

Ancienne base aérienne BA 901

Cahier des charges de l'Appel à projet



Participez à la création d'une station touristique de nouvelle génération !



Communauté de communes du Pays de Wissembourg
4, quai du 24 Novembre
67160 WISSEMBOURG



Drachenbronn-Birlenbach



L'ambition d'une station touristique durable



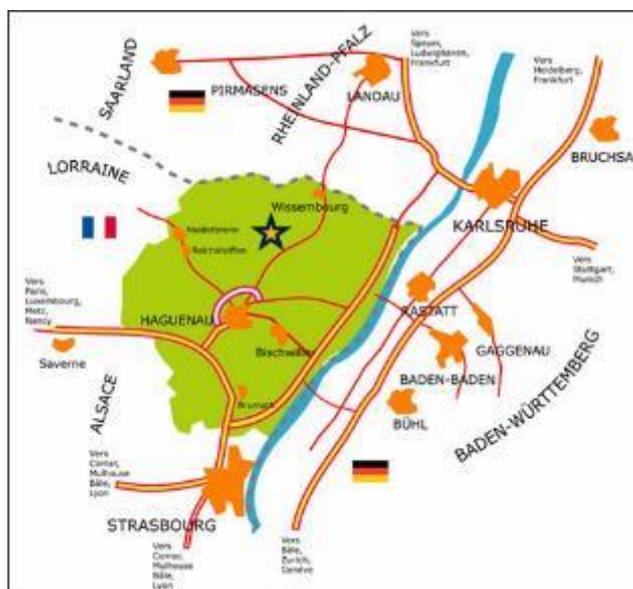
Plan masse du projet de la BA 901 & Esquisse de l'ambiance (Horwath HTL, Atelier de paysagistes – urbanistes)



INTRODUCTION : la reconversion touristique de l'ancienne base aérienne 901

L'ancienne Base Aérienne 901 (BA 901) est située dans le nord du Bas-Rhin, sur la commune de Drachenbronn. Elle se trouve à 10 minutes de Wissembourg (au niveau de la frontière avec l'Allemagne), à 30 minutes d'Haguenau et 60 minutes de Strasbourg et de Karlsruhe.

Sa fermeture a été actée en 2015. Face aux impacts économiques et démographiques de cette restructuration militaire, un dispositif d'accompagnement a été mis en place avec le **contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) de Drachenbronn**, signé pour la période 2016-2020.



Il a été conclu entre l'Etat, la Région, le Département, le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (PNRVN), la communauté des communes du Pays de Wissembourg (CCPW), la communauté des communes de l'Outre-forêt et la commune de Drachenbronn. Le périmètre concerne principalement :

- 1) **Le développement touristique**
- 2) **Le soutien aux équipements liés à la base aérienne 901**
- 3) La dynamisation du tissu des TPE-PME (soutien aux projets d'investissement, développement d'un immobilier dédié, accompagnement au déploiement du très haut débit)

A ce titre, le dispositif prévoit des subventions à hauteur de 10M d'euros. **D'autres avantages financiers viennent s'ajouter pour tout porteur de projet (ZRD notamment)**¹. Par ailleurs, les modalités de la reprise du foncier et des bâtiments par la collectivité publique, permettent d'envisager une **mise à disposition de ces bâtiments, dans des conditions financières particulièrement avantageuses** pour les opérateurs.

Cet appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans l'axe de développement touristique en lien avec les équipements de la BA 901.

Le dossier comporte l'ensemble des éléments d'information permettant la formulation d'une proposition, en particulier :

- Le cadre de la consultation,
- La présentation du projet et ses déclinaisons marketing,
- Les modalités du déroulement de la consultation,
- L'offre proposée par l'opérateur/ porteur de projet, dans ses dimensions techniques et financières.

¹ Pour en savoir plus sur le CRSD et les dispositifs qui l'accompagnent : <https://www.defense.gouv.fr/dar/contrats-et-plans/2016/crsd-de-drachenbronn> & <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/zones-restructuration-defense-zrd-avantages-impots>

1. Cadre de la consultation

L'ambition développée par la collectivité est celle d'une **station touristique durable** (voir présentation au point 2).

