



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

**MAISONS ÉCLUSIÈRES OU CANTONNIÈRES
A POTENTIEL ÉCONOMIQUE**

CANAL DU NIVERNAIS

**section de Cercy-la-Tour à Sardy-lès-Epiry
valorisée par le Conseil départemental
de la Nièvre du 01/01/2026 au 31/12/2075**

DOSSIER DE CONSULTATION

SOMMAIRE

1 – Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

2 – Objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt

3 – Déroulé et suites de l'appel à manifestation d'intérêt

4 – Constitution de l'acte de candidature et de la réponse à l'appel à manifestation d'intérêt

5 – Calendrier prévisionnel

6 – Modalités de réponse à l'appel à manifestation d'intérêt

7 – Annexes

⇒ n° 1 : plan de situation géographique des maisons éclusières

⇒ n° 2 : Avis d'appel à manifestation d'intérêt publié dans les annonces légales du Journal du Centre

⇒ n° 3 : barème des redevances

⇒ n° 4 : plans sommaires des maisons éclusières

⇒ n° 5 : spécificité des COT avec droits réels

⇒ n° 6 : fiche-type du dossier de réponse à l'appel à manifestation d'intérêt.

1 – Contexte de l’appel à manifestation d’intérêt

1-1 – Vision stratégique de la démarche de valorisation du Canal du Nivernais

Dans le cadre de la nouvelle convention de valorisation du domaine public fluvial conclue entre l’État et le Département de la Nièvre, le territoire s’est engagé dans une stratégie ambitieuse visant à faire du canal du Nivernais une véritable destination fluvestre, cohérente, lisible et animée sur une période élargie, d’avril à octobre.

Cette vision s’inscrit dans la volonté de renforcer l’attractivité touristique du canal, d’améliorer les services proposés aux usagers et de soutenir le dynamisme économique des communes riveraines. Pour atteindre cet objectif, la démarche repose sur trois enjeux structurants :

1 – Améliorer les services marchands le long du canal ;

c’est-à-dire, développer et diversifier les offres d’hébergement, de restauration, de services aux mobilités douces, aux plaisanciers et aux randonneurs, afin d’assurer une continuité d’accueil et d’expériences pour l’ensemble des usagers du canal.

2 – Valoriser le patrimoine bâti et l’identité du canal ;

c’est-à-dire, restaurer, réhabiliter et animer les maisons éclésières ou cantonnières en préservant leur caractère patrimonial, leur implantation singulière en bord de voie d’eau et leur rôle historique dans le fonctionnement du canal.

3 – Dynamiser les communes riveraines et leurs acteurs ;

c’est-à-dire, encourager l’entrepreneuriat local, favoriser les synergies entre opérateurs touristiques, producteurs, artisans, artistes et structures de l’économie sociale et solidaire, afin de créer un réseau de lieux ouverts, vivants et complémentaires.

Dans cette perspective, le Département souhaite attirer une diversité de porteurs de projets capables de proposer des activités innovantes, authentiques et compatibles avec l’environnement naturel et patrimonial du canal. Les profils particulièrement recherchés incluent : entrepreneurs touristiques, exploitants de micro-hébergements, restaurateurs, artisans, artistes, structures culturelles, acteurs de l’ESS, agriculteurs-producteurs, ainsi que tout opérateur souhaitant développer une activité durable et de proximité.

En termes de communication visant son attractivité et sa promotion touristique, le Canal du Nivernais est présent sur de nombreux supports, notamment vidéos consultables au travers des liens suivants :

<https://www.youtube.com/watch?v=BBTnDjCcXEo>

<https://www.youtube.com/watch?v=ppKhSFqp8x8>

1-2 – Historique et cadre juridique de la gestion du Canal du Nivernais

Le canal et son domaine public fluvial adjacent appartiennent à l’État.

Historiquement et dans la Nièvre leur gestion est confiée :

- à Voies Navigables de France pour les sections Auxerre-Sardy-les-Epiry et Cercy-la-Tour-Saint-Léger des Vignes (il est à noter aujourd’hui que suite à une réorganisation, deux Unités Territoriales d’Itinéraires sont en charge de cette partie),
- au département de la Nièvre pour la section Sardy-lès-Epiry-Cercy-la-Tour, depuis 1972, dans le cadre d’une concession d’une durée de cinquante ans.

L’activité de gestion du canal comprend trois activités :

- la gestion hydraulique de l’infrastructure : gestion de l’alimentation en eau, des retenues et des prises d’eau ;
- son entretien : voie d’eau elle-même et système alimentaire (rigole d’Yonne, barrages) ;
- son exploitation : manœuvre exclusivement manuelle des ouvrages (écluses et barrages).

Une prorogation de trois ans de la concession de 1972 a été conclue entre l’État et le Conseil Départemental de la Nièvre. Cette durée supplémentaire était nécessaire aux gestionnaires du linéaire pour finaliser une gouvernance et un mode de gestion partagés apte à fournir un niveau homogène d’exploitation pour l’avenir. Dans ce cadre, le Conseil départemental de la Nièvre par délibération du 23 juin 2025 a proposé un projet de valorisation sur 50 ans qui a été accepté par Voies Navigables de France.

