

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

MAISON ECLUSIÈRE DU BOUT DU PONT PLELAUFF – GOUAREC CANAL DE NANTES À BREST

Dossier de consultation

Direction
de l'immobilier

Stratégie
Patrimoniale

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 de la maison éclusière

⇒ n° 2 : photographie de la maison éclusière

⇒ n° 3 : plan de la maison éclusière

⇒ n° 4 : plan de situation de la maison éclusière

⇒ n° 5 : réglementation juridique relative à la maison éclusière

⇒ 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, des conventions d'occupation des maisons éclésières gérées par le Département, ont été établies en 2025 pour permettre via un appel à manifestation d'intérêt, un nouvel élan touristique à ces maisons qui participent à l'attractivité du canal et des territoires intérieurs.

Parmi les 4 maisons mises à disposition de tiers pour leur exploitation, un bénéficiaire a finalement souhaité arrêter son activité pour des raisons personnelles à Plélauff au lieu dit du Bout du pont. Cette maison fait donc l'objet d'un nouvel appel à manifestation d'intérêt, une carte ci-annexée détaille sa localisation géographique.

❷ - 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 la maison éclusière du bout du pont et de retenir ceux qui répondent le mieux aux objectifs de valorisation du canal. Déjà mis en œuvre en 2024, l'enjeu est de pouvoir renouveler l'exploitation et l'animation de cette maison éclusière à compter de la saison 2027.

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 de la maison éclusière 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 la maison du Bout du Pont à Plélauff, si des hébergements sont proposés, un accueil à la nuitée en saison est fortement recommandé en complémentarité avec le camping de Gouarec. 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

La maison éclusière du bout du pont concernée par l'appel à manifestation d'intérêt est dans un état correct ayant été occupée et entretenue ces 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 2032.

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
- Nature de l'activité projetée : Hébergement, Restauration, Services, Animation, Autres
- Descriptif de l'activité envisagée et 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 prévisionnel de gestion et calendrier 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 la maison. Une à deux visite(s) des 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 :

- Octobre 2026 : diffusion de l'AMI (presse et réseaux professionnels)
- Octobre – Novembre 2026 : consultation et visite de la maison éclusière
- Novembre 2026 : remise des projets fixée au 10 novembre (12 heures)
- Novembre – Décembre 2026 : analyse des projets, audition des candidats par le jury
- Décembre 2026 : choix du projet retenu
- Février 2027 : validation en CP du projet retenu et notification aux bénéficiaires
- Février 2027 : Signature de la convention, 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 dans la rubrique Services en ligne / Appel à projets. Il peut aussi être sollicité à l'adresse mail : maisonseclusieres22@cotesdarmor.fr
Les dossiers de candidature doivent être transmis sous pli cacheté à l'adresse suivante :

Département des Côtes d'Armor
Direction de l'Immobilier
DIRIMMO – Stratégie patrimoniale
9, place du Général de Gaulle – CS 43271 – 22 023 SAINT-BRIEUC CEDEX 1

avec la mention sur l'enveloppe « *AMI MAISON ECLUSIERE - 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 10 novembre 2026 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

Annexe n° 1

Tableau des surfaces de la maison éclusière

Maison éclusière du Bout du Pont	Surface habitable	Bâtiment annexe	Parcelles concernées
PLELAUFF	109 m ² RdC + étage	Cellier attenant 15 m ²	Section B n° 1 238 112 m ² n° 1 208 494 m ² n° 1 239 2 m ²

