

APPEL A PROJET

Développement touristique et modernisation ----- Vente du camping « La Pinède » à Etaples-sur-Mer



PREAMBULE

La commune d'Étaples-sur-Mer souhaite céder son camping, à condition de trouver le porteur de projet qui répondra aux ambitions de la commune.

Cet appel à projet s'adresse à un opérateur économique (ou un groupement d'opérateurs présentant un projet concerté) en capacité de concevoir une nouvelle vision du camping pour voir émerger un équipement d'hôtellerie de plein air attractif. Il s'agit de mettre en place un projet commercial de développement touristique du camping de La Pinède répondant aux objectifs et attendus de la commune d'Étaples-sur-mer. Ce dernier participera activement au positionnement stratégique d'Étaples-sur-mer, destination Baie de Canche et de son territoire.

Il est spécifié que la présente consultation ne constitue pas un marché public. Il s'agit d'un appel à projet destiné à permettre à la commune d'Étaples-sur-Mer de trouver un porteur de projet répondant le mieux aux objectifs et attendus résumés dans le présent cahier des charges.

I. RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

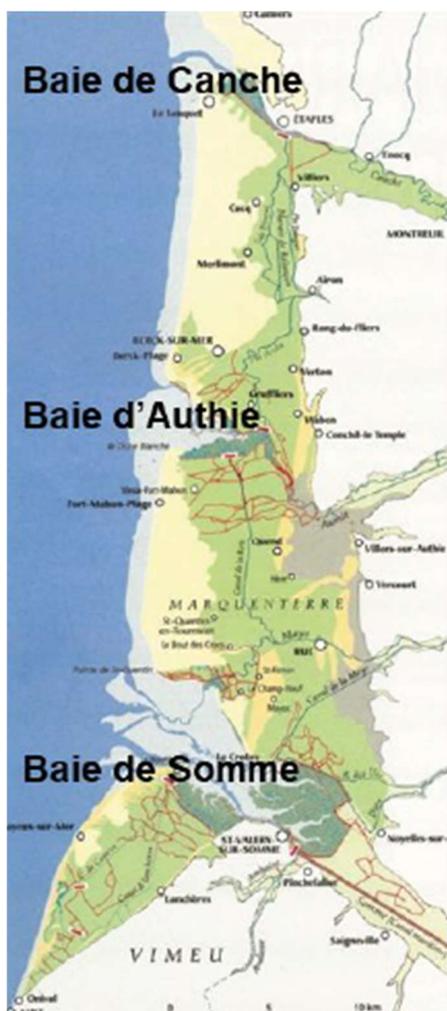
1- Appréhender un positionnement territorial

Étaples-sur-mer est une commune d'environ de 11 000 habitants, située dans le département du Pas-de-Calais sur la rive droite de la Canche, elle fait face au Touquet.

La commune est irriguée par des infrastructures de transport matérielles et immatérielles majeures :

- L'aéroport du Touquet ;
- Le réseau ferroviaire qui relie Étaples-sur-Mer par des TGV à Lille-Europe ou Arras et un réseau TER Hauts-de-France qui relie Paris, en un peu plus de deux heures. *(En 2019, la SNCF estime la fréquentation annuelle de la gare d'Étaples-Le Touquet à 388 912 voyageurs.)*
- Le réseau routier connecte Étaples-sur-Mer à l'autoroute A16 (L'Européenne : liaison de la région parisienne à la Belgique), la RD 939, la RD 940 longeant la côte d'Opale ;
- L'EuroVelo 4 – La Vélomaritime qui relie Roscoff à Dunkerque ;
- La fibre optique, déployée sur le territoire vient le connecter au très haut débit numérique ;

Sa situation lui permet de bénéficier d'une bonne desserte.



L'écosystème naturel se caractérise par un littoral, composé de paysages dunaires et d'estuaires. Les espaces dunaires atteignent quatre kilomètres au niveau de la commune d'Etaples-sur-mer.

Le fleuve, La Canche, donne à Etaples-sur-Mer et son territoire une façade maritime qui s'ouvre à la mer avec ce merveilleux espace qu'est la Baie de Canche.

Etaples-sur-Mer profite d'une influence maritime forte.

2- Révéler les atouts d'Etaples-sur-Mer et de son territoire

La ville d'Etaples-sur-mer, très vivante à l'année et à taille humaine, et son port de pêche historique, sa situation sur le fleuve Canche, recèlent de richesses encore méconnues de tous.

La commune d'Etaples-sur-mer a mis en place depuis quelques années une stratégie de développement visant à :

- Valoriser l'identité maritime spécifique de la ville (La mer, la côte, les dunes / Le fleuve, l'estuaire / la baie / le port de pêche / la ville historique)
- Valoriser le centre-ville et révéler l'histoire riche
- Favoriser le développement touristique

Les porteurs de projet sont appelés à identifier, révéler et valoriser les atouts dont semblent disposer ce territoire.

- Une commune située dans l'estuaire de la Canche, là où le fleuve rencontre la baie ;
- Une commune aux portes de la réserve naturelle de la Baie de Canche
- Une cité des pêcheurs qui a attiré une colonie d'artistes peintres au 19^{ème} siècle pour la lumière de la baie de Canche, le charme et le pittoresque de la cité. ;
- Une ville classée Station de Tourisme labellisée 4 fleurs ;

3- Capitaliser sur les équipements touristiques du territoire

Etaples-sur-Mer est située à deux heures de Lille, capitale régionale des Hauts-de-France et à une heure de la Cathédrale et des hortillonnages d'Amiens. La commune d'Etaples-sur-Mer capitalise sur les équipements touristiques de son territoire élargi.

Au cœur de la Côte d'Opale

La station touristique d'Etaples-sur-Mer est au cœur de la Côte d'Opale, de ses 120kms de plages de sable fin, dunes boisées et falaises ; de ses stations balnéaires "Belle Epoque" et de pittoresques villages de bord de mer.

Une région de golfs

La Côte d'Opale offre 10 parcours de 18 trous et 3 parcours de 9 trous. La qualité et l'attractivité de ses golfs sont reconnues de tous jusqu'au plus haut niveau. Des compétitions internationales y ont trouvé leur place et s'y tiennent depuis de nombreuses années.

