

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES CÔTES D'ARMOR

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

**MAISONS ECLUSIÈRES DU  
CANAL DE NANTES A BREST**

DOSSIER DE CONSULTATION

# SOMMAIRE

**❶ - Contexte général de l'appel à manifestation d'intérêt**

**❷ - Objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt**

**❸ - Déroulé et suites de l'appel à manifestation d'intérêt**

**❹ - Constitution du dossier de candidature**

**❺ - Calendrier prévisionnel**

**❻ - Modalités de réponse à l'appel à manifestation d'intérêt**

**❼ - Annexes**

⇒ n° 1 : tableau des surfaces des maisons éclusières

⇒ n° 2 : photographies des maisons éclusières

⇒ n° 3 : plans des maisons éclusières

⇒ n° 4 : plan de situation géographique des maisons éclusières

⇒ n° 5 : réglementation juridique relative aux maisons éclusières

⇒ n° 6 : fiche – type du dossier de candidature

## ❶ - Contexte général de l'appel à manifestation d'intérêt

Le Département des Côtes d'Armor est gestionnaire de la section costarmoricaine du canal de Nantes à Brest pour le compte de l'État qui en est le propriétaire. Les élus départementaux souhaitent renforcer l'attractivité du Centre Bretagne, en s'appuyant notamment sur l'abbaye de Bon Repos, la base de Guerlédan et le canal de Nantes à Brest. A ce titre, des actions de valorisation du canal ont été engagées depuis plusieurs années par la collectivité départementale.

Le canal de Nantes à Brest attire de plus en plus de visiteurs, notamment grâce à la Vélodyssée (voie vélo européenne reliant en France, Roscoff à Hendaye) qui emprunte le chemin de halage le long de la section costarmoricaine du canal. De plus, la remise en navigation partielle du canal entre l'écluse des Forges jusqu'à la double écluse de Coat Natous permet de relier le canal au lac de Guerlédan. En terme de fréquentation, on comptabilise à Glomel chaque année plus de 20 000 passages à vélo et plus de 12 000 passages à pied en 2023. Sur le halage, à Bon Repos, ce sont près de 90 000 passages vélos qui sont recensés à l'entrée du site chaque année.

Le schéma départemental de développement touristique 2025-2029 vise à améliorer la promotion touristique et l'attractivité territoriale des Côtes d'Armor. Pour cela, un diagnostic a été réalisé et a permis d'identifier 21 enjeux et défis. L'enjeu n°4 du schéma départemental porte sur l'importance de renforcer l'attractivité touristique des territoires intérieurs en développant l'offre d'accueil (hébergements et services). Dans ce contexte, les conventions d'occupations des maisons éclusières gérées par le Département, ont été résiliées en 2024 pour permettre de relancer un nouvel appel à manifestation d'intérêt afin de redonner un élan touristique à ces maisons qui participent à l'attractivité du canal et des territoires intérieurs. Parmi les maisons toujours propriété de l'État, 4 d'entre elles se trouvent confiées au Département pour leur exploitation :

- A Plélauff au lieu dit de Bon Repos : deux maisons « Argoat » et « Armor »
- A Plélauff au lieu dit du Bout du pont : une maison
- A Glomel au lieu dit Pont ar Len : une maison

Ce sont ces biens qui se trouvent concernés par cet appel à manifestation d'intérêt, une carte ci-annexée détaille leur localisation géographique.

La récente étude de fréquentation et de retombées économiques des Véloroutes Voies Vertes en Bretagne établit que les passages vélos sur les véloroutes voies vertes en Côtes d'Armor ont augmenté de 45 % entre 2018 et 2023 et que le nombre de vélos itinérants a été multiplié par 2,7 en Bretagne sur les mêmes périodes. L'EuroVélo1 (EV1) dénommée « la Vélodyssée » est l'itinéraire qui comptabilise le plus d'itinérants. C'est pour accompagner ces besoins grandissants en termes de services et d'accueils sur le canal que le Département des Côtes d'Armor lance cet AMI.

