

APPEL A PROJETS

Le Département du Loiret s'engage en faveur du développement touristique du canal d'Orléans à Combleux (45)

-

Exploitation touristique et commerciale de la maison éclusière de l'Embouchure



Figure 1 : L'écluse de l'Embouchure à Combleux

Contexte et enjeux

Le Département du Loiret est propriétaire depuis le 22 novembre 2021 et gestionnaire du 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, campings, 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 a été dissous et le Département est en cours d'acquisition de cette partie du domaine privé de Canal d'Orléans. Il a repris donc la gestion directe de l'ensemble des équipements depuis le 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 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'ouvrages hydrauliques, restauration de 2 écluses à Coudroy,...)
- Le développement touristique (création d'une véloroute, rénovation des bases de loisir)

Le projet de véloroute, d'une largeur de 2,5m, s'étend de Chécy 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 d'un premier tronçon 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 dans le cadre du présent appel, 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 socle de valeurs du Loiret au fil de l'eau se définit comme suit :

- « **Authentique** » : une offre axée sur l'authenticité, le rapport humain et les Hommes qui font vivre le territoire.
- « **Ludique et interactif** » : des activités ludiques et interactives, permettant de transmettre notre histoire et nos savoirs de façon contemporaine et attractive.
- « **Eco responsable** » : une offre en connexion avec la nature, attentive à la protection de l'environnement.

Le présent appel à projets a pour objet d'identifier un opérateur touristique pour l'exploitation de la maison éclusière de l'Embouchure à Combleux.

Présentation de la maison éclusière de l'Embouchure à Combleux

Combleux est une commune du Département du Loiret (45) d'environ 500 habitants, située dans la Métropole d'Orléans, à 6km à l'est de la ville éponyme. La commune est située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, et est également traversée par le canal d'Orléans. A Combleux, la Loire et ses rives font partie du site classé de Combleux (code de l'environnement), considéré comme ensemble paysager le plus riche de toute l'agglomération orléanaise.

C'est dans ce site remarquable que se situe le lieu-dit l'Embouchure, du même nom que l'écluse du canal d'Orléans qui s'y trouve.



Figure 2 : La Loire à Combleux

Le Département du Loiret est propriétaire et gestionnaire de la maison éclusière de l'Embouchure, située rue du Cas Rouge, lieu-dit de L'Embouchure 45800 Combleux, sur les parcelles cadastrées section A0261 pour 41 m² et A0262 pour 488 m².

Il s'agit d'une maison individuelle à usage d'habitation d'une surface habitable de 42 m² comprenant :

- Un rez-de-chaussée de 22 m² : pièce à vivre et cuisine, un WC et un dégagement avec escalier pour accéder à l'étage.
- Un étage de 20 m² : une chambre et une salle d'eau
- Un jardin de 488 m²

Les formalités liées au changement d'usage de la maison, en fonction des activités proposées, seront à la charge du preneur.



Figure 3 : Maison éclusière de l'Embouchure et son jardin



Figure 4 : Vue aérienne de la parcelle

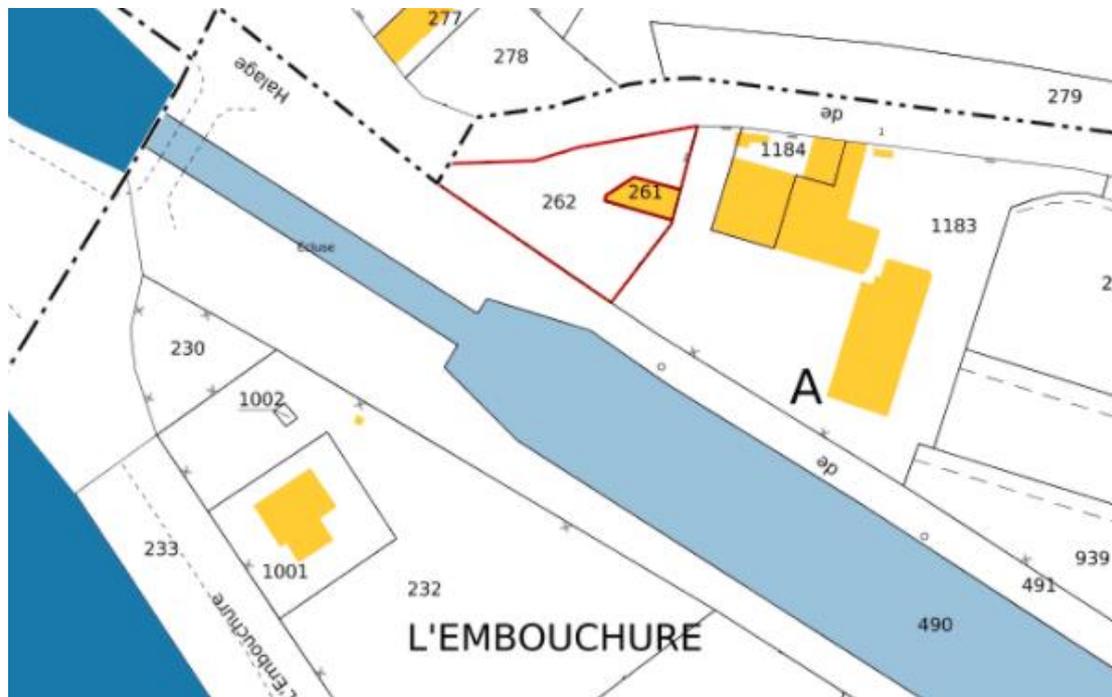


Figure 5 : plan cadastral

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 proposant, dans son intérêt propre, un projet commercial de développement touristique de la maison éclusière de l’Embouchure à Combleux, à compter de la saison 2022. Les modalités contractuelles seront à définir ultérieurement.

