



**COMMUNE DE PROPRIANO
6 AVENUE NAPOLEON III
20110 - PROPRIANO**

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**Gestion et exploitation du Bar-Restaurant de l'Aérodrome de
Tavaria**

REGLEMENT DE CONSULTATION

Date limite de remise des offres :

17 novembre 2026 à 10h00

SOMMAIRE

- **PRÉAMBULE**
- **Partie 1 : Présentation de la consultation**
 - Contexte et objet de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI)
 - Conditions de la mise à disposition (Description de l'espace, Matériel)
 - Régime juridique (Domaine privé et bail commercial)
 - Obligations liées à l'exploitation
 - Conditions financières et garanties
- **Partie 2 : Modalités de l'appel à projet**
 - Organisation de la consultation (Contenu, Accès, Visites, Calendrier)
 - Pièces à fournir pour candidater
 - Modalités de dépôt des projets
 - Critères de sélection et choix de l'exploitant
- **Annexes**

PRÉAMBULE

L'aérodrome de Tavarìa, à Propriano, a été créé en 1964 (avec une ouverture de piste officielle actée le 29 mars 1965).

Aujourd'hui, l'aérodrome de Tavarìa est un spot incontournable de la Corse du Sud pour les amateurs de sensations fortes et de tourisme aérien avec du parachutisme, des baptêmes en autogire et des vols de découverte (baptêmes de l'air), de la photographie aérienne ainsi que des formations au brevet de pilote d'avion ou d'hélicoptère.

Il se compose principalement d'une zone de stationnement ouverte aux aéronefs de passage et aux hélicoptères de transfert privés, de hangars abritant des appareils basés à l'année, d'une station d'avitaillement en carburant-aviation (Avgas 100LL et JetA1) et d'un bâtiment de bar-restaurant.

S'agissant de ce dernier bâtiment, dépendant du **domaine privé de la Commune de Propriano**, l'ancien contrat d'exploitation a pris fin par résiliation acceptée au 31 décembre 2025, date à laquelle l'activité a cessé.

La Ville souhaite développer à nouveau cette activité de bar-restaurant pour conforter l'attractivité et renforcer le développement du site de l'aérodrome tout en préservant l'identité du site.

PARTIE 1 : PRÉSENTATION DE LA CONSULTATION

1. Contexte et objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Dans le but de favoriser la pérennité et le développement de l'activité de bar-restaurant sur le site de l'aérodrome de Tavarìa, la Ville de Propriano recherche un opérateur économique en mesure d'assurer la gestion et l'exploitation de cet établissement dans des conditions satisfaisantes (qualité d'accueil, d'offre de restauration et d'animation).

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) permet à la commune de recenser les professionnels intéressés et de comparer leurs propositions au regard des objectifs d'animation du site définis par la collectivité.

Le présent règlement définit les modalités de mise en concurrence en vue de l'attribution d'un **Bail Commercial** sur le domaine privé de la commune. Cette procédure vise à assurer les principes de transparence et d'égalité de traitement des candidats préalablement à l'attribution du contrat pour l'exercice de cette activité économique. Elle ne relève pas du Code de la commande publique.

2. Conditions de la mise à disposition

Description de l'espace mis à disposition

La Ville de Propriano met à disposition de l'exploitant, à titre exclusif, le bâtiment communal d'une superficie d'environ 140 m² comprenant :

- **Trois pièces principales** : une salle de bar, une salle de restaurant et une cuisine.
- **Des sanitaires.**
- **Une terrasse non couverte** de 120 m² attenante, donnant sur le tarmac.

Description du matériel mis à disposition

Les locaux sont mis à disposition en l'état avec le matériel professionnel et le mobilier recensés dans l'inventaire communal (**Annexe 2**).

L'exploitant en assurera la maintenance, l'entretien courant ainsi que le renouvellement à ses frais exclusifs en cas de défectuosité ou de non-conformité aux normes sanitaires durant toute la durée du bail.

Régime juridique de l'occupation

Le bien immobilier mis à disposition dépendant du **domaine privé de la Commune de Propriano**, l'attribution donnera lieu à la conclusion d'un **Bail Commercial** régi par les dispositions du Code de commerce (articles L. 145-1 et suivants).

L'exploitant sera tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom les biens et les installations mis à disposition. Il demeure personnellement responsable à l'égard de la Ville de l'ensemble des obligations stipulées au contrat. La sous-location ou la cession du bail sont soumises à l'agrément exprès et préalable de la Commune.

Durée : Le bail commercial est conclu pour une durée de **9 (neuf) ans** à compter de sa date de signature.

Obligations liées à l'exploitation

L'exploitant devra se conformer strictement à la réglementation applicable à l'activité de bar-restauration, notamment aux normes d'hygiène (sécurité sanitaire des aliments) et de sécurité des Établissements Recevant du Public (ERP).

Le restaurant est tenu de travailler en adéquation avec l'activité de l'Aérodrome et de garantir son ouverture au plus près des jours et heures d'ouverture de la plate-forme à la circulation aérienne publique, particulièrement en haute saison.

L'exploitant devra proposer des animations à thème afin de rendre le restaurant convivial et aura la responsabilité d'assurer l'information et la communication commerciale de l'établissement.

Conditions financières et garanties

➤ Loyer commercial

En contrepartie de la mise à disposition des locaux et du droit d'exploitation, l'exploitant s'oblige à verser à la commune un loyer annuel composé de :

Une part fixe : D'un montant de **8 400 € annuel**, payable selon l'échéancier fixé au contrat (mensuellement ou trimestriellement).

