
- Des terrains divers (de loisirs, bois, prés, ...),
- 2 bases de loisirs avec baignades publiques, camping, restaurants, équipements de loisirs (l'Etang de la Vallée et l'Etang des Bois).

Auparavant, la gestion de cet ensemble immobilier de l'Etat, relevant de son domaine privé depuis un décret de déclassement du 12 novembre 1954, était confiée au Département du Loiret par le biais d'une convention-cadre (1984-2034), lui-même en ayant délégué la gestion et l'entretien courant au Syndicat Mixte de Gestion du Canal d'Orléans, par voie de convention-bail (1985-2019).

Ce syndicat est en cours de dissolution et le Département est en cours d'acquisition de cette partie du domaine privé de Canal d'Orléans. Il reprendra donc la gestion directe de l'ensemble des équipements par anticipation à compter du 01/01/20.

D'autre part et suite aux importants phénomènes d'inondations que le territoire a connu au printemps 2016, le Département a lancé un programme d'aménagements en 3 axes d'un montant de 25M€ sur la période 2018-2022 portant sur :

- La protection des biens et des personnes (mise en place de clapets sur 4 écluses, mise en place de clapets + restauration des portes pour 3 écluses, curages, amélioration du système d'alerte et outil de gestion de crise,...)
- La restauration du patrimoine (consolidation de berges et d'étangs, restauration d'écluses sans clapets et d'ouvrages hydrauliques, restauration des 2 écluses classées de Coudroy,...)
- Le développement touristique (création d'une véloroute)

Le projet de véloroute, d'une largeur de 2,5m, s'étend de Checy à Châlette-sur-Loing et prévoit d'emprunter quasi-exclusivement le chemin de halage. Des aires de services seront aménagées à proximité des centres-bourgs. L'inauguration de cette voie verte est envisagée pour la saison touristique 2022.

Ce programme de valorisation touristique du canal d'Orléans s'inscrit dans un projet plus large à l'échelle du Département, qui englobe le canal d'Orléans, les canaux du Loing et de Briare et la Loire. L'ambition du Département est de créer un produit touristique fluvestre, qui a été baptisé « le Loiret au fil de l'eau ». Le projet proposé, s'il a vocation à être mené dans l'intérêt commercial propre du porteur de projet, aura aussi vocation à s'inscrire dans l'esprit des valeurs attachées au produit touristique global et devra cohabiter avec ce dernier.



Le Loiret compte 6 sites de baignade publique gratuite sur son territoire, dont 2 font partie du domaine du canal d'Orléans : l'Étang de la Vallée à Combrey et l'Étang des Bois à Vieilles-Maisons-sur-Joudry.

L'Étang de la Vallée, comprend un camping 3\* et une base de loisirs, exploités par 2 sociétés distinctes. Ces deux sociétés développent dans leur intérêt propre une activité commerciale touristique sur le domaine du Canal.

Le Département du Loiret souhaite désormais qu'une activité touristique propre soit proposée à compter de la saison touristique 2021 sur le site de l'Étang des Bois, objet du présent appel à projets. Cette future offre touristique sera développée par un opérateur qui sera libre de définir la conception de son projet et la définition des prestations proposées sur le site.

## **Présentation du site de l'Étang des Bois**



Le site de l'Étang des Bois se situe sur la commune de Vieilles-Maisons-sur-Joudry, en plein cœur de la forêt d'Orléans, à 3km du canal d'Orléans, 45km d'Orléans, 30km de Montargis, 30 km de Gien et 16km de Sully sur Loire. Il est constitué d'un camping, d'un restaurant et d'un plan d'eau avec plage ouvert à la baignade en saison estivale.

Le camping (classé 2\* en 2012, fermé depuis la saison 2017) comprend 150 emplacements délimités et ombragés, 3 blocs sanitaires, 1 salle de convivialité et une zone d'accueil.

Le restaurant (fermé depuis la saison 2018) se situe à côté de la plage et se compose d'une salle de 100m<sup>2</sup> d'une capacité de 70 couverts, d'une terrasse donnant sur l'étang d'une capacité de 50 couverts et d'une partie snack. Une licence IV est attachée au restaurant.

Le plan d'eau mesure 17 ha et une plage de sable de 3000m<sup>2</sup> y est aménagée. L'Étang et la plage ne seront pas inclus dans le périmètre contractuel mais seront à la disposition de l'exploitant pour y développer des activités de loisirs aquatiques et terrestres (mise à l'eau notamment). Il est néanmoins précisé que le Département ne peut pas garantir le niveau d'eau sur l'étang.

L'ensemble (hors étang) représente une superficie de près de 10 ha. Un grand parking se situe à proximité directe du site.

Un espace boisé adjoignant pourra également être intégré au périmètre contractuel si besoin, pour le développement d'activités de loisirs en lien avec la forêt et les arbres (le contrôle de l'état phytosanitaire des arbres et les éventuels élagage/coups seront à la charge du porteur de projet).



## **Objet de la consultation et critères de sélection**

Le présent appel à projets a pour objet de stimuler l'initiative privée en vue d'identifier et de retenir un opérateur économique (ou un groupement d'opérateurs présentant un projet concerté) proposant, dans son intérêt propre, un projet commercial de développement touristique du site de l'Étang des Bois, composé d'activités touristiques diverses librement proposées, à destination du public qui fréquente le site. Les modalités contractuelles seront à définir ultérieurement.

**Il est formellement spécifié que cette consultation ne constitue pas un marché public.**

Le contrat envisagé avec l'opérateur ou le groupement retenu devra permettre le déploiement d'une activité économique à destination d'un large public, dont le camping et le restaurant feront partie a minima.