Annexe n° 2
Photographie de la maison éclusière

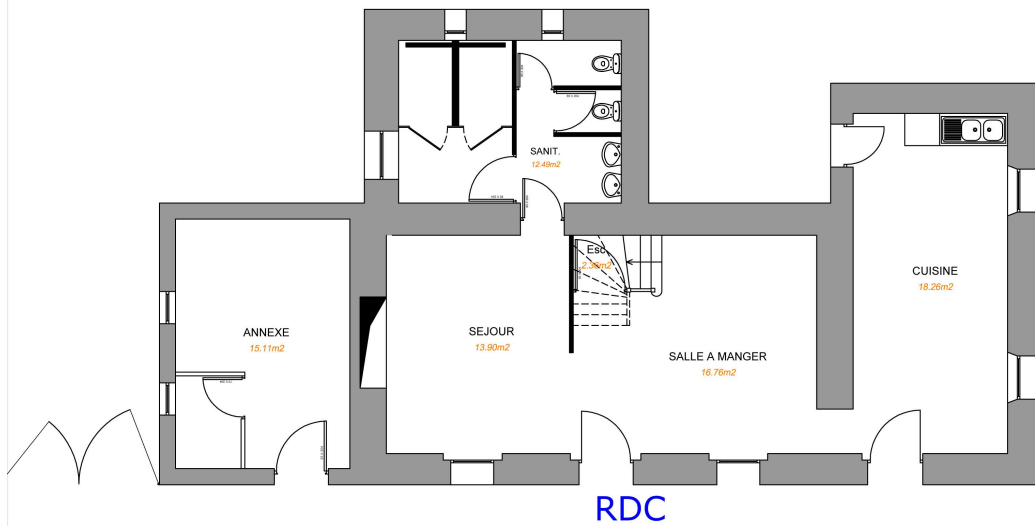


*Maison éclusière du Bout du Pont
Commune de PLELAUFF*

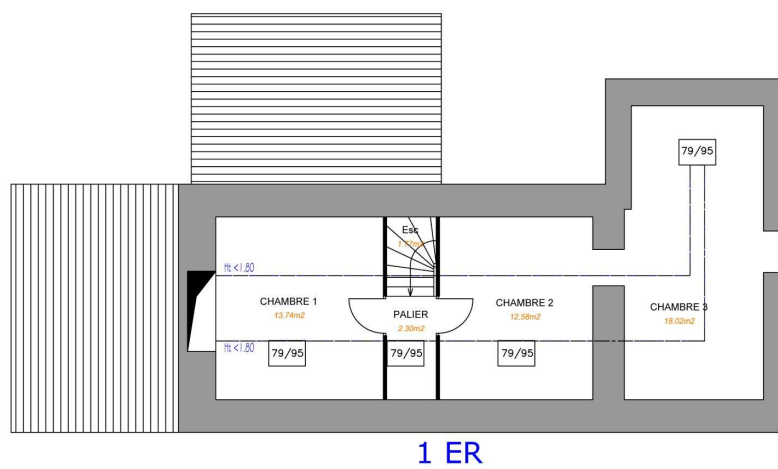
Annexe n° 3

Plan de la maison éclusière du Bout du pont

rez de chaussée

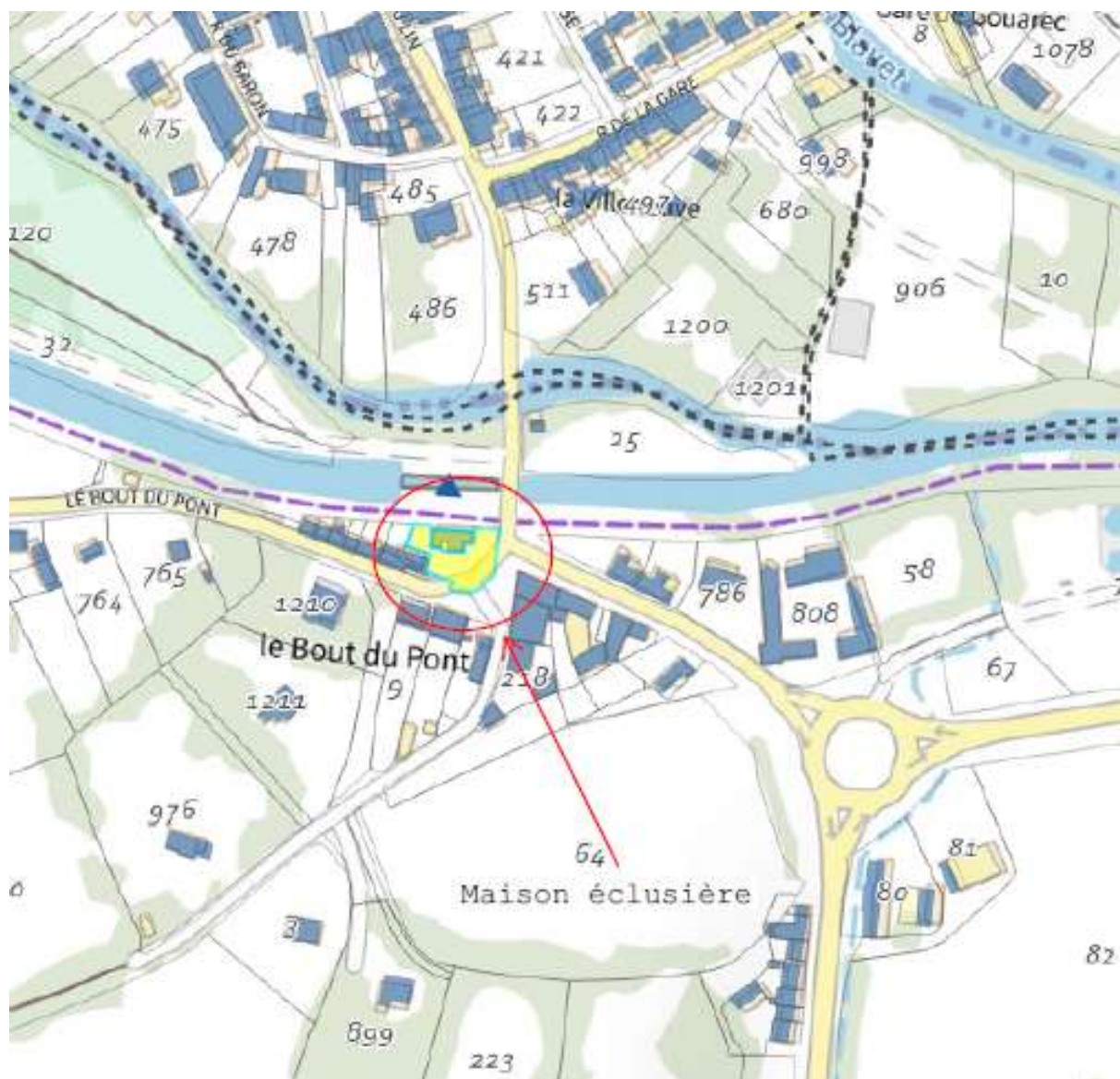


étage



Annexe n° 4

Plan de situation de la maison éclusière



Annexe n° 5

Règlementation Juridique relative à la maison éclusière

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant au site et bâtiment concerné 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 qui s'applique dans la commune de Plélauff.

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.

La maison éclusière du Bout du Pont à proximité de la Commune de Gouarec est concernée par le périmètre de 500 m autour du Pavillon des Rohan, 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

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

☐ Hébergement ☐ Restauration ☐ Services ☐ Animation

Descriptif du projet envisagé :

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

Possibilité de développer l'activité dès l'été 2027 ?

☐ 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 :

.....
.....

Date limite de candidature : 10/11/2026 à 12 heures