Une part variable : Calculée sur la base de **1 % du Chiffre d'Affaires Hors Taxes (CAHT)** annuel réalisé par l'établissement.

➤ Charges et impôts

L'exploitant devra acquitter directement toutes ses consommations personnelles d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone/Internet, et plus généralement de tous les fluides. Il fera son affaire personnelle des

abonnements et de l'entretien des compteurs. Il aura également à sa charge le paiement de tous les impôts, contributions et taxes liés à l'exploitation, à l'exception de la taxe foncière qui reste à la charge de la commune.

➤ Garantie financière (Cautionnement)

À la signature du bail commercial, l'exploitant retenu devra obligatoirement fournir un cautionnement bancaire (ou une garantie autonome à première demande) d'un montant forfaitaire de 4 200 € (correspondant à six mois de la part fixe du loyer).

Cette garantie sera maintenue pendant toute la durée du bail. Elle viendra garantir la commune de Propriano contre tout défaut de paiement des loyers (parts fixe et variable), le non-paiement des charges ou fluides, ainsi que les éventuelles dégradations commises sur les locaux ou le matériel mis à disposition.

PARTIE 2 : MODALITÉS DE L'APPEL A PROJET

1. Organisation de la consultation

Contenu du dossier de consultation

- ✓Le présent règlement de consultation.
- ✓Le plan du site (**Annexe 1**).
- ✓L'état des lieux et l'inventaire du mobilier/matériel (**Annexe 2**).

Accès au dossier de consultation

Le dossier est librement téléchargeable sur le site internet de la Ville de Propriano :

<https://mairie-propriano.com>.

Le candidat est réputé avoir pris connaissance de l'intégralité des pièces avant le dépôt de son offre.

Visite du site

La visite sur place est fortement recommandée. Le rendez-vous doit être sollicité par courriel à l'adresse : admgenerale@mairiepropriano.fr

Date limite de réception des projets

La date limite de remise des dossiers est fixée au **mardi 17 novembre 2026 à 10h00**.

Tout pli reçu après cette date et cette heure limites, ou transmis non cacheté, sera écarté d'office.

2. Pièces à fournir pour candidater

Le dossier de candidature devra obligatoirement comprendre les deux sous-dossiers suivants :

2.1- Dossier Administratif (Aptitude et garanties)

- **Une lettre de candidature** présentant l'identité du candidat ou de la société (en son nom propre ou en cours de formation).
- **Un extrait Kbis** de moins de 3 mois (si la structure juridique est existante).
- **Un Curriculum Vitae (CV) détaillé du ou des dirigeants** ainsi que tout justificatif de leurs expériences professionnelles en restauration ou gestion de commerces.
- **Une attestation sur l'honneur** certifiant que le candidat est à jour de ses obligations fiscales et sociales.
- **La copie du Permis d'Exploitation et/ou des licences requises pour le débit de boissons** (si applicables).
- **Une attestation de principe d'un établissement bancaire** confirmant la capacité du candidat à déployer la garantie financière de 4 200 € en cas d'attribution du bail.

2.2- Dossier Technique et Commercial (Mémoire d'offre)

- **Un mémoire de présentation du concept commercial** : positionnement, type de cuisine, propositions de menus, grilles de prix.
- **Un plan détaillé d'exploitation** : calendrier annuel, périodes et amplitudes horaires d'ouverture (adaptés à la saisonnalité et aux flux de l'aérodrome).

Note : Le mémoire technique du candidat retenu sera contractuellement annexé à l'acte définitif de bail commercial.

3. Modalités de dépôt des projets

Les plis devront être transmis sous enveloppe fermée portant impérativement la mention :
« NE PAS OUVRIR – Appel à Manifestation d'intérêt : Gestion et exploitation du Bar-Restaurant de l'Aérodrome de Tavarica ».

L'envoi s'effectue :

- **Par voie postale** : En recommandé avec avis de réception (LRAR) à l'adresse suivante : *Mairie de Propriano – 6 Avenue Napoléon III – 20110 Propriano.*
- **Par voie électronique** : À l'adresse de messagerie : admgenerale@mairiepropriano.fr

4. Critères de sélection pour le choix de l'exploitant

L'évaluation des projets reçus s'effectuera sur la base des critères pondérés suivants :

1. **Qualité et originalité du concept commercial (40%)** : Adéquation de l'offre culinaire avec les attentes des usagers de l'aérodrome (pilotes, clubs, grand public) et intérêt des animations proposées.
2. **Expérience et références professionnelles (40%)** : Solidité des compétences en gestion, management d'équipe de restauration et viabilité des garanties présentées.
3. **Amplitudes horaires et de fonctionnement (20%)** : Niveau d'engagement d'ouverture minimale garantissant le dynamisme et la continuité de service sur le site, notamment en période estivale et les week-ends.

La Ville de Propriano se réserve la possibilité d'engager des négociations avec les candidats ayant présenté les meilleures offres et pourra solliciter toute précision utile.

La commune se réserve le droit d'interrompre la procédure d'AMI à tout moment ou de ne pas donner suite aux candidatures (notamment en cas d'offres incomplètes ou insatisfaisantes), sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation.

À l'issue de la sélection, un **bail commercial de droit privé** sera signé avec l'exploitant retenu.