



Voies navigables de France
Direction territoriale Nord-Est
169 rue Charles III - CS 80062
54036 NANCY cedex

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Mise en œuvre d'un projet de valorisation de biens immobiliers du domaine public fluvial situés sur la commune de Bairon et ses Environs, dans le but d'y implanter une activité touristique et économique

- 1) La maison cantonnière de la prise d'eau de Bairon
- 2) La maison cantonnière du barrage réservoir de Bairon
- 3) La maison du contrôleur

169 rue Charles III – CS 80062 – 54036 NANCY cedex
T. +33 (0)3 83 17 01 01 F. +33 (0)3 83 17 01 30 www.vnf.fr

Établissement public de l'État à caractère administratif,
article L 4311-1 du code des transports TVA intracommunautaire FR 89 130 017 791
SIRET 130 017 791 00042, Compte bancaire : DDFIP Meurthe-et-Moselle
n° 10071 54000 00001002602 75, IBAN : FR76 1007 1540 0000 0010 0260 275, BIC : TRPUFRP1

Table des matières

I. Contexte : une démarche partenariale pour le développement de la voie d'eau et des territoires mouillés	- 3 -
II. Situation actuelle des biens concernés par l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).....	- 3 -
1. Le canal des Ardennes.....	- 4 -
2. Le lac de Bairon	- 5 -
3. Les trois biens immobiliers à valoriser.....	- 5 -
III. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)	- 6 -
IV. Le cahier des charges administratives	- 7 -
1. Convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial	- 7 -
2. Vente d'un bien appartenant au domaine public fluvial.....	- 7 -
V. Le déroulement de la consultation.....	- 8 -
VI. Les éléments à produire.....	- 8 -
VII. Renseignements complémentaires.....	- 9 -

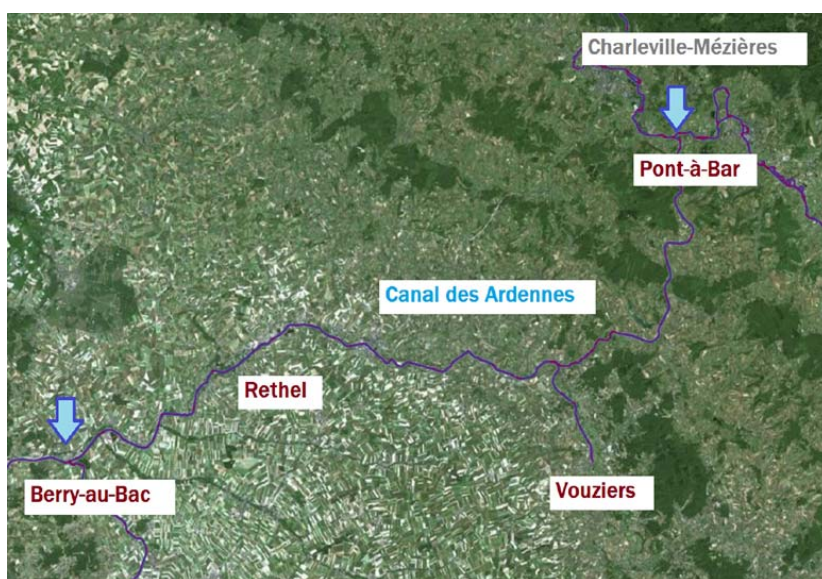
I. Contexte : une démarche partenariale pour le développement de la voie d'eau et des territoires mouillés

Le canal des Ardennes, voie d'eau au petit gabarit dont la vocation est aujourd'hui principalement dédiée à la plaisance, souffre d'un manque de notoriété. Cette image s'explique d'une part, par le manque de coordination d'actions entre le développement fluvial et l'aménagement touristique des territoires, et d'autre part par l'absence de promotion sur les atouts patrimoniaux et le potentiel (éco)touristique de la voie d'eau.

