agglo de la région de Château-Thierry

Appel à manifestation d'intéret

Projet d'hôtellerie haut de gamme
Hôtel-Dieu de Château-Thierry

WWW.CARCT.FR

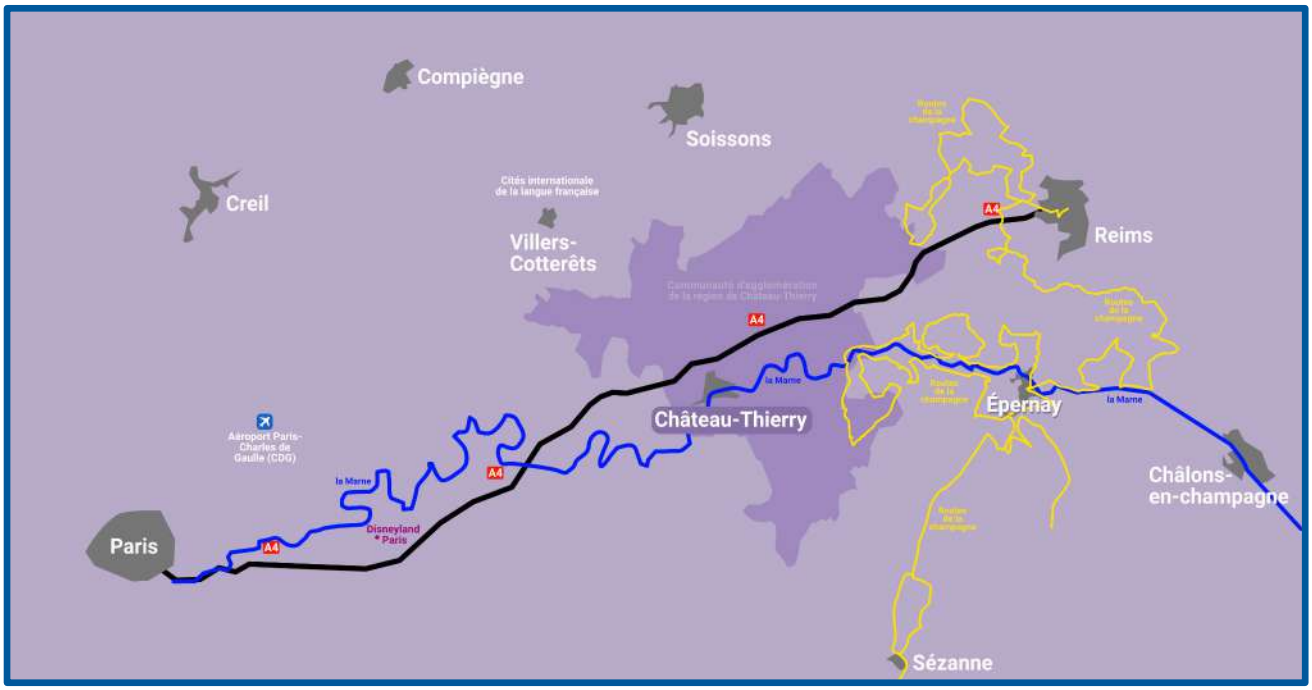
sommaire

1 Positionnement
2 Contexte et ambitions de l'appel à projets
3 Informations touristiques et économiques
4 Informations détaillées
5 Modalités pour répondre

1 Positionnement

Les Portes de la Champagne regroupent sur leur territoire 11% des lits marchands du département de l'Aisne. L' offre touristique se concentre principalement autour de la ville-centre, Château-Thierry (3 musées, site du vieux Château, bretelle autoroutière et arrivée ferroviaire), sans occulter d'autres pôles d'attrait touristique, notamment dans le Tardenois, le canton de Condé en Brie, ainsi que le long de la Route Touristique du Champagne.

Les Portes de la Champagne
https://www.lesportesdelachampagne.com/



Depuis Paris et Reims par l'autoroute A4 Paris/Strasbourg
L'autoroute A4 met Paris à 1h15 et Reims à 40 minutes de trajet de Château-Thierry
Depuis Epernay par la D1003
Depuis Saint-Quentin et Soissons par la RD1.