## **2 - Objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt**

Le Département des Côtes d'Armor, en qualité de gestionnaire du canal, entretient, structure et équipe le canal et ses abords (voie d'eau et chemin de halage). En complément, l'animation du canal est assurée à l'échelon local, grâce à des acteurs locaux qu'ils soient publics ou privés. Par leur emplacement privilégié au bord du canal, les maisons éclésières doivent être intégrées dans le projet de valorisation du canal en remplissant des fonctions touristiques qui sont insuffisamment présentes sur le canal, d'après les enquêtes de terrain : hébergement, restauration, animation ou services (informations touristiques...). C'est pour répondre à ces besoins que cet appel à manifestation d'intérêt est lancé.

En effet, l'appel à manifestation d'intérêt doit permettre au Département de recenser les projets potentiels pour les 4 maisons éclésières et de retenir ceux qui répondent le mieux aux objectifs de valorisation du canal. Déjà mis en œuvre entre 2018 et 2024, l'enjeu est de pouvoir renouveler l'exploitation et l'animation des maisons éclésières à compter de la saison 2025.

Le choix des candidats se fera sur la pertinence des projets aux regards de l'objectif de valorisation du canal et de la réponse aux besoins identifiés ainsi que sur la viabilité économique du projet, du fait du caractère saisonnier de l'activité touristique du canal. Les projets proposés devront apporter une plus-value à la mise en valeur du canal et au développement du territoire, par leur qualité et leur originalité et dans le respect des lieux et des riverains, tout en étant en adéquation avec l'ambition départementale.

Les projets qui présenteront de grandes périodes d'ouverture sur l'année (d'avril à octobre) seront préférés aux propositions uniquement estivales afin de donner vie au canal sur de plus longues périodes. Mais dans tous les cas, les abords des maisons éclusières devront être entretenus avec soins à l'année. Et quelque soit le projet proposé, il devra intégrer son rôle d'accueil et d'informations touristiques. Sur les maisons du Bout du Pont à Plélauff et de Bon Repos sur Blavet, si des hébergements sont proposés, un accueil à la nuitée en saison est fortement recommandé.

De plus, dans un souci de proposer un maximum de services aux usagers du canal, le Département privilégiera les projets qui proposent une multi-activité ou au moins une activité principale complétée par des services annexes (petite alimentation, réparation de vélos, vente de produits régionaux...). L'engagement dans des démarches « qualité » (écolabel, randonnée....) sera un plus.

### **③ - Déroulé et suite de l'appel à manifestation d'intérêt**

Les 4 maisons éclusières concernées par l'appel à manifestation d'intérêt sont dans un état correct ayant été occupées et entretenues ces sept dernières années par des différents opérateurs. En fonction des projets retenus, des travaux seront possiblement à envisager pour adapter le bâti.

Si le Département s'engage à mettre à disposition les bâtiments dans l'état « clos-couvert » (toiture et huisseries ainsi que l'assainissement), les autres travaux d'adaptation éventuels ou d'aménagement intérieur et extérieur resteront à la charge des occupants, après validation technique du Département.

Une Convention d'Occupation Temporaire (COT) sera signée conjointement par le Département et le porteur de projet retenu. Cette convention permettra au bénéficiaire de réaliser les travaux nécessaires à la mise en œuvre du projet et d'occuper les locaux selon l'usage prévu. En contre-partie, le bénéficiaire de la COT sera responsable de la conservation du bien occupé et devra s'acquitter du paiement d'une redevance annuelle (1 700 €/an) révisable sur la base de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). La durée de la mise à disposition sera fixée à 5 ans minimum se terminant en 2030.

