

## APPEL À PROJETS

### Maisons éclésières de Grugedaine et des Cours Chevaigné (35)



## I. CONTEXTE GENERAL DE L'APPEL À PROJETS

### A. Objectifs de l'appel à projets

La Bretagne est, au niveau national, la seule Région gestionnaire de ses voies navigables. Ce positionnement volontariste traduit son souhait de maîtriser pleinement cette compétence depuis le transfert opéré par l'État.

Ce domaine fluvial est un patrimoine régional remarquable, constitué de rivières naturelles et de canaux artificiels sur plus de 570 km de linéaire. Il est le support de nombreuses activités aquatiques (la navigation de plaisance, la baignade, la pêche, ...) et terrestres (la randonnée pédestre, cycliste sur le chemin de halage, ...).

La politique régionale en faveur des canaux mise en œuvre dès 2008 a consisté à s'assurer d'un excellent niveau de gestion des infrastructures mais également à développer des usages au travers d'une approche à la fois innovante et qualitative ; dans l'objectif d'exprimer le potentiel fluvial breton et de renforcer les partenariats avec les acteurs publics, associatifs et privés. Cette première décennie d'implication et d'investissement de qualité permet d'ancrer l'action régionale à venir.

Par ailleurs, l'extension du périmètre de propriété de la Région à la section finistérienne du canal de Nantes à Brest en janvier 2017, permet l'affirmation d'une vision stratégique de développement des canaux et voies d'eau de Bretagne, à l'échelle régionale.

En effet, ces voies d'eau constituent un levier de développement économique et touristique très important et renforcent l'attractivité, notamment du centre Bretagne.

La stratégie régionale de développement et de valorisation des voies navigables a été adoptée en juin 2018. Celle-ci affirme les axes de développement prioritaires qui sont :

- Le développement de la navigation fluviale et de la randonnée ;
- Une gestion durable des voies navigables et de leurs usages ;
- Des voies navigables partagées et accessibles à tous ;
- Une promotion ciblée des voies navigables.

Dans ce cadre, la Région Bretagne est propriétaire de 163 maisons éclésières dont un tiers ne sont plus en service et attendent une seconde vie. Ainsi depuis 2013, la Région, aux côtés des partenaires locaux, a lancé des appels à projet pour l'occupation de certaines de ces maisons non affectées. À ce jour, une vingtaine de projets sont installés alliant service aux usagers, navigation et animation.

Les objectifs communs de ces appels à projet sont :

- D'assurer la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti historique en mettant à disposition de la navigation les maisons éclésières et leurs dépendances non affectées au service.
- De soutenir le nautisme et le tourisme fluvial "naviguant", vocation initiale des canaux et élément d'attractivité pour les usagers terrestres.
- De valoriser et développer l'innovation en proposant des services prenant en compte les usages et les besoins de l'ensemble des utilisateurs du domaine public fluvial.
- De contribuer au développement économique, touristique et culturel des territoires traversés.

Aujourd'hui la Région Bretagne, en partenariat avec Rennes Métropole et la commune de Chevaigné, lance un nouvel appel à projets pour les maisons éclésières de Grugedaine et des Cours, situées le long du Canal d'Ille et Rance à Chevaigné (35), le long de la véloroute V42. Cet appel à projets s'adresse à des tiers, publics ou privés, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités envisagées sur le canal d'Ille-et-Rance et pour les deux maisons éclésières citées (Grugedaine et les Cours) doivent répondre aux objectifs sub-cités. L'appel à projets a été validé par le schéma directeur approuvé par la Commission Permanente du 2 décembre 2019.

## **B. Le contexte touristique de Rennes Métropole**

Avec l'actualisation de sa stratégie touristique en 2022, Rennes Métropole s'est engagée dans la mise en tourisme de ses 43 communes et dans la transition vers un tourisme toujours plus durable, un tourisme tranquille et de proximité, autant pour les publics extérieurs que pour les habitants. Pour cela, Rennes Métropole peut s'appuyer sur près de 130 km de voies d'eau principales constituées de la Vilaine (partie navigable et partie amont), du Canal d'Ille-et-Rance, du Meu et de la Seiche. Ces voies d'eau font l'objet depuis plusieurs années de projets urbains ambitieux, notamment l'aménagement de la Vallée de la Vilaine et la signature du Contrat de canal avec la Région Bretagne. Elles sont de plus en plus le théâtre d'activités fluvestres c'est-à-dire toute activité de tourisme ou de loisirs qui s'organise sur une voie d'eau ou sur les espaces terrestres situés à proximité immédiate d'une voie d'eau.