Le Département de la Nièvre est donc gestionnaire de la section nivernaise du Canal du Nivernais située entre Cercy-la-Tour et Sardy-les-Epiry par transfert de l’État qui en est le propriétaire et dans le cadre d’une convention de valorisation du domaine public fluvial signée le 17 août 2025 et prise en application de l’article L 2124-7-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

1-3 – Usage et affectation des maisons éclusières et du patrimoine bâti du Canal du Nivernais dans le cadre de la convention de valorisation du 17 août 2025

Un tableau récapitulatif des bâtiments, annexe à la convention de valorisation, détaille la localisation et l’usage de chaque bâtiment référencé en considérant les situations de fait connues du Département et héritées de la concession de 1972.

D’autre part, un état des lieux dressé par un commissaire de justice les 21,23,28 et 30 octobre 2025 et partagés entre Voies Navigables de France et le Département fait un recensement exhaustif et une description de chaque bâtiment concerné par la convention de valorisation.

Certains de ces bâtiments, qu’ils soient déjà occupés, vides, en bon état ou en mauvais état, ont

été identifiés dans la convention de valorisation comme présentant un potentiel intéressant de par leur emplacement et leurs caractéristiques en matière de développement touristique et cela dans le cadre de la finalisation du séquençage du linéaire du Canal du Nivernais en pôles services qualifiés à destination des différents usagers de la voie d'eau.

Ces bâtiments constituent donc la cible du présent appel à manifestation d'intérêt en vue de leur exploitation économique au travers de la satisfaction des besoins de services marchands bord à voie d'eau (notamment, restauration, hébergement touristique, lieux de vente de produits locaux, services divers dédiés aux touristes et excursionnistes, en bateau, à vélo, en camping-cars mais également aux habitants du secteur).

1-4 – Bâtiments concernés par l'appel à manifestation d'intérêt

Une carte en **annexe 1** détaille la localisation géographique de ces bâtiments sur le linéaire du canal.

Il s'agit des 10 maisons suivantes, du Nord au Sud :

- 1** 1 VS de Port Brûlé à La Collancelle
- 2** Maison cantonnière de Vaux à La Collancelle dite "du Garde" ou "des Oiseaux"
- 3** Montagne du Haut à La Collancelle – Maison cantonnière 2 dite "Petite maison des ingénieurs"
- 4** 3 VL à Bazolles
- 5** 2 VL à Bazolles
- 6** 4-5-6 VL Chavance à Achun
- 7** 7-8 VL Chavance à Achun
- 8** 13 VL Mingot à Châtillon en Bazois
- 9** 17 VL Eguilly à Alluy
- 10** 21 VL de Fleury à Biches

2 – Objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt

Le Département de la Nièvre, en qualité de gestionnaire de cette section 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 sont intégrées dans le projet de valorisation du canal en remplissant des fonctions d'utilité ou d'inutilité par rapport à l'exploitation et l'entretien de la voie d'eau.

Le Département concentre ses efforts financiers d'entretien et de réparation des bâtiments qui

ont une fonction d'utilité pour l'exploitation et l'entretien de la voie d'eau.

Par ailleurs, il a fait le choix d'externaliser la remise en état et la charge notamment financière des autres bâtiments qui n'ont pas cette fonction d'utilité pour l'exploitation et l'entretien de la voie d'eau. Pour autant, le Département reconnaît le potentiel de ces bâtiments, en lien avec les autres acteurs locaux du territoire, pour pallier l'insuffisance de services recensés sur le canal en matière d'hébergement de restauration, d'animation ou de services divers aux touristes ou excursionnistes.

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 10 maisons éclusières et de retenir ceux qui répondent le mieux aux objectifs de valorisation du canal 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 que le Département partage avec les autres acteurs du développement local.

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 quel que soit le projet proposé, il devra intégrer son rôle d'accueil et d'informations touristiques.

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 environnementales soutenues au

niveau départemental (écolabel, randonnée...) sera un plus.

L'objectif général est donc de redonner vie à l'ensemble de ces maisons en créant en leur sein un lieu d'accueil, d'échanges, d'animation et de création. L'occupant de la maison aura alors un rôle d'ambassadeur de l'éco destination du Canal du Nivernais.

Ce souhait se traduit par les thématiques suivantes :

- Développer les services marchands aux différentes clientèles de l'éco destination : se loger (hébergement courte-durée), se restaurer, (produits locaux), se reposer et favoriser l'accès aux mobilités douces.
- Développer une offre culturelle, artistique et événementielle,

3 – Déroulé et suite de l'appel à manifestation d'intérêt

3-1 – Publicité en vue d'une sélection de candidats

Conformément aux dispositions des articles L. 2122-1-1 à L. 2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), le Département de la Nièvre organise une publicité et une mise en concurrence préalable pour délivrer une autorisation d'occupation du domaine public en vue d'une exploitation touristique et économique des différentes maisons concernées. Dans cette démarche, le Département est accompagné par le Syndicat Mixte du Canal du Nivernais, l'agence de développement touristique Nièvre Attractive et ses partenaires intercommunaux, voire communaux.