Depuis Paris : Ligne Paris / Château-Thierry / Strasbourg en TER et grandes lignes SNCF
Ligne Paris / La-Ferté-Milon en TER SNCF

Liaisons aériennes internationales de proximité : Aéroport Paris Charles de Gaulle – Château-Thierry 100 km / Aéroport Orly – Château-Thierry 100 km

En remontant ou en descendant le cours de la Marne depuis Paris ou Epernay. Plusieurs quais invitent les plaisanciers à mettre le pied à terre. Une halte fluviale offre aux plaisanciers la possibilité de séjourner et découvrir notre destination.

Une ville-centre médiévale de caractère de **15 000 habitants** au sein d'une agglomération de **60 000 habitants** et **87 communes**.

La Ville de Château-Thierry est en plein déploiement d'une stratégie de regain d'attractivité au travers du dispositif **Action Cœur de Ville** avec notamment une mission de 10 ans de renouvellement urbain, autour de l'habitat, et une politique commerciale.

A proximité de Château-Thierry :

1 Le Golf du Val Secret à Château-Thierry

2 Le Golf de Champagne à Villers-Agron-Aiguizy

3 Adventure Park à Château-Thierry

4 Le Musée Jean de La Fontaine à Château-Thierry

5 La Maison de Paul et Camille Claudel à Villeneuve-sur-Fère

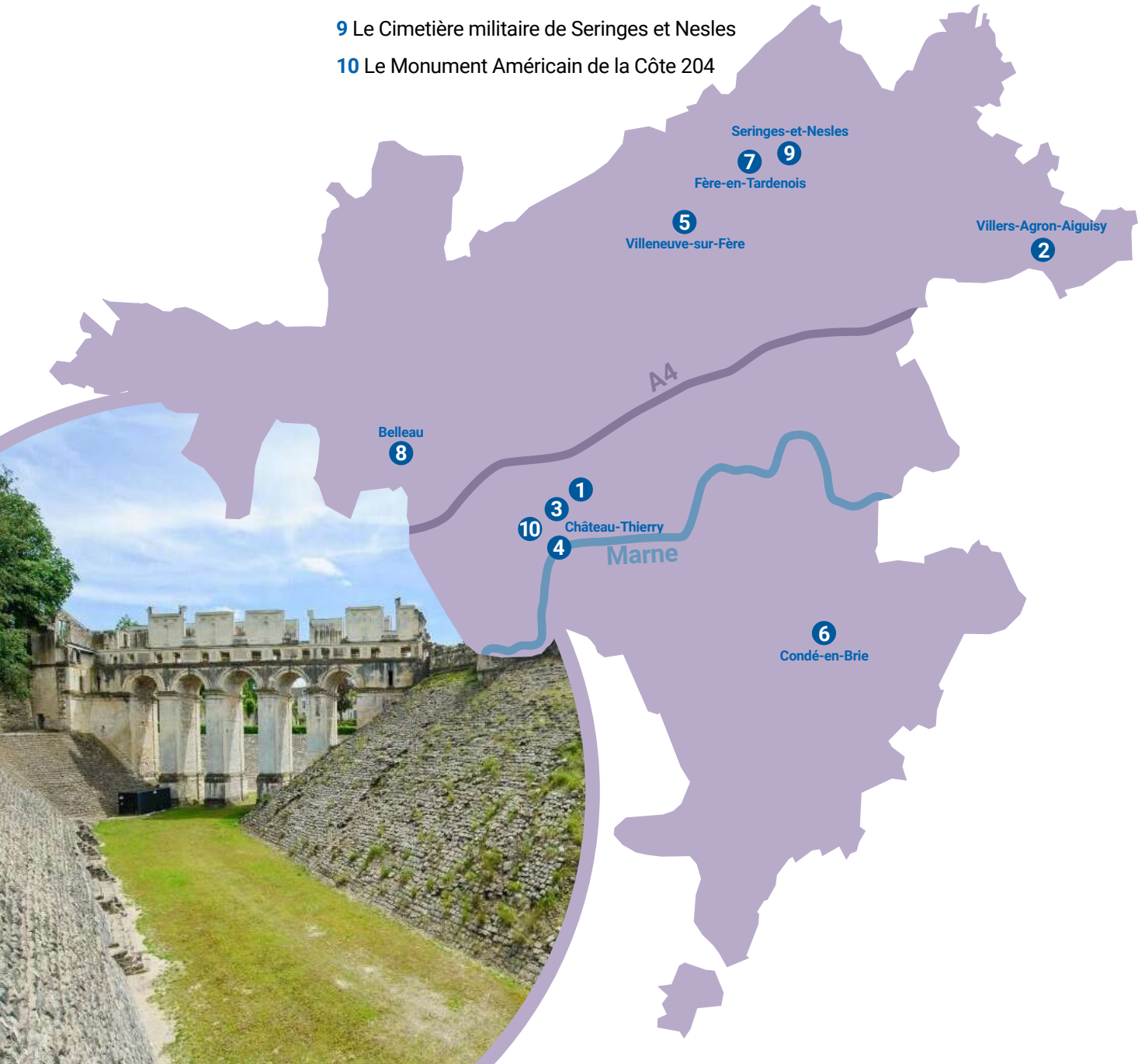
6 Le Château de Condé-en-Brie

7 Le Château de Fère en Tardenois

8 Le Cimetière militaire et le Musée de la Mémoire de Belleau

9 Le Cimetière militaire de Seringes et Nesles

10 Le Monument Américain de la Côte 204



2 Contexte et ambitions de l'appel à projets

Le territoire de Château-Thierry s'inscrit dans une dynamique de valorisation de son patrimoine historique et architectural, en lien avec des ambitions touristiques fortes. Ces ambitions sont renforcées par **le Plan d'Action Pluriannuel 2024-2026**, qui met en avant des axes stratégiques, notamment :

► Le renforcement et la redistribution des flux touristiques, avec une mise en valeur des sites patrimoniaux majeurs ;

► La promotion et le marketing territorial, visant à positionner Château-Thierry comme une destination culturelle et historique incontournable ;