Au regard des statistiques de fréquentation sur cet itinéraire et à l'heure des rationalisations des moyens financiers et humains de Voies navigables de France (VNF), une réduction du niveau de service menace cette voie d'eau.

En 2016, suite à ce constat et dans le cadre du projet stratégique de VNF, la direction territoriale du Nord-Est en collaboration avec la direction territoriale du Bassin de la Seine de VNF, a lancé une démarche partenariale auprès des acteurs et des partenaires de promotion ou de valorisation des territoires autour de la voie d'eau.

Cette démarche avait pour but de sensibiliser les acteurs concernés sur les opportunités de développement des territoires mouillés et à insuffler une nouvelle dynamique autour du canal des Ardennes. Le périmètre de cette étude s'étend de Dom-le-Mesnil à Berry-au-Bac et inclut l'embranchement de Vouziers.



Aujourd'hui conscients de l'intérêt touristique du canal et convaincus de ses atouts, tant en terme de cadre de vie, de paysages que de patrimoine, VNF, les collectivités locales tout comme les acteurs touristiques, sont mobilisés et impliqués dans la préparation du contrat de canal.

Afin de lancer cette dynamique de partenariat, les différents collaborateurs souhaitent, dans un premier temps, valoriser deux constructions situées en

bordure du canal des Ardennes et une autre à proximité du lac de Bairon. Ces maisons, situées sur la commune de Bairon et ses Environs, ne sont plus utiles au service de VNF. Afin de sauvegarder ce patrimoine immobilier, celui-ci doit faire l'objet d'une rapide réhabilitation.

C'est donc dans ce contexte que s'inscrit le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

II. Situation actuelle des biens concernés par l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Les trois biens immobiliers concernés par cet AMI se situent sur la commune de Bairon et ses Environs, commune du département des Ardennes (08) dans la région Grand-Est, à environ 40 kilomètres de Charleville-Mézières et à 75 kilomètres de Reims.

Cette commune de 1 073 habitants (en 2015), dispose de différents services (médecins, infirmiers, poste...) et commerces (pharmacie, superette, restaurations, hébergements...). On retrouve également sur le ban communal l'église Saint-Jacques et la Croix de Pierre, toutes deux classées monuments historiques, ainsi que le lavoir de Barbonne.

La commune de Bairon et ses Environs bénéficie également de plusieurs infrastructures touristiques dont l'activité économique est saisonnière, principalement du printemps à l'automne.

Le canal des Ardennes traverse cette commune au lieu-dit de Le Chesne, au centre du village, et est essentiellement dédié à la plaisance.

La commune dispose également du lac de Bairon, support d'activités nautiques et de loisirs.

1. Le canal des Ardennes



Le canal des Ardennes est un canal de petit gabarit, d'une longueur de 105 kilomètres, allant de Pont-à-Bar dans les Ardennes (08) à Berry-au-Bac dans l'Aisne (02). Néanmoins, la portion de canal géré par notre direction territoriale s'étend sur 39 kilomètres, de Pont-à-Bar à Semuy (08).

Construit entre 1823 et 1840, ce canal qui relie la Meuse à l'Aisne, traverse des territoires ruraux avec une réelle richesse paysagère. Trente-trois écluses permettent de compenser le dénivelé de part et d'autre du long bief de partage de Le Chesne.

Autrefois utilisé pour le transport de marchandises et matériaux, sa

vocation tend aujourd'hui vers la plaisance de par son gabarit, plus adapté à cette activité économique. Au regard des dernières statistiques communiquées par Semuy (écluse de comptage), le trafic des cinq dernières années atteint en moyenne 560 bateaux de plaisance.

Le tourisme fluvial connaît un regain d'intérêt car il correspond aux nouvelles attentes de la population en terme de tourisme à savoir un tourisme vert, de plein air et de « slow tourisme ». En France, en 2017, le tourisme fluvial représentait 500 M€ de retombées pour les territoires et ce, hors activités terrestres comme le cyclotourisme, également en pleine expansion.

