

UN BATEAU, UN FLEUVE, UN PROJET :  
Devenez l'exploitant du bateau La Luce à Orée-d'Anjou



Orée-d'Anjou

Au Cul du Moulin  
CHAMPTOCEAUX

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

# CAHIER DES CHARGES

Service aménagement du territoire  
Services Municipaux d'Orée-d'Anjou  
4 rue des Noues CS 10025 - Drain  
49530 ORÉE-D'ANJOU  
Tél. 02 40 83 50 13 - [accueil@oreedanjou.fr](mailto:accueil@oreedanjou.fr) / [www.oreedanjou.fr](http://www.oreedanjou.fr)



# 1. Contexte et objet de la consultation

## 1.1. Préambule

### Présentation de la commune et de ses atouts :

#### ***Extrait du Projet de Territoire d'Orée-d'Anjou "Horizon 2030" :***

Singulière, la commune d'Orée-d'Anjou réaffirme à travers son projet de territoire ses valeurs (solidarité, entraide, convivialité...) et souhaite mettre en avant les nombreux avantages qui contribuent à la qualité de vie et au bien-être quotidien des habitants, tout en répondant à leurs aspirations futures.

Sans être exhaustif, la commune d'Orée-d'Anjou dispose des atouts suivants :

- Les efforts consentis au cours des dernières années par le territoire, ont permis de créer un maillage d'équipements repartis sur l'ensemble de la commune d'Orée-d'Anjou. Les Oréens disposent d'un accès aisé à une grande diversité de services et de commodités.
- La localisation d'Orée-d'Anjou, à l'interface des métropoles de Nantes et d'Angers et des agglomérations d'Ancenis et de Cholet, permet à l'ensemble de ses habitants de bénéficier d'un accès aisé à des marchés d'emplois dynamiques et à un panel élargi de services à la population (programmation culturelle, offre de santé, éducation...).
- Fidèle à ses valeurs et à son identité rurale, la commune d'Orée-d'Anjou se distingue par une grande vitalité associative et un engagement citoyen fort dans la vie de la commune. Cette singularité favorise les solidarités, maintient des liens sociaux solides et offre de nombreux moments de convivialité et de rencontres tout au long de l'année.
- Orée-d'Anjou possède un patrimoine riche et varié, qu'il soit bâti, naturel ou immatériel, témoignant de l'histoire riche du territoire et de la diversité de ses paysages (coteaux de Loire, promontoires, vallées viticoles...). Cet environnement préservé contribue à la fois à la qualité de vie des Oréens et constitue un support de développement touristique.

#### ***Extrait du Projet de Territoire d'Orée-d'Anjou "Horizon 2030" :***

##### ***Axe n°3 : préserver notre environnement et valoriser nos ressources***

"Le développement touristique s'amorce sur notre territoire pour les années à venir avec un fort attrait venant de la métropole Nantaise. A nous de savoir accueillir ces nouveaux visiteurs pour favoriser au travers du tourisme de loisirs ou d'affaires une économie locale attractive. Cela passe par la valorisation des sites et équipements appartenant à Orée-d'Anjou en favorisant la délégation de service public."

*Céline Pigrée, Déléguée au tourisme et à l'attractivité du territoire*

## 1.2 Objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt

Il a pour objet de désigner le (ou les) futur(s) titulaire(s) de la convention de gestion du bateau promenade *La Luce*.

**Conformément aux dispositions des articles L.2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, la mise à disposition du domaine public en vue d'une exploitation économique doit faire l'objet d'une procédure de sélection préalable.**

Dans ce contexte, la commune d'Orée-d'Anjou souhaite poursuivre la valorisation de ses patrimoines naturel et culturel par le maintien des prestations touristiques du bateau promenade La Luce sur son territoire. Dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt, ces offres devront répondre aux objectifs suivants :

- **Développer et valoriser les bords de Loire par un service de qualité s'adressant à l'ensemble des usagers ;**
- **Assurer une animation des bords de Loire en s'inscrivant dans une dynamique de coopération avec les acteurs locaux ;**
- **Participer à la valorisation patrimoniale du territoire et intégrer les préoccupations environnementales propres à la Loire ;**
- **Aboutir à des engagements fermes de la part des lauréats.**

**Cet appel à projets s'adresse à des tiers, publics ou privés**, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités envisagées à travers l'équipement touristique communal répondent aux objectifs suscités et qui seront aptes à prendre en charge une partie des aménagements et la valorisation des biens concernés.

**La commune réalisera les travaux nécessaires à la mise aux normes des équipements (bateau et ponton).**

En contrepartie, **le gestionnaire financera uniquement les aménagements et équipements spécifiques à son activité.**

Le détail de la répartition des charges se trouve en annexe 1.