Il est à noter que certains équipements nécessitent des travaux de réhabilitation et mise aux normes, qui seront assurés par le Département (diagnostics en cours).

Tous autres travaux d'agencement, d'embellissement ou même de construction d'équipements nouveaux nécessaires au projet proposé, ainsi que les investissements en hébergements ou équipements (de loisirs, de restauration, ...), seront à la charge de l'opérateur retenu ou du Département selon des modalités contractuelles à définir.

A noter que la baignade dans l'étang en haute saison sera aménagée et surveillée par le Département, avec un accès libre et gratuit.

Les critères de sélection du projet retenu seront les suivants :

- Solidité du modèle économique potentiellement générateur d'emplois directs et indirects
- Capacité à développer une activité d'hébergement de loisir
- Complétude de l'offre touristique en termes de services à la clientèle
- Capacité à privilégier les produits locaux et de saison
- Offre destinée à un public cible le plus ouvert possible, tout en restant compatible avec les valeurs de l'écotourisme et du slow-tourisme et cohérente avec l'offre touristique départementale
- Capacité à proposer une offre touristique compatible avec la tranquillité et la qualité paysagère du site
- Capacité du projet à renforcer l'attractivité du territoire et moyens proposés pour y parvenir

## **Calendrier**

Les dossiers de candidature sont à déposer en format dématérialisé à l'adresse [charlotte.durand@loiret.fr](mailto:charlotte.durand@loiret.fr) avant le **28/02/20**.

## **Candidatures**

Les dossiers de candidature comprendront :

**1/ Un rapport de présentation du projet** exposant les motivations du candidat, les grandes orientations du projet, le concept du projet et son positionnement touristique, la stratégie commerciale, les clientèles visées, etc. Ce rapport précisera notamment :

- Un descriptif de l'offre d'hébergement proposée à dimensionner et à caractériser
- Un descriptif détaillé de l'étendue des services proposés à la clientèle et leur période de fonctionnement ;
- Le classement administratif envisagé et l'adhésion éventuelle à des labels ;
- La nature de l'offre de restauration proposée;
- Les activités de loisirs proposées;
- Les éléments programmatiques pour les constructions et implantations envisagées (esquisses, insertions paysagères, grands principes architecturaux, etc.) et l'organisation spatiale du projet (implantation des hébergements et des équipements, etc.) ;
- Un échéancier de mise en œuvre du projet et de mise en service, intégrant les phases d'études, d'autorisations et de travaux ;
- Toute autre information ou orientation que le candidat estimera devoir fournir allant dans le sens de la réussite du projet.

**2/ Une note de présentation de l'entreprise ou du groupement d'entreprises**, exposant notamment les références détaillées des opérations et expériences touristiques du candidat, ses expériences dans le domaine d'activité proposé et de l'hébergement, ses expériences en matière de gestion, le futur organigramme, les bilans et comptes de résultats des 3 derniers exercices ainsi que la justification de ses capacités d'investissement.

Le candidat devra être en capacité de justifier de la solidité de sa structure financière. Un extrait Kbis de la société sera joint à cette note, ainsi qu'une déclaration sur l'honneur datée et signée attestant que le candidat :

- n'est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire sans habilitation à poursuivre son activité ;
- respecte l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévus à l'article L.5212-1 et suivants du code du travail ;
- a satisfait à ses obligations sociales et fiscales pour les 3 dernières années.

**3/ Une note sur le montage juridique, économique et financier** comprenant notamment :

- Le budget prévisionnel d'investissement et un plan de développement à 5 ans ;
- Le plan de financement envisagé ;
- Le budget prévisionnel de fonctionnement et d'exploitation annuel ;

- La forme juridique de la société ;
- La fréquentation annuelle attendue sur les 3 premières années ;
- Une présentation des principes de fonctionnement et les modalités de gestion envisagées : effectifs et types d'emplois prévus, périodes et horaires d'ouverture, positionnement commercial et grands axes de communication/commercialisation, etc ;
- Une proposition de loyer annuel HT et de durée d'engagement contractuel, étant entendu que le mode contractuel n'est pour le moment pas fixé et sera à étudier au regard du projet. Le candidat a toutefois la possibilité de proposer le statut d'occupation qu'il estime le plus adapté à la réussite de son projet ;
- Toute autre information concourant à la bonne fin du dossier de l'offre déposée.

## **Instruction**

Les projets seront étudiés et instruits par un comité de sélection comprenant les services départementaux compétents, Tourisme Loiret, des représentants de la communauté de communes Canaux et Forêts en Gâtinais et de la commune de Vieilles Maisons sur Joudry.

Ils évalueront la conformité et la pertinence du projet au regard des critères de sélection listés ci-dessus et procéderont à une présélection des dossiers de candidature.

Si besoin, les services instructeurs se réservent le droit de solliciter les porteurs de projets afin d'obtenir des renseignements complémentaires.

Les candidats présélectionnés seront ensuite auditionnés par des représentants du département au cours d'un entretien à l'hôtel du Département à Orléans en mars 2020.

A l'issue de l'instruction, les dossiers seront présentés à l'assemblée délibérante.

## **Sélection**

L'assemblée départementale statuera sur le projet retenu

## **Spécification**

Des visites du site pourront être organisées sur demande. Toutes demandes de précisions complémentaires ou de rendez-vous pour une visite du site sont à adresser à Madame Charlotte Durand – cheffe de mission canal d'Orléans/Loiret au fil de l'eau au Conseil départemental du Loiret ([charlotte.durand@loiret.fr](mailto:charlotte.durand@loiret.fr) ; 07 89 95 88 82).