Une parution de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt, joint pour mémoire en **annexe 2** du dossier, a eu lieu le 28 Mai 2026 dans le journal du centre. Cet avis a également été diffusé sur le site internet du Département de la Nièvre.

3-2 – Allotissement

Chacune des 10 maisons donne lieu à un lot de l'appel à manifestation d'intérêt qui pourra être attribué distinctement à un des opérateurs candidat à ce lot. Un même candidat peut répondre sur plusieurs lots.

LOT	Maison	État	Potentiel estimé
1	1 VS de Port Brûlé à La Collancelle	Inoccupée En mauvais état	Accessible depuis la route et la véloroute Assez grande avec du terrain, Potentiel : hébergements touristiques avec structures légères dans le terrain

2	Maison cantonnière de Vaux dite "du Garde" ou "des Oiseaux"	Inoccupée En mauvais état	Gîtes Vue sur étang Hébergement touristique
3	Montagne du Haut à La Collancelle – Maison cantonnière 2 dite "Petite maison des ingénieurs"	Inoccupée En mauvais état	Position vers les voûtes, véloroute Cachet architectural et patrimonial Gîte étape
4	2 VL à Bazolles	Inoccupée En mauvais état, Relevé de dépôts/polluant sur partie du terrain	Emplacement entre le Bourg et étangs – Accessible depuis la route et véloroute Grande avec terrain Hébergements pouvant être gérés avec la 3 VL
5	3 VL à Bazolles	Inoccupée En mauvais état, mur fissuré Usage actuel d'abri éclusier en cours de relogement	Emplacement entre le Bourg et étangs – Accessible depuis la route et véloroute Grande avec terrain Hébergements pouvant être gérés avec la 2 VL
6	4-5-6 VL Chavance à Achun	Inoccupée depuis cessation de l'activité gîtes en juin 2024	Emplacement triple écluse Gîte étape, peu fréquenté jusqu'alors, Gestion commune possible avec la 7 et la 8VL site à dynamiser prioritairement
7	7-8 VL Chavance à Achun	Occupée COT M.Peuron	Bar/petite restauration, service Echéance de l'exploitation actuelle au 31/12/2026
8	13 VL Mingot à Châtillon en Bazois	Occupée COT SCI AMAUCORE	Gîte étape. Echéance de l'exploitation actuelle au 31/12/2026
9	17 VL Eguilly à Alluy	Occupée COT SCI AMAUCORE	Gîte étape Echéance de l'exploitation actuelle au 31/12/2026
10	21 VL de Fleury à Biches	Inoccupée En mauvais état, travaux de mise en conformité de la cuisine pour un usage de restaurant	Site prioritaire pour un point de restauration pérenne, voire pour une exploitation d'un site d'hébergement et de services qui engloberait la halte nautique vers le barrage à aiguille sur l'Aron.

Parmi les 10 maisons concernées par l'appel à manifestation d'intérêt, 7 sont inoccupées dont 6 en mauvais état et 3 sont occupées dans un état correct voire bon.

3-2-1 – État des lieux

Des extraits de l'état des lieux extérieur dressé par un commissaire de justice les 21,23,28 et 30 octobre 2025 visé à l'article 1-3 sont joints au présent dossier pour ce qui concerne chacune des maisons, par téléchargement via les liens suivants :

LOT	Maison	Lien téléchargement état des lieux commissaire de justice
1	1 VS de Port Brûlé à La Collancelle	https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/132b84d1-90a0-43ed-b7bc-0982bc39cac4
2	Maison cantonnière de	https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/919ae5bf-44d7-

	Vaux dite "du Garde" ou "des Oiseaux"	4dc8-8dbe-af62d2ad99ba
3	Montagne du Haut à La Collancelle – Maison cantonnière 2 dite "Petite maison des ingénieurs"	https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/d83ec437-ac26-4b76-9283-0fd498bff405
4	2 VL à Bazolles	https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/ab79819e-5b53-4006-ab21-1fe3b2145fbf
5	3 VL à Bazolles	https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/90c71ca5-ef1a-4678-b33b-f17a812d3d8d
6	4-5-6 VL Chavance à Achun	https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/3d788ed6-dd8c-40de-be5c-40bbf873b42e
7	7-8 VL Chavance à Achun	https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/34668637-77ad-4e49-ac57-f20aa4bf69d8
8	13 VL Mingot à Châtillon en Bazois	https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/31d5b24a-e830-41a6-9a29-0abbaece8474
9	17 VL Eguilly à Alluy	https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/6798009c-04ad-4fe7-8b16-cb424ccd40ce
10	21 VL de Fleury à Biches	MAISON : https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/a2acfd5e-8d1d-46a1-bdd1-cda64206c25f HALTE NAUTIQUE : https://fichiers.numerique.gouv.fr/explorer/items/files/69731499-9f1f-4689-8afd-858b9588c325

3-2-2 – Diagnostics et plan

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

Un dossier des plans sommaires existants de chacune des maisons est joint en **annexe 4**. Il s'agit de données à titre indicatif, sans valeur contractuelle, les candidats ayant à procéder à leur propre relevé lors de leur visite obligatoire telle que précisée à l'article 3-4 ci-après.