En juin 2022, Rennes Métropole et la Région Bretagne propriétaire des canaux sur l'axe Manche-Océan, ont engagé, aux côtés des communes et des partenaires du territoire (à commencer par la SPL Destination Rennes et la Destination touristique Rennes et les Portes de Bretagne), une étude pour la réalisation d'un schéma directeur métropolitain du tourisme et des loisirs fluvestres, visant à structurer l'offre de loisirs et de tourisme le long de ces 130 km de cours d'eau. Ce schéma directeur (voir en annexes), adopté en juin 2024, s'appuie sur 3 socles paysage-programmation-gouvernance et poursuit les ambitions suivantes :

1. Valoriser et mettre en récit le territoire fluvestre de la ville archipel en articulation avec les autres démarches et projets
2. Constituer un territoire exemplaire en termes d'accueil des clientèles fluvestres, en partenariat avec Destination Rennes, les structures organisatrices du tourisme et les partenaires
3. Offrir au plus grand nombre des expériences qualitatives et privilégiées en lien étroit avec les cours d'eau
4. Devenir une destination de proximité d'expériences fluvestres pour tous les publics
5. S'inscrire dans les attendus d'une Destination innovante et durable

Ce schéma se décline dans un plan d'actions multipartenarial à 360° (études, animation de la démarche, aménagement, préservation, communication-promotion, observation...). Parmi ces actions, l'action n°18 prévoit de bâtir et piloter la programmation des maisons éclésières situées sur le territoire métropolitain. Le présent appel à projet pour les maisons de Chevaigné constitue ainsi la première pierre de cette action.

## **C. Données générales**

Cet appel à projets concerne l'ensemble constitué par les deux maisons éclésières voisines des Cours et de Grugedaine sur la commune de Chevaigné. Les porteurs de projets devant présenter un projet d'occupation **comprenant les deux maisons** éclésières et leurs dépendances (terrain et annexes bâties à l'exception du local vacataire dédié à l'exploitation de la voie d'eau).

**La Région Bretagne s'engage à mettre à disposition** les deux maisons éclésières dans l'état « clos-couvert » selon les critères de leur destination première. Les maisons éclésières de Chevaigné se trouvent dans un bon état général. Les adaptations intérieures ou extérieures nécessaires aux activités envisagées par le porteur du projet seront de son ressort et devront faire l'objet des demandes d'urbanisme en vigueur.

La Région Bretagne s'engage à assurer la navigabilité de ses voies d'eau et à aménager son domaine public fluvial et ses berges en fonction des besoins et de l'envergure du projet : bite d'amarrage, réaménagement de quais, pose de pontons sont envisageables et négociés au cas par cas en fonction de l'envergure du projet présenté.

## **D. Contraintes**

### **1. Contraintes générales**

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant à la navigation et au transport de passagers ainsi qu'aux Règlements Généraux et Particuliers de Police des voies d'eaux (RGP et RPP du canal d'Ille et Rance) en vigueur. Il en va de même pour les bâtiments concernés tant du point de vue urbanisme, plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) si le site est concerné et servitude d'utilité publique (classement du site...).

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...).

Pour les projets se dotant d'un bâtiment, il devra dans tous les cas être conforme au document d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la demande du permis de construire. De plus, la circulation motorisée sur les chemins de halage est strictement interdite sauf sur les portions desservant les maisons éclésières.

### **2. Exigences spécifiques**

#### **2a. Usages**

Les usages envisagés doivent apporter une plus-value à la mise en valeur du canal et au développement du territoire, soit par leur qualité, leur originalité, leur innovation... et dans le respect des lieux et des riverains du projet. Pour cela, il est attendu que chaque candidat propose un projet en phase avec les orientations ci-dessous de nature à améliorer l'offre de tourisme et de loisirs fluvestres de Chevaigné, de la métropole rennaise et plus largement du canal d'Ille et Rance :

- **Maison éclésièrre de Grugedaine** : (voir fiche technique)

Cette maison se situe à proximité du site de Grugedaine, en contrebas du centre-ville de Chevaigné, de ses commerces et de sa gare SNCF. Ce point d'entrée vers le chemin de halage et la V42 se caractérise par la présence d'une halle communale-boulodrome appelée "la Scierie", de tables de pique-nique, de parkings et de lagunes en cours de valorisation (voir appel à projet <https://fabriquecitoyenne.fr/pages/chevaigne-anciennes-lagunes-dassainissement>, il est possible de candidater en parallèle à celui-ci).