► Soutien aux infrastructures, en favorisant des projets qui conjuguent modernité et respect du patrimoine.

Aujourd'hui avec l'Hôtel-Dieu, la Communauté d'agglomération fait face à plusieurs enjeux majeurs :

► **Envisager de nouvelles vocations pour le bâtiment** dont une grande partie des surfaces (dans les étages) demeure inexploitée, tout en lui conservant sa vocation première muséale ainsi que son histoire patrimoniale et en tenant compte de l'inscription du bâtiment dans un quartier en restructuration ;

► **Considérer l'état du bâtiment et envisager des travaux d'envergure** en s'appuyant sur plusieurs études déjà réalisées sur le quartier et le bâtiment lui-même.

Les atouts du territoire

- Un ambassadeur mondial et universel : le champagne (UNESCO)
- Le tourisme de mémoire, en lien avec la Seconde bataille de la Marne, reconnu pour sa valeur universelle par une seconde labellisation UNESCO (Nécropole américaine de Belleau, Fantômes de Landowski)
- Des figures internationales : Jean de La Fontaine, Camille Claudel, Napoléon, Léon Lhermitte…
- Des activités de pleine nature
- L'axe de la rivière Marne
- Un positionnement géographique avantageux
- Une desserte autoroutière
- La présence de plusieurs gares ferroviaires

Les valeurs du territoire et les thèmes structurants

Depuis fin 2019, la valorisation touristique et le développement de la Maison du tourisme des Portes de la Champagne s'articulent autour de 3 valeurs cardinales afin d'inviter les visiteurs à séjourner sur le territoire :

- La gastronomie/le Champagne.
L'œnotourisme reste la colonne vertébrale de l'offre touristique territoriale
- La nature, la déconnexion, le bien-être
- Le patrimoine (Châteaux, Jean de La Fontaine,…)

3 Informations touristiques et économiques

Attractivité touristique : Le territoire bénéficie d'un riche patrimoine historique, notamment grâce à son lien avec **Jean de La Fontaine**, ainsi que l'infrastructure touristique comme **des musées et des circuits œnologiques**.

