

**Projet de valorisation touristique des
bâtiments attenants aux phares de
Beauduc et Faraman**

Etude opérationnelle et de faisabilité

CAHIER DES CHARGES

Maître d'ouvrage :
Parc naturel régional de Camargue
Mas du Pont de Rousty
13 200 ARLES

- 1. Contexte**
- 2. Objectifs**
- 3. Contenu de l'étude**
- 4. Modalités d'exécution de l'étude**
- 5. Calendrier et budget prévisionnels**
- 6. Remise des propositions**
- 7. Critères de sélection des propositions**

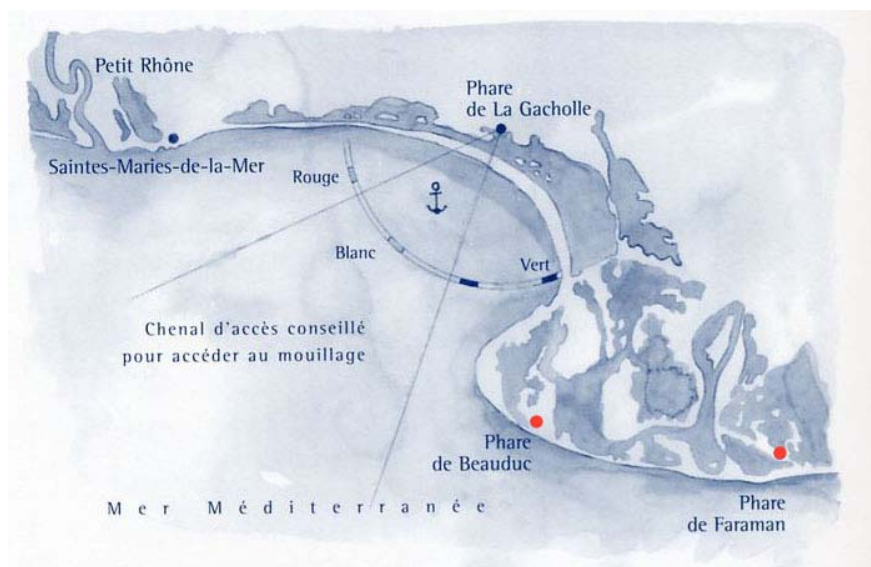
1. Contexte

L'arrondissement maritime de la DDE des Bouches-du-Rhône a saisi la commune d'Arles et le Parc naturel régional de Camargue au sujet d'un projet de mise en gestion des bâtiments attenants aux phares de Beauduc et de Faraman. Ces phares sont aujourd'hui automatisés et télécontrôlés, les anciens bâtiments des gardiens ne sont donc plus utilisés pour les besoins du Service et sont inoccupés depuis plusieurs mois. Propriété de l'Etat, ces bâtiments ont une réelle valeur patrimoniale, bénéficient d'une situation géographique exceptionnelle et constituent des éléments majeurs de l'identité du littoral camarguais. Toutefois, faute d'occupation et d'entretien régulier, ce patrimoine est voué à la ruine et à la disparition. D'ores et déjà, les bâtiments du phare de Beauduc ont subi des dégradations.

Les services de l'Etat concernés proposent de mettre à disposition ces locaux au Parc naturel régional ou à toute structure publique susceptible de proposer un projet d'utilisation et de mise en valeur. Le Parc souhaite donc aujourd'hui conduire une réflexion sur les projets de valorisation et de réhabilitation des bâtiments des deux phares et de rechercher les mesures de gestion appropriées, à partir de deux approches complémentaires, à savoir :

- une réflexion globale en matière de gestion environnementale (et notamment des énergies) engagée dans le cadre du « PLEE Camargue » (Plan Local de l'Energie et de l'Environnement)¹ qui prévoit, parmi ses actions prioritaires, la valorisation et la diffusion des techniques de maîtrise des consommations, la recherche de solutions alternatives et le développement des énergies renouvelables.
- une réflexion économique, stratégique et financière quant à l'usage de ces bâtiments à des fins touristiques (y compris pédagogiques).

¹ La définition d'un Plan Local de l'Energie et de l'Environnement se traduit par une convention tripartite entre une collectivité territoriale (ou un organisme de gestion de territoire), l'ADEME et le Conseil Régional PACA.