La maison est en zone Ne au PLUI et une demande de STECAL tourisme est en cours. Ainsi la constructibilité aux abords à des fins touristiques (cabanés, petit local technique, pergola...) sera envisageable sous conditions.

Les services attendus par la Région et ses partenaires (commune et métropole) sont :

- **Des hébergements touristiques à la nuitée** (chambres dans la maison, cabanes/hébergements légers à envisager aux abords, emplacements pour bivouac...)
- **Et de la petite restauration/buvette** : cette offre devra être travaillée en lien avec les commerçants de la commune et/ou les producteurs locaux et devra trouver le juste équilibre entre une animation à proposer aux habitants et aux touristes et le risque de créer des nuisances sonores et autres vis-à-vis des habitations assez proches et du projet de construction de 130 logements à proximité (Zac des Trois Lieux).
- **De la location de canoës, kayaks, paddles...** La mairie, propriétaire du container aménagé à côté de la maison et des anciens sanitaires, propose de les mettre à disposition pour créer un base canoë.
- **Des sanitaires et douches ouverts au public** : ces sanitaires gérés par le porteur de projet viendraient remplacer, sur les horaires d'ouverture, les sanitaires publics communaux situés de l'autre côté du canal. Idéalement ces sanitaires seraient aménagés dans le garage de la maison éclusière.
- **Et tout autre service à destination des navigants et/ou randonneurs et/ou groupes scolaires et périscolaires** tel que de la vente de carte de pêche ou des animations pêche, de la location/réparation de vélo (en concertation avec le loueur actuel de Chevaigné), transports de bagages pour les randonneurs etc.

- Maison éclusière des Cours : (voir fiche technique)

Cette maison se situe à 2 km au nord de Grugedaine et à 1,4 km de la gare de St-Germain-sur-Ille, dans un espace plus isolé et non accessible directement en voiture. Contrairement à l'autre maison, elle est située en zone NP au PLUI ce qui ne permet pas d'envisager de constructions ou installations, même très réduites, aux abords.

Ainsi, les services attendus par la Région et ses partenaires (commune et métropole) sont :

- **Des hébergements touristiques à la nuitée** (chambres dans la maison, emplacements pour camp ados...) sous réserve de la capacité d'assainissement
- **Et/ou de la petite restauration/buvette** : cette offre devra être travaillée en lien avec les commerçants de la commune et/ou les producteurs locaux
- **Et/ou des activités culturelles ou artisanales**, ponctuelles ou pérennes (une forme de tiers lieu artistique et artisanale ? un pôle de démonstrateurs de talents locaux ? ...)
- **Et/ou des animations à destination des groupes scolaires ou périscolaires ou activités insolites** (tel qu'espace game) : la maison est excentrée, c'est à la fois un atout car peu de risque de générer des nuisances mais une difficulté car très peu accessible en voiture (absence de parking).
- **Et/ou possibilité de garder une chambre à l'usage du gestionnaire** qui aurait besoin de rester sur place 24h/24, en haute saison par exemple.

Il est rappelé que le candidat doit se projeter sur l'exploitation des 2 maisons et donc présenter un projet global permettant la complémentarité entre les deux. Un phasage pourra toutefois être envisagé avec l'exploitation d'une seule maison la 1<sup>ère</sup> saison par exemple.

Les projets présentant des périodes d'ouverture annualisées seront préférés aux propositions saisonnières afin de donner vie à la voie d'eau, même si une intensité plus forte de mai à septembre peut s'entendre. Les projets de navigation devront toutefois prendre en compte les périodes de chômages et d'entretiens imposés par la Région et nécessaires au bon fonctionnement des canaux.

