

Consultation par le département de Lot-et-Garonne – Appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation des bâtiments de l'ancienne sous-préfecture de Nérac (47)

Table des matières

I.	Présentation de l'Appel à manifestation d'Intérêt.....	2
1.	Objectifs.....	2
2.	Contexte	2
II.	Présentation du site	3
1.	Localisation.....	3
2.	Description du bâti	4
III.	Ambitions du projet.....	6
1.	S'inscrire dans la dynamique touristique locale.....	6
2.	Cibler une clientèle CSP +.....	7
3.	Exploiter une thématique identitaire.....	7
IV.	Nature de l'appel à manifestation d'intérêt.....	8
1.	Modalités de consultation et de sélection :	8
2.	Durée de la consultation	8
	ANNEXE	9

I. Présentation de l'Appel à manifestation d'Intérêt

1. Objectifs

Le Département de Lot-et-Garonne ouvre un appel à manifestation d'intérêt afin d'identifier un acteur désireux d'exploiter l'ancienne sous-préfecture de Nérac (47), bâtiment classé immeuble remarquable en 2013, situé dans le secteur sauvegardé de la ville.

L'objectif premier sera d'accompagner l'installation d'une activité hôtelière, mais le Département pourra étudier d'autres propositions qui devront toutefois être tournées vers l'accueil du public.

Le projet présenté par les candidats devra s'inscrire dans la dynamique de développement touristique du territoire qui s'appuie sur ses richesses humaines et patrimoniales et valoriser les savoir-faire locaux.

2. Contexte

Le bâtiment objet de cet appel à manifestation d'intérêt, accueillait jusqu'en 2015 les services de la Sous-préfecture de l'arrondissement de Nérac. Aujourd'hui il est parfois mis à disposition pour des expositions temporaires ou accueille des séminaires lors de rencontres culturelles (ex : Rencontres Chaland, exposition H. Daumier).

Au regard de sa valeur patrimoniale, à son intérêt architectural, à sa localisation

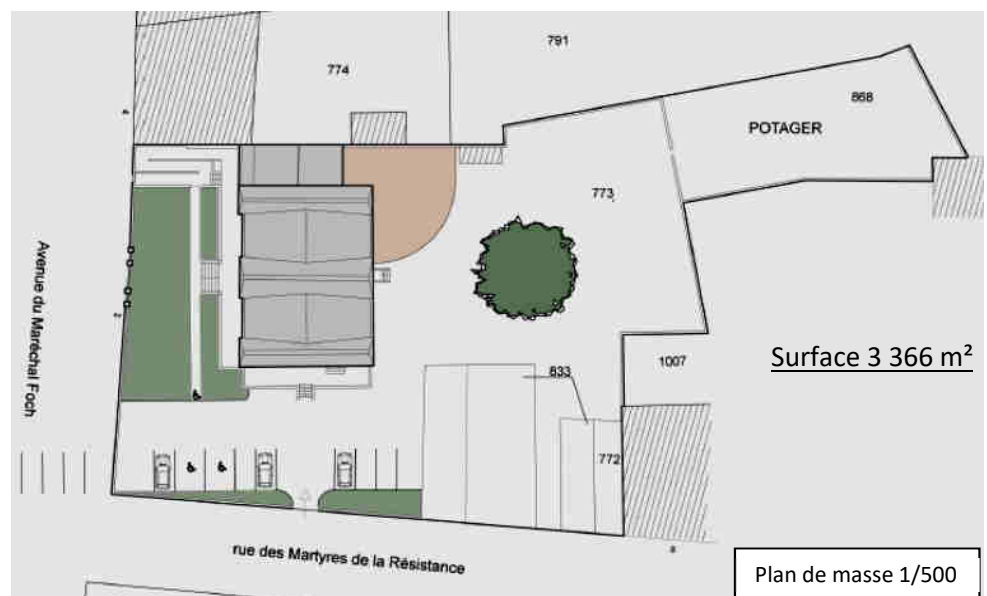
au centre de Nérac, ville chargée d'histoire au cœur du Sud-ouest, ce bâtiment doit recevoir une activité économique qui s'inscrira dans la dynamique du territoire, avec un ancrage fort, en lien avec les acteurs locaux. L'installation d'une activité d'hôtellerie-restauration semble à ce jour la plus adaptée. En effet, la qualité du bâti et des abords du site offre des potentialités d'aménagement et d'agrandissement pour développer des services et prestations qui feront la valeur ajoutée de l'offre (ex : spa, équipements pour séminaires...).

