Appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la gestion et l'exploitation de :

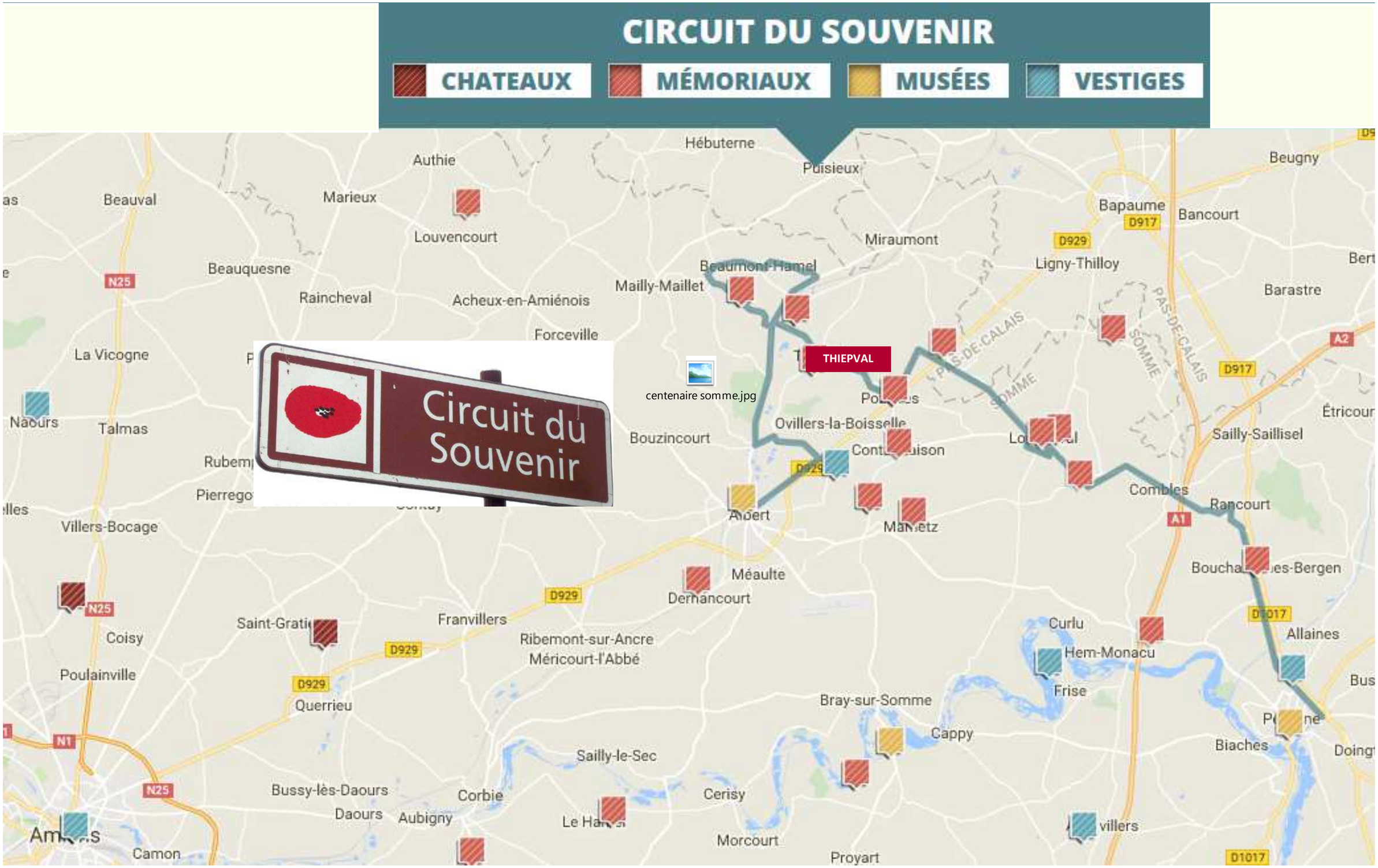
la Maison Potié
sur le site mémoriel de THIEPVAL

Cahier des charges

Janvier 2018

somme
LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Le site de Thiepval au cœur du circuit du Souvenir