EuroVelo 4 – La Vélomaritime

Étaples-sur-mer est traversée par l'EV 4 qui permet de découvrir la Manche et la Mer du Nord à vélo. En France, elle permet de découvrir des lieux mythiques comme la côte de Granit Rose, le Mont-Saint-Michel, les plages du Débarquement, les falaises d'Étretat, la Baie de Somme, la côte d'Opale, les Dunes de Flandre.

Réserve naturelle nationale de la Baie de canche

La réserve naturelle nationale de la baie de Canche occupe le nord de l'estuaire sur 505 hectares, sur les communes d'Étaples, de Lefaux et de Camiers. Elle possède des paysages très diversifiés, ainsi qu'une faune et une flore importantes. La réserve se visite et propose des sentiers de découverte, des observatoires et des belvédères etc.

Le Touquet-Paris-Plage

Le Touquet-Paris-Plage est une destination qui concilie une offre nature, loisirs, culture et gastronomie.

La ville dispose d'une forêt, d'un réseau de pistes cyclables, d'une grande plage mais également d'activités annexes comme le palais des Congrès, d'un centre de spa, d'activités sportives (golf, tennis, courses de chevaux), etc.

Située à 20 minutes à vélo, Etaples-sur-Mer profite de la notoriété de cette célèbre ville balnéaire, très fréquentée par un public parisien.

Des communes balnéaires de proximité

Les visiteurs d'Etaples-sur-Mer profitent dans un rayon inférieur à 10 km de nombreuses plages : Le Lornel, Stella-plage, le Touquet-Paris-Plage, Sainte-Cécile, etc. La première plage, la plage des pauvres, est située à 4 km du centre-ville d'Etaples-sur-Mer.

Etaples-sur-mer s'appuie sur un patrimoine et des infrastructures culturels :

Cimetière militaire d'Étaples

Le plus grand cimetière militaire des forces du Commonwealth en France. Il domine l'estuaire de la Canche et compte pas moins de douze mille hommes et femmes soldats de 18 nationalités différentes.

Musée-Aquarium Maréis

Maréis est un concept original pour faire découvrir la pratique de la pêche moderne. Il est divisé en deux parties avec : un musée sur les techniques de pêche et de la vie à bord d'un chalutier ; des aquariums géants qui dévoilent les richesses et trésors sous-marins que recèlent le Manche et la mer du Nord.

Musée de la Marine

Second musée dédié à la pêche, situé dans l'ancienne halle aux poissons et qui témoigne de l'importance du port d'Étaples au 20ème siècle. Le musée décrit la vie quotidienne des pêcheurs d'autrefois.

Chantier de construction navale traditionnelle :

C'est un atelier présent depuis 1951 et animé par un charpentier de marine, il y parle de la construction et la restauration de bateaux traditionnels, présente des objets et navires du passé, avec un objectif de préservation des savoir-faire locaux en construction navale en bois.

Etaples-sur-mer, une commune de loisirs

Activités en sports sur l'eau :

L'École de Voile du centre Nautique de La Canche propose un large choix d'activités nautiques comme de la planche à voile et du canoë-kayak, ces activités sont adaptées à tous les âges.

Randonnée :

Plusieurs sentiers de randonnée ont été balisés dans la forêt communale d'Étaples, ils permettent de découvrir le patrimoine forestier important (38 espèces de plantes rares ou menacées et 4 protégées au niveau régional).

Croisière en baie :

La ville propose de découvrir les abords de l'estuaire de La Canche à bord du navire de croisière « Baie de Canche ». En plus des croisières de « découverte », la ville propose des croisières « Apéro » et « Petit Dej » pour déguster les produits locaux (poissons etc.)

Sortie Vieux Gréement en baie :

La ville propose de découvrir la navigation à voile à bord du « Saint Michel », une réplique d'un canot à clin du début du 20ème siècle créée par le chantier municipal de construction traditionnelle.

Étaples-sur-mer, une commune animée, ponctuée de temps forts toute l'année

La fête de la coquille

Un festival se déroulant chaque année sur le port d'Étaples-sur-Mer, lors du week-end de Pâques. Les visiteurs pourront apprécier des animations, des expositions et des démonstrations sur le thème de la pêche.

Le Hareng Roi

La fête du hareng-roi célèbre l'une des pêches de harengs les plus miraculeuses d'Europe. En novembre, le poisson remonte du Gulf Stream vers la mer du Nord, et arrive sur la Côte d'Opale. L'occasion pour tous les ports de pêche d'organiser d'immenses fêtes autour du hareng. Près de 10 000 visiteurs se rassemblent le temps d'un week-end début novembre pour déguster ce poisson, sur fond de musique folklorique et de chants marins.

Trail de la passe Pierre

Organisée pour la 5ème fois par l'Office des Sports d'Étaples-sur-mer, la « Passe Pierre » est une course qui a lieu le jeudi de l'ascension. Le parcours s'étend de la ville de Sainte Cécile/Camiers jusqu'à Étaples-sur-mer en ralliant Le Touquet-Paris-Plage par la baie de Canche.

Fête de la musique et de la Danse

Un festival musical qui débute avec la fête de la musique et qui s'étend sur une semaine. L'événement se veut populaire et propose un programme varié avec de la musique folk, pop rock, de la variété etc.

Le festival des arts de la rue « Quartiers libres »

La Sardinade

Le Festival Rock-en-Stock

Les Estivales du port (apéritifs-concerts)

Les marchés nocturnes

La Grande Brocante du centre-ville

La Procession et Bénédiction de la mer

Le Frites-moules géant

Le Triathlon international

La Ducasse de la Saint Michel

La Joute à canotes

D'autres événements ou équipements du territoire des Hauts-de-France profitent encore à la commune, comme par exemple les rencontres internationales de cerfs-volants et le parc d'attractions Bagatelle à Berck-sur-Mer ou encore, le Nausicaa, aquarium à Boulogne-sur-Mer, etc.

Etaples-sur-mer connaît actuellement un essor en termes d'attractivité, comme en témoignent notamment l'activité des agences immobilières et l'offre grandissante de locations saisonnières.

Dans ce cadre de développement et de valorisation de son patrimoine, la Commune d'Etaples-sur-Mer souhaite voir renouveler l'image de son camping.

