

APPEL A PROJETS

Maisons éclésières, et autres biens, du Canal d'Orléans

CAHIER DES CHARGES

I- Contexte générale

1. Le canal d'Orléans

Le Département du Loiret est propriétaire depuis le 22 novembre 2021 du domaine privé du canal d'Orléans, de Combreux 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 éclésières
- 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)

Le canal d'Orléans est divisé en trois parties distinctes :

- Le versant Loire qui s'étale sur 31.8km d'Orléans à Combreux.
- Le bief de partage qui s'étend sur 18.9km de Combreux à Vielles-Maisons-sur-Joudry.
- Le versant Seine qui s'étale sur 27.9km de Vielles-Maisons-sur-Jourdy à Chalette sur Loing.

Suite aux importants phénomènes d'inondations que le territoire a connu au printemps 2016, le Département a lancé un programme d'aménagement 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 loisirs, valorisation touristique des maisons éclésières).

Le projet de véloroute, d'une largeur de 2,5m qui s'étend de Checy à Châlette-sur-Loing, prévoit d'emprunter quasi-exclusivement le chemin de halage. Des aires de services seront

aménagées à proximité des centres-bourgs. L'aménagement de cette voie verte est prévu selon 4 tranches :

- 2022 : de Châlette-sur-Loing à Prenoy
- 2023 : de Chécy à Vitry-aux-Loges
- 2024 : de Presnoy à Châtenoy
- 2025 : de Châtenoy à Vitry-aux-Loges

La nouvelle voie cyclable traversera 18 communes et sera ponctuée de 8 aires de repos (Donnery, Fay-aux-Loges, Vitry-aux-Loges, Sury-aux-Bois, Châtenoy, Grignon, Chailly-en-Gâtinais, Chevillon-sur-Huillard, Châlette-sur-Loing).

Celles de Fay-aux-Loges, Sury-aux-Bois et Chailly-en-Gâtinais seront notamment dotées d'équipements plus importants (toilettes sèches, appuis vélos dont certains avec possibilité de recharge électrique, bancs, transats, tables de pique-nique...).

2. « Le Loiret au fil de l'eau »

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, 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.

II- Le cadre de l'appel à projets

1. Les objectifs du projet

Le Département du Loiret est propriétaire depuis le 22 novembre 2021 du domaine du canal d'Orléans, qui compte notamment 23 maisons éclésières, 2 bases de loisirs, ainsi que des terrains divers (de loisirs, bois, prés...). Ce patrimoine, et en particulier le chapelet de maisons éclésières qui borde le canal, représente un atout notable pour venir rythmer et

animer l'itinéraire de la future véloroute, renforçant ainsi l'attractivité touristique de la destination.

Dans ce contexte, et dans la perspective de l'inauguration d'une première tranche de véloroute en 2022, le Département du Loiret lance un premier appel à projets en 2022 dans le but d'une reconversion touristique des maisons éclésières du canal d'Orléans. Les objectifs de cet appel à projets sont les suivants :

- Animer la future véloroute
- Renforcer l'attractivité et la notoriété du « Loiret au fil de l'eau »
- Apporter de nouveaux services et loisirs à la population locale
- Favoriser le développement économique, touristique et culturel des territoires traversés
- Assurer l'entretien du patrimoine bâti du canal

2. Le patrimoine concerné

Bien que le Département du Loiret dispose d'un ensemble de biens comprenant notamment 23 maisons éclésières et quelques terrains de loisirs, leur valorisation touristique est amenée à s'échelonner dans le temps, par le lancement de futurs appels à projets.

Pour cette première édition, le Département du Loiret souhaite mettre en valeur les quatre biens vacants ainsi que leurs dépendances, terrains et annexes suivants :

- La parcelle ZK 131 (ancien camping) attenante au bâtiment de stockage (ancien magasin d'usine) à Fay-aux-Loges

Adresse : route de Nestin, 45450 Fay aux Loges

- La maison éclésièrre de Choiseau à Coudroy

Adresse : 55 route de Choiseau, 45260 Coudroy

- La maison éclésièrre du Hateau et sa parcelle voisine cadastrée AH14 à Coudroy

Adresse : Maison éclésièrre Le Hateau, 45260 Coudroy

- La maison éclésièrre de Chancy-Pumara à Presnoy

Adresse : 98 route de Lorris, 45256 Presnoy



La parcelle ZK 131 à Fay-aux-Loges (ancien camping) attenante au bâtiment de stockage (ancien magasin d'usine)



Maison éclusière de Choiseau



Maison éclusière du Hateau



Maison éclusière de Chancy-Pumara

Une carte de localisation et de présentation des biens vacants est consultable en ligne sous le lien suivant :

Lien vers la carte en ligne : <https://arcg.is/11a8GK>

Une fiche descriptive de chaque bien concerné par l'appel à projets, comprenant les informations ci-dessous, est présentée en annexe :

- Situation géographique
- Descriptif technique
- Accessibilité
- Usages
- Photos complémentaires

3. Les caractéristiques de l'appel à projets

Les porteurs de projets 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. De nouveaux services

devront aussi être apportés à la population locale. Le projet en lui-même devra respecter les valeurs du « Loiret au fil de l'eau ».