## 2b. Travaux

- *À l'intention des maisons éclusières*

Tous travaux et aménagements extérieurs devront se conformer aux règles du PLUI en vigueur et devront faire l'objet de la part des porteurs de projet des demandes d'urbanisme adéquates.

Ces éventuels travaux doivent respecter le caractère patrimonial de ces bâtiments datant tous de la première moitié du XIXe siècle. Les bâtiments principaux concernés ne peuvent être surélevés. Leur agencement intérieur peut être modifié.

Il n'a pas été réalisé de diagnostic technique de chaque bâtiment concerné par l'appel à projets mais celui-ci est recommandé comme préambule à la programmation des travaux envisagés par les porteurs de projets.

Les bâtiments étant situés à proximité de la voie d'eau et de sites naturels remarquables, une attention particulière sur la prise en compte de l'environnement dans le montage du projet est fortement recommandée : dans la nature du projet, dans les travaux, dans la gestion de déchets liés à l'activité et dans le fonctionnement du site.

La prise en compte des aménagements paysagers des abords des bâtiments concernés est fortement recommandée. Ils devront donc être présentés en détail et respecter les préconisations d'aménagement durable de la Région. Ces aménagements doivent être entretenus à l'année même si l'occupation des bâtiments est saisonnière afin de renvoyer une image d'accueil aux usagers de la voie d'eau et de ses abords. Les plantations d'arbres de haut jet ou fruitiers devront respecter les critères du label PEFC.

- *À l'intention de la navigation*

La Région s'engage à procéder à l'entretien des aménagements existants facilitant la navigation (cales de mise à l'eau, quais de stationnement de bateaux) alors que la pose de pontons ou de bornes électriques ou d'eau privatisées est à la charge du porteur de projet.

Tous ces aménagements devront se faire en harmonisation avec leur environnement et les supports préexistants. Leurs emplacements et leurs réalisations devront aussi être en accord avec les préconisations données par la Région pour ne pas perturber la navigation en amont et en aval des écluses.

Si les ouvrages sont utilisés uniquement par les porteurs de projets, ils devront les entretenir à l'année pour là aussi, renvoyer une image d'accueil aux usagers.

Pour les besoins de l'exploitation de la voie d'eau, la Région peut conserver l'usage de certains appentis appelés local vacataire dont l'accès permanent devra être garanti pour les agents de la Région. D'autres contraintes spécifiques à chaque bâtiment peuvent exister et seront listées dans les fiches techniques. De même, la Région se réserve un droit d'utilisation des ouvrages d'accotement et d'embarcation si nécessaire au bon entretien de la voie d'eau.

## 5. Cadre juridique

### 1. Mise à disposition de terrains nus et du bâti

La Région Bretagne reste propriétaire des bâtiments et terrains concernés par l'appel à projets.

**Une Convention d'Occupation Temporaire (COT) sera signée conjointement par la Région Bretagne et par le représentant du porteur du projet retenu, pour une durée de 5 ans minimum.**

Cette convention permet au bénéficiaire de 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 la Région Bretagne de la conservation du bien occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance dont le montant est calculé au prorata de la surface du bâti et des terrains mis à disposition.

Le montant de la redevance annuelle est basé sur le tarif voté en assemblée régionale le 2 décembre 2024 selon les éléments suivants :

Valeur 2025 applicable sur le domaine public fluvial non concédé		
Domaine terrestre	Perception minimum	Montant proportionnel (s'ajoutant à la perception minimum)
Terrain nu	84,63 €	0,87 € /m <sup>2</sup>
Terrain bâti	84,63 €	2,14 €/m <sup>2</sup>

Les tarifs ci-dessus sont actualisables et affectés de coefficients multiplicateurs dépendant de l'usage, de l'affectation et de la situation de l'équipement. Les valeurs de ces coefficients sont les suivantes :

Usage	Activité liée à la voie d'eau	Activité annexe à la voie d'eau
Public	X 1	X 1
Privé, non commercial	X 1	X 2
Privé, commercial	X 2	X 4

En fonction du montant des travaux et de l'activité envisagés par le porteur du projet, une négociation pourra s'engager avec le porteur du projet retenu sur le montant de la redevance et **la durée de la COT qui est fixée à 5 ans minimum.**

Exemple indicatif pour la maison éclusière de Grugedaine (à affiner en fonction des espaces réellement occupés et des usages) :

