



**Consultation pour la réalisation d'une pré
étude architecturale dans le cadre de la
mise en place d'un réseau de chaîne de
gîtes d'étapes en montagne.**

Cahier des charges

Maitre d'ouvrage de la mission

Le maitre d'ouvrage de la présente mission est le :

Syndicat Mixte du Pays Thur Doller sis

5 rue Gutenberg 68800 VIEUX THANN,

représenté par son Président, Monsieur Jean Pierre Baeumler

Contexte territorial :

La randonnée Vosgienne : Un potentiel de clientèle mais peu de prestations

Les vallées du Sud Alsace, bordées par les sommets les plus élevés du massif vosgien, comptent parmi les plus beaux et plus attractifs paysages de montagne (cascades, lacs de montagne, route des crêtes, patrimoine historique et naturel...).

Notre territoire dispose de nombreux refuges, fermes auberges ainsi que d'un vaste réseau de sentiers et nombreux sont ceux qui ne sont pas accessibles en voiture.

Thur Doller est par conséquent un territoire particulièrement propice à la randonnée que ce soit pédestre, à VTT ou même à cheval.

Cependant, nos visiteurs peinent souvent à trouver des hébergements nécessaires à une marche de plusieurs jours sur les crêtes. De plus ils sont confrontés à des hébergements d'une qualité très disparate.

Partant de ce constat, le Syndicat Mixte du Pays Thur Doller s'est donné pour objectif ces prochaines années de donner une nouvelle impulsion à la randonnée, par le développement d'une pratique plus commerciale de randonnée de montagne en proposant une chaîne cohérente de gîtes d'étapes avec un hébergement de qualité, des prestations collectives, le tout inscrit dans une charte de qualité.

Public cible : Un public issu de la classe moyenne, non expérimenté et/ou familial qui n'a pas l'habitude de faire des randonnées ou de longues heures de marche en montagne. Personnes souhaitant découvrir une culture, un territoire et sa gastronomie.

Le projet du Pays Thur Doller :

La mise en place d'un réseau de chaîne cohérent de gîtes d'étapes en montagne : une offre touristique de qualité.

Thur Doller souffre d'un manque d'attractivité touristique due au fait qu'il n'existe pas d'offre cohérente d'hébergement de qualité sur son territoire.

Une volonté des acteurs publics est par conséquent d'accompagner les collectivités locales propriétaires, les associations ou les privés, désireux de faire évoluer leur pratique de l'accueil en montagne, d'aller vers un système de prestations plus commerciales, et plus professionnel.

Le Syndicat Mixte du Pays Thur Doller est par conséquent rentré en contact avec les fermes auberges, refuges ou autres établissements d'altitude de son territoire afin de réfléchir à la mise en place d'un réseau de gîtes cohérent permettant au randonneur de rester sur les crêtes et d'y trouver un hébergement de qualité à moindre coût (15 euros la nuit sèche).

En effet, à l'heure actuelle, il existe des défauts de lisibilité de l'offre, ainsi qu'une inadéquation entre la qualité des hébergements et la demande.

L'offre d'hébergement en dortoir est prépondérante alors que la clientèle recherche des prestations quasi-hôtelières. De même il existe un réel problème dans ces établissements de mise aux normes et de travaux.

Pour faire du Pays Thur Doller une destination de séjour grand public, une **amélioration qualitative de l'offre d'hébergement** est indispensable.

Le Syndicat Mixte du Pays Thur Doller a élaboré **une charte** afin d'assurer au randonneur une offre de service équivalente et de qualité tout le long de son circuit. Les établissements adhérents à ce projet devront tous signer cette charte et s'engagent à assurer une offre de base de qualité et des prestations complémentaires pour les randonneurs qui le souhaitent.

Les prestataires qui ont été rencontrés pour mettre en place ce projet sont variés. Il y a une majorité de communes propriétaires mais également quelques privés et associations. Toutes ces personnes devront travailler en réseau afin de proposer au randonneur une offre touristique cohérente et de qualité sur le territoire.

Le Pays souhaite encourager et soutenir les acteurs publics et privés du tourisme qui veulent améliorer la qualité de leurs prestations touristiques : inciter au développement et à la mise aux normes des hébergements, soutenir la restauration des fermes auberges et ainsi sauver le patrimoine du territoire.

Pour cela il s'engage à trouver des financements pour la rénovation et la mise aux normes d'une **quinzaine d'hébergements** sur les crêtes à la fois sur la vallée de la Thur et sur la vallée de la Doller. Certains établissements sont inaccessibles aux véhicules.