Le projet pourra bénéficier des atouts d'une ville de 7 000 habitants, à savoir une facilité d'accès, des services et commerces de qualité à proximité et une offre culturelle variée.

Bénéficiant d'une bonne accessibilité et situé moins d'1h30 de Bordeaux et de Toulouse, plusieurs types de clientèles peuvent être ciblées, notamment :

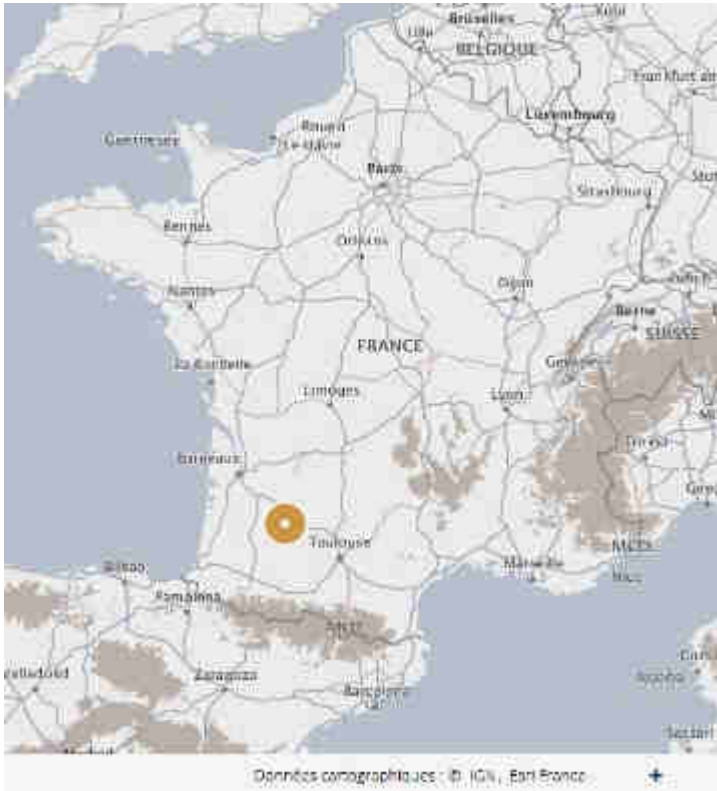
- La clientèle étrangère friande de gastronomie et d'œnologie,
- la clientèle « week-end » des bassins bordelais et toulousains.

Les alentours proches sont propices aux activités de pleine nature, navigation sur la Baïse, promenade dans le Parc royal ainsi que la pratique du golf, de l'équitation, etc.



II. Présentation du site

1. Localisation



Nérac est le chef-lieu historique de l'Albret fief de la maison de Bourbon et d'Henri IV, au centre de la Gascogne.

Situé à proximité des grandes métropoles Bordeaux-Toulouse, et desservi par les grands axes de circulation de la vallée de la Garonne, le territoire est facilement accessible :

- Gare TGV à Agen (30mn)
- Aéroport d'Agen
- Autoroutes A 62 à 20 mn et A 65 à 40 mn

Nérac est une ville dynamique qui sait à la fois valoriser son riche passé et accompagner les acteurs socio-économiques.