Données économiques : La région accueille chaque année un flux croissant de visiteurs, avec une part importante de touristes internationaux. Ce dynamisme est soutenu par **des investissements dans le secteur hôtelier et des initiatives de développement durable.**

Opportunités locales : La localisation stratégique de **Château-Thierry, proche de la région parisienne** et des grands axes autoroutiers, en fait une destination prisée pour les courts séjours et le tourisme d'affaires.

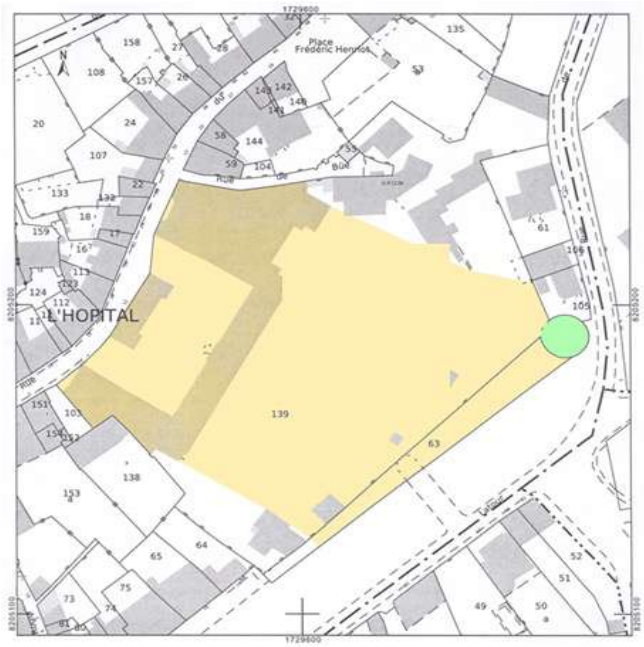
Les chiffres clés du tourisme

- ► **9862 lits touristiques dont 3760 lits en hébergement marchand (INSEE 2020)**
- ► **Taux d'occupation touristique de 53,6 % (ADT 2019)**
- ► **115 000 touristes/an estimés (fréquentation 2019)**
- ► **Collecte de taxe de séjour en hausse de 50% entre 2019 et 2024**
- ► **76,5 % de touristes français et 23,5 % d'étrangers (MDT 2021)**
- ► **Productivité des lits marchands : 87,65 (données ADN Pilot 2023)**
- ► **Productivité fiscale d'un lit marchand : 27,80 (données ADN Pilot 2023)**

4 Informations détaillées sur le bâtiment et les parcelles

L' Hôtel Dieu, édifice historique emblématique, est un bâtiment datant du XVII[e] siècle, inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Situé au cœur de Château-Thierry, il offre des caractéristiques architecturales uniques, telles que :

- Une façade en pierre de taille
- Un cloître intérieur
- Des éléments de structure préservés



Des espaces d'environ 5 806 m² (à préciser selon les documents techniques disponibles), adaptés à une réhabilitation en hôtellerie de luxe.

Entre 1 420 et 1 700 m² de surfaces par plateaux

Surfaces actuelles utilisées :

Archéologie : 476 m² / Muséographie : 900 m² d'exposition, 525 m² de bureaux et services, 500 m² de circulation

Une parcelle attenante idéale pour le développement d'installations annexes, telles qu'un restaurant gastronomique ou des espaces de bien-être.

Description du bâti actuel

Le bâtiment inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, depuis 1993 pour la chapelle et 2007 pour la façade, comporte deux parties :

- une aile datant du XVII[e] siècle qui n'est pas à considérer dans le projet et devra garder sa vocation première ;
- un corps principal et son aile en retour datant du XIX[e] siècle.

Dans le corps principal, toutes les parties sont à considérer (sans tenir compte de leur usage actuel), elles sont composées :

- de l'intégralité du rez-de-chaussée actuellement occupé par le musée ;
- du rez-de-cour occupé par les bureaux et les locaux techniques ;
- du sous-sol, en partie, occupé par l'Unité d'archéologie municipale ;
- du premier étage de l'ensemble conventuel (c'est-à-dire les cellules des religieuses et l'ancien internat) occupé par des réserves.

