

COMMUNE DE BOURDEAU



42 place Lamartine, 73370 Bourdeau

Tel : 04 79 25 03 41

Mail : contact@mairie-bourdeau.fr

APPEL A PROJET DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE SELECTION PREALABLE POUR LA MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL SITUE AU REZ-DE- CHAUSSEE DE L'ANCIENNE ECOLE COMMUNALE DE BOURDEAU EN VUE DE L'EXPLOITATION D'UN CAFE-BAR-SALON DE THE-PETITE RESTAURATION



Date limite de réception des projets : 01/06/2026 à 17h

1. Objet de l'appel à projet

La commune de Bourdeau est propriétaire du bâtiment de l'ancienne école communale, relevant de son domaine public, au rez-de-chaussée duquel elle a entrepris des travaux de rénovation en vue d'y accueillir une nouvelle activité de café-bar-salon de thé / petite restauration.

La Commune recherche un occupant pour exploiter le local qui sera mis à disposition dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public.

Cet appel à projet s'inscrit dans le cadre de la sélection par la Commune d'un occupant exploitant, désireux de créer et développer un concept de café-bar-salon de thé et petite restauration, à destination des clientèles locales et touristique de passage. Ce projet devra être compatible avec la situation du bâtiment en cœur de village et en adéquation avec l'âme et la qualité des lieux.

Avec ce commerce, la Commune cherche ainsi à créer un lieu d'accueil de qualité, ouvert à l'année et favorisant le lien social sur le territoire communal.

L'objectif est une ouverture du commerce pour début juillet 2026.

Dans le cadre de cette consultation, le présent document a pour objet de livrer des éléments d'information s'agissant :

- Du cadre réglementaire de la mise à disposition,
- Des conditions techniques et financières de l'occupation,
- Du processus de sélection du projet par la Commune.

2. Cadre réglementaire

2.1. Régime de la mise à disposition

Les locaux, objet du présent appel à projet, faisant partie du domaine public communal, leur mise à disposition interviendra dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, en application des articles L2122-1 à L2122-4 et L2125-1 à L2125-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Cette autorisation, précaire et révocable, prendra la forme d'une convention qui définira notamment les droits et obligations de chacune des parties.

La convention d'occupation étant conclue sous le régime juridique des contrats administratifs et en l'absence de clientèle propre, l'occupant ne pourra se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale, notamment celles issues du Code de Commerce concernant le renouvellement, ou de toute autre réglementation susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux.

2.2. Procédure de sélection préalable

Conformément à l'article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la Commune de Bourdeau « *organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité afin de permettre aux candidats potentiels de se manifester* ».

3. Conditions de la mise à disposition

3.1. Biens mis à disposition

La commune de Bourdeau mettra à la disposition de l'occupant retenu :

- Un local **non aménagé** d'une superficie d'environ 66.5m² qui comprend :
 - o un espace salle à manger de 40 m²
 - o un espace cuisine de 8.5 m²
 - o un cellier de 5.3 m²
 - o un WC – accessible PMR de 7.3 m²
 - o une pièce d'accès au WC de 5.3 m²
- Un espace extérieur d'environ 150m² constitué d'un espace végétalisé avec une fontaine publique en fonctionnement, d'un préau et d'une desserte au local.
Il est d'ores et déjà précisé que la fontaine devra rester librement accessible au public.
- Une licence de débit de boissons de 3ème catégorie.

Les plans du local et de l'espace extérieur mis à disposition figurent en **ANNEXE 1**.

3.2. Nature des activités autorisées

L'occupant sera autorisé à développer à partir des biens mis à disposition :

- des activités de café / bar / salon de thé,
- une activité de petite restauration,
- toute activité complémentaire et compatible avec le domaine public qui sera expressément autorisée par la Commune.

L'occupant ne pourra sous-louer, céder ou transférer ses droits relatifs à l'autorisation d'occupation consentie sans l'accord écrit préalable de la part de la Commune.

3.3. Travaux et garnissage complémentaire des locaux

L'occupant devra assurer :

- les travaux de finitions du local : peinture, sols, ...
- les aménagements extérieurs,
- l'équipement complet du local et des extérieurs (cuisine, bar, mobilier, ...) nécessaire à l'exploitation autorisée.