CONFIGURATION DES LIEUX

L'hébergement :

La structure d'hébergement peut être constituée (essentiellement) de chambres de 2 à 4 lits, reliées 2 par 2 afin de partager le même espace sanitaire (douche + lavabo d'une part et WC d'autre part).

L'offre mise en place est au minimum d'une qualité 1 étoile pour environ 25 lits.

Les établissements pourront conserver un espace dortoirs en complément s'ils le souhaitent. De plus ils sont libres d'élever le niveau minimum de la charte.

La restauration :

Outre la cuisine de l'établissement permettant à la personne en charge de la restauration de préparer des plats ou a minima de faire réchauffer des soupes et de préparer des petits en-cas pour le randonneur, le gîte comprendra également un espace permettant aux clients de réchauffer leurs plats et de se préparer de petits casses croûte. De même une salle commune devra être prévue pour permettre aux randonneurs de partager des repas ou autres moments de convivialité (cette salle pourra être la même que la salle de restauration de l'auberge).

Aménagement interne et externe du gîte :

Le gîte devra veiller à la cohérence de son mobilier avec l'esprit traditionnel et rural des lieux.

De même la chaîne devra veiller à son aménagement extérieur (ex : espace pour garer les voiture un peu plus loin...)

Une charte commune sera élaborée à cet effet.

Les services associés :

- Le gîte proposera un espace lecture/documentation, qui comprendra notamment des ouvrages en référence avec le massif vosgien et la culture locale.
- Le gîte, sera le cas échéant, équipé pour l'accueil des vélos/ VTT (local de stockage, possibilité de nettoyage des vélos, kit de réparation, ...).
- L'accueil des chevaux est un point à étudier... (Accueil minimaliste : anneaux extérieur, botte de foin...)

Les services complémentaires :

- Chaque gîte est équipé d'un téléphone et de l'accès à Internet
- Le client trouvera un espace et du matériel lui permettant de faire une lessive en cas de nécessité.
- L'établissement devra être équipé d'un espace lui permettant de sécher son linge (salle de séchage)

Objet de la mission

La réalisation d'une pré-étude architecturale de la quinzaine d'établissements identifiés permettant au Syndicat Mixte du Pays Thur Doller d'aller voir les financeurs potentiels. Cette pré-étude devra comporter un **schéma d'aménagement du bâtiment** accompagné d'une **estimation des coûts par établissements**.

Dans le cadre de cette consultation le Pays souhaite avoir une **idée grossière des montants** que représente la mise aux normes et les travaux nécessaires aux établissements identifiés pour pouvoir assurer ce niveau de qualité prévu par la

charte. **Tous les établissements identifiés devront avoir bénéficié de cette pré-étude.**

Le travail à rendre devra présenter les éléments suivants :

- Les travaux nécessaires pour intégrer la chaîne
- L'analyse des problèmes de viabilité et de mise aux normes des établissements (eau, électricité, assainissement)
- Prendre en compte les spécificités propres à chaque structure (exemples : isolation, toiture, étables, accessibilité...)
- L'accès à Internet et ou au téléphone par les établissements
- Faire une proposition sommaire du type de design intérieur et des aménagements extérieurs afin d'avoir une cohérence entre les différents sites identifiés
- Préserver l'identité architecturale des établissements
- Intégrer une dimension environnementale à la démarche

Le travail permettra au Pays Thur Doller de disposer d'une **étude de faisabilité financière et technique de son projet** de chaîne de gîtes d'étapes afin de solliciter des subventions auprès des financeurs. Il s'agit d'une **étude sommaire** présentant un **chiffage grossier des travaux à réaliser** par établissements identifiés.

La prestation s'arrête à cette étape.

Durée de la mission

La mission devra être terminée le **02 mars 2009**

Les pièces à fournir pour la réponse au cahier des charges

- méthodologie de l'intervention
- calendrier détaillé de l'intervention
- devis détaillé avec le nombre de jours prévus et l'équipe mandatée
- CV et références de l'intervenant

Déroulement de la mission

Rendu des travaux : l'ensemble des documents (documents intermédiaires et rendu final) devront être remis en deux exemplaires papiers et une version numérique.

Les critères de sélection

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères suivants:

- Le montant total de la prestation: 40%
- le caractère opérationnel de l'étude et de la méthode utilisée: 60%

Délais / Calendrier

Date limite de remise des réponses : **le 26 novembre 2008 – 12h**

Les candidatures peuvent être adressées :

➤ **Par courrier :**

Syndicat Mixte du Pays Thur Doller
5 rue Gutenberg
68800 Vieux Thann

➤ **Par fax :** au 03 89 35 70 71

➤ **Par mail :** info@pays-thur-doller.fr

Pour tout renseignement : 03.89.35.70.96