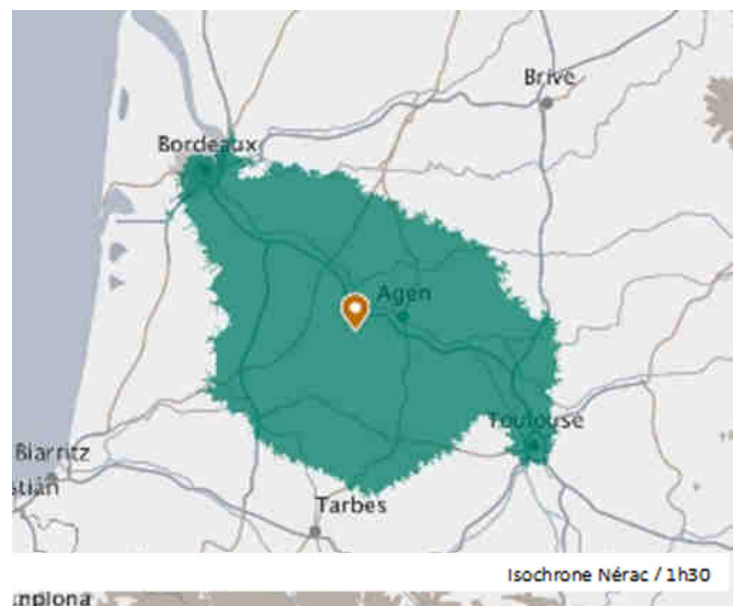
Le tourisme et l'agroalimentaire sont les 2 marqueurs économiques du territoire. Nérac accueille également de nombreuses activités tertiaires.

Si le territoire de l'Albret cultive la gastronomie et l'art de vivre du Sud-ouest, il dispose aussi d'atouts liés à l'itinérance, à des paysages qui incitent au loisir et à une nature riche et diversifiée.

Il est sillonné par trois véloroutes nationales et européenne :

- le Canal des 2 mers à Vélo, de Bordeaux à Sète,
- la Scandibérique qui relie la Scandinavie à Saint-Jacques de Compostelle,
- la Véloroute de la Baïse (V82) qui permet aux cyclistes de relier le piémont pyrénéen.

Le Canal de Garonne et la rivière Baïse qui traversent le territoire offre également une activité de tourisme fluvial, très prisée de la clientèle étrangère, au profil majoritairement de CSP+. Nérac dispose d'un port de qualité qui permet l'accueil des bateaux habitables tout au long de l'année.



2. Description du bâti



Construit en 1835, pendant la Monarchie de Juillet, l'ancienne sous-préfecture de Nérac est un bâtiment chargé d'histoire. Le souhait est donc de voir se développer un projet qualitatif avec une utilité économique pour le territoire de l'Albret.

La Maison Berretté est un bâtiment de caractère précédemment occupé par les services de la sous-préfecture de Nérac. Edifié sur quatre niveaux, l'immeuble de

belle facture, est en très bon état d'entretien ; il offre de beaux éléments architecturaux : cage d'escalier, parquets «points de Hongrie», cheminées monumentales, boiseries...

Le bâtiment principal comprend sur son aile gauche et sur trois niveaux les locaux dédiés aux anciens services administratifs, pour une superficie de 325 m² environ.

L'aile droite et la partie centrale du bâti abritent l'ancien logement de fonction du sous-Préfet, d'une surface totale de près de 800 m².

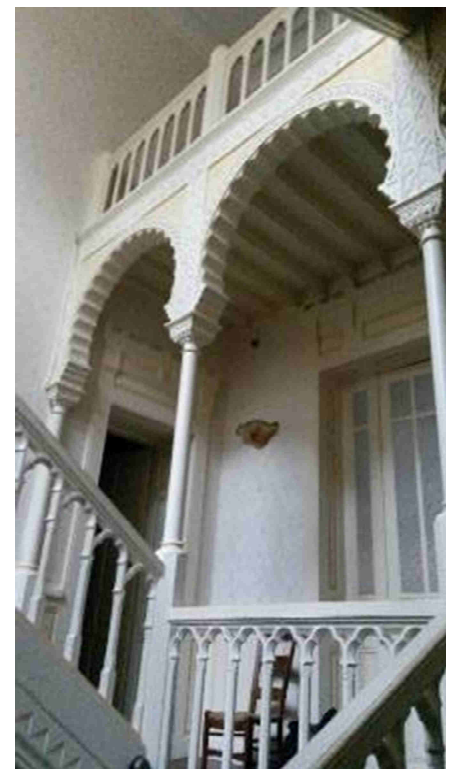
L'agencement se décompose de la façon suivante :