#### **④ - Constitution du dossier de candidature**

Le dossier établi par le ou la candidat(e) devra comporter les informations suivantes :

- Nom et coordonnées du (ou des) porteur(s) de projet
- Choix de la maison : Bon Repos Argoat, Bon Repos Armor, Bout du pont, Pont ar Len
- Nature de l'activité projetée : Hébergement, Restauration, Services, Animation, Autres
- Descriptif de l'activité envisagée
- Date de démarrage de l'activité
- Type de clientèle ciblée, volumes attendus
- Fonctionnement de la structure (statut juridique, effectifs, ...)
- Aménagements et travaux envisagés (extérieurs et intérieurs)
- Plan de financement et prévisionnel de gestion
- Calendrier prévisionnel de développement du projet
- Référence éventuelle dans la réalisation de projet de nature similaire

En appui du présent dossier de consultation, ont été annexés au présent dossier, les plans comprenant les surfaces de chaque maison. Une à deux visite(s) de ces locaux sera organisée au bénéfice des candidats qui en feront la demande (visite groupée).

#### **⑤ - Calendrier prévisionnel**

Le calendrier du présent appel à manifestation d'intérêt s'organise comme suit :

- Août 2024 : lettre de résiliation des actuelles conventions au 31 octobre 2024 (RAR)
- Août 2024 : rédaction et validation de l'AMI
- Septembre 2024 : diffusion de l'AMI (presse et réseaux professionnels)
- Septembre - Octobre 2024 : consultation et visite des maisons éclusières
- Novembre 2024 : remise des projets fixée au 4 novembre (12 heures)
- Novembre 2024 : analyse des projets et audition des candidats par un jury ad hoc
- Décembre 2024 : choix des projets retenus
- Février 2025 : validation en CP des projets retenus le 2 février
- Février 2025 : notification aux bénéficiaires
- Février 2025 : Signature des conventions, état des lieux et remise des clés

## ⑥ - Modalités de réponse à l'appel à manifestation d'intérêt

Le dossier de l'appel à manifestation d'intérêt est remis gratuitement aux personnes qui en font la demande. Ce dossier est également téléchargeable sur le site internet du Département [www.cotesdarmor.fr](http://www.cotesdarmor.fr) dans la rubrique Services en ligne / Appel à projets. Il peut aussi être sollicité à l'adresse mail : [maisonseclusieres22@cotesdarmor.fr](mailto:maisonseclusieres22@cotesdarmor.fr)  
Les dossiers de candidature doivent être transmis sous pli cacheté à l'adresse suivante :

Département des Côtes d'Armor  
Direction des Bâtiments et de la Gestion Immobilière – DIRIMMO  
Stratégie patrimoniale  
9, place du Général de Gaulle – CS 43271  
22023 SAINT-BRIEUC CEDEX 1

Avec la mention sur l'enveloppe « *AMI MAISONS ECLUSIERES - NE PAS OUVRIR* »

Les dossiers de candidatures doivent être adressés par courrier recommandé avec avis de réception postale ou remis contre récépissé à l'adresse ci-dessus et doivent parvenir à destination **avant le 4 novembre 2024 à 12 heures**.

Pour être valides, les candidatures doivent contenir à minima le dossier de candidature (2 pages) entièrement renseigné en français avec un prévisionnel de gestion et éventuellement des pièces complémentaires.

Les dossiers qui seraient remis hors délai ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure fixées ci-dessus, ainsi que ceux ne comprenant pas le dossier de candidature complété, ne seront pas examinés.