Phare de Beauduc



Phare de Faraman

2. Objectifs

Avant d'envisager une réhabilitation « énergétiquement correcte » de ces bâtiments, il est indispensable de leur trouver de nouveaux usages. La création de bâtiments à qualité environnementale n'est pas une fin en soi et doit être soutenue par un projet fiable d'utilisation des locaux. En effet, la mise en place d'usages pertinents sur ces sites constitue la condition sine qua non de pérennisation de la sauvegarde de ces édifices.

Leur capacité d'accueil permet d'envisager d'ores et déjà plusieurs pistes quant à leur future occupation :

- Gîte de séjour et/ou d'étape dans le cadre de sentier de randonnée
- Gîte à thème par exemple dans le cadre de circuits de découverte en lien avec les activités humaines et les milieux naturels (saliculture, pêche...)
- Site d'accueil de classes de mer et plus largement d'établissements scolaires, à la journée ou en séjour, avec ou sans hébergement

Il est à noter qu'il est important pour les services de l'Etat compétents, ainsi que pour le Parc naturel régional de Camargue, que les projets d'occupation se fassent dans une optique de valorisation des espaces naturels du littoral et de tourisme durable, ainsi que dans un souci d'intégration dans le tissu social et économique local. Cette utilisation devra donc être génératrice d'emplois.

Par ailleurs, l'étude prendra en compte certaines contraintes incontournables :

- les bâtiments ne doivent pas être à usage d'habitation en tant que logement permanent ;
- si garde il y a, il devra occuper qu'une partie du bâtiment et cela doit être intégré dans un projet environnemental plus global ;
- accès par le domaine privé des Salins dans les 2 cas : servitude de passage préalable à obtenir ;
- seuls les bâtiments de Faraman sont reliés au réseau électrique ;
- aucun des bâtiments n'est raccordé au réseau d'eau potable.

La réhabilitation de ces bâtiments permettra ainsi d'atteindre des objectifs multiples :

- *développer et qualifier l'offre d'hébergements ruraux à travers la mise en valeur du patrimoine identitaire du territoire*
- *sensibiliser les différents types de publics à l'environnement et aux richesses de l'espace littoral (y compris marin),*
- *offrir une vitrine pour les méthodes alternatives d'électrification, de maîtrise de la dépense énergétique, d'accès à l'eau potable et d'assainissement, de gestion des transports et des déchets,*
- *sauvegarder des éléments du patrimoine architectural maritime camarguais,*
- *créer un potentiel économique en liaison avec Salin-de-Giraud.*

Aussi, le Parc envisage ce projet de réhabilitation comme l'occasion de promouvoir ces aspects dans un esprit pédagogique. Une communication permanente sera mise en place sur les lieux sous forme d'exposition ou de panneaux d'information à proximité des installations. Le rôle démonstratif de ces bâtiments sera également mis en valeur par une communication appuyée (plaquette, bulletin du Parc, article de presse...).

3. Contenu de l'étude

L'étude repose sur deux approches complémentaires :

- une approche économique, stratégique et financière
- une approche de gestion environnementale

Volet I - Approche économique, stratégique et financière

L'étude apportera des éléments de réponse et de réflexion sur trois grands points.

1/ Analyse économique du projet

Dans un premier temps, l'étude cherchera :

- à analyser et à qualifier l'offre locale en matière d'hébergement de groupe ou d'accueil du public (gîtes de séjour, gîtes de mer/à thème, maisons et sentiers à thème, centres de découverte et sentiers littoraux...) : capacité d'accueil, clientèles touchées, prestations proposées, contenu des expositions, politique tarifaire, informations traitées ...
- à recenser les possibilités d'utilisation des bâtiments les plus appropriées, en fonction des ressources locales, des contraintes de chacun des deux sites, et de la réglementation en matière d'accueil du public identifiées par ailleurs (voir Volet II).

Ces propositions devront s'ancrer dans une démarche de valorisation et de protection du patrimoine naturel et marin, avec une dimension pédagogique. Il faudra également justifier de la pertinence de la localisation de telles activités dans ce site et expliciter les liens nécessaires à tisser avec le milieu naturel, cadre et support des activités.

□ En fonction des usages identifiés, l'étude devra dans un second temps :

- dégager les grandes caractéristiques des clientèles potentielles et préciser les marchés touristiques à cibler en priorité (grand public, scolaires, naturalistes/scientifiques...)
- puis valider une ou plusieurs hypothèses de fréquentation ; pour cela, l'estimation des publics captifs sera faite en volume, en saisonnalité et en caractéristiques (proximité/touristes - écoles/professionnels/grand public - individuels/groupes...).