Le site de Thiepval et la Bataille de la Somme

L'importance historique du site de Thiepval

Le village de Thiepval, dans la Somme, occupe une position **dominante au** dessus de la vallée de l'Ancre. À l'automne 1914, le front se stabilise à Thiepval, véritable place forte stratégique pour les Allemands. Depuis les hauteurs du village, ils dominent l'armée française restée en contre-bas. Le 1er juillet 1916 à 7h20, 1er jour de la Bataille de la Somme, 100 000 soldats britanniques partent à l'assaut de la première ligne allemande. C'est un échec sanglant : au **soir du 1er juillet, 60 000 britanniques sont hors de combat, 20 000 d'entre eux sont tués, 40 000 sont blessés ou faits prisonniers**. L'armée britannique qualifiera le 1er Juillet 1916 **de jour le plus sanglant de son histoire militaire. Pour les Britanniques, Thiepval incarne la tragédie humaine qu'est la bataille de la Somme et le sacrifice de jeunes combattants volontaires, tombés en masse.**

Vue du site par satellite

L'organisation du site mémoriel

Pour conserver la mémoire des 73 000 disparus sans sépulture connue des armées de l'Empire britannique tombés lors des batailles de la Somme, le **Mémorial franco-britannique de Thiepval** est érigé de 1928 à 1932 à l'initiative du gouvernement britannique. Il est positionné sur la crête qui domine la vallée de l'Ancre et l'ancien champ de bataille. À l'hiver 1931-1932, un **cimetière franco-britannique**, comportant 300 tombes de soldats français et autant de tombes de soldats de l'Empire britannique, est érigé au pied du Mémorial en symbole de l'alliance des deux armées.

En 2004, un **Centre d'accueil et d'interprétation** est construit par le Département sur le site, exploité par l'association Historial de la Grande Guerre. Il a été agrandi en 2016 pour offrir aux visiteurs un véritable **musée de site** consacré aux batailles de la Somme, complémentaire à l'Historial.

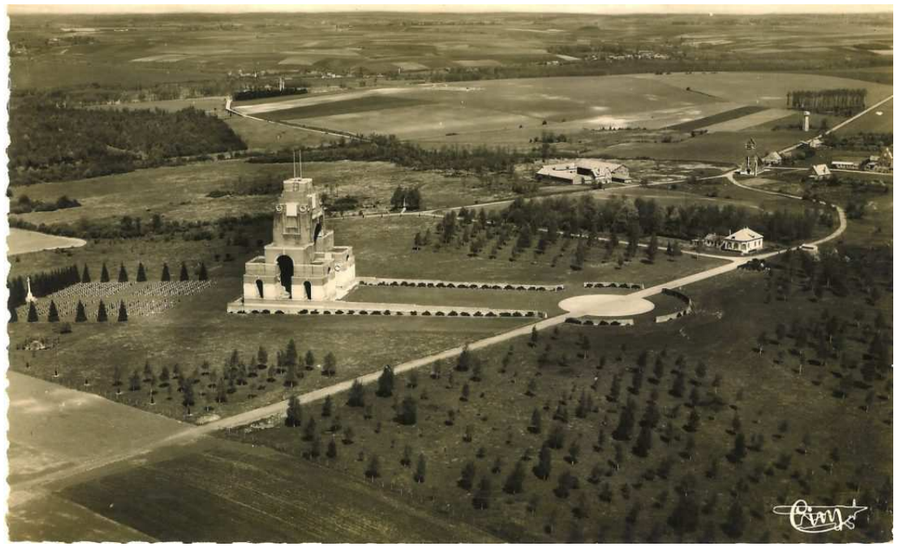
Le site est aujourd'hui un lieu de mémoire international, attirant environ 215 000 visiteurs par an.

En 2015, le Département de la Somme acquiert la **« propriété Potié »,** située au cœur du site, afin d'en faire un lieu d'accueil (salle pédagogique, salon de thé …) complémentaire à l'existant. **Le présent AMI lancé par le Département porte sur ce futur équipement.**

LE MEMORIAL DE THIEPVAL : IMAGES DE REFERENCE et CHIFFRES CLEFS

Le Mémorial, inauguré le 1er août 1932 par le Prince de Galles et le Président de la République française, est l'un des plus imposants monuments commémoratifs au monde. Conçu par le grand architecte britannique Sir Edwin Lutyens (qui est également l'auteur du Mémorial national australien de Villers-Bretonneux et de la « pierre du souvenir »), il est constitué d'arches imbriquées dont les 16 piliers ont pour vocation de conserver la mémoire des soldats des armées britanniques et sud-africaines qui sont portés disparus dans la Somme entre juillet 1915 et mars 1918.

