

AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT EN VUE DE L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Restaurant « Les Longitudes » - site de l'arsenal à Rochefort

Autorité gestionnaire du domaine public :

Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, 3 avenue Maurice Chupin 17300 ROCHEFORT,
représentée par son Président en exercice, Hervé Blanché,

Contact : Direction commune des affaires juridiques et de la commande publique : 05 46 82 17 85 -
mail : commandepublique@agglo-rochefortocean.fr

Contexte :

La commune de Rochefort est propriétaire du bâtiment dit « du corps de garde » de la Corderie Royale dénommé également « café des longitudes » sur le site historique de l'Arsenal Maritime.

La communauté d'agglomération, au titre de sa compétence en matière de développement économique, a créé la zone d'activités touristiques de l'Arsenal des Mers et assure la gestion des biens sur cette zone.

Ce bâtiment, dépendance du domaine public, est destiné à une activité de restauration pour compléter l'offre touristique du site organisée autour des activités suivantes :

Activités touristiques existantes :

- Le Centre International de la Mer et la corderie Royale
- l'Accromâts
- Le Musée de la Marine
- Festival de musiques électroniques (Stéréoparc) et festival de musique / cinéma (Soeurs jumelles)
- des animations en journée et en soirées : concerts, visites culturelles et patrimoniales, scolaires et jeunesse, sportives...

Activités salariées sur le site de l'arsenal :

- Airbus
- CCI Rochefort – Saintonge
- Conservatoire du Littoral
- Centre International de la Mer
- Médiathèque...

Offre de restauration actuelle sur le site de l'Arsenal

- L'espace de restauration rapide « Le rade de la Méduse » du côté de la Porte du Soleil (entrée du site de l'arsenal) :
- l'actuel Café des longitudes objet de la présente publicité : Restauration classique en salle

Objet de l'occupation

Le titulaire de l'AOT devra développer son projet de restauration.

Ce projet pourra cumuler :

- une offre places assises couverte (intérieur et extérieur) à midi (intégrant la possibilité d'accueil de groupes) et envisageable en soirée (au choix de l'occupant) dans le lieu actuel des longitudes
- Une vente à emporter et ou restauration rapide en extérieur couvert dans la cour des Longitudes ouvert pour la saison touristique.

Une ouverture a minima du 1^{er} mars au 1^{er} novembre est obligatoire.

En application des dispositions de l'article L 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes

publiques, la CARO a décidé de publier un avis permettant aux opérateurs intéressés de manifester leur intérêt au projet

Caractéristiques et nature de l'occupation :

- activité de bar/restauration (individuels et groupes)

- L'occupation du local sera consentie moyennant une redevance d'occupation minimale fixe de 25 000 € par an. Une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires proposé librement par le candidat (à condition que ce pourcentage ne soit pas inférieur à 4%) sera incluse par le candidat dans son offre.

- En cas d'exploitation sur la cour arrière, une redevance supplémentaire sera appliquée sur la base des tarifs terrasse pratiqués par la commune de Rochefort.

- Durée : en fonction du projet de l'occupant

Soit exploitation de la cuisine actuelle : 2 ans renouvelable 1 fois

Soit exploitation sans la cuisine actuelle : 6 ans

Descriptif des lieux concernés par l'occupation du domaine public :

- Le local concerné pour l'occupation, « corps de garde de la Corderie Royale », a une superficie d'environ 375 m². Comprenant :

- 2 salles de restaurant

- un parvis avec escalier exploitable en restauration

- un espace de travail professionnel équipé pour la restauration

- un bloc sanitaires

- Un espace dans la cour arrière pouvant accueillir une terrasse d'été sur une superficie d'environ 400 m², à définir selon le projet.

Contraintes particulières du site portés à la connaissance :

- l'immeuble est classé Monument Historique, et est situé dans un espace public soumis à différentes réglementations d'urbanisme au titre de la protection et de la conservation des bâtiments et paysages

- l'immeuble est situé dans un espace public dans lequel se déroule des animations pouvant avoir un impact sur l'exploitation du fait de la fermeture ou de la restriction d'accès momentanée à l'espace public.

Installations et personnel

L'ensemble des installations professionnelles de restauration est propriété de l'occupant actuel et n'est pas mis à disposition de façon obligatoire dans le cadre de cet appel à candidature.

Le futur occupant pourra être concerné par la reprise du personnel au titre de l'article L-1224-1 du code du travail.

Modalités administratives de demande :

- Les candidats intéressés devront adresser par courrier recommandé avec accusé de réception, un dossier à l'attention de M. le Président de la CARO 3 avenue Maurice Chupin – 17300 ROCHEFORT

- Date limite de dépôt du courrier : **30 octobre 2026**, le cachet de la poste faisant foi ou contre remise d'un récépissé de remise en main propre.

- Pour tout renseignement sur ce dossier les candidats peuvent s'adresser à :

- CARO, Direction Commune des affaires juridiques et de la commande publique par

mail : commandepublique@agglo-rochefortocéan.fr ou projet-arsenal@agglo-rochefortocéan.fr.

Le dossier de candidature devra comporter les éléments suivants :

Un dossier administratif comprenant

- le cahier des charges de l'AMI signé et paraphé,

- une lettre de candidature présentant le candidat et ses motivations, comprenant des documents

complémentaires listés au cahier des charges de l'AMI notamment les attestations, certifications et autorisations nécessaires à l'exercice d'une activité de restauration

- Une note de présentation du projet proposé comprenant : nature de la restauration proposée et grille tarifaire, les équipements de cuisine et de restauration envisagés, les moyens techniques et humains envisagés, le modèle économique (prévisionnel sur 2 ans avec compte de résultat, bilan prévisionnel et plan de trésorerie)

Appréciation du dossier :

Pour sélectionner le candidat et conclure une convention d'occupation avec le porteur de projet, la CARO se fondera sur les critères suivants :

- qualité de l'offre et adéquation avec les attentes exprimées par la CARO (50%)
- moyens techniques et humains pour la mise en œuvre (40%)
- modèle économique (10%)

Les éléments complémentaires peuvent être obtenus sur demande par courriel à commandepublique@agglo-rochefortocan.fr ou e.pitalier@agglo-rochefortocan.fr.