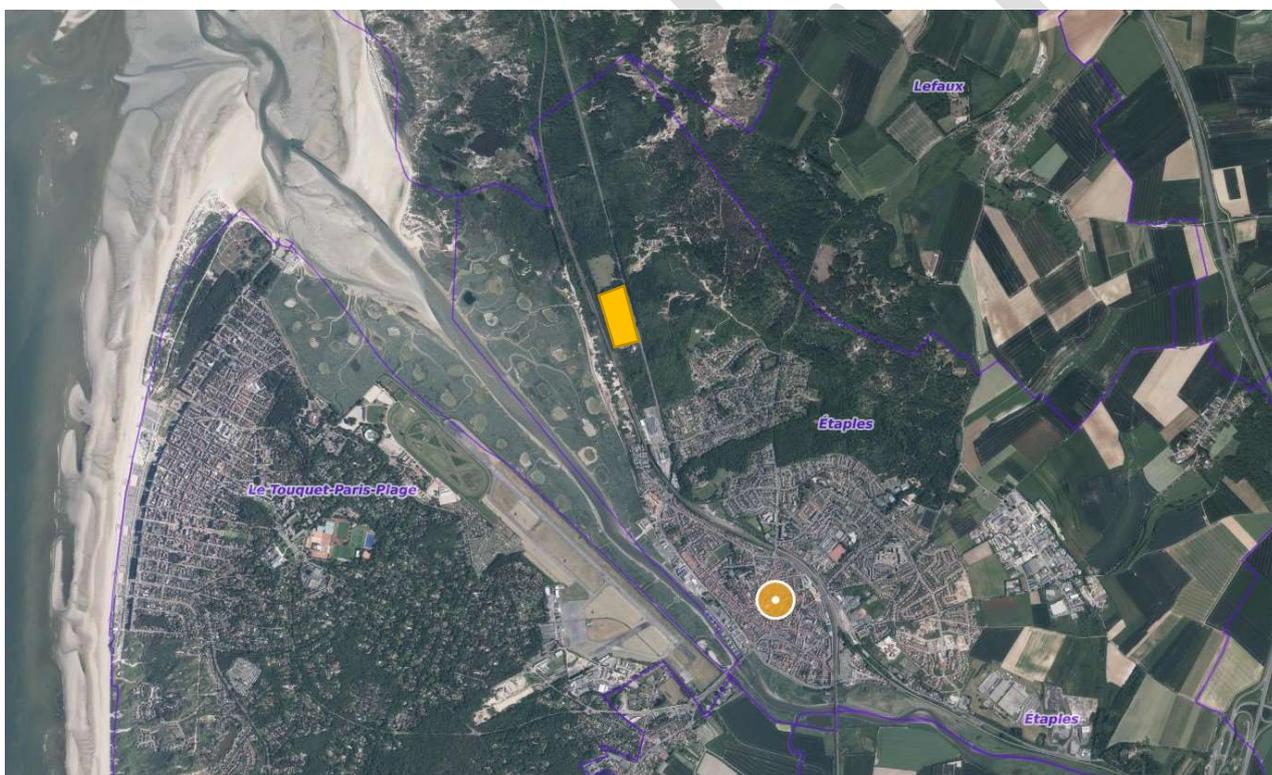
II. VALORISER LE SITE DU CAMPING « LA PINEDE »

1- Contexte

Le camping « La Pinède » est propriété de la commune d'Etaples-sur-mer. Il a été créé en 1961.

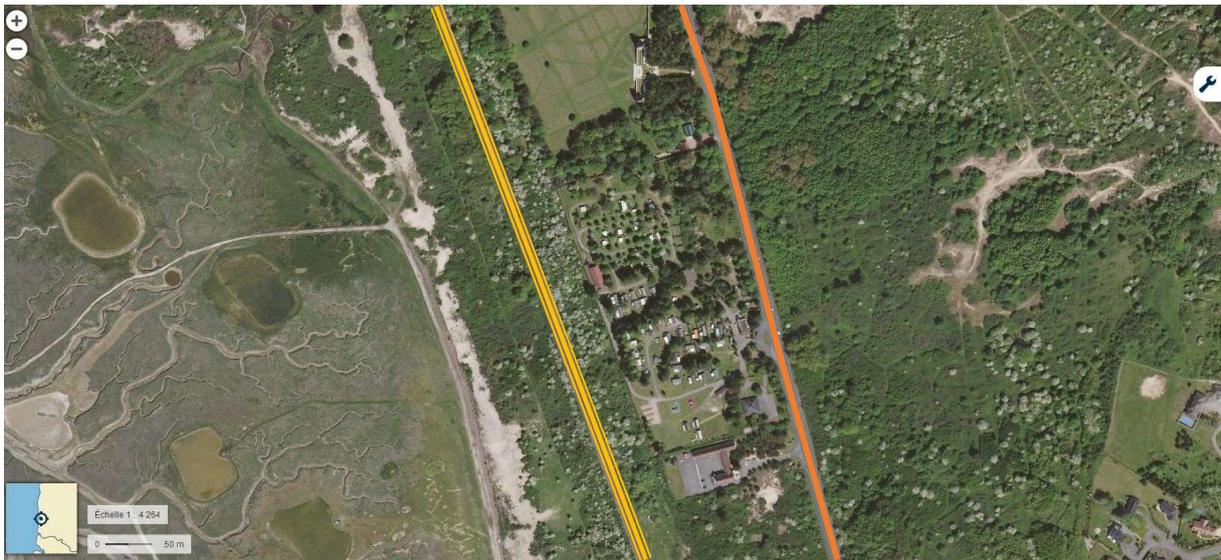
Il a été confié en gestion et exploité jusqu'en avril 2021 par des sociétés privées par délégations de service public. Suite à la résiliation pour faute du dernier contrat de délégation de service public, la Ville a décidé de procéder à la vente de son camping.

2- Situation



Situé au nord de la commune, dans un cadre naturel remarquable, le camping « La Pinède » profite d'une bonne accessibilité aussi bien par voiture que par vélo ou à pied. Il est connecté au centre-ville, à 1,5km, par la départementale D940.