Tarif forfaitaire minimum à l'année		84,63 €	:	84,63 €
Montant proportionnel à la surface du terrain nu	0,87 € / m <sup>2</sup>	707 m <sup>2</sup> x 0,87 €	:	615,09 €
Coefficient multiplicateur lié à l'usage (Privé, commercial, activité liée à la voie d'eau)		615,09 € x 2		1 230,18 €
Montant proportionnel à la surface du terrain bâti (Maison éclusière = 118 m <sup>2</sup> )	2,14 € / m <sup>2</sup>	118 x 2,14 €	:	252,52 €
Coefficient multiplicateur lié à l'usage (Privé, commercial, activité liée à la voie d'eau)		252,52 € x 2		505,04 €
<b>Montant annuel indicatif de la redevance (HT)</b>				<b>1 819,85 €</b>

Exemple indicatif pour la maison éclusière des Cours (à affiner en fonction des espaces réellement occupés et des usages) :

Tarif forfaitaire minimum à l'année		84,63 €	:	84,63 €
Montant proportionnel à la surface du terrain nu	0,87 € / m <sup>2</sup>	812 m <sup>2</sup> x 0,87 €	:	706,44 €
Coefficient multiplicateur lié à l'usage (Privé, commercial, activité liée à la voie d'eau)		706,44 € x 2		1 412,88 €
Montant proportionnel à la surface du terrain bâti (Maison éclusière = 132 m <sup>2</sup> )	2,14 € / m <sup>2</sup>	132 x 2,14 €	:	282,48 €
Coefficient multiplicateur lié à l'usage (Privé, commercial, activité liée à la voie d'eau)		282,48 € x 2		564,96 €
<b>Montant annuel indicative de la redevance (HT)</b>				<b>2 062,47 €</b>

## 2. Amarrage des embarcations ou infrastructures nautiques

Pour les projets ayant des bateaux, embarcations ou installations flottantes devant être stationnées sur le DPF, une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) sera signée par la Région Bretagne.

Ces AOT peuvent faire l'objet d'une redevance calculée selon les modalités suivantes basées sur le tarif voté en assemblée régionale du 3 décembre 2018 :

Valeur 2024	Perception minimum	Montant proportionnel (s'ajoutant à la perception minimum)
Plan d'eau nu	83,86 €	0,82 € / m <sup>2</sup>
Embarcadère, quai, perré	83,86 €	4,17 € / ml
Ponton flottant ou fixe	83,86 €	4,17 € / ml
Bateau, bâtiment flottant (*)		25,17 € / ml

(\*) pour les bateaux et bâtiments flottants, le montant de la redevance ne pourra être inférieure à 71,71 €.

Les tarifs ci-dessus sont affectés de coefficients multiplicateurs dépendant de l'usage, de l'affectation et de la situation de l'équipement. Les valeurs de ces coefficients sont les suivantes :

Usage	Activité liée à la voie d'eau
Public	X 1
Privé, non commercial	X 1
Privé, commercial	X 2

## 3. Limites à l'occupation du DPF

S'agissant d'un régime d'occupation temporaire du Domaine Public Fluvial (DPF), la législation sur les baux ruraux, les baux à loyers d'immeuble à usage commercial, professionnel ou d'habitation ainsi que les baux emphytéotiques ne s'appliquent pas aux titulaires de COT et d'AOT occupant le DPF. Autrement dit, le porteur de projet ne pourra en aucun cas se créer et revendre un fonds de commerce.

À noter que certaines installations comme la pose de canalisations ou d'aqueducs peuvent faire l'objet d'AOT payantes.

## II. MAISONS ECLUSIERES CONCERNEES PAR L'APPEL À PROJETS

2 ensembles de bâtiments sont concernés par cet appel à projet, ils sont situés sur le Canal d'Ille et Rance (CIR) :

Nom de la maison	Commune	Clos couvert	Accès par le halage	Terrain
Grugedaine	Chevaigné (35)	Oui	Oui	Oui
Les Cours	Chevaigné (35)	Oui	Oui	Oui

Une fiche technique est mise à disposition pour chacune des deux maisons. Celle-ci comprend le cadastre, un plan de la maison et de son terrain.