La consultation vise à identifier des opérateurs intéressés par le projet et susceptibles de correspondre à la vision de la collectivité. Elle comporte plusieurs volets, correspondant chacun à un type d'activité spécifique :

- **Volet 1** - pour des activités de **loisirs / commerciales**
- **Volet 2** - pour des activités d'**hébergement et de restauration**
- **Volet 3** - pour des activités **artisanales et économiques**

Afin de favoriser les synergies, **la collectivité privilégiera des offres présentant plusieurs volets complémentaires**. A titre d'illustration, un projet d'hébergement, qui proposerait à la marge un espace de loisirs, retiendrait plus fortement l'attention de la collectivité.

L'objectif de ces appels à projets est majeur puisqu'il s'agira d'identifier les exploitants les plus pertinents pour intégrer le projet de station touristique et à même de :

- Participer à l'animation du site et à son identité,
- Créer des lieux de rencontre et de vie à la fois pour les visiteurs et pour les habitants, en phase avec le rythme d'ouverture du site et porteurs de son identité,
- S'inscrire en complémentarité des autres offres et sites touristiques, à la fois sur le site et dans son environnement proche,
- Répondre aux besoins et attentes d'un public large,
- Contribuer aux charges communes de fonctionnement de la station.

Horwath HTL accompagne la collectivité dans la mobilisation des porteurs de projet et la contractualisation des accords.



2. Présentation du projet

2.1. Le site de la BA 901

Le site de la BA 901 se trouve sur la commune de Drachenbronn dans le nord du Bas-Rhin, à 10 minutes en voiture de Wissembourg et de Soultz-Sous-Forêts. La proximité avec la frontière franco-allemande est très marquée.

Le périmètre de projet de la BA 901 s'étend sur une surface totale d'environ 40 hectares, comprenant :

- Le casernement (environ 12 ha) comportant plus de 50 bâtiments autrefois affectés à des usages de bureaux, logements ou hangars
- La Cité Cadres (environ 5 ha) comportant 24 maisons collectives (soit près de 50 logements de familles)
- Le terrain de sport et la piscine (environ 3 ha)
- L'ancien chenil ; un tènement indépendant d'environ 3 ha
- Les bois environnants



Le site s'intègre dans un environnement de grande qualité paysagère, combinant des forêts, des vallées, des plaines, des villages typiques, des vignobles, ...



L'aspect identitaire du site est aujourd'hui fortement marqué par la vocation originelle de base aérienne (sans piste d'aviation). Un important travail de paysagement et de création d'ambiance est programmé ; suppression des clôtures, décapage du bitume, plantations, création de noues, vergers, potagers, Les infrastructures techniques et de réseaux (eau, électricité, assainissement, fibre...) ont été diagnostiqués et feront l'objet d'une remise à niveau et de développements.



Dès à présent **le site comporte l'ensemble des bâtiments nécessaires pour développer une station touristique**, déclinant les trois volets (activités de loisirs / hébergements et restauration / activités économiques).

2.2. Le contexte touristique

L'analyse du contexte touristique a mis en évidence le fort potentiel du territoire.

Aujourd'hui l'Alsace du Nord est davantage une destination d'excursions pour les clientèles germaniques qu'un lieu de séjours touristiques, en raison d'un manque d'offre en hébergement sur son territoire.

Néanmoins, plusieurs facteurs mettent en évidence une opportunité de développement : une importante dynamique de développement touristique est en cours de structuration, que ce soit à l'échelle de la destination Alsace du Nord ou à l'échelle du portage politique local, autour d'une destination Nature/Savoir-faire/Détente ; la proximité de grands bassins touristiques (Alsace du Sud, Vallée du Rhin, Forêt Noire) et de grands bassins de populations conforte ce potentiel (Annexe 2).