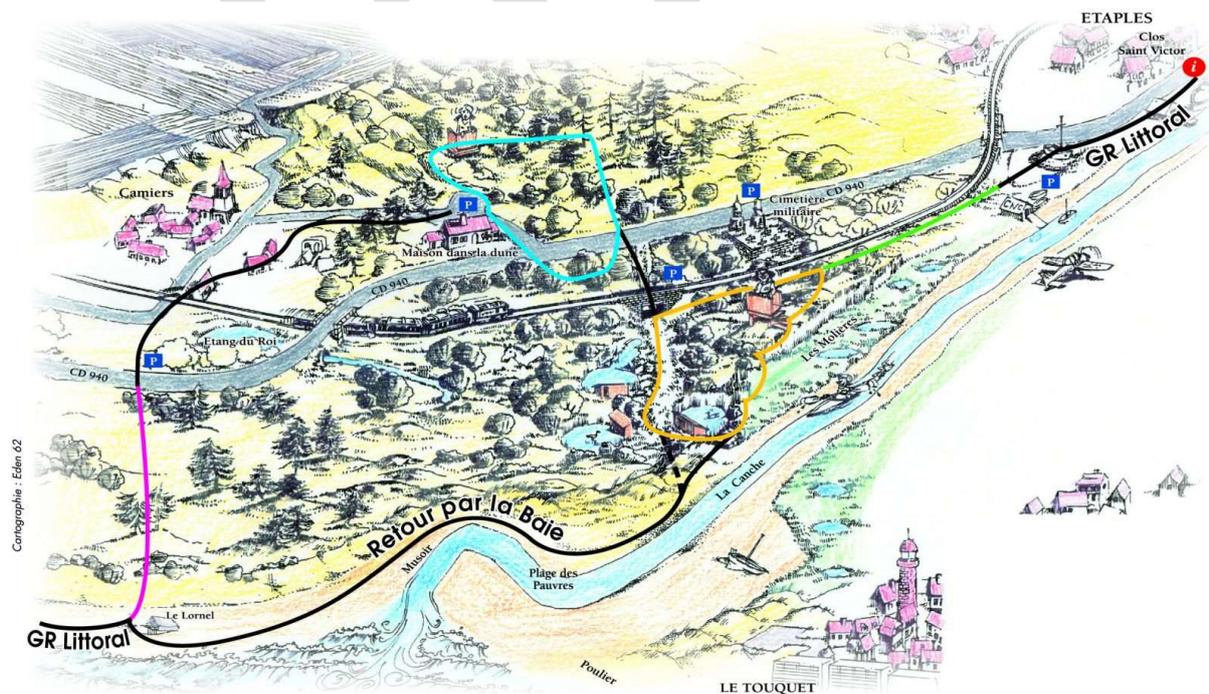
Le camping est longé à l'ouest par la voie ferrée Boulogne-Paris, et à l'est par la départementale 940, ces deux infrastructures constituent des nuisances sonores que le porteur de projet devra traiter.



Au Nord, le camping est bordé par le cimetière militaire britannique ; ce lieu de mémoire est le plus grand cimetière de guerre du Commonwealth en France.



Enfin, sa situation aux portes de la réserve naturelle de la Baie de Canche, lui permet de jouir de divers départs de balades pédestres à proximité.



3- Contexte paysager : un camping aux ambiances variées

Positionné dans un cadre naturel remarquable et aux portes de la réserve naturelle de la Baie de Canche, le camping « La Pinède » s'inscrit comme un site exceptionnel pour développer le tourisme local.

Le camping est niché au cœur d'une pinède sur un massif dunaire caractéristique du paysage de la Côte d'Opale. **L'ambiance offerte par ces pins et dunes devra être conservée et renforcée dans le projet de rénovation du camping.**

Un belvédère à l'entrée du site permet de profiter de la vue sur la Baie de Canche.



Le camping jouit d'une topographie variée offrant des paysages multiples : des espaces tantôt vallonnés, tantôt boisés, tantôt ouverts et plats. Ces différentes ambiances paysagères permettent d'offrir des natures d'emplacements différentes.





4- Organisation du camping

Le camping « La Pinède » est un établissement de taille moyenne, il s'étend sur 5 hectares et propose 112 emplacements. Il est classé en catégorie 3 étoiles avec mention tourisme sous régime hôtelier.

A titre informatif, les emplacements étaient occupés comme suit :

- 5 emplacements pour « camping-cars » ;
- 69 emplacements « tentes et caravanes » ;
- 34 emplacements qui accueillait des « mobil-homes » privés, ces derniers ont récemment été déplacés vers d'autres camping ;
- 4 emplacements pour les locations « roulotte et mobil-homes »

Les services proposés étaient :

- Un bâtiment commun en zone entrée assurant les fonctions d'accueil et de logement de fonction, d'une surface totale de 130 m² comprenant la maison du gardien sur 61 m² avec un garage de 31 m² et un bureau d'accueil de 38 m²,
- 3 bâtiments sanitaires répartis dans le terrain : l'un de 200 m², le second de 86 m² et le troisième de 54 m², soit un total de 340 m²,
- un espace laverie
- une salle polyvalente de 256 m² qui peut être louée par les extérieurs,
- une zone de pique nique avec tables,
- une aire de jeux pour les enfants,
- Un city-stade (construit par le dernier délégataire sans autorisation d'urbanisme).
- Une aire de vidange camping cars

Le camping n'a jamais fait l'objet de travaux de modernisation.

