

REGION POITOU-CHARENTES

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

VILLE DE ROCHEFORT

**Etude de faisabilité et de pré-programmation
pour le développement et la diversification
de l'activité thermique à Rochefort**

CAHIER DES CHARGES



SOMMAIRE

I – PREAMBULE.....	3
A - Situation géographique, institutionnelle et historique de Rochefort.....	3
B - Petite histoire de l'eau thermale de Rochefort.....	3
II - CONTEXTE	3
A - Le développement de l'activité par l'établissement thermal.....	3
B - Le site des thermes.....	4
C - La ressource en eau thermale et la quantité exploitable	4
D - Les caractéristiques de l'eau thermale.....	4
E - Les indications thérapeutiques.....	5
F - La volonté de développer le thermalisme à Rochefort.....	5
G - Le potentiel immobilier.....	6
II - OBJET DE LA MISSION	6
III - CONTENU DE LA MISSION.....	6
A - Définition du projet de développement et de diversification..	7
1 - Etude de marché	7
2 - Etude de faisabilité	7
- Faisabilité économique et financière	7
- Faisabilité juridique.....	7
B - Déclinaison technique du projet retenu.	8
- Elaboration du pré-programme de l'opération	8
- Faisabilité technique des sites et des bâtiments.....	8
IV – RESSOURCES	9
A - Éléments mis à disposition du titulaire	9
B - Maîtrise d'ouvrage	9
C - Partenaires	9
V - MODALITES DE REALISATION.....	10
A - Composition de l'équipe	10
B - Déroulement.....	10
C - Durée.....	10
D - Restitution.....	10
VI – ANNEXES	11

I - PREAMBULE

A - Situation géographique, institutionnelle et historique de Rochefort

Situé sur la façade Atlantique, entre Nantes et Bordeaux et plus précisément au cœur de la Charente-maritime, entre La Rochelle, Saintes et Royan, Rochefort (25 000 habitants) est la ville centre de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO) qui regroupe 25 communes et compte 63 000 habitants.

Ville nouvelle du XVII^{ème} siècle, Rochefort doit sa création, en 1666, à l'implantation d'un arsenal maritime et militaire dont l'ambition était d'en faire le plus grand et le plus beau du royaume. De ce passé prestigieux, Rochefort hérite d'un patrimoine urbain parmi les plus riches et les plus remarquables du Département.

Depuis le départ de la Marine nationale, Rochefort cherche à se reconverter en ville touristique grâce à ses musées, sa vie culturelle animée et sa station thermale qui est la plus importante du centre-ouest de la France.

B - Petite histoire de l'eau thermale de Rochefort

La question de l'eau potable a été un souci permanent dans l'histoire de la Ville. De nombreuses tentatives de forages ont été entreprises et c'est en 1866 que jaillit, d'un puits artésien, foré à 856 m de profondeur, face aux bains de l'Hôpital de la Marine, une eau minérale à 41°C (250 000 litres/24h).

Les médecins attribuent à cette « eau-miracle » une multitude de propriétés thérapeutiques. Mais les finances de l'époque ne permettent pas à la Ville d'exploiter cette source. Cependant, l'Hôpital de la Marine aménage un petit module thermal pour les marins et soldats de l'infanterie de Marine. Après avoir été abandonnée en 1892, cette eau reste inexploitée pendant plus de 60 ans.

Puis, la Ville décide de réaliser un nouveau forage, à proximité des remparts et, fin 1953, l'eau jaillit à nouveau de 856 m de profondeur à 10m³/h. Cette source de l'Empereur (nom donné en souvenir de Napoléon 1^{er}, qui avait facilité les premiers forages) provient de la même nappe. En 1955, la municipalité fait construire un module thermal expérimental. Fin 1959, la station thermale de Rochefort est agréée par la Sécurité Sociale et le ministère de la Santé Publique. En 1961, Rochefort se dote d'un établissement thermal en dur dont les installations sont régulièrement agrandies, modernisées avec, au milieu des années 70, la création d'une piscine, d'un solarium, de salles de massages sous rampes, de cabines spécialisées...

II - CONTEXTE

A - Le développement de l'activité par l'établissement thermal

A partir de 1982, tout en restant propriétaire de la source, la Ville confie l'exploitation de l'eau à la Société Thermale de Rochefort, liée au groupe Eurothermes. A cette date, le nombre de curistes dépasse 4 000 par an, contre 1 089 en 1970. Au milieu des années 80, des travaux d'extension sont réalisés pour doubler la capacité d'accueil.