3.4. Entretien et renouvellement des biens mis à disposition

L'occupant assurera le nettoyage et l'entretien courant des locaux, des installations et des extérieurs mis à sa disposition par la Commune, de sorte à maintenir pendant toute la durée de la convention les biens qui lui sont confiés en parfait état de fonctionnement et d'exploitation effective et de les restituer au terme de la convention en bon état d'usage.

A ce titre, il est tenu de procéder aux réparations dites locatives, à savoir les travaux d'entretien courant et de menues réparations définis notamment par le décret n°87-712 du 26 août 1987 (**Annexe 2**).

Il s'assurera que le nettoyage et l'entretien seront effectués en conformité avec toutes les réglementations en vigueur, notamment avec les règles d'hygiène, de sécurité et de bruit, applicable aux activités autorisées.

Compte tenu de la situation du bien mis à disposition, en coeur de village, une attention toute particulière devra être apportée à l'aménagement et à l'entretien des extérieurs, qui devront être soignés.

3.4. Sort de biens en fin de convention

En fin de convention, les travaux de finitions du local qui auront été autorisés et contractualisés et qui ne seraient pas amortis, pourront faire l'objet d'une indemnisation à leur valeur nette comptable.

3.5. Taxes-impôts-charges

L'occupant devra supporter l'ensemble des charges d'exploitation du commerce ainsi que tous les impôts et taxes liés à son activité.

3.6. Relation financière

En contrepartie du droit exclusif d'occuper les locaux décrits à l'article 3.2 du présent document et conformément aux articles L2125-1 et L2125-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, l'occupant sera tenu de verser une redevance dont le montant sera défini dans le cadre de la convention. Les candidats proposeront un montant de redevance à mettre en évidence dans le compte prévisionnel demandé.

3.7. Durée

La convention d'occupation du domaine public sera conclue, à titre précaire et révocable, pour une période de 5 ans maximum.

Elle ne pourra pas faire l'objet d'une reconduction tacite.

A son échéance la convention prendra fin, sans formalité particulière.

4. Processus de sélection du projet

4.1. Déroulement de la consultation

Un avis de publicité est publié sur le profil acheteur de la Commune et sur son site internet.

Les personnes intéressées doivent télécharger le présent document sur le profil acheteur de la Commune à l'adresse suivante : <https://www.marches-securises.fr>

Une visite des locaux **obligatoire** est organisée le 21/05/2026. Les personnes intéressées sont priées de s'inscrire auprès du secrétariat de Mairie par mail : contact@mairie-bourdeau.fr

Si besoin, la Commune se réserve la possibilité d'ajouter une ou plusieurs dates de visites.

La date limite pour déposer les dossiers de projet est fixée au 01/06/2026 à 17H00

Au terme de ce délai, la Commune analysera les dossiers au regard des critères énoncés au point 4.2. du présent document.

A la suite de l'analyse, la Commune se réserve la possibilité d'engager des négociations avec un ou plusieurs candidats.

4.2. Modalités d'analyse des dossiers et critères de choix des projets

Les projets seront appréciés sur la base des critères suivants :

- Le concept proposé (ambiance, positionnement commercial (clientèle et tarifs), activités complémentaires, amplitudes d'ouverture, ...)
- La qualité des prestations proposées (qualité des produits, exemple de cartes, ...)
- La cohérence du prévisionnel d'exploitation avec le montant de redevance proposé et les montants des investissements envisagés.

Seuls les dossiers complets seront analysés.

4.3. Contenu des dossiers à remettre par les candidats

Les dossiers devront contenir :

a. Des éléments de présentation du candidat

- Une lettre de candidature et de présentation du candidat permettant d'apprécier ses qualités, sa motivation et ses objectifs ;
- Le C.V. du ou des porteurs de projet ;
- Tout document attestant de sa capacité financière à pouvoir mettre en œuvre son projet ;
- Copie du permis d'exploitation d'un débit de boisson ou engagement de le passer.

b. Des éléments sur le projet

- Une note descriptive du projet permettant à la Commune de cerner de la manière la plus précise possible :
 - o le « concept » proposé (*ambiance, positionnement commercial (clientèle et tarifs), activités complémentaires, amplitudes d'ouverture, ...*) ;
 - o les prestations proposées : qualité des produits, exemple de cartes, ...
- Un compte d'exploitation prévisionnel détaillant, sur la durée du contrat proposée, l'estimation des recettes et des charges et mettant en évidence le montant de la

redevance proposée, les dotations aux amortissements et les soldes intermédiaires de gestion

- Un tableau précisant les investissements envisagés (liste), leur durée d'amortissement et les modalités de financement.
- L'attestation de visite du site délivrée par la Commune.