Pour cela, chaque candidat est libre de proposer tous projets de son choix par sa qualité, son originalité et son innovation. Plusieurs types d'activités peuvent être envisagés :

Services aux habitants, touristes et aux usagers de la véloroute

- Gîte d'étape pour cyclotouristes et randonneurs
- Épicerie de producteurs locaux et bios
- Petite restauration
- Location, réparation de vélos, VAE et trottinettes électriques
- Café-librairie; salon de thé-galerie ; bar
- Gîte de pêche
- Logements (sociaux...)
- Hébergement insolite

Activités nautiques si le site s'y prête

- Canoë
- Pédalos
- Bateaux électriques

Activités artisanales, culturelles, événementielles et pédagogiques

- Pépinière d'artisans et d'artisans d'art
- Centre d'exposition et de vente de créations artistiques
- Commerce « 2nde main », friperie, brocante...
- Espace de valorisation d'un savoir-faire industriel ou artisanal
- Guinguette
- Escape-game
- Résidence d'artiste
- Friche artistique

Cette liste est non exhaustive. Les propositions d'autres types d'activités seront étudiées.

Une attention particulière sera portée au caractère ultra-saisonnier ou non des activités, dans le but de profiter également à la population locale.

Cet appel à projets s'adresse à des tiers, publics, associatifs ou privés, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités sont envisagées au sein d'une ou plusieurs maisons éclusières répondant aux critères de l'appel à projets.

Le Conseil départemental du Loiret s'engage à mettre à disposition les bâtiments en l'état. Les travaux d'aménagement intérieur et extérieur supplémentaires resteront à la charge des porteurs de projet, après validation par le Conseil départemental. Les travaux devront respecter le caractère patrimonial des sites.

Le mode contractuel ainsi que la durée d'engagement seront fixés ultérieurement et étudiés 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.

La redevance sera établie en fonction de la forme contractuelle retenue.

III- Les modalités de réponse à l'appel à projets

Le dossier global de l'appel à projets est remis aux candidats et téléchargeable sur le site : loiret.fr.

Il comprend :

- Le présent cahier des charges
- Les fiches descriptives de chaque bien incluant :
 - La situation géographique
 - Le descriptif technique
 - L'accessibilité
 - L'usage
 - Photos complémentaires

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. Le candidat devra préciser si cette activité sera ou non assujettie à la TVA et présenter les éléments financiers en conséquence.

1. Présentation du candidat

Chaque candidat devra remplir le dossier de candidature. Le ou les porteur(s) de projet joindront un CV.

2. Le dossier de présentation

La présentation du projet sera faite dans un premier temps dans le dossier de candidature prévu à cet effet, et devra impérativement être complétée par un dossier de présentation. Cette partie est la plus importante car les membres du jury mesureront la pertinence du projet, ainsi que la motivation et l'implication du ou des porteurs du projet.

Le dossier de présentation comprendra notamment :

- L'activité envisagée et son fonctionnement :
 - Le concept du projet (nature du projet, objectifs, cohérence du projet avec le territoire).
 - L'approche marketing (étude de marché intégrant l'étude clientèle, l'offre et l'environnement, les actions pour gagner des clients) :
 - Définition de l'offre ou produit/ service
 - Politique prix
 - Canaux de distribution des produits et/ou services
 - Le parcours client
 - Le principe de fonctionnement de l'activité (saisonnalité, horaire d'ouverture, date d'ouverture envisagée après travaux, prix de vente des prestations envisagée...).
 - La stratégie de communication (identification des cibles, moyens de communication...).
- Les choix architecturaux retenus :
 - Un croquis de l'aménagement d'intérieur (plan par niveaux faisant apparaître l'affectation des espaces avec les matériaux, teintes envisagées, type de mobilier...).
 - Un croquis ou plan de l'aménagement extérieur.
- Les éléments juridiques et financiers :
 - Montage juridique envisagé pour la réalisation et l'exploitation du projet (montage d'une société, structure existante...)
 - Le budget prévisionnel d'investissement
 - Le budget de fonctionnement sur 3 ans
 - Les moyens humains mobilisés sur le projet (les acteurs du projet en intégrant les profils retenus, les compétences, l'expérience...)

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.

IV- La sélection des dossiers

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.

Les candidats présélectionnés seront ensuite auditionnés par des représentants du Département et des collectivités territoriales concernées (Commune, Intercommunalité) au cours d'un entretien à l'Hôtel du Département à Orléans en 2022.

L'assemblée départementale statuera sur le projet retenu.

1. Les critères de sélection

Les critères de sélection du projet retenu seront les suivants :

- Solidité du modèle économique potentiellement générateur d'emplois directs et indirects ;
- Complémentarité du projet avec l'offre locale touristique et économique déjà existante ;
- 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 et éco-responsable) ;
- Offre destinée à un public cible le plus ouvert possible, et cohérent avec l'offre touristique existante ;
- Capacité à proposer une offre touristique compatible avec la tranquillité et la qualité paysagère du site visé ;
- 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) ;
- Caractère inclusif de l'activité (attention, les maisons éclésières ne permettent pas en l'état d'assurer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap).

2. Le calendrier

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

- Visite des maisons : mai-juillet 2022
- Retour des projets : août 2022
- Analyse des candidatures : septembre 2022
- Jury de sélection : octobre 2022

L'entrée dans les lieux et le démarrage de l'activité se feront en fonction des travaux à réaliser sur le bien, étant entendu que le Département du Loiret prendra uniquement à sa charge le clos/couvert (si nécessaire). Les travaux d'aménagement et d'amélioration, nécessaires à l'activité, resteront à la charge du porteur de projet.

3. Les conditions de dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature sont à déposer en format dématérialisé aux adresses suivantes : charlotte.durand@loiret.fr et raphaelle.baes@loiret.fr, **avant le 26 août 2022.**

Des visites seront possibles à la demande des porteurs de projet, sur les jours ouvrés de mai à juillet 2022.

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