Comme les besoins en eau augmentent, la Ville réalise, sur le site des thermes, un deuxième puits « Blondel », puis un troisième « Empereur II » (dont le forage se situe à 210 m des forages précédents pour sortir après déviation à 32 m de Blondel), respectivement en 1989 et en 2000.

Simultanément, le premier forage « Empereur », dont la production a été arrêtée en 2001, est aujourd'hui condamné.

En 1988, les thermes accueillent plus de 6 300 curistes. Puis, en 1997, en raison de la saturation mais aussi pour permettre d'autres pratiques, des travaux d'agrandissement sont réalisés. En 1998, la fréquentation atteint 10 700 curistes. En 2002, les thermes gagnent le seuil des 12 000 curistes. En 2010, le centre thermal crée un 3ème bassin pour des soins spécialisés en phlébologie.

Après une baisse de fréquentation au début des années 2000, ce sont 250 à 700 curistes supplémentaires qui viennent chaque année en cure. Aujourd'hui, Rochefort est la 6ème station thermale française avec 16 300 curistes en 2014. Ce sont essentiellement des cures médicales et plus des 2/3 des curistes sont déjà venus.

L'activité thermale se déroule sur 41 semaines par an, de fin février à début décembre. Le reste du temps est consacré à la réalisation de travaux et à l'entretien.

En juin 2015, l'établissement thermal a obtenu la certification AQUACERT, offrant un gage de qualité et de sécurité aux patients.

B - Le site des thermes

Les thermes de Rochefort se situent au Nord de la ville, entre le secteur de la gare et le centre ancien. L'établissement thermal est implanté, rue Camille Pelletant, à proximité de deux anciennes friches hospitalières : l'hôpital de la Marine et l'hôpital Saint-Charles. Les propriétés et les équipements (thermal et hôteliers) sont très imbriqués. Le complexe thermal ne dispose pas, ou très peu, de capacité d'extension. Le site comporte également un ancien château d'eau dont un nouvel usage est recherché depuis longtemps.

C - La ressource en eau thermale et la quantité exploitable

Agréée depuis 1959, exploitée par une société privée depuis 1982, les thermes de Rochefort sont alimentés par deux forages : F2 « Blondel » et F3 « Empereur II » .

L'arrêté ministériel relatif à l'exploitation de l'eau minérale naturelle issue de ces captages limite le débit d'exploitation à 50m³/h par pompage sur le captage « Empereur F3 » ou à partir de l'exploitation simultanée des captages « Empereur F3 » et « Blondel » sous réserve que le captage « Blondel » n'excède pas 28m³/h pendant 10h ou 15m³/h en pompage continu.

Les forages fonctionnent en permanence pour alimenter les postes de soins du centre thermal et les débits minimaux nocturnes ou d'entretien (10m³/h pour « Blondel » et 20m³/h pour « Empereur II ») sont rejetés dans le réseau pluvial de la ville qui se déverse dans la Charente, à l'entrée du port de plaisance, sans traitement ni abaissement de température.

Il ressort de l'observation sur 10 ans des débits et niveaux des deux forages en activité, que l'exploitation actuelle de 350 000 m³/an « paraît stabiliser la pression du réservoir thermal » (cf bilan de l'exploitation des forages des thermes de Rochefort - Hydo Invest - 2014). En effet, le volume d'eau minérale naturelle exploitable doit également respecter l'équilibre de la ressource naturelle.

D - Les caractéristiques de l'eau minérale naturelle de Rochefort

Les captages des forages « Empereur II » et « Blondel » sont issus des mêmes couches géologiques (formation aquifères de l'Infra-Toarcien) et font l'objet d'un mélange sous le nom de « Clerville ».

Les caractéristiques de l'eau minérale naturelle des deux captages sont fournies en annexe.

En raison des teneurs élevées en fluor, arsenic, bore et de sa radioactivité, l'arrêté ministériel prescrit que cette eau minérale naturelle ne doit être utilisée que sous contrôle médical dans l'établissement thermal.

E - Les indications thérapeutiques

L'eau chaude minérale naturelle de Rochefort est agréée pour quatre indications thérapeutiques. Elle possède une action antalgique, anti-inflammatoire et cicatrisante et donne d'excellents résultats en rhumatologie, phlébologie, dermatologie et affections des muqueuses bucco-linguales.

Les thermes de Rochefort bénéficient également d'une richesse propre aux boues de la Charente (argiles fluvio-marines concentrées d'algues et de micros organismes) qui, mélangées à l'eau thermale, présentent des propriétés curatives reconnues offrant un complément thérapeutique efficace notamment en rhumatologie.