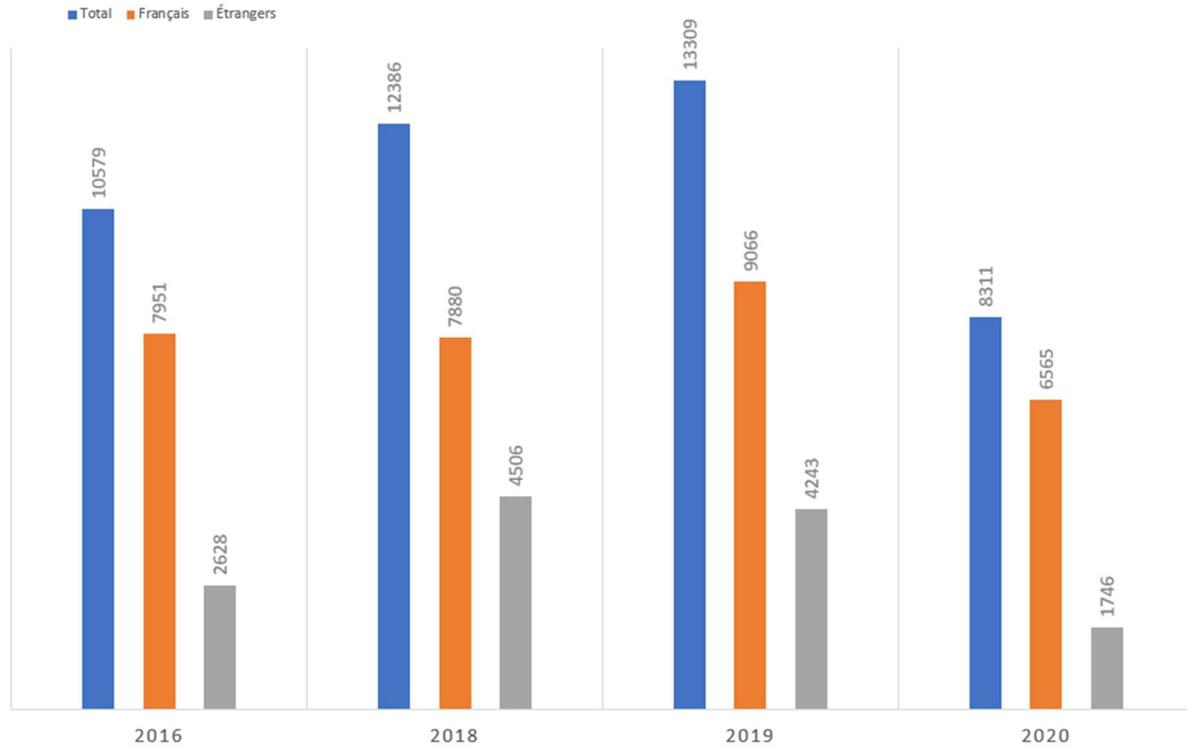
5- Situation économique du camping

Données de fréquentation

Les premières données statistiques exploitables du camping remontent à 2016. Le camping connaît une augmentation progressive de sa fréquentation entre 2016 et 2019, celle-ci progresse de 26% par rapport à 2016. Les touristes étrangers représentaient environ 30% des touristes présents sur le camping entre 2016 et 2019.

L'année 2020 fut une année difficile pour le camping, la fréquentation a diminué de 37,5% par rapport à 2019. Ces chiffres s'expliquent par l'impact de la crise sanitaire sur le secteur touristique. On remarque que la fréquentation étrangère a diminué de 59 % par rapport à 2019, même chose concernant la fréquentation française, elle a diminué de 27,6% par rapport à 2019.

NOMBRE DE NUITÉES TOURISTIQUES ANNUELLES (2016-2020)



Malgré le caractère vieillissant du camping et l'insuffisance de la communication, l'activité demeure rentable.

	Exercice au 31/12/2016	Exercice au 31/12/2017	Exercice au 31/12/2018	Exercice au 31/12/2019
Chiffre d'affaires Activité hébergement	184 557 €	198 583 €	236 599 €	247 430 €
Chiffre d'affaires Activité salle	29 355 €	16 127 €	14 449 €	7 797 €

Chiffres communiqués par le dernier exploitant

Grille tarifaire

A titre informatif, les tarifs 2018 et 2020 sont repris dans le tableau ci-après :

	TARIFS 2018						TARIFS 2020					
	Du 06/04 au 13/04	Du 14/04 au 29/06	Du 30/06 au 06/07	Du 07/07 au 28/07	Du 29/07 au 31/08	Du 01/09 au 26/12	Du 04/01 au 10/04	Du 11/04 au 03/07	Du 04/07 au 31/08	Du 01/08 au 28/08	Du 29/08 au 02/10	Du 03/10 au 25/12
Mobil-Home (location la semaine)	325 €	388 €	550 €	590 €	590 €	325 €	-	-	-	-	-	-
Campetoile (2 personnes la nuitée)	36,50 €	43 €	47 €	47 €	49 €	36,50 €	39 €	45 €	49 €	49 €	45 €	39 €
Tiny House (location la semaine)	325 €	388 €	550 €	590 €	590 €	325 €	340 €	410 €	610 €	610 €	410 €	340 €
Roulotte (2 personnes la nuitée)	-	-	-	-	-	-	45 €	50 €	66 €	76 €	50 €	45 €

6- Identifier la concurrence

Les autres campings du secteur sont sur le même segment que le camping la Pinède, à savoir un camping vieillissant n'ayant jamais connu de grands travaux de modernisation, une faiblesse de l'offre en hébergements locatifs et de l'offre de loisirs (peu de piscines et d'espaces de grands jeux...).

7- Cadre réglementaire

a. La loi Littoral

Loi Littoral : au titre des espaces proches du rivage

b. Les éléments opposables du document d'urbanisme

Le camping se situe dans la **zone Nfa** du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Les servitudes

AC2 : Servitude relative aux sites inscrits

A82 : Servitude relative à la protection des dunes du Pas-de-Calais, autorisation de coupe pour les plantes aréneuses

Archéologie

Zone de présomption de prescription archéologique

Il est à noter l'interaction avec le cimetière britannique voisin, et son besoin de quiétude.

Le permis d'aménager n° 06231813001 a été accordé le 19 février 2014 sous réserve des prescriptions suivantes :

- ❖ Entamer et poursuivre l'effort de dédensification via le déplacement des mobil-homes situés en bordure de Canche
- ❖ Veiller à la renaturation du site par des plantations afin d'améliorer l'intégration paysagère du camping et augmenter les espaces naturels protégés dans son emprise
- ❖ Leur mise en œuvre devra être confiée à un architecte paysagiste qui devra soumettre, en amont, un projet détaillé aux services de la DREAL et du STAP
- ❖ Améliorer la signalétique et l'intégration du mobilier du site.

c. Les obligations environnementales

Zone Naturelle d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (Dunes de Camiers et Baie de Canche), impliquant dans les aménagements la notion de trame verte.

Annexe n°1 : la fiche d'inventaire des sites

Annexe n°2 : Le guide méthodologique relatif à l'insertion paysagère des campings existants en site classé.

Annexe n°3 : Extrait du PLU – Zonage Nta

Annexe n°4 : OPA (Orientations de Programmation et d'Aménagement) du camping

III. -DU CAMPING A UN EQUIPEMENT D'HOTELLERIE DE PLEIN AIR ATTRACTIF

1- Evolution du camping : attentes et objectifs de la commune

Par cette vente, la commune d'Etaples-sur-mer attend la modernisation du camping « La Pinède » afin de voir émerger un équipement d'hôtellerie de plein air attractif, à l'image renouvelée, renforçant l'attractivité de la commune et la destination baie de Canche.