3-2-3 – Travaux autorisés dans le cadre du projet

Des travaux seront nécessairement à prévoir pour les maisons en mauvais état afin de les rendre exploitables et en conformité au regard des normes et des autorisations réglementaires à solliciter, notamment s'agissant de l'assainissement, et plus généralement des contraintes

d'urbanisme et de zonage de protection pouvant s'appliquer pour chacune des maisons en fonction des projets. Les porteurs de projets devront vérifier eux-mêmes les contraintes applicables (dans les domaines notamment de l'urbanisme, assainissement, ERP, accessibilité, sécurité incendie, autorisations environnementales éventuelles) et conduire les démarches d'obtention des autorisations à leur nom.

Des travaux pourront également être conduits dans les maisons en bon état et dans des conditions identiques à celles des maisons en mauvais état.

Les travaux intérieurs, extérieurs ainsi que les études préalables et demandes d'autorisation, quelle que soit leur importance, resteront à la charge des occupants, après validation technique du Département et en lien avec le projet retenu à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt.

Le candidat qui s'engagera à exploiter une maison dans le cadre d'un projet jugé conforme aux objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt devra donc, au-delà de son prévisionnel d'activité, estimer ses investissements, voire ses besoins de financement externe et donc déterminer et proposer une durée d'occupation pour son exploitation avec un niveau de redevance qui lui permettra d'amortir ses investissements.

Une Convention d'Occupation Temporaire (COT), éventuellement avec droits réels (spécificité explicitée en **annexe 5**) le cas échéant selon l'importance du projet, 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 de la redevance annuelle convenue.

3-2-4 – Durée des conventions et redevances

Pour chacun des lots, la durée de la convention sera librement déterminée par le candidat sans pouvoir dépasser le terme du 31/12/2075.

La redevance sera également librement déterminée par le candidat avec :

– une part fixe minimum faisant référence au tarif/m² des locaux de stockage du barème en vigueur (1,25 €/mois/m²),

– une part variable/an calculée sur le résultat d'exploitation positif en fonction d'un % proposé par le candidat.

Le barème en vigueur constitue la référence pour déterminer la redevance minimum. Ce barème résulte d'une décision du Président du Conseil départemental prise le 8 janvier 2026 et jointe en **annexe 3**.

3-3 – Déclaration de candidature

Conformément à l'avis d'appel à manifestation publié et rappelé en **annexe 2**, chaque candidat s'est fait connaître en déposant son acte de candidature par courrier avec accusé de réception ou par remise contre récépissé à l'adresse du service ou par courrier électronique avant le **25 juin 2026 à midi**.

Les actes de candidature parvenus après cette échéance ne sont pas pris en compte.

L'acte de candidature doit comporter au minimum les informations suivantes :

- Nom et coordonnées du (ou des) porteur-s de projet avec numéro SIRET,
- Choix du ou des lots objet de la candidature,
- Nature de l'activité projetée

Un support de la réponse à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) est proposé en **annexe 5**

Concomitamment à la réception des actes de candidature reçus dans le délai, un lien de téléchargement du dossier de consultation définitif est transmis aux candidats.

3-4 – Visite des maisons préalablement à la remise des dossiers d'offre des candidats

Une réponse à la présente consultation ne peut-être recevable si le porteur de projet ne peut justifier qu'il a bien visité la (les) maison-s objet de son acte de candidature.

Pour ce faire, les services du Département conviendront avec les candidats, après la clôture des candidatures et de leur réception du dossier de consultation définitif, des dates et heures de visite de chacune des maisons durant la période du 29 juin 2026 au 17 août 2026.

4 – Constitution du dossier de présentation du projet

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros, et toutes taxes comprises.

Le ou la candidat-e devra être en capacité de justifier de la solidité de sa structure financière.

Le dossier établi par le ou la candidat-e devra comporter au minimum les informations suivantes :

- Rappel des nom et coordonnées du (ou des) porteur-s de projet
- Choix de la (des) maison-s avec le(s) justificatif-s de visite
- Nature de l'activité projetée
 - Présentation du projet avec valorisation des démarches environnementales,
 - Aménagements et travaux envisagés (extérieurs et intérieurs)
 - Estimation financière du coût du projet,
 - Proposition de redevance annuelle d'occupation.
 - Calendrier prévisionnel de réalisation,
- Date de démarrage de l'activité
- Type de clientèle ciblée, volumes attendus
- Fonctionnement de la structure (statut juridique, effectifs....)
- Plan de financement et prévisionnel de gestion
- Calendrier prévisionnel de développement du projet
- Référence éventuelle dans la réalisation de projet de nature similaire

5 – Types d'activités prioritairement recherchés

Les porteurs de projets devront apporter une réelle plus-value à la mise en valeur du Canal du Nivernais et au développement du territoire dans le respect des lieux. De nouveaux services pourraient être apportés à la population locale.

Pour cela, chaque candidat est libre de proposer tous projets de son choix par sa qualité, son originalité, son innovation. Plusieurs types d'activités peuvent ainsi être envisagés (liste non exhaustives), les clientèles prioritairement visées étant les cyclotouristes, plaisanciers, randonneurs, camping-caristes, habitants et excursionnistes.