Aujourd'hui, 72 244 patronymes de disparus sont gravés sur les plaques de pierre blanche de Portland supportées par les piliers. Le Mémorial rappelle que la Bataille de la Somme, du 1er juillet au 18 novembre 1916, fut la plus sanglante de la Grande Guerre avec 1 200 000 victimes.



Le Mémorial et le cimetière sont entretenus par la Commonwealth War Graves Commission (CWGC). Ils ont accueilli le 1er juillet 2016 la *cérémonie majeure de commémoration du centenaire de la Grande Guerre.*

LE CENTRE D'ACCUEIL ET D'INTERPRETATION DEVENU MUSEE

Le 1er juillet 2004, un centre d'accueil et d'interprétation a ouvert ses portes, grâce aux efforts conjugués du Conseil départemental de la Somme et de l'organisation de bienfaisance britannique « Thiepval Project » qui a su mobiliser des fonds, particulièrement en Grande-Bretagne, avec le soutien des fonds structurels européens.

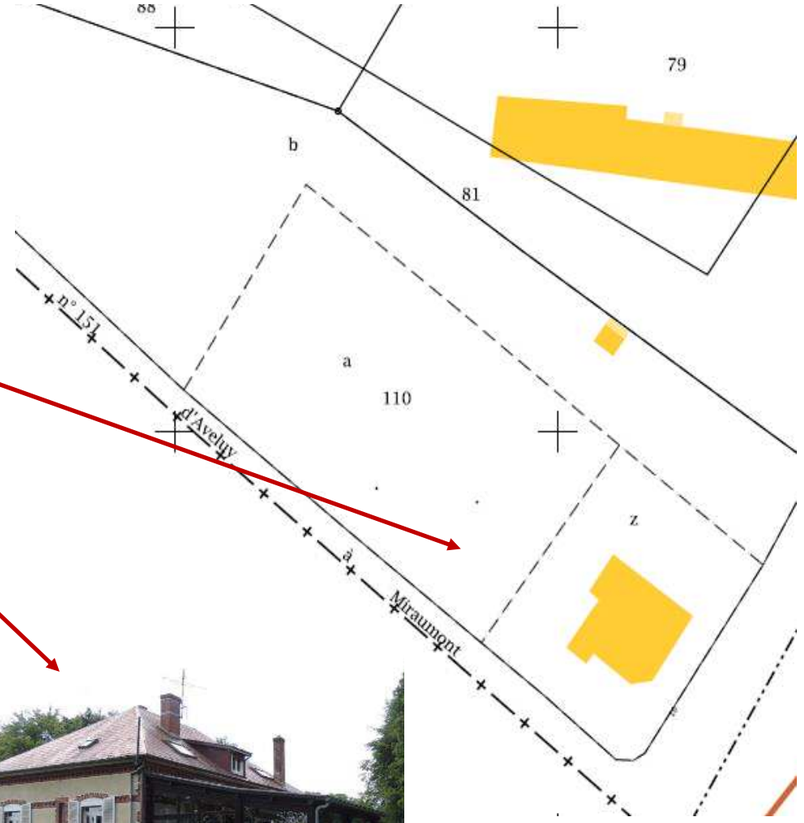
Géré par l'Historial de la Grande Guerre, soutenu par un comité franco-britannique, ce centre d'accueil propose aux visiteurs une exposition pédagogique sur les combats de la Grande Guerre, notamment la bataille de la Somme et Thiepval. Une salle de projection offre un complément d'informations. Des bornes informatiques sont également à disposition des visiteurs qui permettent de faire des recherches sur les soldats, de situer un cimetière ou de localiser une tombe. D'architecture moderne, ce long bâtiment semi-enterré se fond parfaitement dans le paysage.