- au sous-sol : cave, lingerie, ancienne cuisine et débarras,
- au rez de chaussée : hall d'entrée, desservant salle à manger, salon, cuisine et débarras,
- au 1^{er} étage : palier desservant six chambres et deux salles de bains,
- au 2^{ème} étage : palier, trois chambres, des greniers et une lingerie.

Dans un bâtiment annexe, en pierre également, en bon état extérieur, se trouvent le logement du gardien, d'environ 130 m², des garages et remises pour environ 120 m².

L'ensemble est ceint d'un jardin arboré, clos de grilles au droit de la façade sur rue et de murs sur ses autres côtés, sur lequel est installé un petit cabanon en pierre avec une fontaine.

Une parcelle en herbe de 495 m² auparavant à usage de potager, prolonge le jardin sur l'arrière. Cette parcelle située en zone urbanisée, est constructible et dispose d'un double accès.



Maison Berretté

Contenu de l'étude

LE PLAN D'ANALYSE ARCHITECTURALE



Extrait rapport DRAC 2013– secteur sauvegardé de Nérac

Parmi les nombreux atouts de l'ancienne Sous-préfecture, on peut citer les jardins ou les espaces de bureaux.

L'ancien logement de fonction du Sous-Préfet est composé de 9 chambres, 2 salles de bains, un salon, une cuisine, une salle à manger, un hall d'entrée, un grenier et une lingerie.

- Immeubles exceptionnels
- Immeubles remarquables
- Immeubles intéressants
- Immeubles sans intérêt patrimonial

III. Ambitions du projet

1. S'inscrire dans la dynamique touristique locale

L'activité touristique occupe la 3ème place dans l'économie départementale avec un chiffre d'affaires en progression constante qui atteint 339 M€ en 2019.

Une valeur, le slowtourisme



224 km de voies navigables :
Le Lot : 72 km
La Baïse : 65 km,
Le Canal de Garonne : 87 km



4 chemins équestres sur plus
de 611 km



6 véloroutes pour 440 km dont 3
inscrites au schéma national et 1
au schéma européen



Randonnée pédestre – 4 500 km :

- 414 sentiers
- 4 chemins de Grande Randonnée,
dont 2 Jacquaires (GR 652 et GR
654)

Des événements phares :



Et de nombreux autres festivals : théâtre (Bonaguil), arts de la rue (Miramont de G.), lyrique (Marmande), jazz (Tournon d'A.), BD (Nérac), etc.

Des activités de découverte pour tous

Détente et bien être, visite de châteaux et villages de caractère, rencontres avec des artisans d'art

2 000 événements de juin à septembre (festivités locales, rencontres autour des produits locaux, animations médiévales, etc.)

110 marchés de producteurs de pays ou marchés gourmands

85 290 lits touristiques de qualité et diversifiés

66 campings	70 hôtels
1 057 meublés	846 chambres d'hôtes
10 résidences de tourisme	11 villages de vacances