Ce nouvel équipement devra valoriser et préserver le site dans lequel il s'inscrit, la mise en valeur de l'identité du site est un véritable enjeu.

Le camping devra tirer profit de sa situation en Zone Naturelle d'Intérêt écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et faire de cette contrainte un atout de développement.

La commune d'Etaples-sur-mer sera sensible au projet développant un concept autour du tourisme « Nature » sur fond de tourisme « Durable ».

Il est également demandé au porteur de projet de prévoir les équipements nécessaires pour permettre un meilleur accueil des itinérants vélos et renforcer leur présence. Etaples-sur-Mer souhaite voir le camping obtenir le label « Accueil vélo », au vu de la présence de la vélomaritime et la possibilité d'accéder en vélo en centre-ville en quelques minutes et en toute sécurité.

Le projet devra nécessairement :

- Renforcer l'attractivité du territoire, en profitant du potentiel lié à son environnement naturel et touristique immédiat
- Développer une activité touristique pérenne et ouverte au minimum **8 mois** de l'année (une ouverture à l'année pourra être envisagée),

Par une approche combinée des problématiques liées à l'intégration paysagère et à la promotion du site dans son environnement proche, ce projet de modernisation doit permettre de réinstaller le camping au sein du grand paysage, tout en affirmant la place du camping comme acteur incontournable du tourisme étaplois.

2- Une stratégie touristique

Le porteur de projet devra mettre en place une stratégie touristique visant à faire la promotion du territoire en renforçant et/ou en créant de nouveaux liens avec les lieux touristiques avoisinants (*réserve de la Baie de Canche, Cimetière du Commonwealth, les équipements de loisirs, Musée de la Marine, Centre d'Interprétation de la Pêche Artisanale Maréis*) et les manifestations comme par exemple les fêtes du Hareng et de la Coquille Saint-Jacques. **Cette année, la Ville a été désignée « Plus Beau Marché de France ».**

Le porteur de projet devra développer des partenariats avec les acteurs locaux et élaborer une méthode de travail avec l'Office de tourisme et ses guides.

Le modèle proposé devra permettre le déploiement d'une activité économique dynamique et attractive aussi bien pour les Etaplois que pour les touristes.

Une visite de site obligatoire permettra aux porteurs de projet de s'imprégner du génie des lieux et de faire des propositions originales.

3- Saisir l'opportunité de capter de nouvelles clientèles

Le secteur touristique est en pleine évolution. L'hôtellerie de plein air connaît un accroissement important de son activité.

a. L'Hôtellerie de Plein Air un modèle touristique approuvé de tous

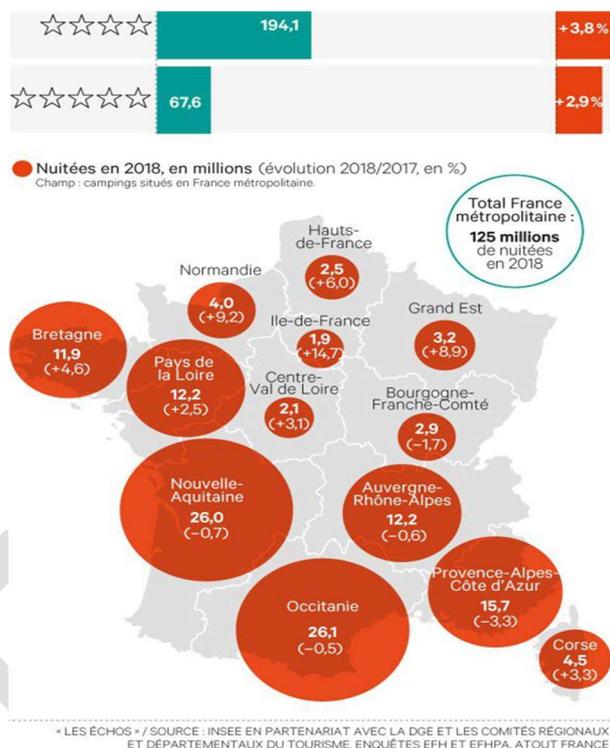
La France, est le premier pays touristique au monde et deuxième sur l'hôtellerie en plein air derrière les Etats-Unis. Notre territoire compte environ 8 000 campings et lieux de villégiature. Les experts du secteur parlent d'une augmentation annuelle de la fréquentation des établissements de 5% chaque année depuis 2016 (source : Tourmag).

> Attentes des clients :

Parmi les nombreuses attentes recherchées, pour une majorité des clients, la tendance est à disposer « d'un confort semblable à la maison mais dans un cadre bucolique et original ».

Ainsi depuis plusieurs années de nombreux sites d'hébergements de plein air ont vu leur offre évoluer. S'éloignant progressivement de l'image de la simple tente sur son emplacement, les nouvelles formules proposent aujourd'hui une véritable montée en gamme, tant sur le plan de la qualité de l'environnement extérieur que des services proposés aux familles. Les clients aspirent désormais davantage à vivre une expérience unique, sans nécessairement chercher une destination éloignée de leurs domiciles. Le type et le cadre de l'hébergement prend alors une place prépondérante.

Parc et fréquentation des campings, selon la catégorie



Différentes attentes liées au numérique sont aussi régulièrement citées par les usagers de l'hôtellerie de plein air :

- Le Wi-Fi / internet. D'après un article de Net Promoter Score (NPS), un camping sur deux propose un accès au Wi-Fi. C'est un grand pas mais c'est encore trop peu puisqu'on constate que 96% des touristes souhaitent rester connectés durant leurs vacances.
- Outils de fidélisation. La fidélisation consiste à donner envie aux clients de revenir une seconde fois. Certains acteurs du secteur considèrent que « Fidéliser un client coûte moins cher que d'en acquérir de nouveaux et un client fidélisé achète plus que les autres ». Pour parvenir à cette finalité il s'agira de renouveler l'offre en services, le choix des activités possibles et accessibles à partir du camping.

A quoi rêvent les campeurs français* :

- 67 % privilégient un camping à la mer.
- 61 % préfèrent un hébergement loué sur place (tente, chalet, mobil-home...).
- 57 % choisissent de faire du camping pour le rapport qualité-prix.
- 79 % aimeraient tester un séjour en roulotte.