Depuis le 1er juin 2016, le centre d'accueil est complété par un **musée** d'environ 400 m^2 construit par le Département, offrant de nouveaux espaces d'exposition consacrés **aux batailles de la Somme**, en particulier à celle de **1916,** et à la mémoire des soldats disparus. L'exposition permanente réalisée par l'Historial réunit pièces de collections, objets archéologiques, outils multimédias et installations grandeur nature (réplique de l'avion de Charles Guynemer). La grande fresque (60 mètres de long) dessinée par **Joe Sacco** ouvre une fenêtre imagée sur le champ de bataille du **1er juillet 1916.**

De nombreux services sont disponibles sur place : boutique, distributeurs de boissons, tables pique-nique, wi-fi ...

ORGANISATION DU SITE DE THIEPVAL ET LOCALISATION DE LA MAISON POTIE

En 2015, le Département a acquis la **propriété Potié**, enclavée au cœur du site mémoriel. Localisée sur la parcelle cadastrée X n°110, elle représente une surface de 8 011 m ^{2}, comporte une maison d'habitation de 187 m ^{2}, d'une surface habitable de 266 m ^{2}.

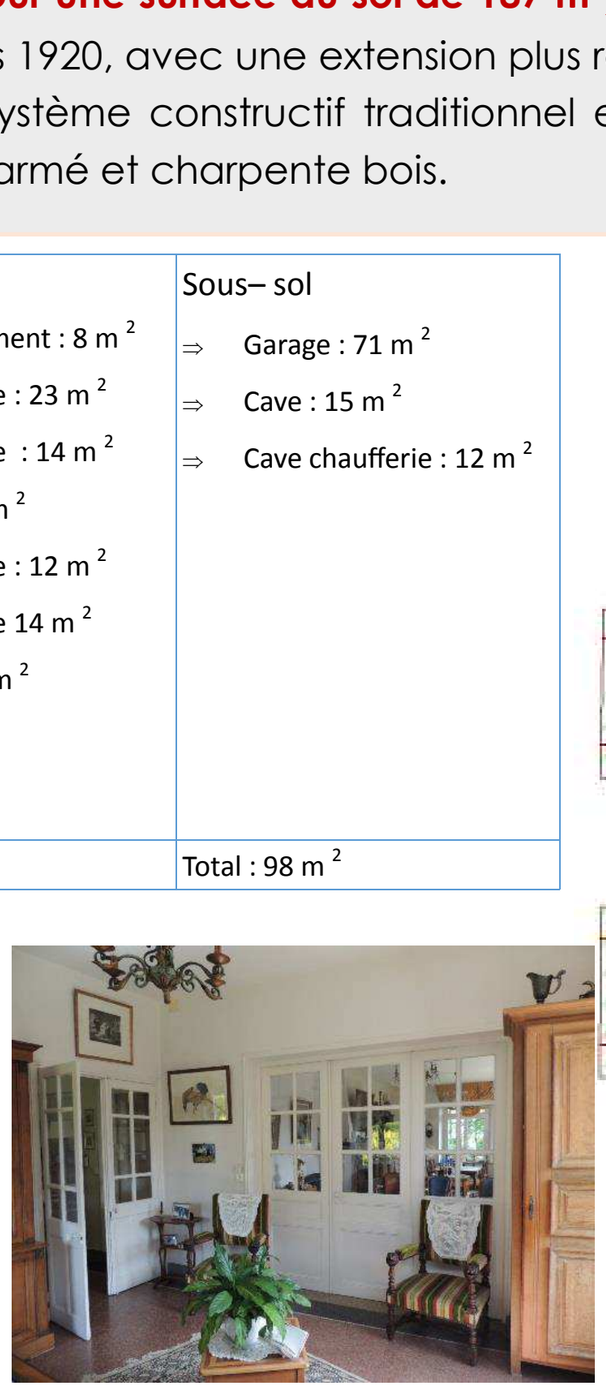


DESCRIPTION DE LA MAISON « POTIE » : état actuel

La maison (266 m² habitable pour une surface au sol de 187 m²) : construction datant des années 1920, avec une extension plus récente (véranda sur sous-sol). Système constructif traditionnel en maçonnerie de briques, béton armé et charpente bois.