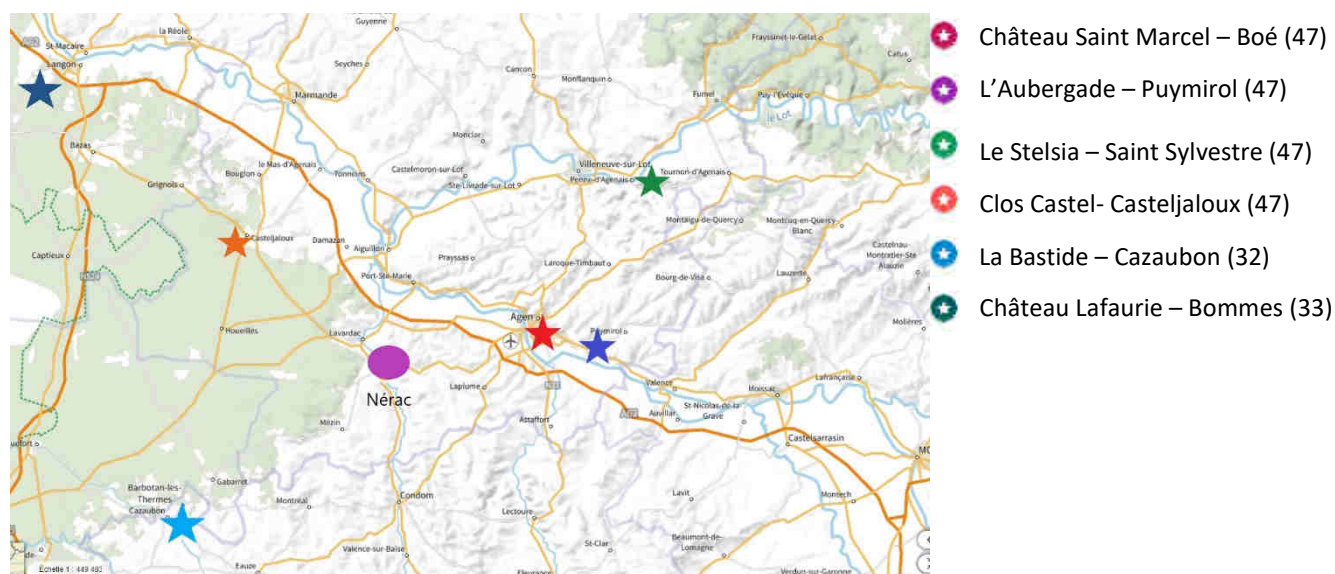


2. Cibler une clientèle CSP +

Parce que le Lot-et-Garonne est riche d'une grande diversité de produits naturels et de producteurs passionnés, la gastronomie est dans l'ADN du territoire et le plaisir d'offrir un accueil de qualité en est le pendant. Avec la qualité des paysages et la diversité de ses architectures le territoire présente tous les atouts pour toucher une clientèle à haut pouvoir d'achat, notamment étrangère.

C'est pourquoi le projet envisagé sur le bâtiment présenté dans l'appel à projets viserait l'installation d'un hôtel-restaurant haut de gamme.

Dans le département et les environs, plusieurs établissements de cette nature sont installés, mais ils sont peu nombreux.

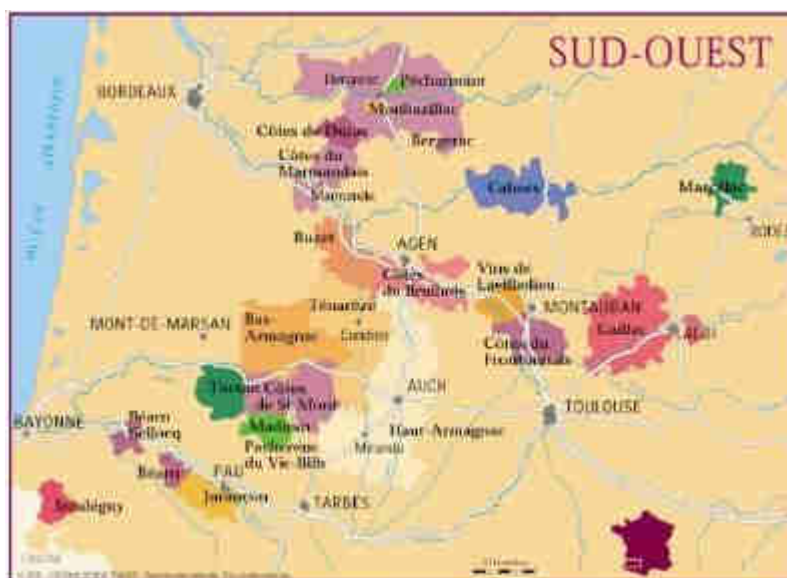


3. Exploiter une thématique identitaire

L'œnotourisme est une filière intéressante à valoriser pour le projet. Les vignes de l'Albret offrent une grande diversité. En effet, le territoire est à la croisée de 3 appellations : le Buzet, les Côtes du Brulhois et l'Armagnac.

L'intérêt grandissant des visiteurs nationaux et étrangers en quête de sens et d'expériences partagées trouve réponse dans la gastronomie et l'œnologie.

Les acteurs locaux se sont déjà engagés sur cette voie en proposant l'accueil à la propriété, mais une autre approche de l'œnotourisme trouvera une place. Il s'agit de l'identifier et de la construire.



IV. Nature de l'appel à manifestation d'intérêt

Par cet AMI, le Département entend identifier un partenaire avec lequel construire le projet. A ce jour aucune option de montage financier et juridique ou de durée d'usage, n'est arrêtée. Si une priorité est donnée à des propositions d'hôtellerie-restauration, le Département se réserve le droit d'étudier d'autres activités dès lors qu'elles répondent à une carence locale et sont ouvertes au public.

1. Modalités de consultation et de sélection :

Les candidats intéressés devront compléter un questionnaire accessible sur le site « [https\\invest-in-nerac.fr](https://invest-in-nerac.fr) » dans lequel devront être précisés la nature de l'activités envisagée, son mode de fonctionnement, le montant d'investissement estimé et son intégration dans l'écosystème local.

Sur la base de ces premiers éléments, les candidats dont le projet répondra au mieux aux priorités du Département seront contactés pour apporter des éléments complémentaires tels que :

- ✓ une présentation détaillée du projet d'occupation, tenant compte des contraintes visées dans les articles III et IV du présent : le concept, la clientèle visée, les recettes attendues compte-tenu des potentialités et des contraintes du site, les modalités de fonctionnement et de gestion du site, les investissements, l'offre commerciale, plan d'aménagement ;
- ✓ un compte prévisionnel d'exploitation ;
- ✓ les références professionnelles dans une activité similaire le cas échéant ;
- ✓ tous autres renseignements permettant d'évaluer les capacités professionnelles, techniques et financières du candidat ;
- ✓ toutes autres pièces nécessaires à l'appréciation du porteur de projet.

S'engagera alors une phase de négociation qui permettra de déterminer les investissements à réaliser, ainsi que le montage juridique et financier.

2. Durée de la consultation

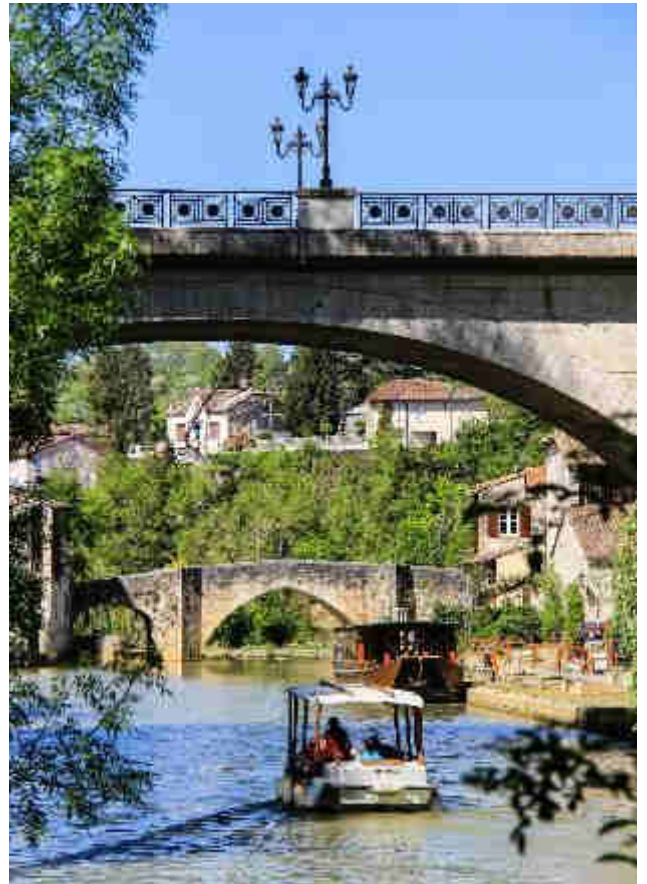
Les candidats auront jusqu'au 31 décembre 2023 pour manifester leur intérêt en se signalant sur le site « [https\\invest-in-nerac.fr](https://invest-in-nerac.fr) ». Si à l'issue de cette période aucun projet ne répond aux attentes en matière d'ancrage socio-économique sur le territoire, une nouvelle consultation pourra être relancée.

ANNEXE

l'Albret et ses illustres

En bateau sur la Baïse

La Baïse prend sa source aux pieds des Pyrénées, sur le plateau de Lannemezan (65) et se jette dans la Garonne à Saint-Léger (47).

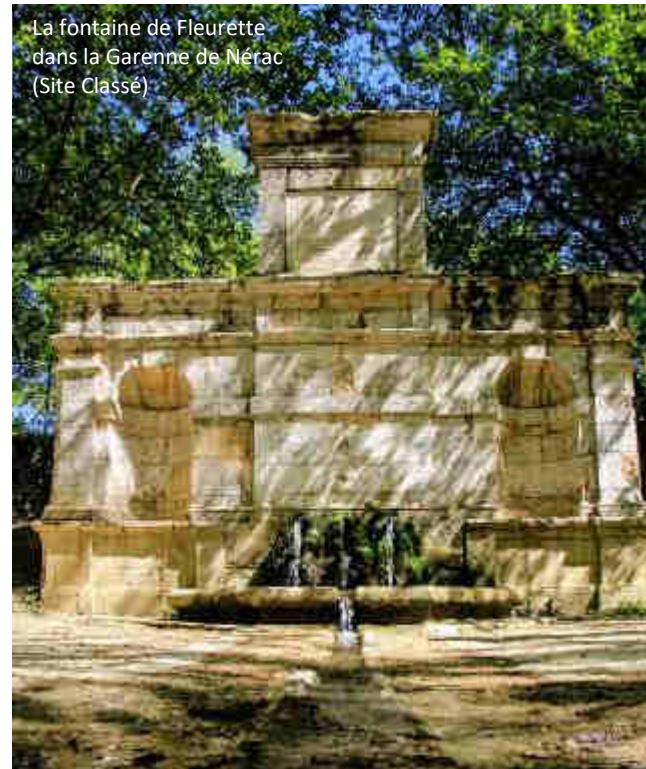


Jusqu'à Henri IV, la navigation fut irrégulière du fait de passelis ou payssières extrêmement dangereux. Sully fit remplacer 5 payssières (Buzet, Vianne, Lavardac, Bapaume et Nérac) par des écluses. Malgré cela, le passage n'est véritablement amélioré que jusqu'à Lavardac. Il faudra attendre les années 1830 et la venue du sous-préfet Haussmann pour voir se réaliser les travaux nécessaires pour remonter jusqu'à Condom.

En 1852, passe 80 000 tonnes. En 1932, près de 13 000 tonnes de marchandises quitteront ainsi l'Albret (vin, moellons, bois des Landes et céréales) alors que 27 000 tonnes sont remontées (graviers, sable, denrées coloniales). Tout le trafic cesse au mois de janvier 1952. Actuellement navigable pour la seule plaisance uniquement dans sa partie aval jusqu'à sa confluence avec la Garonne, elle communique avec le canal de Garonne à Buzet-sur-Baïse par une double écluse.