Les activités envisagées devront apporter une plus-value à la mise en valeur du canal, et au développement du territoire, soit par leur qualité, leur originalité, leur innovation, dans le respect des lieux et des riverains du projet (les nuisances sonores sont interdites après 22h), et au bénéfice partagé des habitants et des touristes.

Pour cela, chaque candidat est libre de proposer tout projet de son choix dans la mesure où ce dernier contribue au développement et à l’animation de la voie d’eau et de ses abords, par des activités économiques et touristiques au sens large.

Parmi les thématiques principales attendues, on peut retenir notamment :

- Les services de restauration (café/restaurant/guinguette, etc.) ;
- Les activités sportives et/ou de loisirs : sports nautiques, de plein air (vélo ...), pêche, etc. ;
- Les activités artisanales, artistiques ou culturelles ;

- Les activités pédagogiques (valorisation du patrimoine naturel riche des voies d'eau et de leurs abords) ;

- L'hébergement touristique adapté aux usagers concernés : cette activité possible au premier étage de la maison ne devra être envisagée qu'en complément de l'activité principale qui apportera de l'animation sur la voie d'eau.

Dans un souci de proposer un maximum de services adaptés aux usagers, le Département privilégiera les projets qui présentent une multi-activité ou au moins une activité principale complétée par des services annexes.

Bien que l'engagement contractuel ne porterait que sur la maison éclusière et sa parcelle, il est spécifié que la voie d'eau attenante (canal d'Orléans, bief de Combleux) pourrait être également mise à disposition par le biais d'une autorisation ad hoc, et dans la limite des contraintes techniques d'exploitation et de navigation. Il est notamment signalé que le Département n'est pas en mesure de s'engager sur un tirant d'eau minimum dans les différents biefs du canal, ni sur une fréquence d'éclusées possibles sur les écluses de Mardié et Donnery.

Des activités touristiques et de loisirs peuvent donc être proposées et envisagées sur cette voie d'eau, en lien avec l'exploitation de la maison éclusière.

Il est néanmoins à noter qu'un prévisionnel de travaux sur les écluses et ouvrages hydrauliques de Combleux est susceptible d'impacter fortement l'environnement direct de la maison éclusière (chantier à proximité directe lors de travaux de remise en service de l'écluse de l'Embouchure) et la navigation sur le bief de Combleux, au cours des années 2023 et 2024.

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

Tous travaux d'agencement, d'embellissement ou même de construction d'équipements nouveaux nécessaires au projet proposé seront à la charge de l'opérateur retenu.

Les critères de sélection du projet retenu seront les suivants :

- Solidité du modèle économique potentiellement générateur d'emplois directs et indirects ;
- Complétude de l'offre touristique en termes de services à la clientèle et à la population ;
- Compatibilité du projet avec le socle de valeurs du Loiret au fil de l'eau (authenticité, ludique et interactif, éco-responsable) ;
- Offre destinée à un public cible le plus ouvert possible, et cohérente avec l'offre touristique existante ;
- 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 ;
- Capacité à s'intégrer dans l'écosystème local (récréatif, culturel, éducatif, environnemental) ;

- La période d'ouverture minimale sera celle de la saison touristique (fin mars à fin octobre), mais une attention particulière sera portée aux projets présentant des périodes d'ouverture annualisées afin de donner vie à la voie d'eau hors-saison également.

Calendrier

Les dossiers de candidature sont à déposer en format dématérialisé aux adresses mails suivantes : charlotte.durand@loiret.fr et raphaelle.baes@loiret.fr avant le **18/03/2022**.

Candidatures

Les dossiers de candidature comprendront :

1/ Un rapport de présentation du projet exposant les motivations du candidat, les grandes orientations et le concept du projet, les activités proposées, le positionnement touristique, la stratégie commerciale, les clientèles visées, les investissements envisagés et le calendrier de mise en œuvre, etc.

2/ Une note de présentation de l'entreprise, exposant notamment les références détaillées des opérations et expériences touristiques du candidat, ses expériences dans le domaine d'activité proposé, 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'art 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 3 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 ;

- 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 lisibilité et à l'attractivité de l'offre déposée.

Instruction

Les projets seront étudiés et instruits par un comité de sélection comprenant les services départementaux compétents et Tourisme Loiret.

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 et des collectivités territoriales concernées (Commune, Métropole) au cours d'un entretien à l'Hôtel du Département à Orléans au printemps 2022.

Sélection

L'assemblée départementale statuera sur le projet retenu.

Visites et demandes de précisions

Des visites du site et de la maison pourront être organisées sur demande. Toutes demandes de précisions complémentaires ou de rendez-vous pour une visite du site sont à adresser à Madame Patricia Ortiz, Conseil Départemental du Loiret – Service aux Territoires (patricia.ortiz@loiret.fr ; 02 38 25 48 48)