F - La volonté de développer le thermalisme à Rochefort

En 2015, la nouvelle municipalité a engagé une étude de programmation urbaine sur le centre ville et ses abords. L'objectif est de donner un nouveau souffle à Rochefort, de développer l'attractivité de la Ville, d'améliorer la qualité des services et de définir les bases d'un projet de ville pour les 15 à 20 prochaines années. Cette étude transversale couvre différents domaines comme le développement économique, le logement, le cadre de vie, la qualité urbaine, la vie sociale, les déplacements...

Dans ce cadre, il ressort des orientations stratégiques, notamment la nécessité de reconfigurer et de relocaliser l'activité thermique en développant éventuellement la balnéothérapie et le thermoludisme.

Cela doit s'accompagner d'un projet touristique en appui sur le potentiel local et d'une politique d'hébergement revalorisée.

Simultanément, il s'agira de reconquérir les espaces urbains centraux, de valoriser la ville marchable, de développer les liens entre la ville et la nature, de créer un lieu de diffusion culturelle (spectacles, manifestations...).

La Ville, tout en poursuivant la mise en valeur de son patrimoine, va donc chercher à réinvestir dans son cadre de vie, dans un contexte de développement de l'hébergement touristique (plus de 300 logements touristiques neufs sont programmés à l'échéance de deux ans).

Malgré l'augmentation régulière du nombre de curistes, l'établissement thermal, d'architecture banale, ne reflète pas la réalité de l'activité et présente peu de capacité de développement sur place. Dans le contexte actuel, son évolution vers une offre plus contemporaine, pour faire face à la modernisation et la diversification des autres stations thermales, paraît compromise.

A l'approche de la fin du contrat entre la Ville et la Société Thermale de Rochefort, la Ville souhaite connaître les conditions de développement et de diversification de l'activité thermique, afin que sa place déterminante dans l'activité économique et touristique du territoire soit renforcée.

Dans le cadre de son projet de développement urbain, l'objectif de la Ville, en matière de thermalisme, est d'accueillir 25 000 curistes à court terme et 40 000 à long terme, en plus d'une diversification vers des activités non médicales.

G - Le potentiel immobilier

Comme le développement et la diversification des thermes est difficilement envisageable sur le site actuel et qu'une extension d'activité sur un autre site apparaît pénalisante en terme de gestion, la Ville souhaite étudier un repositionnement des thermes au sein d'une des deux friches hospitalières existantes à proximité :

- soit la « tour » de l'ancien hôpital civil Saint-Charles qui appartient à la Ville. L'ordre de grandeur du coût de la démolition des bâtiments en périphérie de la « tour » conservée et le désamiantage est estimé à 3 M € TTC.

- soit l'ancien hôpital de la Marine qui est inscrit au titre des Monuments historiques et appartient à un propriétaire privé.

Le potentiel de reconversion du site des thermes actuel (établissement thermal, hôtel, château d'eau) sera également étudié dans le cadre du développement du thermalisme.

II - OBJET DE LA MISSION

La présente mission doit permettre de définir le type de développement et de diversification projeter pour l'activité thermale ainsi que les conditions de réalisation. Elle doit permettre de répondre aux questionnements suivants :

- Quels produits à conforter et à développer dans les différents domaines (médical, thermoludique, bien-être...) ?
- Dans quelles conditions envisager le développement et la diversification de nouvelles activités ?
- Quelles sont les conditions de faisabilité économique ?
- Quels montages juridiques et financiers retenir pour le projet ?
- Quelles orientations du pré-programme fonctionnel et technique adopter ?
- Quels avantages et inconvénients perçus pour les sites potentiels ?
- Quelles sont les conditions pour bénéficier d'une ressource en eau minérale naturelle suffisante pour développer et diversifier les activités thermales ?

L'objectif de l'étude est de fournir à la Ville des outils d'aide à la décision concernant le positionnement économique, le portage, la structure juridique, le mode d'exploitation et de décliner le projet retenu sur un site.

III - CONTENU DE LA MISSION

L'exploitation de l'eau minérale naturelle de Rochefort est soumise à des contraintes réglementaires (arrêté ministériel), naturelles (ressource en eau, caractéristiques physico-chimiques de l'eau) et médicales (préconisations thérapeutiques, volume actuellement utilisé).

Dans l'objectif de développer les soins médicaux voire également des activités ludiques et de bien-être, il est demandé d'identifier les solutions qui, tout en utilisant un volume d'eau minérale naturelle équivalent, permettent de développer et de diversifier les activités.

Ces propositions ne devront pas pour autant remettre en cause la qualité des soins ni l'attractivité des produits développés.