A titre d'exemple :

- Restauration ou petite restauration,
- Salon de thé,
- Gîte d'étape pour cyclotouristes et randonneurs (à la nuitée),

- Hébergement insolite,
- Épicerie de producteurs locaux, humanisée ou automatique, dépôt de pain,
- Location, réparation de vélos, VAE et trottinettes électriques,
- Label Tourisme (en particulier Accueil Vélo).

Activités dédiées aux enfants :

- Aménagement d'un parc de jeux,

Artisanat et patrimoine

- Ateliers artistiques avec des artistes locaux (peinture, sculpture, musique),
- Ateliers créatifs avec des artisans locaux,
- Petit musée de l'eau – histoire de la construction du canal – halage.

Activités Nature :

- Découverte de la flore environnante,
- Chemin de randonnée.

Activités événementielles :

- Espace de valorisation du savoir-faire artisanal (exposition, ateliers),
- Guinguette,
- Concerts,
- Friche artistique,

6 – Critères de jugement des projets après audition sur (100 points) par un jury spécifiquement constitué par le Département (délibération de la Commission permanente du Conseil départemental du 19 janvier 2026) :

50 points pour la **qualité technique** du projet appréciée notamment au regard :

- o des propositions de services en lien avec les objectifs précités et les types d'activités envisagées,
- o des équipements et aménagements proposés pour accueillir un public diversifié,
- o du caractère innovant du projet,
- o de la capacité à ouvrir dès le début de la saison 2027,
- o de l'adéquation du projet avec le site dans le respect du patrimoine,
- o de la capacité à proposer plusieurs services.

40 points pour la **qualité économique** du projet appréciée notamment au regard :

- o d'une éventuelle étude de marché,
- o de la stratégie commerciale et du niveau de prix des prestations proposées
- o de la solidité financière (fonds propres minimum recommandés),
- o du réalisme du prévisionnel (cohérence CA / saisonnalité),
- o de la stratégie tarifaire adaptée au canal,
- o des références et expériences du candidat.

10 points pour la dimension **développement durable** du projet appréciée notamment au regard :

- o de l'intégration paysagère des activités sur le site,
- o de la gestion de l'eau (notamment des eaux usées au travers des solutions d'assainissement proposées) et des déchets ; de la consommation en énergie,
- o de l'approvisionnement des matériaux, des denrées,
- o de sa dimension sociale,
- o de la mobilisation des labels (Accueil Vélo, Clé Verte...)

Le département se réserve la possibilité de ne pas donner suite à l'appel à manifestation d'intérêt si les dossiers de candidatures ou de projets ne répondent pas aux attentes.

Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part du département en cas d'abandon de la procédure ou d'appel à manifestation d'intérêt jugé infructueux.

7 – Calendrier prévisionnel

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

- 19 janvier 2026 : délibération de la Commission permanente sur la constitution du jury ad hoc,
- fin mai 2026 : diffusion/publication de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt, et délivrance du dossier de consultation aux candidats qui se manifestent,
- 25 juin 2026 : clôture des réceptions de candidature et planification des visites des maisons,
- 17 août 2026 : fin des visites des maisons,
- 15 octobre 2026 à midi : clôture de la remise des dossiers de projets,
- mi-novembre 2026 : analyse des projets, audition des candidats si besoin et jugement des dossiers par le jury ad hoc
- décembre 2026 : ajustement et mise au point éventuel des projets selon préconisations du jury,
- janvier 2027 : rédaction des conventions d'occupation en fonction des projets mis au point,
- février 2027 : délibération de la Commission permanente sur les projets retenus et les conventions d'occupation,

- 1^{er} mars 2027 : notification aux bénéficiaires
- 15 mars 2027 : Signature des conventions, état des lieux et remise des clés.

8 – Modalités de réponse à l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent dossier de l'appel à manifestation d'intérêt est remis gratuitement aux personnes qui font acte de candidature dans le délai prescrit par l'avis publié et rappelé en **annexe 2**. Ce dossier est remis via un lien de téléchargement transmis par mail

les dossiers complets de réponse et de présentation des projets devront parvenir de préférence par mail à l'adresse du service sgp@nievre.fr

ou, à défaut sous pli cacheté à l'adresse postale suivante :

Département de la Nièvre
Direction des Bâtiments – Service gestion du patrimoine
Hôtel du Département
58 039 NEVERS Cedex

ou déposé contre récépissé à l'adresse des bureaux

14 bis rue Jeanne d'Arc à NEVERS

Avec la mention sur l'enveloppe « *AMI MAISONS ÉCLUSIERES – NE PAS OUVRIR* »

Les dossiers de projet doivent parvenir à destination avant **15 octobre 2026 à midi**.

Les dossiers complets de réponse et de présentation des projets 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 complété tel que prévu au point 4 ne seront pas examinés.

Pour tout renseignement complémentaire sur cet appel à manifestation d'intérêt, vous pouvez aussi nous contacter par téléphone 03 86 61 88 86

Annexe n° 2 – Avis d’appel à manifestation d’intérêt
publié le 28 mai 2026 dans le Journal du Centre
et mis en ligne sur le site internet du Conseil départemental de la Nièvre

APPEL À MANIFESTATION D’INTÉRÊT

Le conseil départemental de la Nièvre lance un appel à manifestation d’intérêt afin de désigner les futurs exploitants de dix maisons éclusières ou cantonnières à potentiel économique et situées sur la section de Cercy-la-Tour à Sardy-lès-Epiry du Canal du Nivernais que le conseil départemental de la Nièvre s’est engagé à valoriser sur la période du 01/01/2026 au 31/12/2075.