2. Analyse stratégique du projet

□ A partir des clientèles envisagées et des propositions d'aménagements et de réhabilitation formulées par ailleurs (voir Volet II), l'étude devra ensuite :

- déterminer et hiérarchiser les activités et les prestations à proposer à partir des modes d'utilisation identifiés pour chacun des sites : sorties découverte sur des thèmes liés à la mer, à la nature et aux activités humaines présentes (pêche, saliculture...), hébergement, restauration, exposition, manifestations événementielles...
- formuler des propositions d'organisation et de fonctionnement pour chacun des sites : moyens techniques et humains nécessaires (politique tarifaire, jours et horaires d'ouverture, personnel nécessaire...), accès, parkings, signalétique, gestion des flux...
- identifier les modes et réseaux de commercialisation adaptés aux prestations proposées.

3/ Analyse financière du projet

Afin de vérifier le degré d'autonomie financière de l'équipement, un compte d'exploitation prévisionnel sera élaboré sur 3 ans en précisant :

- les charges relatives au fonctionnement de chacun des sites : frais de personnel, (accueil, animation/expositions, surveillance et entretien des installations et des bâtiments, promotion et communication...)
- et les recettes tout en distinguant les recettes propres (animations, visites guidées, location d'équipements, vente de documentations, boutique...) des subventions d'équilibre éventuellement attribuées par les collectivités publiques.

Volet II - Approche de Gestion Environnementale

1/ Le diagnostic devra s'appuyer sur un état des lieux précis des ouvrages (**expertise technique**) mais aussi du cadre. Il permettra de réaliser un inventaire des potentialités des sites et des connexions éventuelles avec d'autres lieux ou cheminements présents dans le delta.

Afin de valider les hypothèses de fréquentation émises dans l'analyse économique, la **liste des contraintes** inhérentes à la localisation du site devra être recensée (absence d'eau et/ou d'électricité, voie d'accès, ...), ainsi que la réglementation en vigueur concernant les lieux d'accueil de différents types de public, afin de les intégrer dans les projets.

La viabilité des différentes options sera également étudiée en fonction de l'existence de réseaux locaux pouvant faire relais, des moyens humains à mettre en œuvre, du système de gestion à mettre en place, de l'éventualité d'un possible retour financier.

2/ Cette première analyse sera indispensable pour la détermination des **propositions d'aménagement des bâtiments dans une optique durable**. En fonction des différentes options d'utilisation retenues, des solutions devront être faites quant aux contraintes identifiées (eaux, électricité, assainissement, accès, ...).

Dans l'esprit du PLEE, les techniques et la conception de la réhabilitation devront correspondre, autant que faire ce peut, à une démarche de qualité environnementale. Dans ce domaine, le Parc priorise ses exigences en terme de :

- gestion de l'énergie et utilisation de l'environnement extérieur immédiat (toutes les solutions pourront être étudiées : solaire thermique, photovoltaïque, micro éolien, isolation, chauffage, automatismes de commande, ...)
- gestion de l'eau et de l'assainissement (utilisation de l'eau pluviale, recyclage...)
- choix des matériaux et des procédés de construction dans ces sites sensibles
- gestion des déchets liés à l'activité des bâtiments
- gestion des transports liés à l'activité des bâtiments.

Pour chaque proposition, les coûts de la restauration des bâtiments, des aménagements nécessaires à la mise en place des activités, des équipements à prévoir dans l'esprit de développement durable devront être estimés.

3/ Après validation de l'une des propositions, **une phase d'élaboration d'un pré-programme** devra permettre de déboucher sur un document opérationnel comprenant pour chacun des deux sites des esquisses et des croquis.

Ce dossier devra intégrer également une partie sur la mise en valeur générale du site, conforme à la réglementation en vigueur sur cet espace.

Précision :

Un travail de synthèse permettra au préalable de recenser les actions similaires qui auraient pu être réalisées ailleurs, notamment sur la côte atlantique, permettant d'enrichir la réflexion.