→ **Le grand projet de BA 901, s'affirmera comme catalyseur de la dynamique touristique sur un territoire à fort potentiel.**

La fréquentation actuelle de proximité, en provenance d'Allemagne souligne la nécessité que le projet de la BA 901 réponde aux demandes spécifiques de cette clientèle, tout en assurant un développement de l'attractivité auprès des clientèles françaises et du Benelux (Annexe 1).



2.3. La vision pour le site : une station touristique innovante, exemplaire du développement durable et très conviviale

Une station touristique exemplaire du développement durable

Parce qu'elle se réinvente sur elle-même, en réemployant le bâti existant, parce qu'elle ne nécessite pas de consommer de nouvelles terres arables et parce qu'elle privilégiera les énergies douces et renouvelables, la station touristique sera respectueuse de son environnement.

Une station touristique multifonctionnelle

Au regard du contexte, la collectivité entend développer une **station touristique innovante**.

Un projet **par et pour** le territoire. En effet la station touristique sera :

- **Autonome** : les visiteurs de la station doivent pouvoir trouver sur place l'ensemble des services nécessaires pour passer un séjour d'au moins 48h.
- **Ouverte** : le site sera accessible aux populations locales, intégrera des acteurs locaux, et constituera une base de séjour pour rayonner dans la Région.



Ainsi le site de la station va allier un ensemble d'activités touristiques et d'activités de développement local. La station touristique proposera une offre diversifiée d'hébergements et de restauration, d'activités de loisirs et commerciales mais aussi des services et des activités économiques (voir programmation 2.4)

La nécessité d'une cohérence

Ce modèle d'aménagement implique une diversité d'acteurs sur le site, avec un risque que chacun ait un projet, une ambition et une stratégie de développement propres. **C'est pourquoi une attention particulière sera ainsi portée quant à la volonté des candidats de participer à une gouvernance globale et à une identité partagée, pour structurer une destination à part entière.**

L'ambition du projet

La station touristique de Drachenbronn se veut un lieu de séjour intégré à son territoire. Elle s'adresse d'une part aux populations touristiques (Allemagne, France...), principalement des familles ; d'autre part, aux populations résidentielles permanentes et secondaires.

L'ambition peut être résumée ainsi :

« Une station touristique, déclinant la thématique nature / sport, proposant toute l'année, une offre diversifiée d'hébergements et d'activités de loisirs, à une clientèle étrangère et française, mais s'adressant également à la population résidentielle.

Cette station accueillera aussi des activités professionnelles (artisanales ou tertiaires) en lien avec la thématique dominante. »

2.4. Une programmation composite et souple

A ce stade seules les grandes lignes de programmation ont été déterminées, pour orienter les propositions des candidats tout en conservant un maximum de flexibilité. Les candidats restent ainsi libres de soumettre des projets ne rentrant pas complètement dans ce cadre. Le projet final dépendra des opérateurs intéressés par le projet, avec un accent mis sur la cohérence entre eux.