A - Définition du projet de développement et de diversification

1 - Etude de marché

- Identifier les potentiels de renforcement, de développement et de diversification du thermalisme ;
- Analyser les besoins et la concurrence (clientèle, offre, produits, tarifs...) pour le développement d'activités non médicales (ludique, bien-être, nouvelles tendances, produits adaptés aux aspirations de demain...);
- Evaluer les offres complémentaires ou nouvelles à développer en matière de soins médicaux (innovations médicales, nouvelles indications thérapeutiques, nouveaux contenus, autres formats de cures...);
- Définir le positionnement commercial (nature et gamme des activités, services et prestations ainsi que la clientèle ciblée) ;
- Analyser la pertinence de chacun des sites au regard de la nature et des objectifs de développement pressentis ;
- Préciser les conditions de réussite ;
- Identifier les développements induits par les activités développées (hébergement, restauration...).

2 - Etude de faisabilité

La faisabilité doit avant tout, être étudiée à partir des aspects économiques et juridiques, en s'appuyant sur des ratios pour la partie technique. Différents scénarios seront proposés.

- Faisabilité économique et financière

- Estimer les coûts d'investissement et de fonctionnement prévisionnels ;
- Présenter des comptes d'investissement et comptes d'exploitation prévisionnels ;
- Etablir des bilans d'exploitation prévisionnels sur une période significative (au moins 5 ans) ;
- Etudier les conditions de la rentabilité pour capter des investisseurs et des financements.

- Faisabilité juridique

- Etudier et comparer les différents montages juridiques en conception, réalisation et exploitation ;
- Conseiller la Ville et ses partenaires dans le choix du portage des investissements à réaliser et de la gestion ultérieure.

Rendus : - Etude de marché et positionnement ;
- Etude de faisabilité économique et juridique du projet ;
- Synthèse des scénarios proposés et du projet de développement retenu ;
(les données analysées et bases de calculs seront jointes en annexe)

B - Déclinaison technique du projet retenu

- Elaboration du pré-programme de l'opération

Il doit permettre à la Ville d'arrêter les choix fondamentaux :

- Description fonctionnelle des besoins que doit satisfaire l'opération : définir les unités fonctionnelles, le schéma de fonctionnement de l'équipement (quantifier les différentes surfaces, les circulations, l'organisation des espaces...) et du site (accès, stationnement...);
- Identification des différentes contraintes et des exigences essentielles à prendre en compte ;
- Optimisation de l'utilisation de la ressource en eau chaude des forages des thermes ;
- Identification des études complémentaires à réaliser ;
- Estimation de l'enveloppe financière prévisionnelle (bâtiment, espaces extérieurs, mobilier, matériel...);
- Définition des coûts de fonctionnement ;
- Définition du calendrier prévisionnel.

- Faisabilité technique des sites et des bâtiments (identifiés plus haut)

- Evaluer le potentiel des bâtiments, des terrains et les contraintes techniques et réglementaires ;
- Vérifier l'adéquation entre les sites, leur environnement, les bâtiments existants et le projet ;
- Proposer différents scénarios ;
- Faire une approche des coûts et les avantages-inconvénients de chaque scénario ;
- Affiner la faisabilité économique et financière du scénario retenu.

Rendus : - Pré-programme (présentation de l'opération, éléments permettant d'apprécier la faisabilité, identification des principales contraintes, besoins et exigences que doit satisfaire l'opération, organisation de la maîtrise d'ouvrage, études complémentaires à réaliser, coûts et calendrier prévisionnels) ;
- Présentation des scénarios d'implantation avec des arguments étayés et vérification des conditions de faisabilité économique ;
- Synthèse de la déclinaison technique retenue pour le projet de développement.

Les éléments remis devront également permettre à la ville et/ou à l'opérateur de :

- identifier les éventuels agréments ou dérogations nécessaires,
- identifier les financements (subventions, prêts), participations en capital ou investisseurs..., nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, suivant le montage qui sera retenu.

IV - RESSOURCES

A - Éléments mis à disposition du titulaire (non exhaustif)

- Bilan de l'exploitation des forages des thermes de Rochefort (Hydro Invest - 2014) ;
- Rapport annuel d'activité de la Société Thermale de Rochefort (2014) ;
- Arrêté ministériel du 2 avril 2006 relatif à l'exploitation de l'eau minérale de Rochefort ;
- Etude sur l'opportunité pour l'exploitation énergétique des rejets des eaux de forage du centre thermal de Rochefort (Enertek et ICSE – 2013) ;
- Plans de l'ancien hôpital Saint-Charles ;
- Etude SEMDAS-EGIS Aménagement « Reconversion du site de l'hôpital Saint-Charles » (2010) ;
- Mémoire de formation IMQE de Régis Seuwin : « Comment renouveler durablement les centres anciens : le cheminement de Rochefort » (2014) (pages 93 et s. « les thermes au coeur du dispositif de l'attractivité économique ») ;
- Plans de l'ancien hôpital Saint-Charles ;
- Plans de l'ancien hôpital de la Marine ;
- Etude de programmation urbaine (en cours) ;
- Visites de sites.