Le dossier de consultation comprend les documents suivants :

- **Le présent cahier des charges qui présente les clauses essentielles du projet attendu,**
- **Le règlement de consultation,**
- **Un dossier de présentation de l'équipement,**
- **Le dossier de candidature.**

## 2. Cadre de la Convention entre la commune et le futur gestionnaire

### 2.1. Nature du contrat

L'occupation consentie prendra la forme d'une **convention signée avec la commune d'Orée-d'Anjou**.

Il est expressément précisé au candidat que la présente mise à disposition est autorisée à titre précaire et révocable, et est exclusive de l'application des dispositions relatives aux baux commerciaux.

En ce sens et en application de la réglementation sur la Domanialité Publique, **le candidat renonce expressément à la création d'un fonds de commerce et au bénéfice du droit commercial**.

Le respect de cette condition est déterminant pour la commune. A défaut, celle-ci ne saurait agréer le candidat.

Dans le cadre de ce contrat, **le gestionnaire assurera l'exploitation à ses risques et périls**.

### 2.2. Description de l'activité

Les activités envisagées, principalement des croisières en Loire (excursions d'une à plusieurs heures), devront **apporter une plus-value à la mise en valeur et au développement du territoire, soit par leur qualité, leur originalité, leur innovation, dans le respect des lieux et des contraintes du site**, au bénéfice partagé des habitants et des usagers du domaine public.

Le projet devra s'intégrer dans le contexte des autres activités existantes sur le territoire.

Pour cela, chaque candidat est libre de proposer **tout projet de son choix** dans la mesure où ce dernier contribue au développement et à l'animation du territoire et s'inscrit dans la dynamique du tourisme local.

Selon le positionnement retenu, le candidat devra détailler **les types de clientèles accueillies et la nature des services développés**.

**L'activité devra prendre en compte la particularité de la navigabilité de la Loire sur le secteur d'exploitation, notamment les fortes variations de niveau d'eau (crues, étiages et marnages) ainsi que les impacts des travaux de rééquilibrage du lit du fleuve.**

**En aucun cas la commune ne pourra être tenue pour responsable d'éventuelles difficultés d'exploitation engendrées par ces phénomènes.**



## 2.3. Durée de la convention

La durée de la convention sera à **minima de 3 ans** renouvelable une fois et pourra faire l'objet d'un échange selon les investissements projetés. Le candidat proposera et motivera une durée de convention.

La convention pourra être signée **au premier trimestre 2026** pour un transfert de gestion de l'équipement dans la continuité.

## 2.4. Description de l'équipement mis à disposition

Dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt, les équipements et structures immobilières listés ci-dessous seront mis à la disposition du gestionnaire.

- **Bateau *La Luce* et son matériel d'exploitation**
- **Un local de stockage**
- **Le ponton**

**Si le gestionnaire prévoit d'implanter un barnum, sur le site de l'embarcadère au lieu-dit Le Cul du Moulin (Domaine public) à Champtoceaux, il sera soumis à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.**

Le descriptif détaillé avec plans est fourni dans le dossier de présentation de l'équipement.

Il appartient aux candidats de visiter le site d'implantation de l'activité et les équipements pour apprécier en toute connaissance de cause la situation et les limites du foncier et de l'équipement mis à disposition.

- **La visite du site et de l'équipement est recommandée.**
- **Les conditions de visite sont précisées dans le règlement de consultation.**

Le candidat est invité à compléter son information et sa connaissance du site et de l'équipement par tous les moyens dont il est seul juge.

Un état des lieux et un inventaire des Biens sont établis contradictoirement par les Parties à la date de remise des Biens et annexé au contrat.

Le gestionnaire ne peut, sauf accord exprès de la collectivité, changer la disposition de tout ou partie de l'équipement mis à sa disposition.

**La liste des travaux d'entretien et de maintenance précisant la répartition des charges entre la commune et le gestionnaire figure en annexe 1.**

## 2.5. Travaux et entretien sous maîtrise d'ouvrage de la commune

La commune d'Orée-d'Anjou prévoit un programme de travaux d'entretien et de mise en conformité.

Sans exhaustivité et à ce stade, sont prévus les travaux suivants :

- Pour le bateau : mise au norme électrique et divers travaux
- Pour le ponton : remplacement des gardes-corps, portillon d'entrée, ...
- Le local de stockage : RAS

Tout au long du contrat, la commune d'Orée-d'Anjou prendra en charge les travaux afférents à la structure du bateau (hors dégradation du fait du gestionnaire) : coque, motorisation, ... Le gestionnaire devra alerter le propriétaire sur les mises aux normes, l'état du bateau et du ponton et les travaux d'entretien nécessaires par anticipation.

La commune s'engage à mettre à disposition un ponton conforme à la réglementation en vigueur.