Pour tout renseignement complémentaire sur cet appel à manifestation d'intérêt, vous pouvez aussi nous contacter par téléphone :

Yvon PELLERIN au 02 96 62 63 12

Aurélie FLEURY au 02 96 62 62 92

[maisonseclusieres22@cotesdarmor.fr](mailto:maisonseclusieres22@cotesdarmor.fr)

## Annexe n° 1

### Tableau des surfaces des maisons éclusières

Maisons éclusières	Surfaces habitables	Bâtiments annexes	Parcelles concernées
Petite maison de Bon Repos Bâtiment Argoat PLELAUFF	59 m <sup>2</sup> RdC + étage	-	Section B n° 555 866 m <sup>2</sup>
Grande maison de Bon Repos Bâtiment Armor PLELAUFF	93 m <sup>2</sup> RdC + étage	Cellier 32 m <sup>2</sup>	
Maison du Bout du Pont PLELAUFF	109 m <sup>2</sup> RdC + étage	Cellier attenant 15 m <sup>2</sup>	Section B n° 1 238 112 m <sup>2</sup>  n° 1 208 494 m <sup>2</sup>  n° 1 239 2 m <sup>2</sup>
Maison de Pont ar Len GLOMEL	80 m <sup>2</sup> RdC + étage	2 celliers attenants de 16m <sup>2</sup> chacun 2 garages de 22 m <sup>2</sup> et de 39 m <sup>2</sup>	Section D n° 592 371 m <sup>2</sup>  n° 591 3 950 m <sup>2</sup>

**Annexe n° 2**  
**Photographies des maisons éclusières**



*Maisons éclusières de Bon Repos  
la « petite maison » à droite (bâtiment Argoat)  
la « grande maison » au milieu (bâtiment Armor)  
et le cellier à gauche  
Commune de PLELAUFF*



*Maison éclusière du Bout du Pont  
Commune de PLELAUFF*



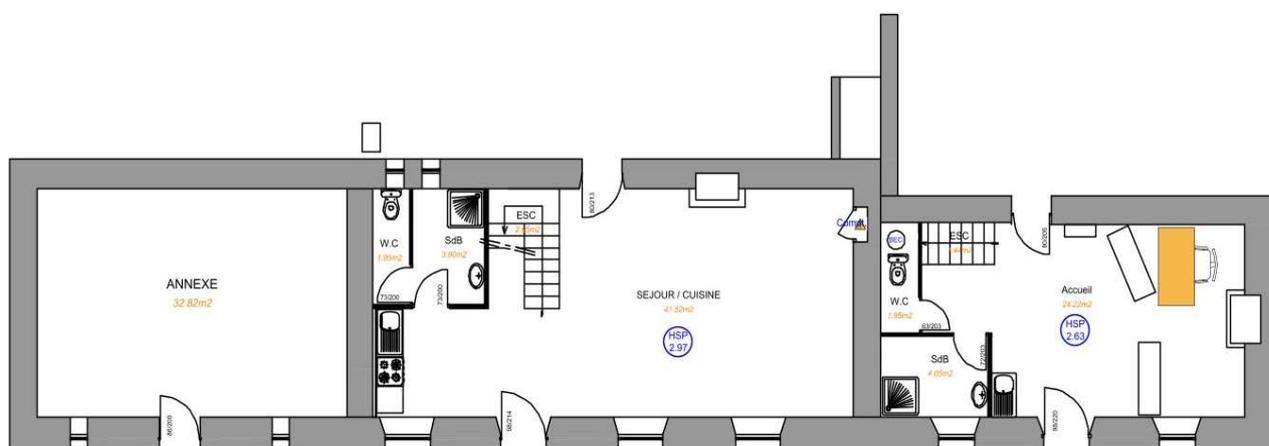
*Maison éclusière de Pont ar Len  
Commune de GLOMEL*