Le prestataire recherchera toute autre information, document ou élément nécessaire à la réalisation de sa mission, en complément de ceux figurant au cahier des charges.

B - Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage de l'étude est assurée par la Ville de Rochefort.

Une référente, Claudie Gelé, chargée de projet renouvellement urbain, est identifiée au sein de la collectivité pour le suivi de cette étude.

Les personnes ressources pour cette étude sont :

- Delphine PARIS, adjointe au Maire chargée des relations aux entreprises, de l'artisanat, du thermalisme, du port de plaisance et des salles municipales ;
- Thierry LESAUVAGE, adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, de la politique d'aménagement, des affaires immobilières, du développement durable et des espaces verts ;
- Alain PAPILLON, directeur des services techniques ;
- Guillaume MICHAUD, responsable du service eau, assainissement, marais ;
- Aline KERGADALLAN, directrice du patrimoine bâti ;
- Régis SEUWIN, directeur de l'urbanisme,
- Bruno COUSSY, architecte conseil de la Ville.

Le maître d'ouvrage s'engage à mettre à la disposition du prestataire et à sa demande, tout document ou information dont il dispose nécessaire à l'exécution de la mission.

C - Partenaires

- la Société Thermale de Rochefort ;
- l'Office de Tourisme et la Maison du curiste ;
- Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (direction développement économique et direction tourisme) ;
- le propriétaire de l'Hôpital de la Marine ;
- Direction Régionale des Affaires Culturelles (étude de secteur sauvegardé en cours) ;
- la Caisse des Dépôts, le Conseil Régional, le Conseil Départemental ;

- les professionnels de santé, l'ARS (pour l'aspect médical) ;
- les hébergeurs, les restaurateurs...

Le prestataire prendra contact avec les acteurs locaux susceptibles d'apporter toute information utile à la bonne exécution de la mission.

V - MODALITES DE REALISATION

A - Composition de l'équipe

Le prestataire réunira une équipe regroupant des compétences en :

- développement d'activités thermales, thermoludiques et de bien-être (activités médicales et non médicales) avec une connaissance du fonctionnement des établissements thermaux et de la réglementation ;
- analyses économiques et financières des établissements thermaux et de thermoludisme ;
- économie de la construction ;
- programmation fonctionnelle et technique de complexe thermal et thermoludique (avec notamment la prise en compte des économies d'énergies, de la réglementation spécifique au thermalisme, du traitement de l'eau et des boues utilisées) ;
- montages juridiques et de partenariats, impliquant une collectivité, en conception, réalisation et exploitation d'équipement (différentes formes juridiques à croiser avec le thermalisme).

B - Déroulement

L'étude se déroulera suivant la proposition du prestataire avec a minima :

- une réunion de démarrage ;
- des réunions intermédiaires à l'intérieur de chaque phase suivant la méthodologie proposée ;
- une réunion à l'issue de chaque phase ;
- une réunion de restitution finale dans un comité regroupant la collectivité et ses partenaires notamment financiers.

La durée des différentes phases sera précisée par le candidat, dans le cadre du délai global d'exécution.

Chaque réunion fera l'objet d'un compte rendu écrit, réalisé par le prestataire et transmis par mail, dans un délai de 8 jours, aux différents participants.

C - Durée

La date prévisionnelle de début de prestation est prévue pour le 5 janvier 2016.

La durée de l'étude est fixée à 5 mois maximum à compter de sa notification (hors temps nécessaire aux prises de décisions de la maîtrise d'ouvrage).

D - Restitution

Au delà des comptes rendus de réunions, le prestataire s'engage à fournir à la Ville :

- un rapport à la fin de chaque phase de l'étude ;
- un rapport final reprenant l'ensemble des éléments de l'étude ;
- une synthèse des résultats de l'étude à l'issue de la mission ;

sous la forme de :

- un exemplaire papier reproductible. L'ensemble des données brutes récoltées et travaux menés sera remis en annexe.
- une version numérique compatible avec les logiciels de la Ville (Libre Office), les formats JPEG, PDF et DWG sont également acceptés.

VI - ANNEXES

1 - Plan de situation

2 - Vue aérienne

3 - Plan de cadastre

4 - Analyses de l'eau minérale naturelle