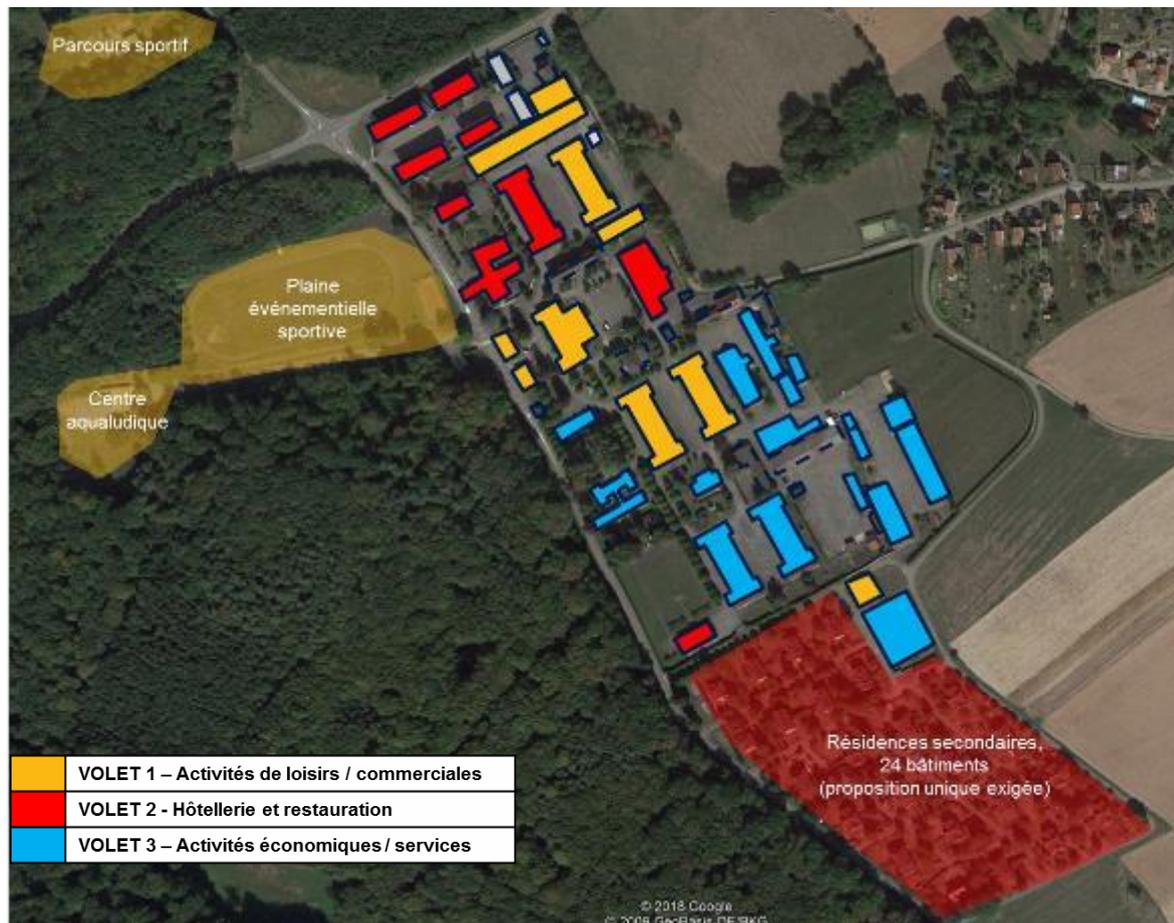


A titre d'exemple, voici une liste non-figée et ajustable d'activités pour la station touristique :

Activités de loisirs (Volet 1)		
Cabaret	Escalade indoor	Bien-être aquatique
Cinéma	Géocaching	Ateliers culinaires
Restauration de voitures anciennes	Activités diverses	Potager
Centre d'interprétation (Maginot)	Parcours aventure	Ateliers menuiserie/artisanat
Escape game	Interprétation historique	Airsoft
Aires de jeux plein air	Parcours zen (sylvothérapie)	
Hébergements (Volet 2)		
Camping / hébergement insolite	Chalets	Hôtel
Hébergement collectif	Caravaning et camping-car	Résidentiel locatif
Restauration (Volet 2)		
Snacking	Restaurant traditionnel	Restaurant collectif
Halle pour restauration festive	Marché	Restaurant gastronomique
Services (Volet 3)		
Boulangerie	Epicerie fine	Boutique de produits régionaux
Maison de santé	Locaux associatifs	Jardins partagés
Activités économiques (Volet 3)		
Poterie, filière bois, artisanat, cultures...	Formation initiale et continue, école	Tertiaire, locaux associatifs

Principes de zoning et plan masse

Les éléments de zoning et d'implantation des projets **des 3 volets sont donnés à titre indicatif**. A l'échelle de la station touristique, les fonctions et les zones s'interpénétreront.



A noter que les 24 maisons collectives doivent faire l'objet d'une proposition unique.