Il s’agit des maisons suivantes, du Nord au Sud en descendant le canal : 1 VS de Port Brûlé à La Collancelle, maison cantonnière de Vaux à La Collancelle dite “du Garde” ou “des Oiseaux”, maison cantonnière 2 dite “Petite maison des ingénieurs” de la Montagne du Haut à La Collancelle, 2 VL à Bazolles, 3 VL à Bazolles, 4-5-6 VL de Chavance à Achun, 7-8 VL de Chavance à Achun, 13 VL de Mingot à Châtillon en Bazois, 17 VL d'Eguilly à Alluy, 21 VL de Fleury à Biches.

Cette démarche s’inscrit dans la volonté de renforcer l’attractivité touristique du canal, d’améliorer les services proposés aux usagers et de soutenir le dynamisme économique des communes riveraines.

Dans le cadre de la procédure, un programme de visites de chacune des maisons sera proposé à chacun des porteurs de projet ayant déposé leur acte de candidature avant le **25 juin 2026 à midi**.

Le dossier de consultation du présent appel à manifestation d’intérêt est téléchargeable l’adresse <https://nievre.fr/2026/05/22/appel-a-manifestation-dinteret-maisons-eclusieres-ou-cantonnières-du-canal-du-nivernais/>

Annexe n° 3 – barème de redevances



**DECISION DU PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL
PRISE EN APPLICATION DE LA DELIBERATION N°5 du 1er juillet 2021
modifiée par la DELIBERATION N°11 du 27 septembre 2023 et de
l'article 2 -dispositions financières- alinéa 2.2 de son annexe
relative aux délégations accordées par l'assemblée départementale
au Président du Conseil départemental**

Le Président du Conseil départemental décide :

- de fixer les tarifs de redevance d'occupation des bâtiments, dépendances et terrains qui relèvent de la convention de valorisation du domaine public fluvial portant sur le canal du Nivernais (section Cercy-la-Tour - Sardy-lès-Epiry) à effet du 1er janvier 2026.

Nevers le - 8 JAN 2026
Le Président du Conseil départemental
Fabrice ZIN

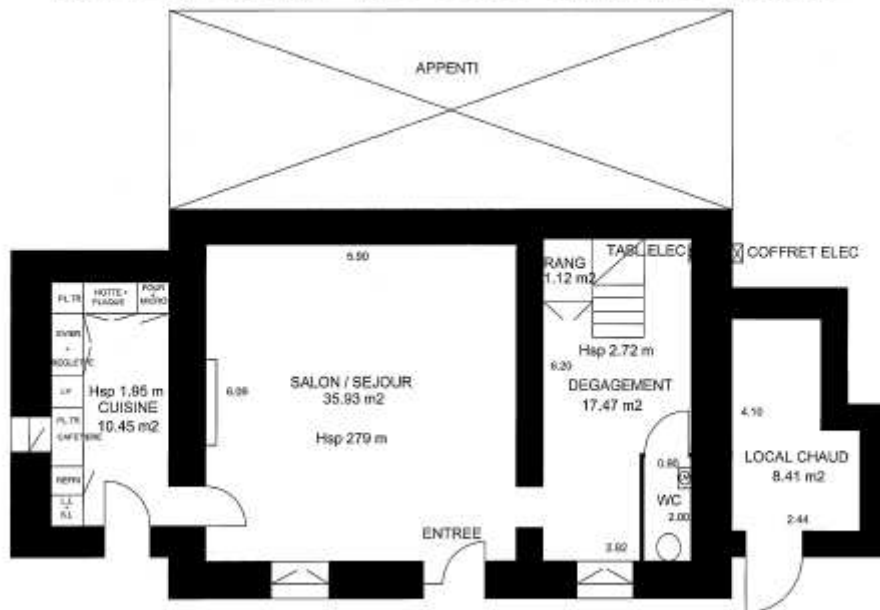
**Domaine public fluvial de la section Cercy-la-Tour – Sardy-lès-Epiry du canal du Nivernais transférée au Département de la Nièvre
BAREME DE TARIFS DES OCCUPATIONS DE BATIMENTS DEPENDANCES ET TERRAINS
A compter du 1^{er} janvier 2026**