L'occupation actuelle de certaines parties du bâtiment ne doit en aucun cas être un frein aux potentielles propositions, les services concernés pouvant, au besoin, être délocalisés.

L'emprise foncière totale représente 90 a et 52 ca.

Le bâtiment et les parcelles pourraient permettre d'accueillir :

▶ 45 chambres
▶Une offre 4 étoiles (absence d'offre dans la région) avec pour but de capter à la fois une clientèle d'affaire et une clientèle de tourisme
▶ Une nuitée : 120 euros, 140 euros en été
▶ Une offre de petits-déjeuners
▶ Un bar de 40 places avec un taux de captage de l'hôtel de 70%
▶ Une restauration hybride de 150 couverts avec un taux de captage de l'hôtel de 90%
▶ Stationnement : env. 30 places : devra être positionné à proximité soit en surface, soit en ouvrage

Des documents sont disponibles :

▶ **Une étude de diagnostic général et de programmation (mars/avril 2020)**
Un document de travail de diagnostic et prospective contenant une note historique, une description architecturale, une description des désordres, des propositions d'intervention et de restauration ainsi que de nombreuses photographies (Auteur : Édouard de Bergevin architecte du patrimoine/ PARICA MARS 2020 - 65 pages).

▶ **Une étude de positionnement pour l'aménagement du quartier des Augustines (2021)**
Un travail de perspective permettant de fédérer un projet autour du quartier des Augustines de Château-Thierry (dont l'Hôtel-Dieu est un élément fondamental) et d'aider les acteurs à dégager des pistes de réflexions sur les enjeux qui entourent ce site et le futur qu'il conviendrait de lui donner. Le document comprend quelques éléments de diagnostic et des réflexions programmatiques avec projections financières (Action Cœur de Ville CARCT - 22 pages).

▶ **Une présentation de l'Hôtel-Dieu de Château-Thierry – Un lieu à investir (Avril 2022)**
Descriptif du lieu et de l'offre touristique alentour. Synthèse des usages actuels, des enjeux et des potentiels. Eléments de diagnostic travaux (Action Cœur de Ville CARCT - 19 pages).

▶ **Etudes d'orientation stratégiques** pour le Tourisme (Aisne Tourisme-UCCSA)
Le document propose des orientations stratégiques guidant le tourisme en s'appuyant sur des analyses et les attentes des visiteurs ayant vocation à encourager innovation, créativité et adaptation rapide pour saisir les opportunités et réinventer l'offre touristique.

4 Comment répondre et construire un projet ensemble

Cet AMI s'adresse à des porteurs de projets ou investisseurs ayant une expertise dans la réhabilitation d'espaces patrimoniaux et leur transformation en sites d'accueil haut de gamme. L'ambition est de conjuguer préservation du patrimoine, développement économique et valorisation culturelle.

L'intégralité de l'AMI et les pièces complémentaires sont accessibles via la plateforme : https://www.tourisme-espaces.com/marches-publics/tous.html (à confirmer/renseigner dès validation)

1► Visite sur place / Demande d'informations complémentaires

2► Dépôt d'une lettre d'intention du candidat présentant sa vision du projet, d'un business plan prévisionnel (non engageant) et d'une présentation (administrative, juridique et financière) du candidat / consortium.

3► Remise d'un cahier des charges aux candidats sélectionnés en fonction de la pertinence du dossier, des capacités humaines et financières

4► Dépôt d'un second dossier en réponse au cahier des charges

Le candidat devra notamment montrer une solidité financière et bénéficier d'une expérience d'exploitation touristique à l'international.

Adresse mail de contact : ami.hoteldieu@carct.fr

Comment répondre :

Communauté d'agglomération
de la région de Château-Thierry

2, avenue Ernest Couvrecelle
02400 Etampes sur Marne

Tél : 03 23 69 75 41

Courriel : ami.hoteldieu@carct.fr

Ouverture fin 2025

Musée
Jean de La Fontaine

400 ans Jean de La fontaine
CHÂTEAU-THIERRY/AISNE

Château thierry
CITÉ POÉTIQUE