4.4. Conditions de remise des projets

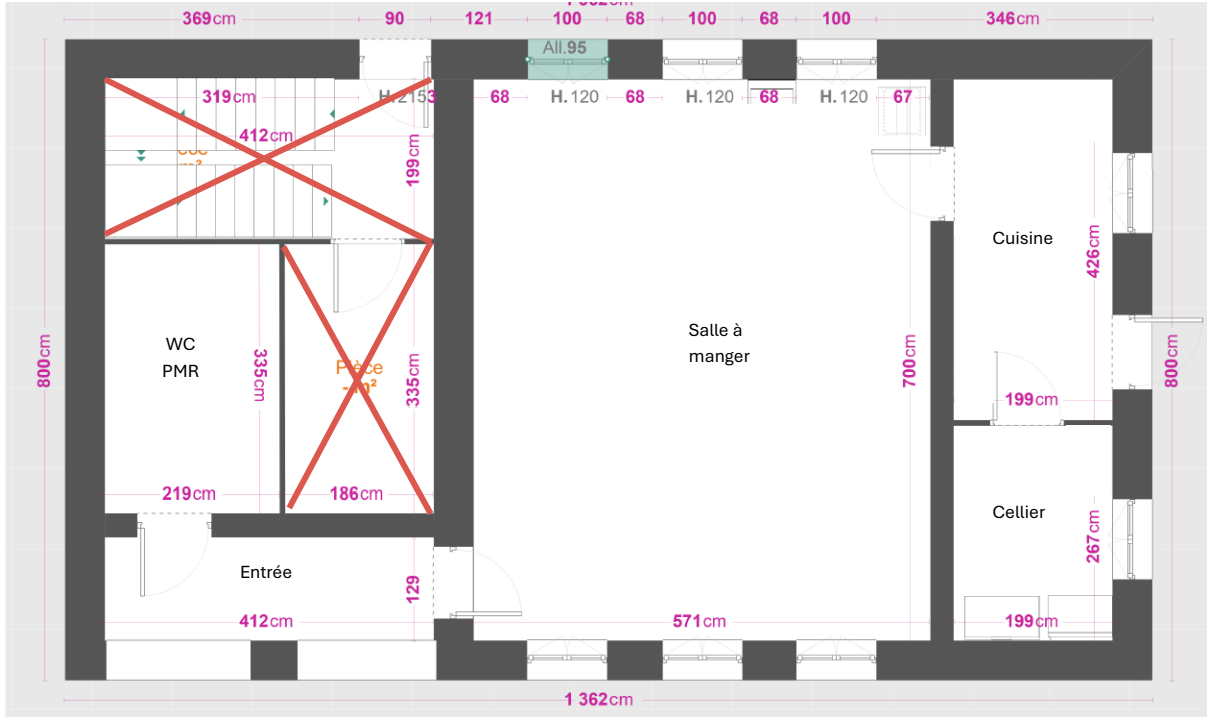
Chaque candidat doit remettre son dossier en version dématérialisée sur le profil acheteur de la Commune à l'adresse : <https://www.marches-securises.fr>

La date limite de remise du dossier est le : 01/06/2026 à 17h00.

Les dossiers qui seront remis après la date et l'heure fixées ci-dessus, ainsi que ceux remis au format papier, ne seront pas examinés.

ANNEXE 1

PLAN DES LOCAUX MIS A DISPOSITION ET ESPACE EXTERIEUR



ANNEXE 2

Annexe du Décret n°87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives fixe la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives.

Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives. (Article Annexe)

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs :

Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ;

Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises :

Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières :

Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages :

Réfection des mastics ;

Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies :

Graissage ;

Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité :

Graissage ;

Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles :

Nettoyage et graissage ;

Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement :

Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz :

Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance :

Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

- a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

- b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

- c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

- d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

Par le Premier ministre :

JACQUES CHIRAC.

Le ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports,

PIERRE MÉHAIGNERIE.

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et de la privatisation,

ÉDOUARD BALLADUR.

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

ALBIN CHALANDON.