Sur la partie gérée par la direction territoriale du Nord-Est, trois infrastructures de plaisance sont implantées sur la voie d'eau à savoir : le port de Pont-à-Bar implanté sur la commune de Dom-le-Ménil, la halte de « La Cassine » à Vendresse et la halte de Le Chesne sur la commune de Bairon et ses Environs.

Le port de Pont-à-Bar accueille une base de location, un magasin d'accastillage et un chantier de réparation de bateaux de plaisance. La halte de Le Chesne se trouve quant à elle en plein centre du village et à proximité des divers commerces et services.

Si le canal des Ardennes a longtemps été délaissé par la population locale, il connaît aujourd'hui un regain d'intérêt de la part des acteurs publics du territoire mouillé, conscients que ce canal est un véritable atout, et font ainsi de celui-ci un axe majeur de leur stratégie de développement touristique.

Un projet de piste cyclable le long du canal des Ardennes est actuellement en phase d'études. Cet aménagement vise à augmenter l'attractivité touristique. Projet phare et structurant, ce cheminement complétera les connexions aux réseaux d'itinéraires existants et favorisera l'implantation et le développement d'activités.

Pour exemple, la véloroute Trans-Ardennes, aménagée le long du canal de la Meuse, a accueilli en 2012 pas moins de 168 000 visiteurs et avec des retombées économiques estimées entre 4,3 et 7,5 millions d'euros toutes dépenses confondues (hébergement, restauration, autres dépenses) faisant de cet espace le premier site touristique du département.

2. Le lac de Bairon

Le canal des Ardennes est alimenté en eau par des ruisseaux et des réservoirs comme le lac de Bairon. Ce lac de 120 ha, situé sur la commune de Bairon et ses Environs, est alimenté par le ruisseau de Bairon et est maintenu par un barrage qui régule le niveau du lac et l'alimentation en eau du canal.

Divisé par une digue en deux bassins distincts : celui de 40 hectares, situé sur la partie supérieure de la digue, permet d'observer des oiseaux et une faune aquatique exceptionnelle (site NATURA 2000). Le second est artificiel et dédié aux activités nautiques.

Le lac de Bairon est l'un des deux seuls lacs du département et attire environ 150 000 visiteurs par an. Il bénéficie d'une offre de services diversifié avec :

- une plage de sable et une partie du lac dédiée à la baignade, surveillée de mi-juin à fin août ;
- une base de loisirs de 7 hectares comprenant un club de voile, du canoë/kayak, un espace de pêche, un club enfant, une aire de jeux, des barbecues, un site de location de vélos, un accès à la wifi ;
- un restaurant-brasserie ;
- et un camping de 170 places, ouvert de mai à septembre, proposant diverses activités (mini golf, karts à pédales, pédalos, multisports, randonnées...).

3. Les trois biens immobiliers à valoriser

Les maisons de service reflètent un passé fluvial révolu et constituent, de par leur histoire mais aussi de leur qualité architecturale, un patrimoine qu'il convient de préserver. Installées à côté des ouvrages, elles étaient destinées aux agents chargés de l'entretien et l'exploitation de la voie d'eau.

Avec la modernisation de la navigation, l'automatisation des écluses, ce parc immobilier est de moins en moins occupé par les agents de VNF, laissant derrière eux ces maisons inoccupées.

VNF, dans un contexte de restriction budgétaire, ne peut entretenir l'ensemble de ces maisons. Le choix a donc été fait d'entretenir en priorité les maisons encore occupées et accessibles par voie publique.

La commune de Bairon et ses Environs abrite trois de ces maisons faisant l'objet de cet AMI. Actuellement inoccupées, il devient urgent de leur trouver une nouvelle utilisation.



La maison du contrôleur est située à proximité du centre bourg, des services et commerces s'y trouvant. La maison cantonnière de Bairon est quant à elle implantée à proximité du barrage du lac de Bairon et de ses activités. Enfin, la maison de la prise d'eau se trouve en contre-bas du lac, en bordure du canal des Ardennes.