*Sondage OpinionWay pour la FNHPA (Fédération Nationale de l'Hôtellerie de Plein Air), mars 2018

b. Le Tourisme de Nature : une demande de plus en plus croissante

- Un contexte sociétal porteur de nouvelles attentes (prise de conscience écologique, tourisme local...)

L'actualité de ces 10 dernières années, renforcée par un contexte de pandémie mondiale à fait naître une prise de conscience « écologiste » chez une partie de la population. Poussée

par de nouvelles convictions, une partie de la société désire maintenant revenir à un tourisme davantage local, renouer un contact avec leur environnement, trouver une alimentation de qualité produite localement, tout en limitant leurs impacts sur l'environnement. Cette logique adopte le principe que chaque individu participe à son échelle à la préservation des enjeux environnementaux. Les loisirs et le tourisme étant des activités non vitales, ce public sensibilisé souhaite agir en responsabilité et contribuer par leurs modes de consommations à des systèmes économiques viables, durables et équitables.

➤ Des clients désireux d'une offre originale et nature

Désigné tourisme de Nature, ce mode touristique propose à ses adeptes une expérience de séjour inédite en immersion avec la nature. Dans ce cadre, hormis les qualités environnementales du territoire, les modèles d'hébergements sur ces sites tiennent une importance prépondérante dans le choix de la destination.

Parmi les critères recherchés, les clients notent les points suivants ; un environnement calme et silencieux, de vastes emplacements, des produits d'hébergements originaux et confortables, une offre en restauration sur site de haute qualité.

Face à ces aspirations, de plus en plus de sites d'hébergements s'intéressent au développement durable et mettent en place des initiatives pour minimiser leur impact sur l'environnement. A titre d'exemple, les campings transforment leurs locaux de manière à récupérer les eaux de pluie, mettre en place un arrosage goutte à goutte, privilégier des compteurs individualisés pour responsabiliser les vacanciers, ou proposer des sacs de tri des déchets. Beaucoup investissent aussi dans des matériaux naturels, le bardage extérieur en bois par exemple, mais aussi la plantation de végétation pour favoriser l'intégration des hébergements dans le paysage, la séparation des emplacements par des haies, etc.. Enfin, les épiceries de camping essaient de plus en plus de s'approvisionner en circuits courts. Elles font la promotion des produits locaux, du terroir, et sont un véritable relais vers les producteurs et artisans voisins.

Néanmoins, le tourisme nature ne réside pas uniquement dans l'offre d'hébergement. A ces hébergements, il faut accoler, une multitude d'activités de loisirs centrées sur la nature et la découverte des écosystèmes (randonnée, pêche, observation de la faune sauvage). En effet, pour une très grande majorité de sites la condition sinequanone de développement est de profiter d'un environnement de grand intérêt.



Le porteur de projet devra prendre en compte ces différents aspects dans la proposition de projet de développement du camping de La pinède.

IV. REGLEMENT DE CONSULTATION

1- Calendrier de l'appel à manifestation d'intérêt

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant.

- **Date de lancement de la consultation : 30 mai 2022**
 - Publication de l'appel à manifestation d'intérêt et mise à disposition du dossier de consultation
 - Date limite des questions : 18 juillet 2022
 - Date limite des réponses : 25 juillet 2022
- **Visite obligatoire et collective du site : 28 juin 2022 à 15h30**
- **Date de remise des projets : 1^{er} août 2022**
- **Sélection du candidat : 10 août 2022**
 - Date d'ouverture des plis : 1^{er} août 2022
 - Demande de précisions par la commune d'Etaples-sur-Mer possibles jusqu'au 3 août 2022
 - Date limite de remise des offres complétées, le cas échéant : jusqu'au 5 août 2022
 - Audition des candidats devant le comité de sélection : le **8 août 2022**
 - Comité de sélection : le 10 août 2022
 - Proclamation du lauréat : le **10 août 2022**
- **Affinements du projet avec le lauréat jusqu'au transfert de propriété :**
 - Réunions de travail : jusqu'à quatre séances de travail à organiser sur la période du 22 août 2022 au 4 novembre 2022
 - Transfert de propriété : **vers le 30 novembre 2022**

2- Eléments du dossier de candidature

Les dossiers de candidature comprendront **impérativement** les pièces suivantes :

1/ Une lettre de candidature exposant notamment l'intérêt porté à cette opération et les éléments qui qualifient le candidat pour la réaliser ;

2/ Une note de présentation du porteur de projet ou du groupement d'opérateurs, exposant notamment les références détaillées des opérations et expériences touristiques du candidat, ses expériences dans le domaine d'activités proposées et de l'hébergement, ses expériences en matière de gestion, ses expériences de travail avec les services en charge des servitudes et/ou labels, la connaissance des espaces protégés, les bilans et comptes de résultats des 3 derniers exercices ainsi que la justification de ses capacités d'investissement.

Le candidat devra être en capacité de justifier de la solidité de sa structure financière et de sa situation juridique. Un extrait Kbis de moins de 3 mois de la société sera joint à cette note, ainsi qu'une déclaration sur l'honneur datée et signée attestant que le candidat :

- n'est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire sans habilitation à poursuivre son activité ;
- respecte l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévus à l'art L.5212-1 et suivants du code du travail ;
- a satisfait à ses obligations sociales et fiscales pour les 3 dernières années.

3/ Un rapport de présentation du projet [15 pages A4 maximum] exposant les motivations du candidat, les grandes orientations du projet, le concept du projet et son positionnement touristique, la stratégie commerciale, les clientèles visées, etc. Ce rapport précisera notamment :

- Un descriptif détaillé de l'offre d'hébergement proposée (photos de référence) ;
- Un descriptif détaillé de l'étendue des services proposés à la clientèle et leur période de fonctionnement ;
- Le classement administratif envisagé et l'adhésion éventuelle à des labels ;
- Les clientèles visées ;
- La nature de l'offre de restauration proposée aux campeurs ;
- Les activités de loisirs proposées aux campeurs ;
- Les pistes d'innovations envisagées et l'ambition en matière de durabilité (environnementale, sociale, économique ; matérielle ou immatérielle) ;
- Un échéancier de mise en œuvre du projet et de mise en service, intégrant les phases d'études, d'autorisations et de travaux ;
- Toute autre information ou orientation que le candidat estimera devoir fournir allant dans le sens de la réussite du projet.