Indications de bâtiments et de surfaces

Volet	Nombre de bâtiments	SHOD (m ²)
VOLET 1 Activités de loisirs / commerciales	10	16 670
VOLET 2 Hôtellerie et restauration	10	19 680
	24 maisons collectives	16 000
VOLET 3 Activités économiques / services	16	15 270

L'importance des surfaces conservées et réhabilitées permettent un foisonnement de projets déclinant chacun des volets. Le principe général sera que la collectivité cèdera à prix coûtant à un opérateur privé un foncier bâti ou non, viabilisé ; à charge ensuite pour chaque investisseur et porteur de projet de réaliser, financer et exploiter son ou ses projets.

3. Déroulement de la consultation

3.1. Planning de la consultation

Le calendrier prévisionnel de la consultation fixé par la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg est le suivant :

- Limite de remise des offres : **le 16 septembre 2019**
- Analyse des offres et échanges avec les candidats : **Juillet 2019 – Août 2019**
- Mise au point des projets retenus : **Septembre 2019 – Décembre 2019**
- Préparation des phases d'ouvertures et réalisation des travaux : **à compter de décembre 2019.**

Ce planning est susceptible d'évoluer. Dans ce cas, la collectivité en informera les candidats.

3.2. Déroulement de la consultation

À l'issue de la remise des offres, la collectivité organisera un échange avec les candidats qui auront été retenus. Les candidats pourront exposer leurs projets mais également répondre aux questionnements éventuels de la collectivité. Suite à ces échanges, un ou plusieurs candidats seront retenus pour chacun des volets.

Dans la mesure du possible, la collectivité cherchera à apporter une solution à toute offre formulée par les candidats en proposant éventuellement des modifications pertinentes et des implantations sur le site.

3.3. Organisation des relations entre la collectivité et les candidats

Le suivi de la consultation est assuré par la collectivité et ses partenaires. Ils seront assistés par le cabinet Horwath HTL. La collectivité se tient à disposition de tout candidat souhaitant visiter le site de la BA 901.

Toute demande de renseignements complémentaires ou de visite de site durant la période de consultation sera adressée à la collectivité, à l'attention de :

Bernard BETSCH, Chargé de mission du suivi du CRSD

Tél.: 03 88 05 35 50

Mail: b.betsch@cc-pays-wissembourg.fr

3.4. Nature des pièces à remettre par les candidats (cf. dossier de candidature)

Sur le plan administratif :

- Une présentation du candidat (nom, prénom...) et/ou de l'opérateur (compétences, fonctionnement, chiffre d'affaires, moyens humains...)
- Des références de projet ou de concepts
- Les motivations du candidat concernant le projet de station touristique.

Sur le projet :

- Le type d'activité du projet (volet 1, 2 ou 3)
- Le concept
- Les produits et activités
- Le niveau de gamme, la tarification et la clientèle envisagée
- La surface et le type de local souhaités
- Le fonctionnement du projet (horaires, moyens humains, techniques...)
- Le type de gestion envisagé,²

Sur le plan financier

- Les modalités de financement,
- Les données d'exploitation attendues

² Une quote-part des charges locatives sera affectée à l'entretien, la maintenance, l'animation et la promotion de la station touristique

- Les conditions financières envisagées (prix TTC) etc
- Les garanties financières détenues.

3.5. Critères de sélection

Les projets seront jugés sur la base des critères suivants :

- Qualité du dossier du candidat ou de l'enseigne,
- Qualité du concept proposé,
 - La dimension sociale, environnementale et durable du projet,
 - Attrait pour la co-construction de la station touristique et l'animation du site à l'échelle globale,
 - Transversalité du concept proposé en lien avec les autres volets de l'appel à projet,
 - Capacité du projet à s'adresser à la fois aux populations résidentes et touristiques,
- Adéquation du concept à la vision touristique élaborée pour la BA 901,
- Adéquation de l'offre proposée à la zone de chalandise,
- Solidité des garanties financières et chiffre d'affaires prévisionnel,
- Expérience du gérant envisagé,

A noter que le choix de la collectivité visera une complémentarité entre les offres formulées et favorisera les initiatives portées par des acteurs locaux / de proximité.

Il convient de rappeler que l'Appel à Manifestation d'Intérêt n'est pas un marché soumis au code des Marchés Publics. C'est une procédure informelle. La collectivité est susceptible d'ajuster la démarche et d'y renoncer à tout moment de la procédure, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnité.