Concernant l'accessibilité, tous les déplacements motorisés sont interdits sur le chemin de halage, ces derniers étant réservés aux agents de VNF et aux véhicules de secours. La continuité des chemins de service est à préserver tant par nécessité de service que pour permettre l'utilisation en chemin de randonnée et en piste cyclable. Le projet sera étudié en lien avec la collectivité afin que l'accès direct à chaque maison puisse permettre l'ouverture à la circulation publique.

En annexe, les trois fiches techniques de ces maisons permettent de prendre connaissance de la situation géographique des biens et des surfaces mis à disposition.

III. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), lancé conjointement par VNF, les collectivités mouillées et les partenaires du tourisme, ne constitue ni un appel d'offres, ni un appel à candidatures. Il s'agit d'inviter les personnes intéressées par la mise en valeur de ces trois biens, à proposer des activités touristiques et économiques qui pourraient être retenues pour le futur appel d'offres. Aussi, il ne peut avoir pour objet ni pour effet de constituer un quelconque engagement.

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt est ouvert aux acteurs de toutes natures, à toute structure publique ou privée, qui souhaiteraient apporter leur contribution et leurs idées.

L'objet du présent AMI est donc :

- de recueillir les éventuelles remarques, observations, attentes et propositions qui permettront d'enrichir le futur appel à projets (nouvelle utilisation des biens, investissements, méthodes de gestion, communication, animation, évènementiel, promotion touristique...);
- de s'assurer de la cohérence de ce projet de développement économique et de son intérêt auprès des opérateurs touristiques et économiques ainsi que du grand public ;
- de mobiliser et d'identifier des porteurs de projets sur un bien en particulier ou sur plusieurs sites.

Cet AMI constitue une première étape de la mise en place du contrat de canal des Ardennes, et vise à poursuivre l'expérience sur l'ensemble de l'itinéraire.

Les enjeux de cet AMI sont de :

- contribuer au développement économique, touristique et culturel du territoire traversé ;
- développer un projet touristique attractif et cohérent avec le territoire et le promouvoir ;
- favoriser la réappropriation de la voie d'eau par les locaux ;
- sauvegarder le patrimoine.

Les personnes physiques ou morales intéressées sont invitées à se manifester dans les conditions exposées ci-après.

IV. Le cahier des charges administratives

Si le projet doit respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur en matière d'urbanisme, de protection du Patrimoine, de préservation de l'Environnement, de sécurité, de navigation et de transport de passagers, il devra également tenir compte des différentes charges administratives présentées ci-dessous.

1. Convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial

Toute occupation du domaine public fluvial est soumise à autorisation et fait l'objet d'une redevance. A ce titre et dans le cadre de l'AMI, la direction territoriale du Nord Est peut proposer à ce jour au futur candidat une convention d'occupation temporaire (COT) d'une durée maximale de 18 ans.

D'autres cadres juridiques peuvent être envisagés mais doivent être cohérents avec la politique foncière de notre Établissement voire de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE).

Le projet devra également respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférentes à l'usage projeté (Établissement Recevant du Public (ERP), incendie, sanitaire...).

2. Vente d'un bien appartenant au domaine public fluvial

Toute cession pourra être étudiée, cependant Voies navigables de France n'a pas la faculté de procéder à une remise du bien à la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) en vue d'une vente de gré à gré. La DIE, en charge de l'aliénation des biens publics, procède uniquement à des ventes par adjudications. Seules les collectivités possèdent un droit de préemption.

V. Le déroulement de la consultation

Le dossier de consultation est téléchargeable sur le site internet de la direction territoriale Nord-Est de VNF à l'adresse suivante : www.vnf.fr et www.nordest.vnf.fr

Celui-ci est constitué par :

- le présent Appel à Manifestation d'Intérêt ;
- une fiche descriptive par bien immobilier concerné par cet AMI ;

Des visites pourront être effectuées pendant le déroulement de l'AMI.