# Annexe n° 3

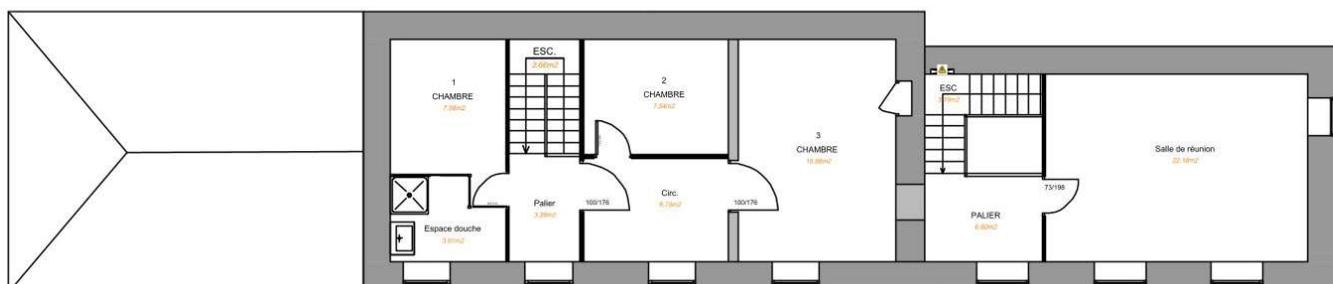
## Plans des maisons éclusières

*Maisons éclusières de Bon Repos*

rez de chaussée

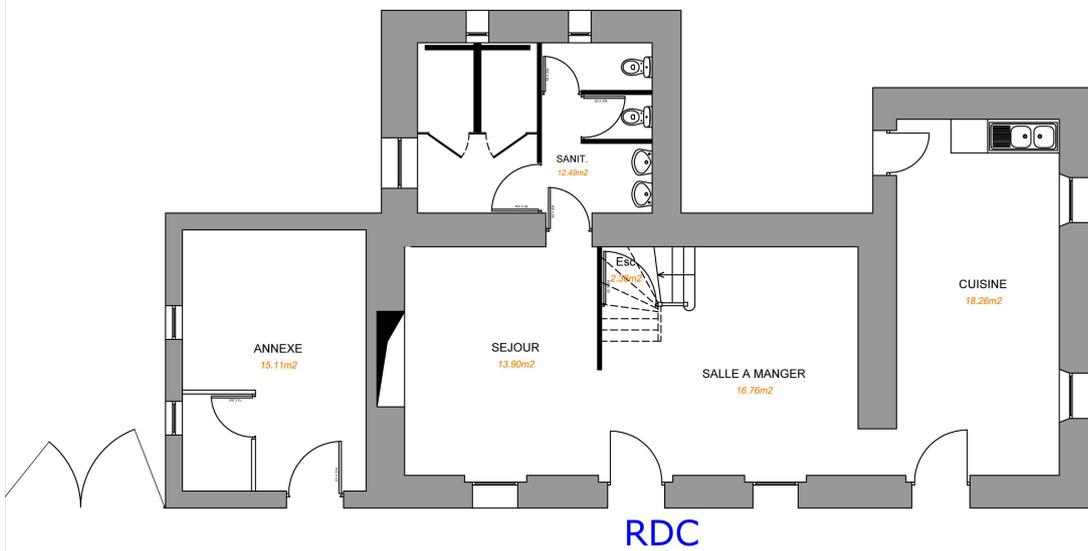


étage

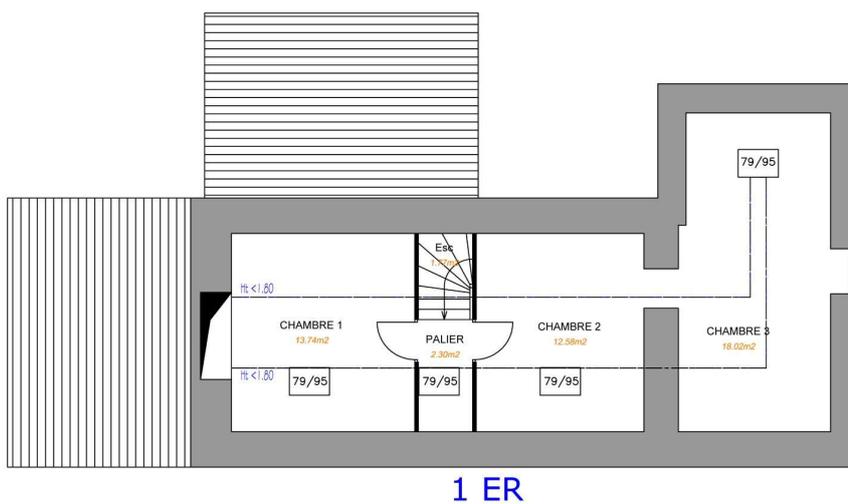


# Maison éclusière du Bout du pont

rez de chaussée

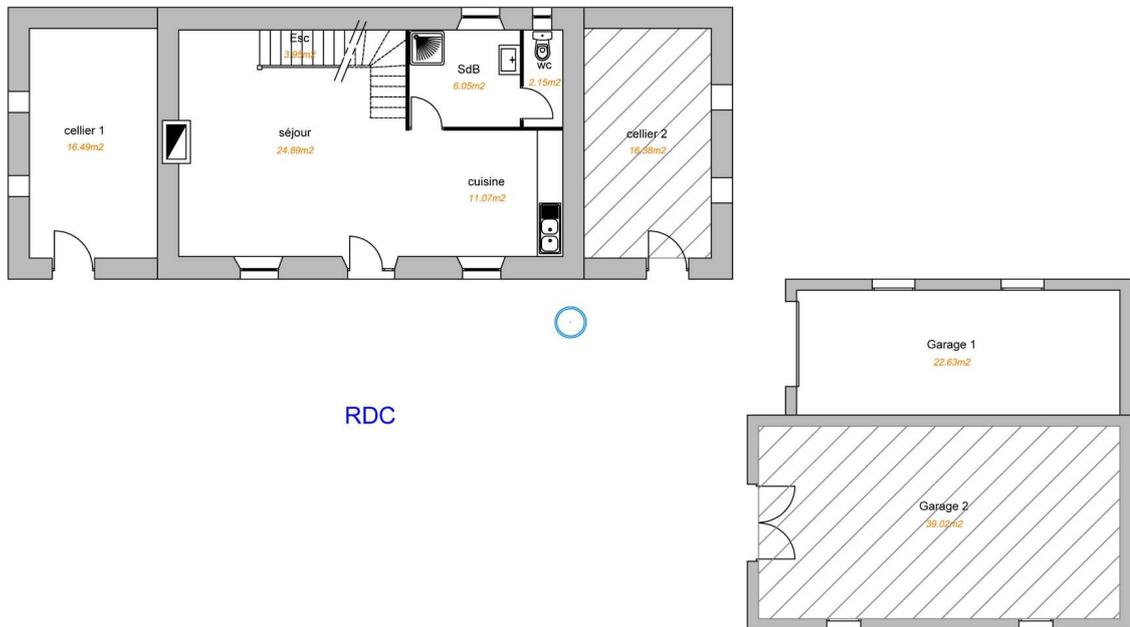


étage

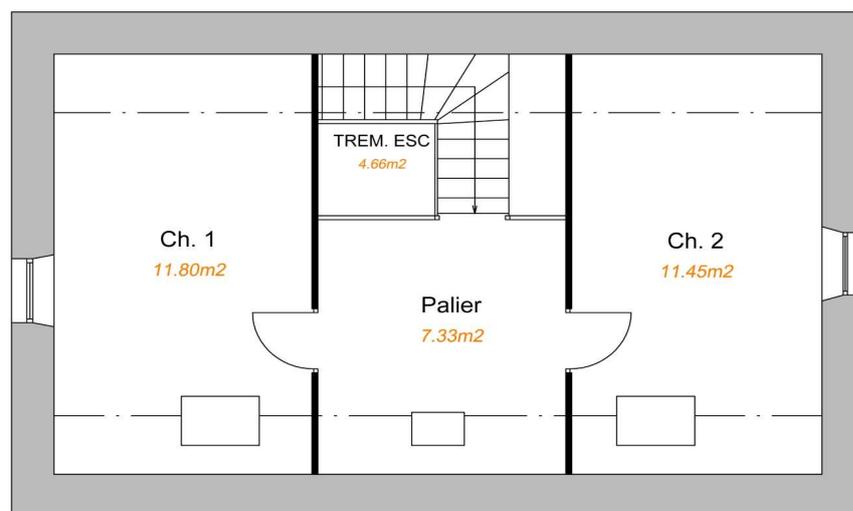


# Maison éclusière de Pont ar Len

## rez de chaussée



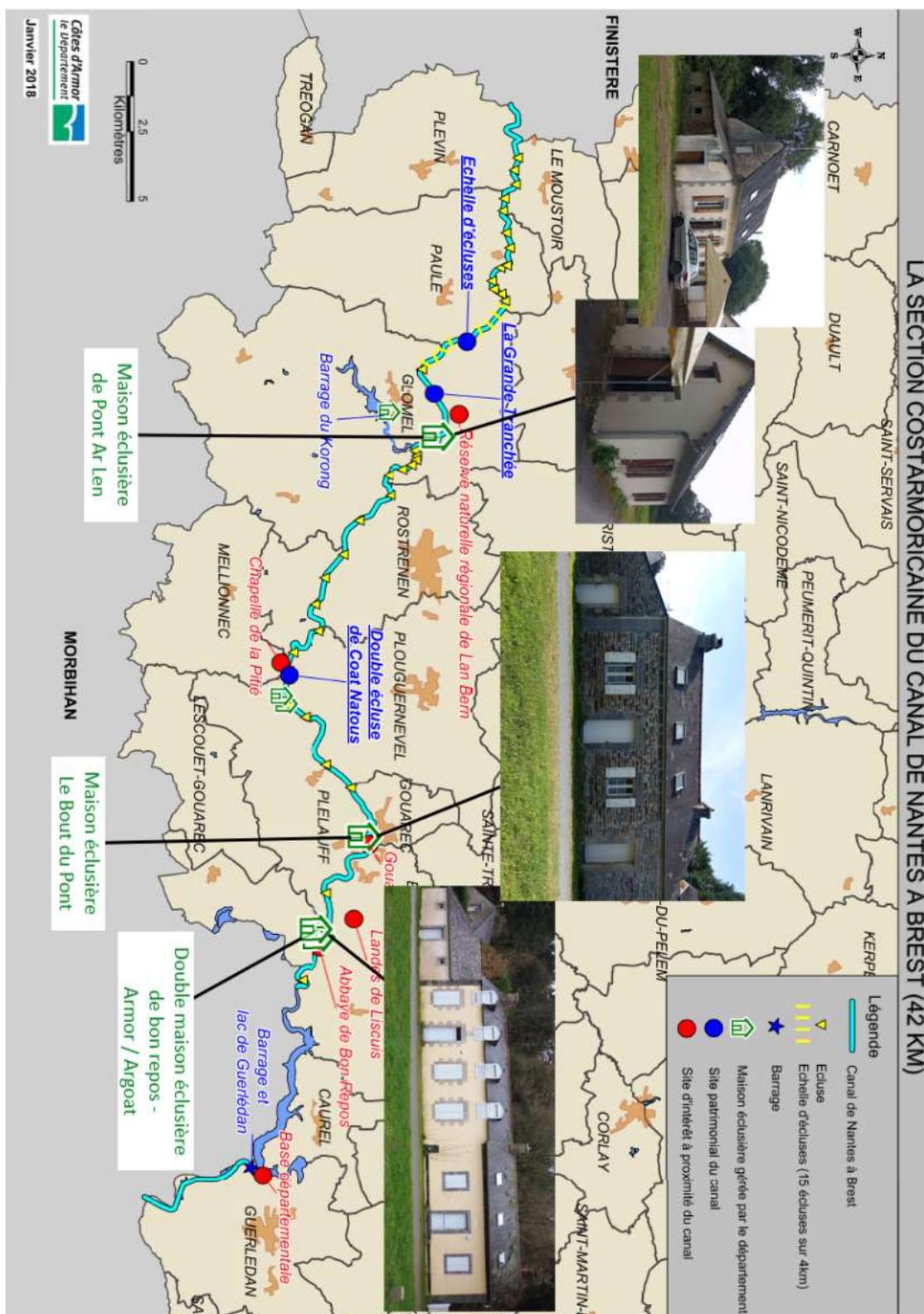
## étage



ETAGE

## Annexe n° 4

### Plan de situation géographique des maisons éclésières



## **Annexe n° 5**

### **Règlementation Juridique relative aux maisons éclusières**

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant aux sites et bâtiments concernés notamment en matière d'urbanisme. Le projet devra également respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant à l'usage projeté (Établissement Recevant du Public, incendie, sanitaire...). Et dans tous les cas, le projet devra être conforme au Règlement National d'Urbanisme ou Plan Local d'Urbanisme qui s'appliquent dans les deux communes concernées (Plélauff et Glomel).

