



APPEL MANIFESTATION D'INTERET Dossier de Présentation

Appel à Manifestation d'Intérêt : Aire de Camping-Car de Soubise 2025/2032

Propriétaire : Commune de Soubise

Adresse : 2 rue du 18 juin 1940, 17780 Soubise

Procédure

Appel à manifestation d'intérêt conformément à l'article L. 2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui prévoit que « *lorsque la délivrance du titre mentionné à l'article L. 2122-1 intervient à la suite d'une manifestation d'intérêt spontanée, l'autorité compétente doit s'assurer au préalable par une publicité suffisante, de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente* », le présent avis a pour objet de porter à la connaissance du public ces manifestations d'intérêt spontanées et de permettre à tout tiers, intéressé par la location de ce foncier pour des activités similaires, de se manifester.

Contexte et Présentation du Site

Vue aérienne et cadastre en Annexe – Parcelle A 984

La commune de Soubise invite les porteurs de projets à se manifester pour la gestion et la valorisation de son aire de camping-car. Située au cœur du **Grand Site de l'Estuaire de la Charente**, l'aire propose un environnement exceptionnel et stratégique, idéal pour les camping-caristes souhaitant découvrir les richesses locales.

- **Capacité :**
 - **19 places** en période hivernale.
 - **40 places** en période estivale.
- **Atouts naturels et touristiques :**
 - Vue imprenable sur le **pont transbordeur** et les **carrelets**.
 - Proximité immédiate du **port**, du **bateau passeur** et du **parcours cyclable de la Vallée de la Charente**.
 - Intégration au territoire touristique **Rochefort Océan Tourisme**.

L'aire est équipée pour offrir des services modernes et pratiques :

- **Bornes électriques** et **point de vidange**.
- **Barrières d'accès** avec système de **réservation et paiement en ligne**.

Services à Proximité

Le centre-ville de Soubise, facilement accessible, propose tous les services indispensables :

- **Commerce de proximité** : boulangerie, presse, marché hebdomadaire.

- **Restauration** : bars, restaurants.
- **Santé** : soins infirmiers et médicaux.

Objectifs de la Commune

La commune souhaite dynamiser l'aire de camping-car en une **destination touristique** tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec les résidents locaux.

Les principaux objectifs sont :

- **Améliorer la visibilité du site** : campagnes de promotion et valorisation touristique.
- **Améliorer les conditions d'accueil** : stabilisation des aires de stationnement et requalification des équipements.
- **Développer la signalétique** : rendre l'accès plus intuitif pour les utilisateurs.
- **Promouvoir une politique d'accueil adaptée** : intégration des itinérants dans la vie locale.
- **Favoriser le développement durable** : respect des réglementations environnementales et urbanistiques liées au Grand Site de l'Estuaire et au Marais de Brouage.

Appel à Projet : Attentes et Modalités

Le porteur de projet devra :

- **Proposer une stratégie d'accueil innovante** pour assurer la visibilité et l'attractivité du site.
- **Développer une signalétique adaptée** pour faciliter l'accessibilité.
- **Assurer la maintenance des infrastructures** :
 1. Entretien des équipements (bornes, barrières d'accès, réseaux numériques).
 2. Sécurisation du site.
- **Valoriser le site** par des supports médias et affichages adaptés.
- **Intégrer l'identité touristique locale** : travailler en cohérence avec la marque **Rochefort Océan Tourisme**.
- **Proposer des perspectives de développement** pour maximiser l'attractivité de l'aire.
- **Respecter les réglementations** en vigueur (urbanisme et environnement).

Critères d'Évaluation

Les offres seront examinées en fonction des éléments suivants :

1. **Activité prévisionnelle** du site : flux de camping-caristes et saisonnalité.
2. **Chiffre d'affaires annuel prévisionnel** sur la période contractuelle (2025-2028).
3. **Montant des commissions perçues** par le porteur de projet.
4. **Versements prévus à la commune (HT)**.
5. **Qualité des équipements proposés et évolutions** :
 - Modernité et fonctionnalités.
 - Modalités de communication, réservation et paiement, utilisation de QR code....
6. **Modalités de dénonciation de contrat**.

Contraintes et Opportunités

Contraintes réglementaires :

- L'aire est située dans une zone protégée (Grand Site de l'Estuaire de la Charente, Marais de Brouage).
- Zone située en RS1 et RS3 au sens du PPRN submersion.
- Site situé en zone de service AC1 – zone patrimoniale
- Respect des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Opportunités touristiques :

- Située sur un territoire en plein essor touristique.
- Proximité d'attractions naturelles, historiques et culturelles.
- Proximité des services et commerces
- Secteur en cours de requalification – secteur touristique

Éléments Techniques – à fournir par le candidat

Un cahier technique fourni par le candidat détaillera les éléments suivants :

- Liste des équipements en place conservés et à installer.
- Formalisation du périmètre de la maintenance et des abonnements.
- Clarification des interventions de la collectivité propriétaire dans l'exploitation et le suivi du site.
- Modalités de gestion numérique (paiement en ligne, réservation, communication).
- Systèmes de sécurisation et d'accès.
- Modalités de reporting et de versement des recettes au profit de propriétaire public.
- Attestation de visite.

Conclusion

Cet appel à manifestation d'intérêt s'adresse aux acteurs souhaitant contribuer à la dynamisation touristique et économique de la ville de Soubise. L'aire de camping-car représente un potentiel stratégique pour devenir un point d'ancrage pour les voyageurs itinérants.

Les porteurs de projet intéressés sont invités à soumettre leur offre avant la date limite indiquée dans le cahier des charges. Pour toute information complémentaire, contacter la commune de Soubise à l'adresse mentionnée.

Contacts :

- Commune de Soubise
 - Adresse : 2 rue du 18 juin 1940, 17780 Soubise.
 - Téléphone : 05 46 84 03 70
 - Email : sg@subise.fr