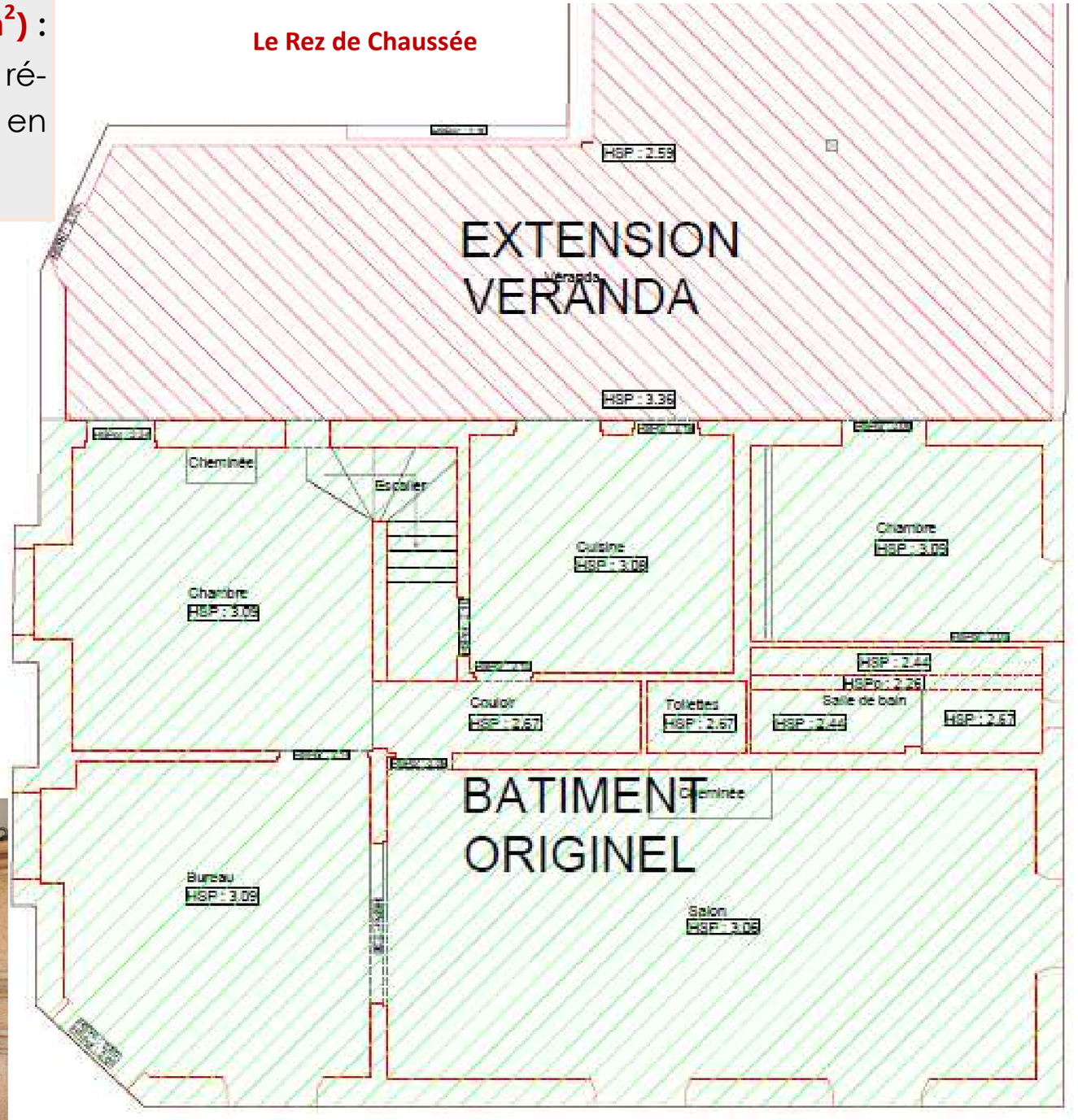
REZ DE CHAUSSEE :	ETAGE :	Sous– sol
⇒ Véranda : 71 m²	⇒ Dégagement : 8 m²	⇒ Garage : 71 m²
⇒ Entrée : 21 m²	⇒ Chambre : 23 m²	⇒ Cave : 15 m²
⇒ Salon séjour : 41 m²	⇒ Chambre : 14 m²	⇒ Cave chaufferie : 12 m²
⇒ Dégagement : 3 m²	⇒ SdB : 7 m²	
⇒ WC : 1 m²	⇒ Chambre : 12 m²	
⇒ Salle à manger : 20 m²	⇒ Chambre 14 m²	
⇒ Cuisine : 13 m²	⇒ WC : 1 m²	
⇒ Chambre : 11 m²		
⇒ Sdb—WC : 6 m²		
Total : 187 m²	Total : 79 m²	Total : 98 m²