Les candidats doivent **obligatoirement** venir visiter ces maisons dans le cadre des visites prévues dans le cadre de cet appel à projets. 2 dates au choix sont proposées :

- **Mercredi 8 janvier 2025**
- **Mercredi 19 février 2025**

L'inscription auprès de Rennes Métropole est obligatoire (au minimum 24h avant) :

[commercetourismearennes@rennesmetropole.fr](mailto:commercetourismearennes@rennesmetropole.fr) / 02 99 86 64 60

### III. SOUTIEN REGIONAL

---

#### A. Soutiens

Un soutien au titre de l'innovation fluviale pourra être attribué aux projets les plus innovants. Il concernera les amarages et bornes eau, électricité et/ou eaux usées indispensables à la bonne réalisation du projet. Ces possibilités seront étudiées au cas par cas avec les projets retenus. Ils seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Région qui s'engagera à les mettre en place selon les échéances du porteur de projet.

En outre, le plan d'actions 2023-2025 de la Destination touristique Rennes et les Portes de Bretagne soutient financièrement la rénovation ou la réhabilitation de bâtis existants en hébergement à la nuitée le long des véloroutes et voies vertes de la Destination ainsi que l'acquisition d'hébergement de loisirs légers issus du concours « Cabanes tout chemin » (modalités d'acquisition en cours de décision).

À ce titre, le futur porteur de projet retenu pour les maisons éclusières de Chevaigné sera éligible à un soutien financier de la Région Bretagne, si son projet s'accorde avec les valeurs « identité et transitions » de la Destination Rennes et les Portes de Bretagne (voir en annexes les éléments principaux de l'Appel à Manifestation d'intérêt et les Carnets d'inspiration de la Destination).

#### B. Breizh camp proposé par Tourisme Bretagne

Tourisme Bretagne est le Comité Régional du Tourisme de Bretagne. Opérateur de la Région Bretagne, l'association a pour mission de mettre en place une stratégie permettant de soutenir et développer le tourisme de manière durable grâce à ses trois axes principaux : observer, développer et promouvoir les activités touristiques de la destination. Dans un environnement concurrentiel en constante évolution, Tourisme Bretagne s'engage à accompagner le développement d'une offre touristique de qualité, entre identité et transitions ; promouvoir la Bretagne auprès des clientèles françaises et internationales ; et accompagner les transitions sociales, numériques et environnementales du secteur.

En 2025, Tourisme Bretagne enrichit son offre de services en réponse aux besoins des professionnels du secteur. Au cœur de cette initiative : les Breizh Camp, un format conçu pour permettre aux porteurs de projets de développer leurs compétences et d'assurer la réussite de leurs initiatives touristiques. Ce nouveau format d'une durée de 2 jours offre une formation intensive visant à renforcer vos compétences sur l'ensemble des dimensions du tourisme : marketing, tourisme durable, expérience client, accueil, relations presse, communication, commercialisation... L'objectif est de vous outiller et de vous permettre de structurer et de consolider vos projets à venir ou vos offres actuelles pour proposer des expériences répondant aux exigences croissantes des clientèles actuelles et futures. En associant expertise, partage de bonnes pratiques et mise en réseau, les Breizh Camp s'inscrivent dans une démarche globale d'amélioration continue de l'offre touristique régionale. Avec cette initiative, Tourisme Bretagne réaffirme son engagement à vos côtés pour faire de la Bretagne une destination touristique d'excellence, alliant authenticité, innovation et durabilité. Pour plus d'informations sur ce nouveau dispositif et les modalités de participation, rendez-vous sur le site dédié : <https://pro.tourismebretagne.bzh/>

### IV. MODALITES DE REPONSE A L'APPEL À PROJETS

---

#### A. Documents fournis aux candidats

Le dossier de l'appel à projets est remis gratuitement aux candidats et téléchargeable sur le site <https://metro-pole.rennes.fr/occupation-commerciale-du-domaine-public>

Il comprend :

- Le cahier des charges
- Le dossier de candidature
- Des annexes :
  - o Fiche technique maison éclusière de Grugedaine
  - o Fiche technique maison éclusière des Cours
  - o Schéma directeur métropolitain du tourisme et des loisirs fluvestre

- Carnets d'inspiration Destination touristique Rennes et les portes de Bretagne – volet espaces
- Carnets d'inspiration Destination touristique Rennes et les portes de Bretagne – volet culinaire
- Appel à Manifestation d'intérêt Destination touristique Rennes et les portes de Bretagne

## **B. Contenu des dossiers à remettre par les candidats**

Les dossiers des candidats ainsi que les documents de présentation associés seront entièrement rédigés en langue française. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et TTC. Le recours à un architecte et/ou paysagiste et/ou designer pour la constitution du dossier de candidature est recommandé si des travaux lourds sont envisagés, de même le recours à un expert-comptable ou autre conseil en gestion est apprécié.