La consultation se déroulera selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 22 octobre 2018 : lancement de l'AMI ;
- 7 décembre 2018 à 16h00 : réception des propositions ;

A tout moment, il peut être décidé de mettre fin à la procédure d'AMI ou de reporter sa date limite. Par ailleurs, l'AMI n'est engageant pour aucune partie quant aux suites qui lui seront réservées.

VI. Les éléments à produire

Il est demandé aux intéressés, de remettre un dossier en langue française exposant les éléments suivants :

- Une lettre de motivation exposant notamment l'intérêt porté à cette opération ainsi que les nom(s), prénom(s) de la personne, sa qualification et ses coordonnées ;
- Un curriculum vitae ou un dossier présentant ses diverses expériences, références professionnelles et capacités financières (s'il s'agit d'un professionnel) ;
- Une présentation du projet intégrant la description et la justification de l'activité (biens concernés, besoins, contraintes techniques, animations et prestations envisagées...) ainsi qu'un éventuel compte prévisionnel d'exploitation et le public ciblé ;
- Les éventuelles subventions mobilisables, partenariats.

Il est attendu un dossier succinct pouvant comporter des illustrations. Cette démarche permettra également à un porteur de projet d'affirmer sa potentielle candidature à l'occasion du futur appel à projet.

VNF est également ouvert à toutes observations, attentes ou propositions. Ainsi, toute personne ne souhaitant pas soumettre de projet peut néanmoins nous faire part de ses remarques par voie postale ou mail en mentionnant ses coordonnées.

Les contributions sont à adresser sous pli, renseigné de la mention : « Ne pas ouvrir – AMI Bairon et ses Environs » avant le 7 décembre 2018 à 16h00 à :

Voies navigables de France
Direction territoriale Nord-Est
Arrondissement Développement de la voie d'eau
169 rue Charles III
CS 80062
54036 NANCY cedex

Les plis seront acheminés sous la seule responsabilité des personnes intéressées par l'AMI et à leurs frais. La direction territoriale du Nord-Est de VNF ne peut être tenue responsable du dépassement par les intéressés du délai de remise des plis.

Ce dossier doit être doublé par une version électronique à transmettre par mail aux adresses suivantes : celine.zambeau@vnf.fr et ADVE.DT-Nord-Est@vnf.fr

Le cas échéant, l'analyse de ces éléments pourra donner lieu à l'organisation d'une audition.

Si certaines informations transmises revêtent un caractère confidentiel, il appartiendra à la personne intéressée de l'indiquer sur chaque document confidentiel transmis.

VNF s'engage alors, pour ces documents identifiés comme confidentiels à ne pas les communiquer aux tiers, étant précisé que ne sont pas considérés comme des tiers :

- tout conseil de VNF, y compris, mais sans limitation, les avocats, les conseillers financiers et techniques, les commissaires aux comptes et les auditeurs ;
- toute autorité de tutelle, toute autorité administrative ou judiciaire ;
- tous les organes internes et externes du contrôle ou de direction.

VII. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les personnes intéressées pourront adresser au plus tard 15 (quinze) jours calendaires avant la date limite de remise des propositions, une demande écrite (courrier ou mail) en langue française à :

- **Mme Céline ZAMBEAU** :
Voies navigables de France, DT Nord-Est, ADVE,
169 rue Charles III,
CS 80062, 54036 NANCY cedex
Tél : 03.83.17.01.22
Mail : celine.zambeau@vnf.fr
- ou en cas d'absence, à l'**UTI Meuse-Ardennes** :
Voies navigables de France,
2 avenue de Montcy-Notre-Dame,
08000 CHARLEVILLE-MEZIERES
Tél : 03.24.33.20.48
Mail : uti.meuse-ardennes@vnf.fr,