La véranda



Le salon séjour

Le Rez de Chaussée



LA MAISON POTIE : principales conclusions de l'étude de faisabilité réalisée en juillet 2015

Le Conseil Départemental a confié au cabinet d'études OREA la réalisation d'un diagnostic technique et économique de la maison Potié afin de vérifier la faisabilité des pistes avancées dans le cadre de la réflexion sur la programmation de l'équipement prévoyant la création au Rez de Chaussée, côté jardin, **d'un salon de thé, avec cuisine attenante où seraient confectionnés les mets servis sur place, et une grande salle d'accueil des groupes scolaires (partie d'habitation côté rue de l'Ancre) y compris équipements son et vidéo.**

La mission OREA , rendue en juillet 2015, a permis de décrire les travaux de mise aux normes et les modifications techniques à réaliser pour transformer cette maison en ERP. Elle a également permis d'établir l'estimation prévisionnelle des travaux de mise en conformité et d'adaptation des lieux.

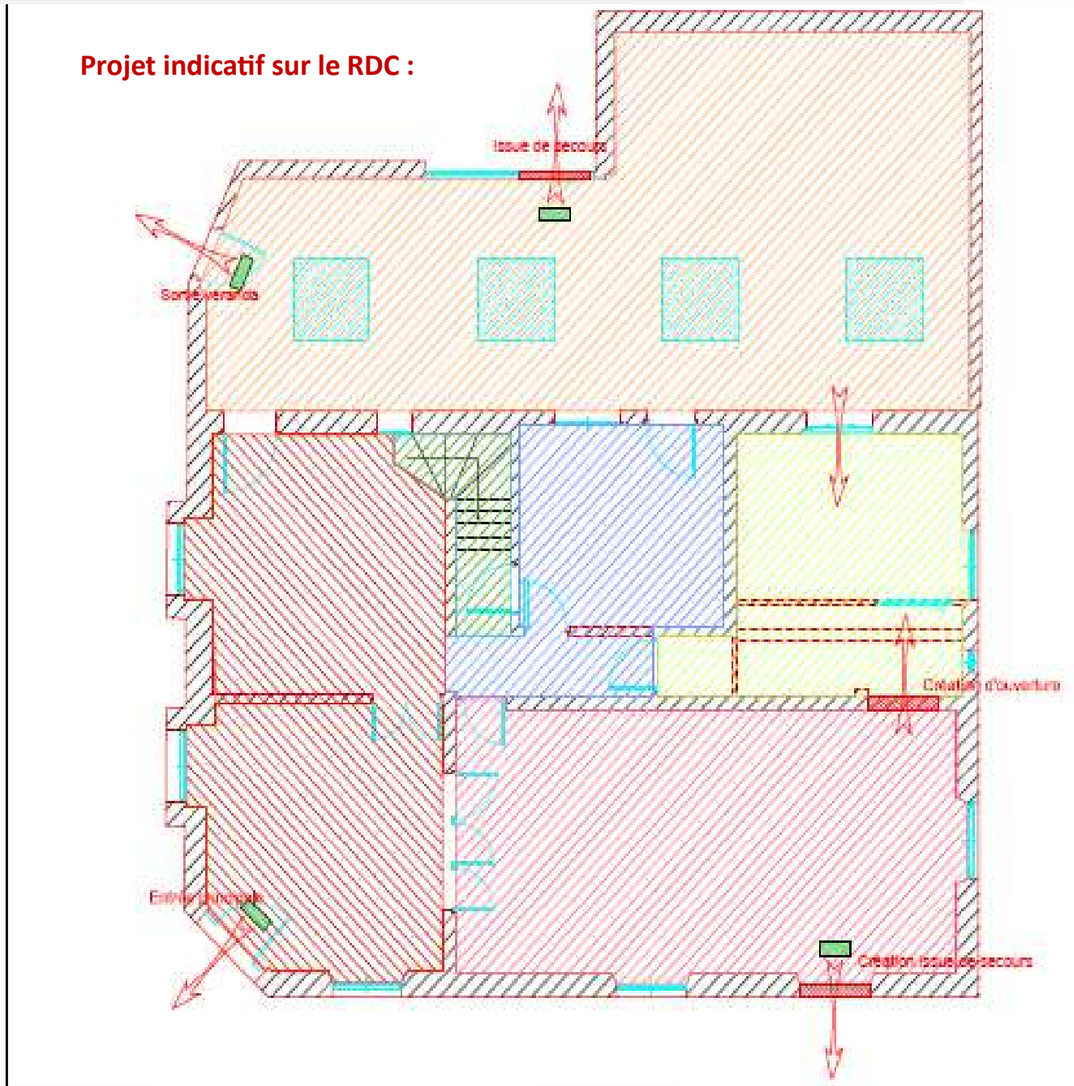
Il en ressort que globalement la construction est saine et que le programme envisagé initialement est réaliste, moyennant néanmoins la réalisation de travaux par le propriétaire et l'exploitant futur, destinés à transformer le RDC en ERP de catégorie 5. Deux zones principales seraient distinguées au sein du RDC :