4/ Une note sur le montage juridique, économique et financier comprenant notamment :

- La forme juridique de la société ;
- La fréquentation annuelle attendue sur les 3 premières années ;
- Une présentation des principes de fonctionnement et les modalités de gestion envisagées : effectifs et types d'emplois prévus, périodes et horaires d'ouverture, positionnement commercial et grands axes de communication/commercialisation, etc
- Toute autre information concourant à la lisibilité et à l'attractivité de l'offre déposée.

5 / L'offre financière d'acquisition

3- Modalités de la consultation

a. Modalités de retrait des dossiers et d'échanges avec les candidats

Les candidats intéressés par l'appel à manifestation d'intérêt pourront obtenir le dossier de consultation en effectuant une demande par courriel à l'adresse suivante : secretariatgeneral@etaples-sur-mer.net, en précisant le nom du candidat, son adresse et ses coordonnées téléphoniques.

Cette procédure sera l'unique moyen d'obtenir le dossier de consultation et de communication mis à la disposition des candidats pour les échanges de questions / réponses et de documents.

En cas de difficultés techniques, les candidats pourront contacter le secrétariat général au 03 21 89 62 50.

Afin de respecter l'égalité de traitement entre candidats, les réponses formulées aux questions posées par un candidat seront portées à la connaissance des autres porteurs de projet, et les mêmes documents transmis.

En revanche, il est admis que, le temps de la consultation, les propositions des différents candidats resteront confidentielles et ne feront l'objet d'aucune diffusion de la part de la commune d'Etaples-sur-Mer et ses partenaires, hormis les éléments que les candidats accepteront de rendre publics.

b. Conditions matérielles de présentation des dossiers

Les candidats remettront le dossier de candidature avec les éléments du dossier de candidature précités rédigés en français par voie électronique avec accusé de réception. Les contenus devront respecter les tailles et formats indiqués ci-avant. Toutes les pièces dématérialisées seront fournies au format PDF.

c. Date limite de remise des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature devront être adressés par courriel **au plus tard le 1^{er} août 2022 à 12 h**, à l'adresse suivante : secretariatgeneral@etaples-sur-mer.net

Mairie d'Etaples-sur-mer
A l'attention de Monsieur le Maire
1, Place du Général de Gaulle
62630 Etaples-sur-mer

Le message comportera en objet la mention suivante :

CAMPING LA PINEDE /Nom du candidat

Nota Bene :

Les plis réceptionnés après la date et l'heure précitées ne seront pas ouverts. Seuls les dossiers complets seront examinés.

d. Analyse des candidatures

Lors de l'analyse, la Commune d'Etaples-sur-mer, pourra faire parvenir aux candidats des demandes de précisions ou d'approfondissements.

Par ailleurs, la commune d'Etaples-sur-mer pourra réaliser des négociations avec les candidats. La négociation peut concerner tous les aspects de l'offre, notamment techniques et financiers, y compris le montant de l'offre d'achat.

La commission Adhoc « Appels à Manifestation d'Intérêt » de la Ville d'Etaples-sur-mer se réunira une première fois pour retenir, parmi les dossiers reçus, jusqu'à 4 candidats, si la qualité des projets est suffisamment satisfaisante.

Ceux-ci seront alors invités à présenter leur projet devant un comité de sélection.

A l'occasion de cette présentation, la commune d'Etaples-sur-mer engage les négociations avec les candidats en vue d'optimiser la ou les propositions jugées les plus intéressantes.

e. Critères de jugement des offres et sélection du projet lauréat

A l'expiration de la date et de l'heure de remise des dossiers de candidature, les projets seront examinés par une commission technique sur la base des critères suivants non hiérarchisés :

- Qualité du porteur de projet (compétences, références) et solidité du modèle économique
- Stratégie de développement proposée au service du territoire (développement touristique),
- Connaissance des rouages administratifs et expériences de travail dans des espaces sensibles ou protégés écologiquement et/ou paysagèrement avec les acteurs locaux
- Grandes orientations d'aménagement proposées pour répondre à la stratégie définie

- Méthodologie proposée (*gouvernance, ...*) et les moyens mobilisés (*compétences, outils, financements mobilisables - connaissance des financeurs et/ou appels à projets, ...*) pour la mettre en œuvre de manière collaborative en intégrant les différents enjeux repérés au départ et en phase d'études
- La proposition financière pour le transfert de droit.

Le lauréat sera celui qui aura reçu la meilleure note globale à l'issue de l'analyse des candidatures.

f. Visite obligatoire

Préalablement à la remise de leur offre, les candidats devront effectuer une visite obligatoire du site. Cette visite sera organisée collectivement le **28 juin 2022 à 15h30 sur site**.

A l'occasion de cette visite :

- Les candidats pourront effectuer toutes observations directes et toutes prises de notes, cotes ou photos ;
- Les candidats ne pourront formuler aucune question ou demande de précisions relatives au contenu technique ou administratif de la consultation. Les éventuelles questions devront être adressées par écrit suivant les modalités définies à l'article « renseignements complémentaires ».

A l'issue de cette visite, une attestation sera délivrée par la ville d'Etaples-sur-Mer. La ville consignera la visite dans un registre.

En outre, les équipes pourront faire la demande auprès des services d'Etaples-sur-Mer pour effectuer des visites techniques ciblées.

g. Renseignements complémentaires

Les candidats souhaitant obtenir des renseignements complémentaires devront formuler leurs demandes, en langue française, par courriel, à l'adresse suivante :

secretariatgeneral@etaples-sur-mer.net

Il ne sera répondu qu'aux seules questions qui seront parvenues, au plus tard, huit jours francs avant la date limite de remise des offres (date de réception de la demande faisant foi).

Aucune suite ne sera donnée aux demandes de renseignements des candidats formulées par téléphone.

h. Règlement des litiges

Les litiges relatifs à la présente procédure seront portés devant le juge administratif territorialement compétent – Tribunal Administratif de Lille.

i. Abandon de l'appel à manifestation d'intérêt

La ville d'Etaples-sur-Mer informe les porteurs de projet qu'elle se réserve le droit de mettre fin à l'appel à manifestation d'intérêt, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général.

Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.