

Appel à Manifestation d'Intérêt

Cession de la base de loisirs de Thors



Vals de Saintonge Communauté souhaite trouver un acquéreur pour la base de loisirs de Thors dont elle est propriétaire tout en préservant sa vocation touristique. Le site est mis en vente à 250 000 € HT.

Cette cession est conditionnée à la qualité du projet touristique qui sera proposé, ainsi qu'à la capacité financière et technique du candidat le porter.

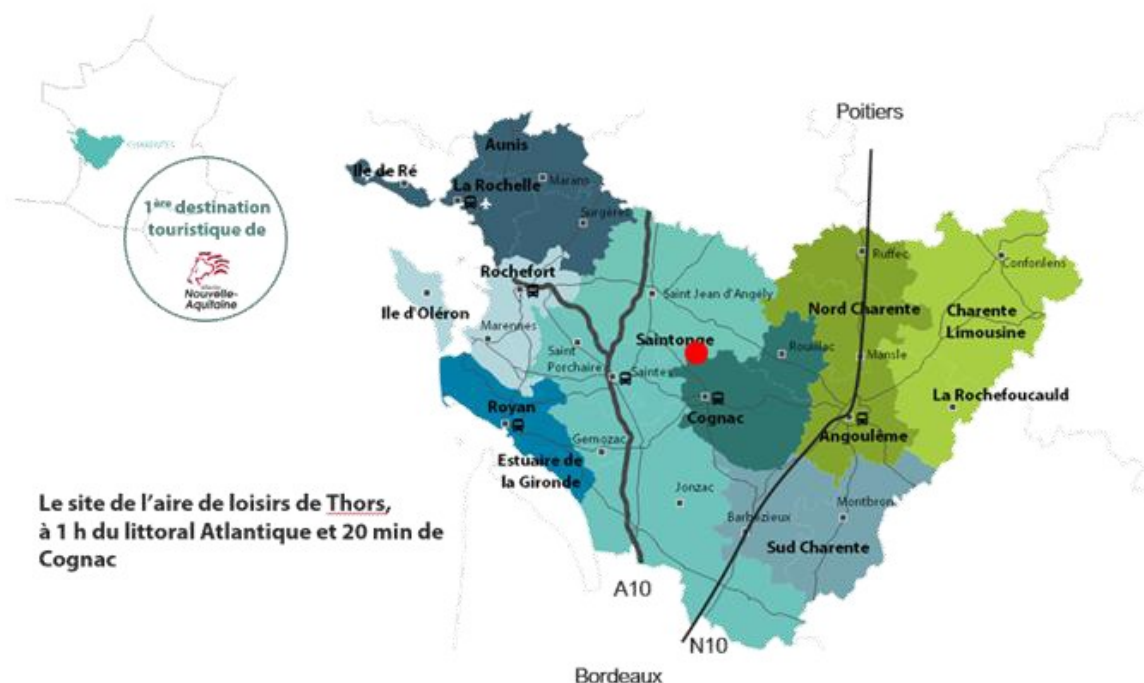
Le déclassement du domaine public et la cession seront soumis à l'approbation du Conseil Communautaire sur la base d'un projet pré sectionné par un jury composé d'élus.

Il s'agit d'une consultation ouverte aux acquéreurs qui ont :

- un projet touristique cohérent avec le potentiel du site et son environnement
- une expérience en matière de gestion d'équipement touristique
- une capacité d'investissement en phase avec le projet proposé

I. Présentation du site et de son environnement

A. Une destination rurale au sein d'un bassin touristique viticole



Le territoire des Vals de Saintonge appartient au bassin touristique des Charentes, à mi-distance entre La Rochelle et Angoulême (1h), desservi par l'A10 et traversé par l'axe routier Angoulême / La Rochelle (D 939).

Destination de campagne dans la région viticole de Cognac, le territoire se situe en complémentarité avec les sites alentours : la vallée de la Charente, le Marais Poitevin et le littoral charentais.

La commune de Thors, située sur la partie Est du territoire, est localisée dans un paysage de vignes (à 20 km de Cognac), proche des activités de pleine nature (parcours de randonnées, pêche) et de découverte du patrimoine et des villages (Château de Neuvicq, Bresdon, Bazauges...).

Les principaux points :

- Un territoire central et accessible, proche d'atouts touristiques pour rayonner pendant un séjour (patrimoine roman classé UNESCO : église Saint-Pierre et l'Abbaye Royale et les chemins de Saint Jacques de Compostelle, les vignobles du Cognac et ses producteurs, la Vallée de la Charente et de la Boutonne, le littoral Atlantique).

- Une destination de tourisme familiale avec une offre clé (Cep Enchanté, Asinerie du Baudet du Poitou, Port miniature, la Bambouseraie...).
- Une offre d'hébergement de plein air timide et de moyenne gamme sur le territoire. A ce jour, le territoire compte 5 campings/786 lits (soit 2 % de l'offre du département), dont 3 en 3* et 2 non classés. L'offre est principalement stable et localisée autour de Saint-Jean-d'Angely, Saint-Savinien et Aulnay, avec des campings nature, vert, en bord d'eau (Charente, Boutonne), en gestion privée (vente à Saint Savinien) ou déléguée (St-Jean-d'Angely), de 60 à 99 emplacements. Le camping de Thors, aujourd'hui inexploité, est le seul hébergement de plein air potentiel sur le secteur Est du territoire
- Une offre de restauration limitée sur le secteur : La Fleur du Malt à Matha, Matha Kebab, O,livyo Pizzas à Matha, La table du Chef Corvez à Haimps, Chez Nous Autres à Bréville, Le National à Matha, Sauf Imprévu à Blanzac-Les-Matha.

B. Un site naturel, de qualité, aux infrastructures vieillissantes

Le site à céder couvre une superficie totale de 5,9 ha avec des possibilités d'acquisition de foncier attenant complémentaire :

La partie immédiatement cessible comprend :

- le plan d'eau : ancienne carrière en eau bordée d'un chemin
- un restaurant de 170 couverts (dont 110 en terrasses flottante et bioclimatique)
- un camping naturel (25 emplacements nus).
- un grand parking en calcaire

Les principaux points :

- Un site situé dans un cadre arboré et paisible entouré de vignobles et également urbanisé (zone d'activités entrepôt, habitat).
- Un camping naturel non classé, avec un bloc accueil et bâtiment sanitaire et des réseaux électriques à rénover (fermé depuis 2020).
- Un restaurant rénové et agrandi en 2018 par la communauté de communes, mis en gestion dans le cadre d'une Délégation de Service Public (contrat fini en mai 2023).
- Des règles d'urbanisme favorables à un projet d'hébergement et d'équipements de loisirs (zone AUxt, constructions ou installations). Le PLU indique, qu'en zone AuxT, seules sont autorisées les constructions ou installations directement liées à l'activité touristique et d'hébergement touristique. De plus, toute construction nouvelle ou adjonction ou modification de construction existante doit montrer une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux respectant l'architecture et les paysages urbains et naturels environnants. Les projets architecturaux concernant des constructions nouvelles doivent introduire des éléments de création contemporaine et de respect de l'environnement.
- Absences de contraintes environnementales.
- Une raccordement en cours de la communes à l'assainissement collectif pouvant desservir le site.