- **la Zone 1 : salon de thé au niveau de l'extension véranda** En l'état de configuration la zone 1, elle devra être limitée à 19 personnes. Si un 2 ème dégagement est créé, cette zone pourra accueillir 50 personnes environ ;
- **la Zone 2 : bureau entrée et salon** pour y accueillir des élèves. En l'état actuel, elle devra être limitée à 19 personnes (1 dégagement). Pour les groupes scolaires d'une trentaine de personnes en moyenne, il faudra créer un 2 ème dégagement.

Le projet présenté ici est indicatif—toute autre suggestion de transformation des locaux est possible en fonction du projet qui sera présenté et retenu au titre du présent AMI.

En fonction du projet d'aménagement qui sera décidé, le Département envisage de réaliser une part des travaux qui incombent au propriétaire. Une négociation sera engagée avec l'exploitant pour déterminer les travaux restant à sa charge et les conditions financières et de durée du contrat qui en résulteront.

Projet indicatif sur le RDC :



THIEPVAL - MAISON POTIE

Localisation proposition - RDC

OBJET ET CONDITIONS GENERALES DE l'AMI

L'AMI a pour objet de recruter un porteur de projet pour développer dans la maison Potié un projet touristique permettant de développer une offre de services complémentaires de l'existant : accueil du public , salle de réunions, information touristique, restauration légère/ salon de thé, vente de produits du terroir, hébergement de type chambres d'hôtes (camping exclu), location de vélos …

Le projet présenté doit être en totale cohérence avec l'esprit des lieux : recueillement, mémoire, calme, sérénité, convivialité, partage, qualité - authenticité et sobriété des prestations (produits, affichage, publicité …).

La dimension britannique est bien entendu à prendre en compte puisque les visiteurs fréquentant le site proviennent très majoritairement de Grande-Bretagne et des pays du Commonwealth.

Le projet attendu porte sur l'ensemble de la propriété, à savoir la maison et le terrain attenant composé d'une pelouse et d'une partie boisée vers l'arrière. Si le calme et la sérénité doivent être privilégiés sur ce lieu, le terrain peut faire l'objet d'aménagements ou d'équipements légers destinés à l'accueil du public (après accord du Département). Le porteur de projet devra exploiter le site mis à sa disposition (y compris l'entretien de la maison et de la parcelle) à ses risques et périls. Il pourra résider sur place s'il le souhaite. A noter qu'un projet paysager est à l'étude dans le boisement en fond de parcelle, dans le cadre de l'opération « Jardins de la Paix » menée par l'Association « Arts, villes et paysages ».

Le projet doit venir compléter utilement l'offre de services existante à proximité ou aux alentours : boutique du musée, restaurants à Authuille, restauration à Albert …

Le site de Thiepval dans sa globalité est géré de manière multipartenariale (CWGC, Département, Historial, Office de Tourisme du Pays du Coquelicot, …) . Cette dimension est également à prendre en compte dans le projet qui sera établi : la maison Potié doit s'intégrer au mieux dans ce paysage « institutionnel » spécifique.