Une trame de dossier de candidature est proposée qui devra être complétée par une note sur les aspects spécifiques et des pièces à joindre, de préférence sous format PDF.

Les éventuelles collectivités candidates devront fournir une copie de la décision de leur assemblée délibérante faisant mention du projet. Pour les associations, un courrier engageant le Président de l'association est requis.

### **1. Présentation du candidat, du groupement de candidats ou de la collectivité**

Cette partie est à renseigner dans le dossier de candidature (voir dossier appel à projet).

### **2. Présentation du projet**

La présentation du projet comprendra le dossier de candidatures (voir dossier appel à projet) qui sera complété par une note rédigée qui devra contenir les éléments suivants :

- L'activité envisagée et son fonctionnement en renseignant notamment :
  - Le concept, celui-ci doit être en cohérence avec les orientations et actions du schéma régional du tourisme et de la stratégie régionale de valorisation et de développement des voies navigables de Bretagne et du schéma directeur métropolitain du tourisme et des loisirs fluvestres. Le caractère innovant du projet devra ressortir dans cette partie en présentant notamment un argumentaire technique détaillé et des exemples concrets de réalisations similaires s'ils existent.  
Cette partie du dossier est primordiale car elle doit permettre au jury de mesurer le niveau d'implication et la motivation du candidat ou de la collectivité dans son projet.
  - L'approche marketing intégrant la clientèle ou le public visés, les potentialités et contraintes du site au regard de l'activité envisagée, le positionnement, une grille de tarifs des prestations proposées ; les charges d'exploitation, un prévisionnel d'exploitation sur la durée envisagée de la convention d'AOT, les retombées autres que matérielles sur le territoire adjacent.
  - Les principes de fonctionnement et les périodes d'ouvertures ou de navigation (saisonnalité ou non, emplois créés, horaires d'ouvertures, collaboration avec les acteurs locaux...). L'adaptation du projet aux périodes de chômage (novembre à mars de chaque année...). Cet appel à projet devant encourager les projets nautiques naviguant, cette partie est à développer afin de pouvoir juger de sa compatibilité avec les contraintes d'exploitations des voies navigables gérées par la région Bretagne.
- Les choix architecturaux et techniques retenus :
  - La logique de l'inscription dans le site et du traitement des abords accompagnée d'un croquis explicatif.
  - Le parti pris architectural.
  - Les choix fonctionnels, d'usage, de circulation et de maintenance.
  - Les choix techniques (procédés de construction, de rénovation, choix des principaux matériaux et des couleurs).
  - Un tableau des surfaces utiles et de leur affectation par niveau.
  - Un plan masse du projet (maison éclusière ou bateau).
  - Une notice technique sur la motorisation envisagée.
  - Une notice technique des aménagements nautiques à prévoir (cale, ponton, bornes d'eau, électricité, eaux grises...).
  - Un phasage des travaux incluant les délais de réalisations.

- Les éléments économiques et financiers suivants :
  - Les moyens humains mobilisés sur le projet, tant du point de vue des profils, expérience que de l'investissement moral des acteurs dans le projet.
  - Pour les projets "navigants", les capacités requises par les pilotes et le personnel embarqué ainsi que leur expérience dans des domaines similaires (embarquements, encadrement de personnels, formations éventuelles en cours). Les porteurs de projet devant obligatoirement présenter les certificats requis lors du dépôt du dossier de candidature ou pouvoir justifier de l'inscription à une formation agréée.
  - Partie très importante devant faire ressortir la motivation des porteurs de projet.
  - Le montage juridique envisagé pour la réalisation et l'exploitation du projet (montage d'une société, d'un groupement, structure existante...).
  - L'estimation du coût des travaux ou des investissements comme prévu dans le dossier de candidature.