De plus, les bâtiments étant situés à proximité de la voie d'eau et de sites naturels remarquables (Natura 2000, zones humides...), une attention particulière sur la prise en compte de l'environnement dans le montage du projet est fortement recommandée, notamment au niveau de la nature du projet, du type de travaux, du fonctionnement du site et du développement de l'activité. Ainsi, aucun dépôt, aucune clôture ou obstacle quelconque ne doit être installé au bord de la voie d'eau et notamment au niveau des écluses, ni sur le chemin de halage dont la circulation est limitée aux véhicules de service.

Concernant spécifiquement la maison éclusière double de Bon repos, il est nécessaire de prendre en compte le fait que ce bâtiment est situé dans le périmètre de 500 mètres autour de l'Abbaye de Bon Repos, inscrite aux Monuments Historiques. Quant à la maison du Bout du Pont à proximité de la Commune de Gouarec, elle est concernée par le périmètre de 500 m autour du Pavillon des Rohan, également inscrit au Monuments Historiques. Ce qui signifie que tout travaux modifiant l'aspect extérieur de ces maisons sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Enfin, il n'a pas été réalisé de diagnostic technique de chaque bâtiment concerné par l'appel à manifestation d'intérêt mais le diagnostic est recommandé comme préambule à la programmation des travaux pouvant être envisagés par les porteurs de projet.

## Annexe n° 6

### Fiche – Type de dossier de candidature

Nom et adresse du (ou des) porteur(s) de projet :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Personne à contacter :

Nom et prénom .....

Téléphone .....

Mail .....

Choix de la maison éclusière (un dossier par maison) :

- Petite maison de Bon Repos (bâtiment Argoat)
- Grande maison de Bon Repos (bâtiment Armor)
- Bout du Pont
- Pont ar Len

Catégorie(s) du projet (plusieurs choix possibles) :

- Hébergement
- Restauration
- Services
- Animation

Descriptif du projet envisagé :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Possibilité de développer l'activité dès l'été 2025 ?

Oui     Non

Si oui, précisez quels types de travaux/aménagements légers prévoyez-vous :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Type de clientèle ciblée, volumes attendus :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Fonctionnement de la structure (statut juridique, effectifs, période d'ouverture...) :

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....

Plan de financement et prévisionnel de gestion (€ TTC)

Dépenses

Coûts d'investissements :

.....  
.....  
.....  
.....

Financements

Autofinancement : .....

Emprunts : .....

Subventions : .....

En complément, fournir un prévisionnel de gestion (dépenses et recettes liées à l'activité) avec échéancier sur 5 ans.

Aménagements et travaux envisagés (extérieurs et intérieurs) avec budget correspondant :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Calendrier prévisionnel de développement du projet :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Référence(s) éventuelle(s) dans la réalisation de projet de nature similaire :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

*Possibilité de joindre au dossier de candidature des pièces complémentaires*

**Date limite de candidature : 04/11/2024 à 12 heures**