CONDITIONS A REMPLIR PAR LE PROJET

Les projets éligibles sont ceux portés par des opérateurs privés, représentés par des personnes physiques ou morales, dont les activités envisagées répondent aux caractéristiques de la propriété et à ses potentialités, et sont en cohérence avec le site dans sa globalité. Tout projet ne répondant pas aux conditions générales susvisées sera rejeté.

CRITERES DE SELECTION DES PROJETS

Les projets seront examinés au regard des critères définis ci-après :

- activité, pertinence , faisabilité et adéquation avec l'équipement mis à disposition ainsi qu'avec le site ;
- qualité des prestations proposées ;
- amplitude d'ouverture à l'année ;
- viabilité financière du projet au vu des comptes d'exploitation et des bilans prévisionnels sur la durée de mise à disposition souhaitée, plan de financement.

L'APRES AMI

Le candidat retenu à l'issue de l'AMI engagera une négociation avec le Département pour fixer la nature des travaux à réaliser, leur répartition (qui fait quoi ?), le calendrier, ainsi que les conditions techniques et financières. Cela permettra d'aboutir à la signature d'une convention de mise à disposition du bien, établie sur une durée variable, de 5 à 15 ans, définissant les modalités techniques et financières du partenariat ainsi établi.

LES CONDITIONS FINANCIERES DU PARTENARIAT SUITE A L'AMI

Le porteur de projet qui sera retenu à l'issue de l'AMI ne pourra prétendre à aucune subvention de fonctionnement pour la gestion et l'exploitation de l'équipement. Il pourra par contre bénéficier d'une subvention d'investissement s'il souhaite réaliser lui-même les travaux d'aménagement qui relèvent en principe du propriétaire (mises aux normes, création d'issues de secours, travaux de gros œuvre intérieur et extérieur …).

La convention de mise à disposition sera établie pour une durée qui sera négociée entre les parties (entre 5 et 15 ans) et qui pourra varier en fonction de l'investissement que le preneur sera prêt à consentir (hors subvention du Département) pour aménager les lieux : plus les investissements à amortir par lui seront importants, plus la durée de la convention pourra être longue.

Cette négociation permettra aussi de fixer le régime de redevance (loyer) qui sera appliqué au site. De la même manière que pour la durée, plus les investissements à la charge du preneur seront élevés , plus le loyer sera faible voire symbolique.

PRESENTATION DU PROJET ET DU CANDIDAT

Le projet sera présenté sous la forme d'un dossier technique (orientations d'exploitation, aménagements nécessaires avec notices descriptives et plans …) et financier (chiffrage des investissements nécessaires, prévisionnel d'exploitation …) aussi complet que possible faisant apparaître notamment le détail des prestations et services proposés (ex : si restauration légère ou boutique : quels produits ?) . Une description des références du candidat sera également à produire.

MODALITES DE CANDIDATURE ET CALENDRIER

Le dossier de candidature est à remettre au Conseil départemental, Direction générale adjointe Equipement du Département, avant le 10 mai 2018 (cachet de la poste faisant foi) .

CONTACTS : Conseil départemental de la Somme - 43, rue de la République - 80 000 AMIENS

Mme Claire BLIN - c.blin@somme.fr - Tel : 03.22.71.81.43

somme
LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

ANNEXE : détail de la fréquentation du site sur la période 2013—2017

Origine des visiteurs	2013	2014	2015	2016	2017
France	31608	44773	37784	36666	32200
Grande Bretagne	93144	140988	105071	100441	100485
Allemagne	931	1678	982	846	844
Pays Bas	1990	1836	1504	1877	1918
Italie	44	183	94	609	396
Belgique	1961	6006	2952	2283	2576
Australie	11013	11614	14653	7152	7745
USA / Canada	2849	5218	4083	3119	6942
Autres	1825	1850	2527	1413	1777
Total	**145365**	**214146**	**169640**	**154406**	**154883**
Groupes		158066	126222	105134	106070
Individuels		56080	43418	49272	488113

somme
LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL