

APPEL À PROJETS

-

L'OCTROI de la gare de BLOIS

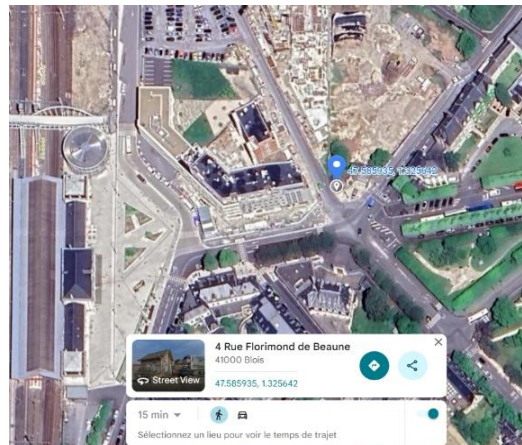
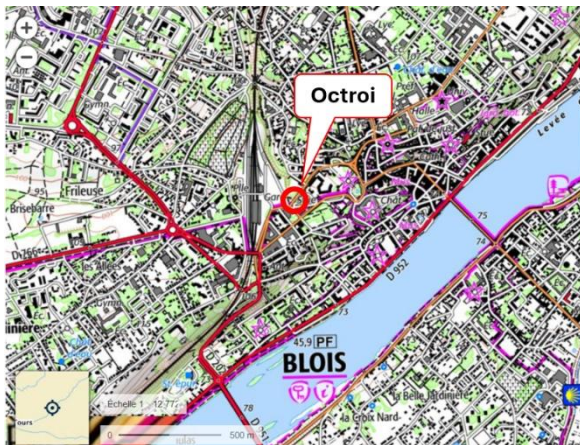
Réhabilitation et exploitation de l'octroi – Gare de Blois

1. Contexte et objet de l'appel à projets

La Ville de Blois souhaite engager la valorisation et la réhabilitation de l'ancien bâtiment dit « octroi », situé à proximité immédiate de la gare, au sein de la ZAC « Saint-Vincent, Gare, Médicis », à l'angle des rues du Docteur Laigret et Florimond de Beaune.

Dans ce cadre, la SEM 3 Vals Aménagement, concessionnaire de la ZAC pour le compte de la collectivité, assure un rôle déterminant dans la conduite et la mise en œuvre du projet. En sa qualité d'aménageur du secteur de la gare, elle pilote le réaménagement de ce quartier stratégique et porte, à ce titre, l'opération de réhabilitation du bâtiment de l'octroi, en cohérence avec les objectifs de requalification urbaine du site.

Afin de permettre la concrétisation de ce projet, 3 Vals Aménagement lance un appel à projets en vue de sélectionner un porteur chargé de l'occupation et de la valorisation de ce bâtiment.



Ce bâtiment patrimonial, d'une superficie d'environ 20 m², constitue un élément emblématique du passé commercial du secteur et bénéficie d'un fort attachement de la population locale. Il dispose également d'un parvis d'environ 100 m², pouvant accueillir des aménagements extérieurs (terrasse, mobilier, etc.).



L'objectif de cet appel à projets est de sélectionner un projet capable de proposer une occupation qualitative, innovante et adaptée au contexte urbain, touristique et patrimonial du site.

2. Orientations programmatiques

La collectivité a identifié deux orientations prioritaires :

2.1 Activité de petite restauration (exploitation privée)

Offre de type snacking à emporter (sandwichs, boissons, glaces, crêpes, café, etc.)

Activité pouvant être saisonnière ou annuelle

Concept adapté à une clientèle de passage (usagers de la gare, touristes, riverains, actifs...)

Qualité des produits et démarche responsable encouragées

2.2 Point d'information touristique (exploitation publique ou mixte)

Accueil et information des visiteurs arrivant par la gare

Promotion du territoire (Blois et Loir-et-Cher)

Possibilité de mutualisation avec d'autres usages (vente de produits locaux, micro-exposition, etc...)

3. Ouverture à des propositions alternatives

La collectivité souhaite rester ouverte à toute proposition innovante et/ou alternative, dès lors que celle-ci :

- Valorise le site et son identité patrimoniale,
- S'intègre dans l'environnement urbain,
- Répond aux besoins des usagers du quartier et des visiteurs,
- Présente un modèle économique viable.

Les projets hybrides (ex : restauration + information touristique, commerce + animation culturelle, etc...) sont encouragés mais avec uniquement un seul exploitant.

Si certaines orientations programmatiques sont identifiées, la collectivité souhaite laisser place à l'innovation et à la créativité des porteurs de projet. Elle sera particulièrement attentive aux propositions :

- Hybrides (croisant plusieurs usages),
- Adaptées aux contraintes du site (surface, flux, saisonnalité, etc...)
- Capables d'apporter une réelle valeur ajoutée au quartier.

4. Description du site

Contexte urbain : secteur en renouvellement (ZAC)

Surface intérieure : environ 20 m²

Surface extérieure (parvis) : environ 100 m²

Localisation : face à l'ancienne Banque de France, à l'angle des de la rue du Docteur Laigret et de la rue Florimond de Beaune, à proximité :

- De la gare,
- Du parc arboré,
- D'axes de circulation piétons importants

Tous les réseaux sont à proximité immédiate : électricité, eau potable, eaux usées, télécom, ...

5. Modalités d'occupation

L'occupation du site donnera lieu à la signature d'une convention d'occupation du domaine public (ou bail selon le montage retenu), précisant :

- La durée d'occupation (à définir selon projet),
- Les conditions financières (redevance, loyers, ...)
- Les obligations d'exploitation,
- Les conditions d'entretien et de restitution.

Le type exact d'occupation :

- Convention pluriannuelle d'occupation temporaire du domaine public

La durée d'exploitation envisagée :

- Un (1) an, renouvelable par tacite reconduction (*exemple O'LAC*)
ou
- trois (3) ans (*exemple du Kiosque Evêché*)

Les conditions de résiliation :

La présente convention sera résiliée de plein droit par la Ville de Blois ou la SEM en cas de :

- Liquidation judiciaire de l'occupant,
- Cessation par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- Changement d'affectation ou toute utilisation différente même provisoire, par l'occupant,
- Condamnation pénale de l'occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- Infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux mis à disposition après mise en demeure restée sans effet,

- Non-paiement de la redevance aux échéances convenues, après réception par l'occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet pendant un délai d'un (1) mois,
- Inexécution ou manquement de l'occupant à l'une quelconque de ses obligations prévues à la présente convention, après réception par l'occupant d'une lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet pendant un délai d'un (1) mois,
- Nécessité pour des raisons de service public ou d'intérêt général,

La présente convention pourra être résiliée de plein droit sur l'initiative de l'occupant dans les cas suivants :

- Cessation par l'occupant pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- Condamnation pénale de l'occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- La résiliation par l'une ou l'autre des parties sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avec effet deux (2) mois après réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les indemnités d'occupation payées d'avance par l'occupant resteront acquises à la Ville de Blois sans préjudice de droit, pour cette dernière, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

- L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.

6. Répartition des rôles et responsabilités

6.1 À la charge de l'aménageur et de la collectivité

Le concédant s'engage à prendre à sa charge les travaux de :

- Réhabilitation structurelle du bâtiment (clos-couvert, mise hors d'eau/hors d'air)
- Raccordement aux réseaux principaux (ou mise à disposition des attentes)
- L'aménagement de base du parvis (selon arbitrage)

Et propose également un appui pour les autorisations d'urbanisme (le cas échéant) ainsi que pour le cadre contractuel (convention, autorisations administratives).

6.2 Conditions de livraison du local :

Le local sera livré hors d'eau, hors d'air, avec les réseaux installés, et le parvis sera aménagé, incluant une terrasse sous validation. En revanche, il n'est probablement pas prévu de sanitaires.

L'installation d'une extraction, d'un séparateur à graisse ainsi que des équipements professionnels spécifiques dépendra du coût ainsi que du projet retenu et reste donc incertaine.

6.3 À la charge du preneur / porteur de projet

Le preneur aura à sa charge :

- Aménagement intérieur du local (second œuvre, équipements, décoration)
- Raccordements secondaires et équipements techniques spécifiques
- Obtention des autorisations liées à l'activité (hygiène, ERP, licences, etc.)
- Exploitation du site (gestion, personnel, ouverture au public)
- Entretien courant du bâtiment et des abords immédiats

7. Cahier des charges et les exigences minimales demandées

7.1 Intégration architecturale et patrimoniale

L'octroi est un bâtiment chargé d'histoire et fortement identifié par les habitants, donc il doit faire l'objet d'une réhabilitation respectueuse de son caractère. Les projets devront s'inscrire dans une démarche qualitative, sobre et cohérente avec l'existant, en évitant toute banalisation ou standardisation excessive.

Il est aussi important de préciser en amont que le projet devra scrupuleusement respecter :

- Les normes d'accessibilité et de sécurité
- Les règles d'urbanisme (ZAC, ABF, etc..)
- L'autorisation d'occupation du domaine public pour la terrasse
- La demande de terrasse devra être formulée auprès du service Occupation du Domaine Public & animations commerciales
- Le type de mobilier demandé (voir Charte des Terrasses de la Ville de Blois).

7.2 Qualité de l'offre

L'offre devra :

- Proposer des produits ou services adaptés au site et aux usagers
- Être dans une démarche qualitative (circuits courts, produits locaux, etc. valorisés)
- Et être en capacité à fonctionner sur des plages horaires adaptées (flux gare)

Dans une démarche de participation à la dynamique du quartier, il est également possible de prévoir des animations du site (événements, saisonnalité) et également de créer un lien avec le parc à proximité.

L'objectif est de faire de l'octroi :

Un signal d'entrée de ville :

La collectivité souhaite faire de l'octroi un repère urbain qualitatif, capable de capter l'attention dès la sortie de la gare. Par son architecture, son aménagement et son usage, le site devra participer à

structurer les cheminements entre la gare, le parc et le reste du quartier, offrir un premier point d'arrêt agréable et lisible, valoriser l'entrée de ville dans un secteur en renouvellement.

Un lieu de convivialité :

L'octroi a vocation à devenir un espace vivant et animé, au service des habitants comme des usagers de passage. La collectivité attend des projets qu'ils favorisent :

- Les usages du quotidien (pause, restauration rapide, attente, rencontre),
- La convivialité et l'appropriation du lieu par les riverains,
- Une animation légère mais régulière du site, en lien avec les temporalités du quartier.

L'aménagement du parvis constitue à ce titre un levier essentiel pour créer un espace extérieur qualitatif, propice à la détente et aux interactions sociales.

Un point d'accueil touristique identifiable

Du fait de sa localisation, l'octroi peut également jouer un rôle de mise en valeur du territoire. La collectivité encourage les projets qui contribueront à :

- Promouvoir l'offre touristique et culturelle locale,
- Valoriser les ressources du territoire (produits locaux, savoir-faire, patrimoine),
- Proposer une première expérience positive aux visiteurs arrivant en gare

7.3 Aménagement extérieur

Cet appel à projets vise à faire de l'octroi un lieu vivant, attractif et emblématique de l'entrée de ville, au service des habitants comme des visiteurs. Une attention particulière sera apportée sur l'harmonisation et la qualité du mobilier extérieur, sur le respect des normes d'accessibilité, sur la gestion des flux piétons mais surtout sur la gestion du stationnement (si besoin).

La surface de la terrasse sur le parvis (environ 100 m² exploitables) sera définie avec le service compétent (service Occupation du Domaine Public & animations commerciales). Si l'occupant souhaite utiliser la terrasse, il devra soit faire une demande annuelle avec facturation, soit bénéficier d'une intégration de cette occupation directement dans la convention avec une redevance annuelle incluse.

7.4 Environnement et durabilité

L'environnement immédiat du site prévoit des aménagements qualitatifs, il est donc important de réfléchir en amont à la gestion des déchets et à la limitation des nuisances (sonores, olfactives) que pourrait créer l'activité.

Fonctionnement attendu :

- Ouverture annuelle ou saisonnière
- Jours d'ouverture minimaux 5/7

7.5 Viabilité économique

L'offre devra prouver la viabilité du projet en présentant un modèle économique solide et la capacité financière du porteur de projet.

Outre la pérennité de l'activité, des discussions seront engagées concernant la prise en charge des fluides (eau, électricité) et au niveau de la fiscalité (taxe locale, redevance terrasse, etc.) Le montant de la redevance / loyer sera sous forme variable (indexée sur le CA).

8. Contenu du dossier de candidature

Les candidats devront fournir :

- Une présentation du porteur de projet (statut, références)
- Une note descriptive du projet (concept, usages, public visé)
- Une esquisse ou intention d'aménagement (intérieur et extérieur)
- Un prévisionnel financier/ plan de financement
- Un calendrier de mise en œuvre
- Toute pièce permettant d'apprécier la qualité et la faisabilité du projet

Les assurances et responsabilités

- Assurance responsabilité civile professionnelle
- Assurance du local et des équipements
- Responsabilité en cas de dégradations

9. Critères de sélection

Les projets seront analysés selon les critères suivants :

- Qualité et pertinence du concept
- Intégration dans le site et respect du patrimoine
- Viabilité économique
- Qualité des aménagements proposés
- Innovation et valeur ajoutée pour le territoire
- Capacité du porteur de projet à mener l'exploitation

10. Calendrier prévisionnel

- Lancement de l'appel à projets / parution : 21/05/2026
- Supports de parution : Presse (La Nouvelle République) + Site internet de la ville de Blois + site internet de 3 Vals Aménagement + site Appels d'Offres + CCI
- Date limite de dépôt des candidatures : 01/09/2026
- Analyse des candidatures : semaine 38
- Auditions des candidats aux propositions les plus pertinentes : semaine 41
- Désignation du lauréat : semaine 42
- Durée des travaux et installation du lauréat selon projet retenu.

11. Contact

Pour visiter le site, merci de contacter M. CHERRÉ – Chef de projets pour 3 Vals Aménagement

Tél : 06.43.22.45.33

Mail : d.cherre@3vals-amenagement.fr

Pour toutes informations complémentaires, merci de contacter la SEM 3 Vals Aménagement :

Immeuble Le Victoria

23 rue de la Vallée Maillard – CS 84307

41 043 BLOIS

Tél : 06.43.22.45.33

Mail : d.cherre@3vals-amenagement.fr

12. Dispositions finales

La SEM et la collectivité se réservent le droit :

- De ne pas donner suite à l'appel à projets,
- De demander des compléments aux candidats,
- D'auditionner des candidats,
- D'engager une phase de négociation avec un ou plusieurs porteurs de projet.