3.6. Conditions d'envoi et de remise des offres

Les offres devront parvenir à la collectivité **au plus tard le 16 septembre 2019**.

Elles seront soit déposées directement sur la plateforme numérique des marchés publics de la collectivité (<https://alsacemarchespublics.eu>), soit adressées par LA POSTE sous pli recommandé avec avis de réception à l'adresse de la CCPW.

VISITE DU SITE POSSIBLE AUX DATES SUIVANTES (SUR INSCRIPTION) :

*27 mai 2019 15h

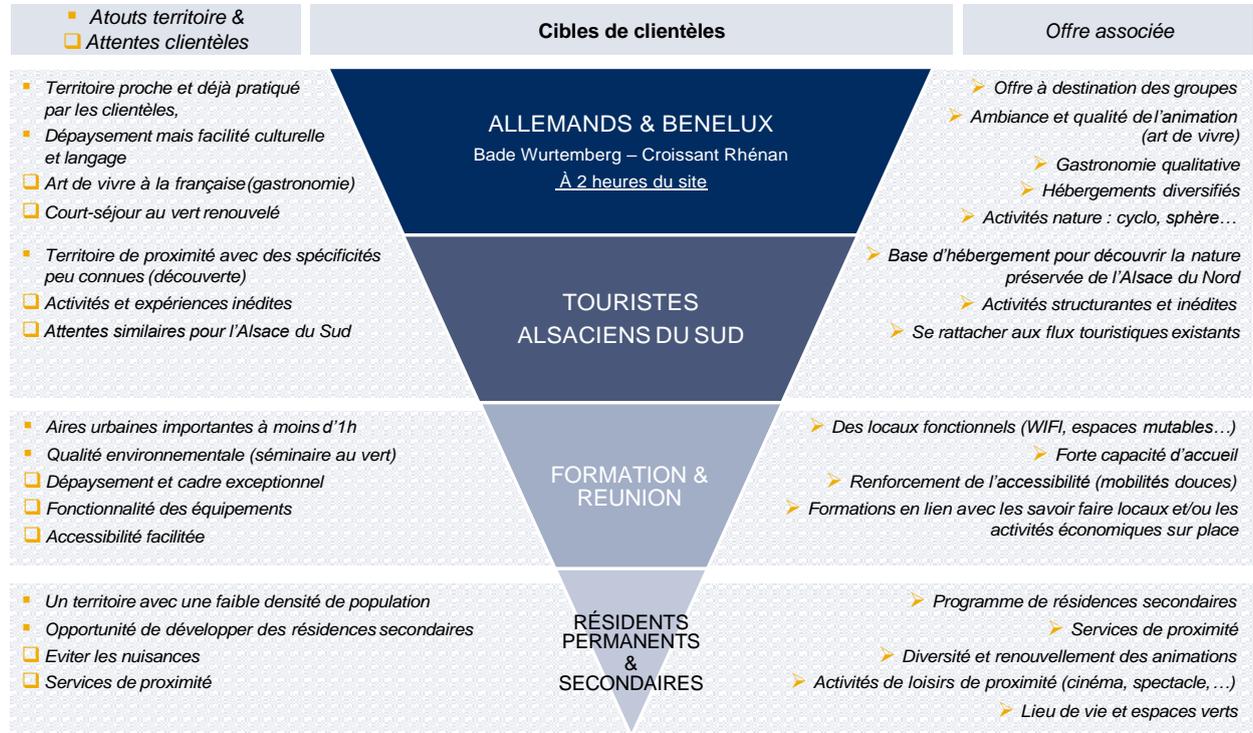
*26 juin 2019 15h

RENDEZ – VOUS : PARKING PISCINE EN FACE ENTREE ex BA 901

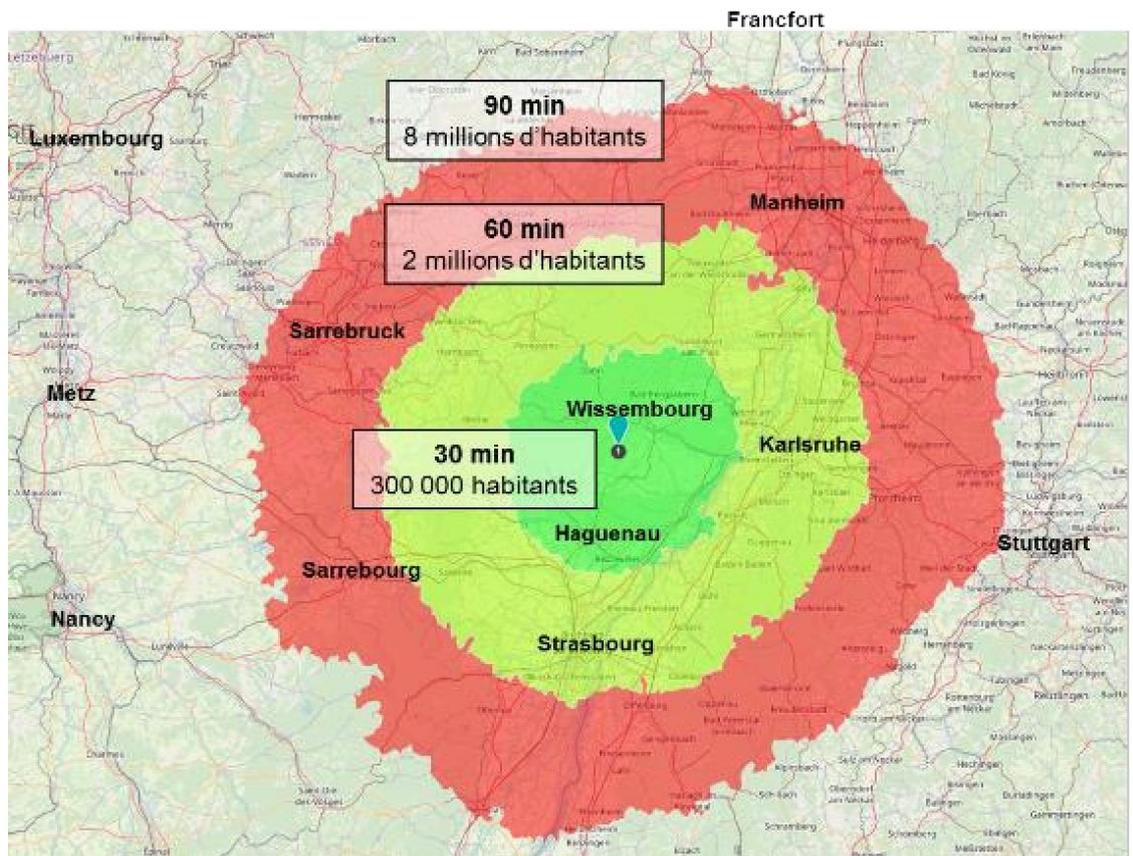
Suivez l'actualité de la station touristique de la BA 901 sur le site de la collectivité www.cc-pays-wissembourg.fr

ANNEXES

Annexe 1 – le territoire, les clientèles cibles et les produits associés (Horwath HTL)



Annexe 2 – la zone de chalandise à 1h30 du site de la BA 901 (Horwath HTL)





Fiche identité

Bâtiment T

Description	
Secteur	Zone Sud
Repérage plan	0046 & 0081
Emprise au sol (en m ²)	Environ 1 150 m ²
Nombre de niveaux	RDC+1
Nombre de pièces	Environ 50 pièces de 20 m ² possibles
État	Correct

TYPOLOGIE

- RDC :
 - 7 pièces de 85 m²
 - 2 ailes identiques d'environ 130 m² avec des sanitaires
- R+1 :
 - 1 grande salle de réunion de 75 m²
 - 6 salles de cours de 50 m²
 - Des combles



Etude pour la reconversion touristique de l'ancienne base aérienne 501 de Drachenbronn

19