REDEVANCES*	TARIF 2026 au m ²
BATIMENT sans aucun confort (ni eau ni électricité) : cela a vocation à s'appliquer à des locaux annexes de stockage notamment	1,25€/mois
BATIMENT de confort moyen : cela concerne les locaux en état d'être loué, mais dont le Diagnostic de Performance énergétique (DPE) est vierge (antérieur au 01/07/2021) ou médiocre (classification E, F, G des DPE postérieurs au 01/07/2021) ou non encore réalisé et donc réputé médiocre	2,50€/mois
BATIMENT tout confort (avec chauffage) et DPE de classification D ou supérieure, révisable annuellement avec l'Indice de Référence des Loyers (IRL)	5,59€/mois
TERRAIN NU et JARDIN	0,34€/an
Bâtiment d'activités déjà exploité avec maintien de l'occupant concerné	maintien du tarif de la convention qui était en vigueur jusqu'au 31/12/2025
Bâtiment d'activités libre nécessitant une sélection préalable de candidats	Part fixe selon résultat de l'appel à projet sans pouvoir être inférieur à 1,25 €/mois, pouvant être complétée d'une part variable en % assise sur le résultat net d'activité
Bâtiment et/ou terrain libre mis à disposition d'une collectivité ou structure partenaire porteuse d'un projet d'investissement d'intérêt général	Gratuité
Bâtiment à usage d'habitation par Nécessité Absolue de Service (NAS) selon arrêté individuel	Gratuité dans les limites du décret 2012-752 du 9 mai 2012
CHARGES DE LOCATAIRE, Y COMPRIS OCCUPANT EN NAS	Principe acté dans la convention
l'occupant est l'abonné auprès des concessionnaire. Il doit également faire le nécessaire auprès de l'administration fiscale et de la collectivité en charge de l'enlèvement des déchets ménagers pour déclarer sa situation d'occupation afin que les taxes et redevances dues par les locataires lui soient adressées directement	Remboursement par le locataire en cas de charges ou taxes émises par erreur au nom du Département, le cas échéant
l'occupant a également la charge de l'entretien de ses installations de chauffage et d'assainissement par des prestataires agréés habilités à attester de leur intervention conformément à la réglementation. A défaut, la convention d'occupation pourra être résiliée.	Remboursement par le locataire des travaux du Département rendus nécessaires du fait du défaut d'entretien, le cas échéant

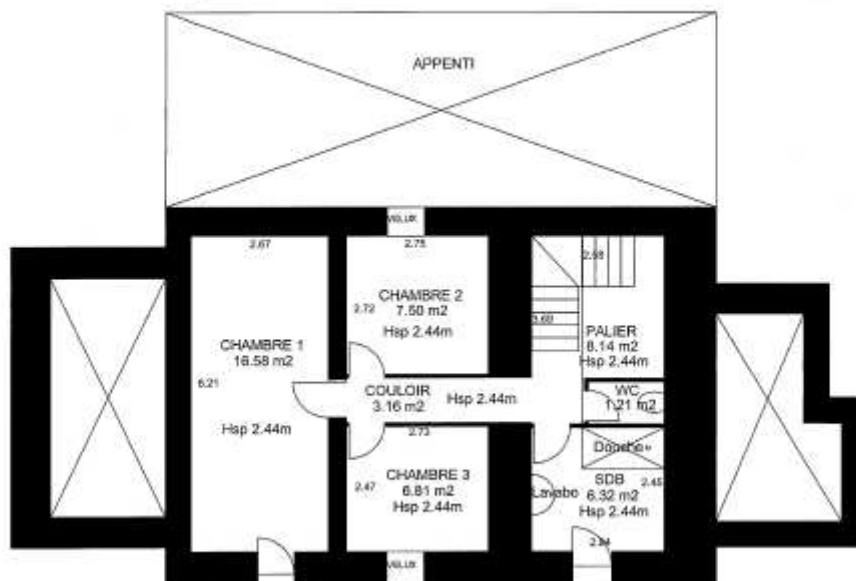
Annexe n° 4 – Plans sommaires des maisons éclusières

- 1 1 VS de Port Brûlé à La Collancelle *
- 2 Maison cantonnière de Vaux à La Collancelle dite “du Garde” ou “des Oiseaux” *
- 3 Montagne du Haut à La Collancelle – Maison cantonnière 2 dite “Petite maison des ingénieurs” *
- 4 3 VL à Bazolles *
- 5 2 VL à Bazolles *
- 6 4-5-6 VL Chavance à Achun