Les espaces publics attenants au ponton d'embarquement du bateau et à *La Luce* seront disponibles sans exclusivité d'usage : détails des usages et prescriptions en annexe 1.

À noter qu'un plan de gestion est en cours d'élaboration sur le site classé du Cul du Moulin. Il prévoit un déplacement du parking situé à l'embarcadere vers celui situé au bout du pont Oudon-Champtoceaux. À terme, le stationnement sera fortement réduit au Cul du Moulin (maintien des places réservées PMR et dépose minute), dans un objectif de préservation de l'environnement et de santé publique.

Détails dans le dossier de présentation de l'équipement.

## 2.6. Investissements sous maîtrise d'ouvrage du gestionnaire

S'il le souhaite, le **gestionnaire retenu réalisera à sa charge exclusive tous les investissements complémentaires qu'il jugera nécessaires pour occuper et exploiter le bateau *La Luce* conformément au projet validé par la commune et sous réserve d'obtention d'un nouveau titre de navigation à la charge du gestionnaire**. Il est souhaitable que le montant des travaux soit amorti sur la durée du contrat.

**Toute tranche de travaux non prévue à la signature du contrat et se révélant indispensable devra être soumise à l'accord préalable de la commune.**

La demande d'accord préalable devra comprendre :

- Une notice descriptive du projet, précisant les motivations des choix proposés,
- Un plan détaillé des équipements projetés,
- Un descriptif chiffré des travaux,
- Le mode de financement,
- La durée d'amortissement.

S'agissant de travaux réalisés en cours de contrat et validés par la commune dans le cadre d'un avenant, et selon leur importance et les règles comptables en vigueur, il est possible que la durée d'amortissement dépasse celle du contrat. Le gestionnaire ne pourra alors prétendre à aucune indemnité en fin de contrat.

## 2.7. Entretien et nettoyage à charge du gestionnaire

Dès la date de remise des biens, le gestionnaire devra assurer l'entretien courant et la maintenance des installations mises à disposition. Globalement, les biens confiés doivent être maintenus **en parfait état de propreté**.

D'une façon générale, le gestionnaire est chargé de **prendre en charge toutes les dépenses d'entretien courantes** pour maintenir les équipements occupés en bon état d'entretien et d'usage sauf si elles ajoutent une valeur significative au patrimoine (Sous réserve de validation d'accord préalable des travaux par la commune).

Le gestionnaire répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de sa clientèle.

**En cas de manquement du gestionnaire, la collectivité se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du titulaire, si ledit manquement nuit au prestige et à l'image de l'ensemble de l'équipement.**

Le carnet d'entretien du bateau, fournis par la commune, sera maintenu à jour et devra être transmis annuellement au service technique d'Orée-d'Anjou : **service.technique@oreedanjou.fr**.

Le gestionnaire aura la charge de l'entretien quotidien du ponton pour son utilisation. Détail de la répartition des charges **en annexe 1**.

## **2.8. Les conditions particulières d'occupation**

### **2.8.1. Conditions d'ouverture :**

Le gestionnaire devra proposer des dates et horaires de navigation en cohérence avec les potentiels de fréquentation présents sur le territoire. Le bateau restera à la charge du gestionnaire toute l'année, y compris en dehors des périodes d'activité.

### **2.8.2. Personnel :**

**Il n'y a pas d'obligation de reprise de personnels.**

Le gestionnaire recrute et affecte le personnel nécessaire à l'exploitation, en nombre et en qualification. Le gestionnaire y procède dans le respect des réglementations applicables et, notamment, des stipulations de la convention collective en vigueur. En toute hypothèse, le gestionnaire se conforme à la législation en vigueur.

### **2.8.3. Taxes :**

**En sus de la redevance d'occupation de l'équipement**, le gestionnaire devra supporter tous les impôts et charges afférents à son activité dont le péage plaisance professionnelle issue de la déclaration de flotte annuelle au profit de Voies navigables de France (VNF).

**Les démarches de renouvellement du titre de navigation** seront à l'initiative du gestionnaire, mais le coût de celles-ci sera à la charge de la commune.

La répartition des charges entre la commune et le gestionnaire est détaillée en **annexe 1**.

### **2.8.4. Assurances :**

**L'équipement restera assuré par la Commune d'Orée-d'Anjou.**

Le gestionnaire s'oblige seul vis-à-vis des tiers et de ses employés. Le gestionnaire aura l'entière responsabilité, tant civile que pénale, découlant de l'exploitation des biens immobiliers et mobiliers mis à sa disposition ou acquis par lui.

**Le gestionnaire souscrira toutes polices d'assurances nécessaires avant le début de son activité.** Le gestionnaire doit adresser à la collectivité les polices qui lui sont proposées dans les 8 jours qui suivent la signature de la présente convention. Une attestation d'assurance sera transmise à la commune à chaque renouvellement.