### **3. Examen des projets**

Un jury, composé de la Région Bretagne et ses partenaires (commune, Métropole...), vérifie la conformité et la complétude des dossiers de candidature déposés au cours de l'appel à projets. Si un dossier de candidature n'est pas conforme et complet, la candidature sera rejetée.

Le jury examinera ensuite les projets sur la base des critères d'appréciation pondérés suivants :

- a) La pertinence du projet par rapport à l'usage et aux services attendus (30%)
  - La pertinence du projet dans la valorisation du canal et du territoire. Le projet doit apporter une plus-value au schéma du tourisme et des loisirs fluvestres de la Métropole et s'intégrer dans la stratégie régionale de valorisation des voies navigables.
  - La proposition de services pertinents par rapport aux activités recherchées (voir p.4), devant être adaptés aux besoins des itinérants et/ou navigants.
  - L'expérience du candidat et sa capacité à la mettre au service du projet.
- b) La qualité technique et part laissée à la navigation sportive et de loisirs (20%)
  - La qualité des aménagements projetés qui devront se faire dans le respect de l'environnement et du développement durable.
  - La part dédiée à la navigation sportive et de loisirs et la proposition de services liés à la navigation.
  - Les aménagements annexes pour la navigation (lieu de stockage des équipements, douches, sanitaires...).
- c) L'intégration du développement durable (économique, social et solidaire, environnement) dans le projet (20%)
  - L'intégration paysagère et dans son environnement.
  - La gestion et limitation des déchets.
  - Le recours aux éco-matériaux.
  - La limitation de la consommation d'énergie ou le recours aux énergies durables.
  - La synergie entre le projet et son environnement.
  - L'intégration du projet dans le territoire, le respect des habitants et la prise en compte de l'activité des commerces de la commune. Plus globalement, la dimension sociale du projet ; inclusive et culturelle.
- d) La qualité économique (30%)
  - La viabilité et la qualité économique du projet.
  - La solidité financière du projet.
  - La stratégie commerciale et la qualité du concept proposé.

Un classement des projets sera établi à l'issue de ce 1<sup>er</sup> examen du jury et permettra de présélectionner des candidatures. Les candidats présélectionnés seront auditionnés par le jury les 22 ou 24 avril 2025. L'objet et les conditions de l'audition seront précisés aux candidats présélectionnés dans l'invitation qui leur sera adressée. Le jury se réserve la possibilité de demander tout document ou toute information complémentaire jugée utile à l'analyse des projets. Un classement définitif des projets sera alors établi.

À l'issue des auditions, la Région Bretagne 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, la Région entamera une négociation avec le candidat classé au rang immédiatement inférieur.

Au cas où la Région Bretagne serait amenée à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

#### **4. Condition de remise des projets**

La date limite de réception des candidatures est fixée au :

**Lundi 17 mars 2025 à 12 heures**

Les candidatures (dossiers et pièces à joindre) seront remises par les candidats, exclusivement en version électronique, à l'adresse e-mail suivante, en indiquant *AAP Grugedaine Les Cours* dans l'objet du message. :

**[commercetourismearennes@rennesmetropole.fr](mailto:commercetourismearennes@rennesmetropole.fr)**

Les dossiers de candidature reçus après la date et l'heure limites ne seront pas examinés. En cas de poids important des pièces jointes, il est fortement conseillé de fournir un lien de téléchargement pour garantir une bonne réception. Il est également recommandé de lister les pièces fournies. Un accusé réception sera transmis par retour d'e-mail. En l'absence d'un accusé dans les 3 jours, le candidat devra considérer que sa candidature n'est pas reçue et devra réitérer son envoi.

#### **5 - Renseignements complémentaires**

Les candidats peuvent poser des questions au plus tard 10 jours avant la clôture de l'appel à projet, uniquement par voie électronique à l'adresse suivante : **[commercetourismearennes@rennesmetropole.fr](mailto:commercetourismearennes@rennesmetropole.fr)** en indiquant *AAP Grugedaine Les Cours* dans l'objet du message.

Les réponses que la collectivité jugera utiles à l'ensemble des candidats seront communiquées à tous (en occultant toutes les informations permettant d'identifier les candidats ayant posé les questions ou relevant du secret industriel et commercial) sur le site <https://metropole.rennes.fr/occupation-commerciale-du-domaine-public>