Une promenade avec Fleurette



Classé site historique en 1909, ce parc fait face aux Jardins et aux Bains du Roy. Il fut créé au XVI^{ème} siècle par Jeanne d'Albret et Antoine de Bourbon, agrandi par la reine Margot, première épouse d'Henri IV. De l'allée des 3 000 pas bordée de la fontaine Saint Jean, de la statue de Fleurette et de la fontaine du Dauphin, au chemin des amoureux, cette promenade des dames de la cour reste la favorite des Néracais. Le long de la rivière Baïse et au pied du château, l'allée de la Garenne fut aménagée au XVI^{ème} siècle par la famille d'Albret puis par Marguerite de Valois, la première épouse du futur Henri IV. Lieu de promenade, le parc est jalonné de fontaines, dont celle dédiée à Fleurette.



A la cour d'Henri IV et de la Reine Margot



De 1578 à 1582, Nérac devient la capitale politique d'Henri de Navarre. Il y installe son conseil privé, véritable appareil de gouvernements mêlant catholiques et protestants. En 1578, se tiennent les conférences de Nérac qui aboutissent à la signature du traité de Nérac, traité de paix religieuse et ébauche de l'Édit de Nantes. Nérac est aussi une cour royale semblable à celle du Louvre, où se mêlent les distractions les plus diverses : promenades dans le parc de la Garenne, chasses, lectures, représentations théâtrales et bals... Marguerite s'entoure d'écrivains comme Montaigne, de poètes comme Agrippa-d'Aubigné et Salluste du Bartas.



L'Albret, terre de République

Armand Fallières, l'enfant du pays, connu une carrière politique illustre qui l'amena jusqu'à la tête de la République Française au début du XX^{ème} siècle. Malgré les mondanités politiques, il resta attaché toute sa vie à ses terres natales de Gascogne.

Sa carrière d'élus local débute sous Napoléon III. Dès 1868, lors d'élections partielles il est élu conseiller municipal opposant au Second Empire et y déploie déjà des talents d'orateur clair et synthétique. Candidat républicain, il est réélu en avril 1871, après la chute de l'Empire. Un mois plus tard, le président du Conseil, Adolphe Thiers, le nomme maire sur les conseils du sous-préfet. « Cette victoire, qu'on le sache bien, c'est la victoire de l'ordre, de la liberté... Que ce drapeau tricolore qui flotte au-dessus de nos têtes devienne une fois de plus le symbole de l'apaisement, de la concorde, de la conciliation. » s'écrit modestement le nouveau maire en réponse à ses concitoyens venus le féliciter après sa victoire.

Ce premier mandat lui permit de fourbir ses armes politiques et de se forger une image de républicain tranquille et efficace. Grâce à son action Nérac fut embellie et modernisée. La mairie fut installée dans son local actuel, un abattoir, des trottoirs et une école primaire furent construits, un plan d'alignement fut réalisé et le gaz parvint enfin à éclairer la cité gasconne.

Après une réélection triomphale le 6 janvier 1878, il abandonna ses charges de maire pour se consacrer à ses fonctions de conseiller général et de député, mais resta simple conseiller municipal jusqu'en 1892.



" C'est dans l'arrondissement de Nérac que je complétais mon éducation administrative et mon apprentissage de la vie publique. En le quittant, j'étais mûr pour les fonctions de préfet, que j'ai remplies dix ans après, seulement. Je m'y suis attaché longtemps en vue de ce résultat ". (Baron HAUSSMANN, Mémoires)

Nérac fut le deuxième poste qu'occupa Georges Eugène Haussmann durant sa longue carrière dans l'administration préfectorale où il demeura de 1832 à 1840. Il y montra durant cette période un intérêt certain pour la modernisation des voies de communication à l'intérieur de son arrondissement. Cet intérêt se manifestera, plus particulièrement, dans ses interventions dans la ville de Nérac dont il modifiera les relations physiques avec son territoire environnant. Cette action se portera surtout dans la mise en œuvre d'une relation directe entre Nérac et Agen chef-lieu du département. (Extrait du magazine de l'ANABF)