### 2.8.5. Dispositions réglementaires :

Le projet devra :

- Respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférent à l'usage des équipements notamment en matière d'environnement.
- Respecter la continuité de la circulation du public et des services de la commune sur les chemins piétonniers publics.
- Respecter l'ensemble des dispositions réglementaires applicables à l'exploitation d'un bateau promenade, notamment sous l'aspect la sécurité à un équipement de cette catégorie, pouvant accueillir plus de 12 passagers, ainsi que le règlement particulier de police sur l'itinéraire Loire (RPPi 18).

## 2.9. La redevance d'occupation

Le candidat proposera un montant annuel de redevance d'occupation ainsi que ses modalités de calcul.

**Il appartient au candidat de proposer un taux de redevance fixe et/ou variable dans son offre.**

**Les montants pourront être négociés avant la signature de la convention. La redevance sera assujettie à la TVA au taux en vigueur.**

## Annexe 1. Répartition des charges de l'équipement entre le gestionnaire et la commune

	Mise à disposition		A la charge de		Commentaires
	oui	non	Commune	gestionnaire	
<b>Bateau</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			avec équipements de sécurité (extincteurs, gilets, jumelles, autres...)
Mise aux normes du bateau			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Eléments liés à l'exploitation du bateau : extincteur, gilets de sauvetage
Titre de navigation (Visite de contrôle expert)			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Visite de l'expert : à la charge de la Commune (environ 2 000 €) > choix du prestataire : Commune
Déclaration de flotte annuelle (vignette VNF)			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sortie du bateau et remise à l'eau : à la charge du gestionnaire (environ 4 000 €)
Dépenses d'investissement (Réparations Importants, renouvellement ou verdissement de la motorisation)			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Demande administrative : à l'initiative du Gestionnaire + signée par la Commune Résultat de l'expertise à transmettre à la Commune
Réparations courantes/entretien (charges de fonctionnement)			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Celles qui touchent à la structure du bateau : coque, motorisation, outil de pilotage... Le gestionnaire devra alerter le propriétaire sur les mises aux normes, l'état du bateau et les travaux nécessaires par anticipation.
Carburant			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sauf si elles ajoutent de la valeur au patrimoine (dans ce cas, à la charge de la commune)
Autre : dépenses de fonctionnement			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Prévoir 6 à 8 000€ de maintenance / an En cas de manquement du gestionnaire, la collectivité se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du titulaire.
Hivernage			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le bateau restera à la charge du gestionnaire toute l'année
<b>Ponton</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Exclusivité d'usage
Entretien - surveillance - nettoyage			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Entretien surveillance : Le ponton devra faire l'objet des contrôles et entretiens réguliers suivants : En cas de crue, de choc, de vent, le gestionnaire devra Informer le service technique d'Orée-d'Anjou (service.technique@oreedanjou.fr) Le registre de maintenance sera maintenu à jour et devra être transmis annuellement au service technique d'Orée-d'Anjou (service.technique@oreedanjou.fr).
Gestion quotidienne (mamage)			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le gestionnaire devra maintenir en état d'usage le ponton en fonction du mamage. Une convention sera mise en place pour la gestion du ponton et la répartition des charges
Montage et démontage (2 /an)			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'hivernage sera à la charge de la commune : 1 200€/an
Titre de navigation (établissement flottant)			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tous les 10 ans (durée à confirmer)
Redevance VNF (COT en cours de renouvellement)			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Travaux de mise en conformité des installations, au regard de l'évolution de la réglementation			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Achat de rambardes et mise aux normes ~20 000€ pour 2026
Emplacement pour barnum (3 mois/an)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Emplacement fourni, Barnum à la charge gestionnaire
Demande d'autorisation d'installation (PC saisonnier pour 5 ans)			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Local de stockage (cabane à l'embarcadère)</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Exclusivité d'usage Inventaire du matériel qu'il contient à faire pour sa mise à disposition
Grosses réparations			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	liées à la structure du local
Réparations locatives autres que les grosses réparations			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Mise aux normes			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Consommation électricité			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Entretien / Nettoyage des locaux			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Toilettes</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			Pas d'exclusivité d'usage
nettoyage des locaux			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
maintenance et entretien			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	périodicité d'entretien à convenir avec le prestataire
<b>Parking (bus, PMR, ...)</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			le prestataire devra inciter au stationnement parking du pont
entretien des abords			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Signalétique</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
entretien et maintenance de l'existant			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Renouvellement ou ajout de signalétique directionnelle			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Publicité à la charge du gestionnaire dans le respect de la réglementation
<b>Taxe d'ordures ménagères</b>			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	