Plan du RDC modifié - ME 4-5-6 VL - CHAVANCE - ACHUN

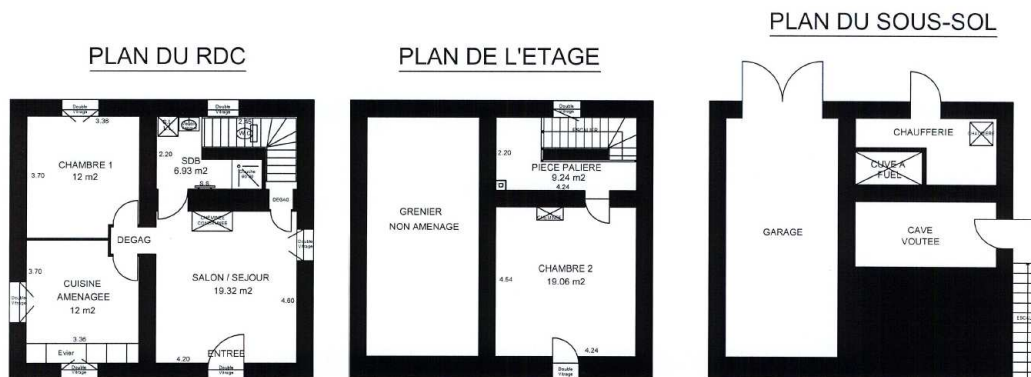


Plan de l'étage modifié - ME 4-5-6 VL - CHAVANCE - ACHUN

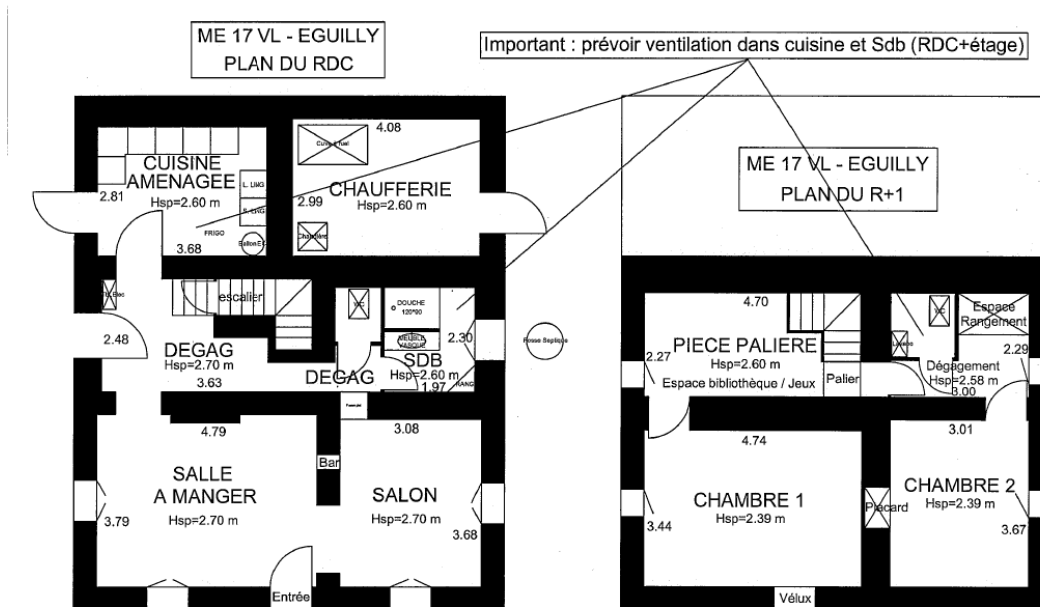


- 7 7-8 VL Chavance à Achun *
- 8 13 VL Mingot à Châtillon en Bazois

MAISON ECLUSIERE 13 VL - MINGOT
CHATILLON-EN-BAZOIS



- 9 17 VL Eguilly à Alluy



- 10 21 VL de Fleury à Biches *

* Le Département ne dispose d'aucun plan. Les candidats devront donc procéder à leurs propres relevés lors des visites prévues au point 3-4

Annexe n° 5 - spécificité des COT avec droits réels –

-En application de l'article L.2122-6 et suivant du Code général de la propriété des personnes publiques et de l'article L.1311-5 et suivant du Code général des collectivités territoriales -

Dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt ce type de COT permettrait au titulaire de l'autorisation d'avoir recours (sur la durée de son titre d'occupation) à l'hypothèque pour garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée. La réalisation des ouvrages, constructions et installations peut également donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.

A ce titre les COT avec droits réels sont soumises à la publicité foncière et leurs bénéficiaires supportent la taxe foncière.

Attention : Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés qu'à une personne agréée par le maître du domaine dans les conditions des articles R. 2122-19 et suivants du CG3P. De plus, les droits résultant de l'autorisation ou du bail ne peuvent faire l'objet d'une cession lorsque le respect des obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre, prévues à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'y oppose (art. L. 1311-3, L. 2122-7 et L. 2341-1 du CG3P, ce qui est le cas dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt. Il faut donc considérer que l'exploitant désigné n'aura pas de droit à céder ses droits réels. En cas de cessation de l'activité de son initiative, il ne pourra prétendre à indemnisation de ses investissements ainsi que de la valeur du fonds de commerce qu'il aura créé et pour lequel il aurait pu trouver un acquéreur repreneur. Dans un tel cas de figure, le maître du domaine devrait procéder à un nouvel appel à manifestation d'intérêt auquel l'acquéreur repreneur pressenti pourrait donc candidater.

Le titre d'occupation avec droit réel peut être retiré par le maître du domaine avant terme : – soit pour inexécution des clauses et conditions, – soit, en toute circonstance, sous réserve de l'indemnisation du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée de l'occupant.

Annexe n° 6

Fiche-type de dossier de réponse à l'AMI

1 – Acte de candidature déposé avant le 25 juin 2026 à midi

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

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

S'il est une personne morale, N° de SIRET

Personne à contacter :

Nom et prénom

Téléphone

Mail

Choix de la maison éclusière (une fiche par maison) :

Lot n°

Catégorie-s du projet (plusieurs choix possibles) :

- Hébergement Restauration Services Animation

Descriptif du projet envisagé :

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

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

Possibilité de développer l'activité dès la saison estivale 2027 ?

- Oui
- Non

2 – Présentation du projet après visite des lieux – Dossier déposé avant le 15 octobre 2026 à midi

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 toute pièce complémentaire à l'appréciation du candidat