4. Modalités d'exécution de l'étude

1/ Suivi de l'étude

Afin d'associer les acteurs locaux et les partenaires institutionnels du Parc, l'étude fera l'objet d'un suivi :

- **au sein d'un Comité technique** chargé d'accompagner et de conseiller le bureau d'études dans sa démarche et de préparer les décisions du Comité de Pilotage ; celui sera composé des techniciens du Parc, de représentants des partenaires techniques et financiers (ou les structures qui en dépendent) concernés par l'étude.
- **par un Comité de pilotage** chargé d'orienter les travaux et de valider ou non les phases de l'étude. Celui-ci sera composé de représentants de la ou des commissions thématiques du Parc directement concernées par le projet (« architecture, urbanisme paysages », « tourisme durable », « gestion de l'eau et

des milieux aquatiques » notamment), de représentants des services de l'Etat et de organismes directement concernés par les choix qui pourront être opérés.

2/ Présentation et restitution de l'étude

- ❑ Les documents suivants seront fournis en cours et à l'issue de l'étude :
 - un rapport intermédiaire en 5 exemplaires couleur sur papier recyclé, avec les premières esquisses, les croquis et les photomontages des aménagements proposés,
 - un rapport final en 5 exemplaires couleur sur papier recyclé dont 1 reproductible, avec les plans des bâtiments existants et l'avant projet sommaire,
 - un support numérique de type CD Rom, contenant l'ensemble du projet (libre de droit), sera également remis dans les formats compatibles avec les équipements informatiques du Parc (Word, Excel, Allplan, Autocad, Photoshop, Illustrator),
 - enfin, des supports d'information de type panneaux d'exposition seront prévus afin de présenter la démarche en cours et le projet définitif.

- ❑ Les présentations de l'état d'avancement de la mission lors des réunions du Comité technique et du Comité de pilotage seront faites à l'aide du logiciel Power-point.

5. Calendrier et budget prévisionnels

- ❑ A compter du démarrage de la mission prévue courant février 2007, **le calendrier prévisionnel** est le suivant :

Volet I - Approche économique, stratégique et financière : trois mois

- 1/ Analyse économique du projet : un mois
2. Analyse stratégique du projet : un mois et demi
- 3/ Analyse financière du projet : quinze jours

Volet II - Approche de gestion environnementale : quatre mois

- 1/ Diagnostic / état des lieux précis des ouvrages : un mois et demi
- 2/ Propositions d'aménagement : un mois et demi
- 3/ Elaboration de l'avant projet sommaire : un mois

- ❑ **Le budget global** prévu pour la réalisation de l'étude (y compris frais de déplacements et frais divers) est compris entre 30 000 et 33 000 euro TTC **réparti de la manière suivante** :

- 1/4 du montant TTC pour le Volet 1
- 3/4 du montant TTC pour le Volet 2

6. Remise des propositions

- ❑ Les propositions d'intervention devront comprendre :
 - la démarche d'intervention proposée,
 - un devis détaillé précisant le nombre de jours d'intervention consacrés à chacune des phases de la mission ainsi que les conditions de paiement, **en distinguant d'une part le coût de « l'approche économique, stratégique et financière », et d'autre part, le coût de « l'approche de gestion environnementale »,**
 - le planning prévisionnel des différentes phases d'intervention, et la durée de la mission,
 - le nom du chef de projet ainsi que la composition de l'équipe mobilisée en précisant la qualification et l'expérience des différents intervenants,

- des exemples de références similaires ou proches du travail demandé,
- une déclaration sur l'honneur du candidat justifiant qu'il a satisfait aux obligations sociales et fiscales ; le candidat retenu devra fournir dans un délai de 10 jours les attestations sociales et fiscales (article L324-14 du code du travail)
- un RIB

☐ Les propositions devront être adressées au plus tard **le mercredi 10 janvier 2007** à :
Monsieur le Président du Parc naturel régional de Camargue - Mas du Pont de Rousty –
13200 ARLES

7. Critères de sélection des propositions

Les offres seront jugées sur les capacités du cabinet d'étude à traiter les différents aspects de la mission. Les coûts d'intervention, les références du prestataire et la composition de l'équipe mobilisée seront examinés avec intérêt.

Personnes à contacter

- M. Dominique VERGNAUD – Chef du service Tourisme et Activités économiques – tourisme@parc-camargue.fr - Tel : 04 90 97 19 27
- Melle Elen LE ROUX – Chargée de mission Architecture, Urbanisme, Paysage et Energie – archi@parc-camargue.fr – Tel : 04 90 97 10 40
- Mme Delphine MAROBIN-LOUCHE – Chargée de mission Littoral et Milieu Marin – littoral@parc-camargue.fr – Tel : 04 90 97 10 40