



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

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Mise à disposition du Bar-Restaurant de l'Aérodrome de Tavarua

CAHIER DES CHARGES

&

REGLEMENT DE CONSULTATION

Date limite de remise des dossiers :

27 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 – Règlement de la consultation**
 - Organisation de la consultation (Contenu, Accès, Visites, Calendrier)
 - Pièces à fournir pour candidater
 - Modalités d'envoi des dossiers
 - Date limite de réception des dossiers
 - Délai de validité des propositions
 - Critères de jugement des propositions
 - Négociations
 - Choix du titulaire
- **Annexes**
 - Plan du site
 - Etat des lieux et inventaire du matériel et mobilier mis à disposition de l'exploitant

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. **(Annexe 1).**

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 vue de la conclusion d'un bail commercial portant sur 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 attentes de 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 (Annexe 2) :

➤ **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**).

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).

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).

L'exploitant sera tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom les biens et les installations mis à disposition.

L'exploitant assurera durant toute la durée du bail la maintenance, l'entretien courant ainsi que le renouvellement à ses frais exclusifs du matériel professionnel et du mobilier mis à sa disposition dès lors qu'il deviendrait impropre à son usage, pour quelque cause que ce soit, et notamment en cas de défectuosité ou de non-conformité aux normes sanitaires durant toute la durée du bail.

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.

L'exploitant aura la charge d'assurer l'information et la communication commerciale de l'établissement.

Il sera responsable de tout dommage qui résulterait de ces dernières et devra souscrire toutes assurances couvrant les risques associés.

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 du **pourcentage du Chiffre d'Affaires Hors Taxes (CAHT)** annuel réalisé par l'établissement qui aura été proposé par le candidat retenu, le cas échéant après négociations.

➤ 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 – REGLEMENT DE LA CONSULTATION

1. Organisation de la consultation

Contenu du dossier de consultation

- ✓Le présent cahier des charges & règlement de consultation.
- ✓Le plan du site (**Annexe 1**).
- ✓L'état des lieux et 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>.

Les documents de la consultation pourront être retirés gratuitement en mairie.

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 **vendredi 27 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, accompagnée de l'une des pièces suivantes :
 - Si le candidat est une personne physique : Une pièce d'identité en cours de validité ;
 - Si le candidat est une personne morale : Un extrait K bis datant de moins de trois mois à la date limite de remise des candidatures ;
 - Pour les sociétés en cours de constitution : Tout document prouvant les démarches en vue de leur constitution.
- Un Curriculum Vitae (CV) détaillé du candidat **personne physique ou du/des dirigeant(s)** s'il s'agit d'une personne morale 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 de son Permis d'Exploitation.
- 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, Commercial et Financier

- Un mémoire d'offre :

Il sera établi en trois parties, en cohérence avec les critères de jugement des propositions tels que précisés à l'article 6 :

- Valeur technique du concept commercial proposé
- Expérience et références professionnelles
- Proposition financière

- Un compte d'exploitation prévisionnel

3. Modalités d'envoi des dossiers

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

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 dépôt en mairie :** Contre récépissé, aux heures habituelles d'ouverture au public.

4. Date limite de réception des dossiers :

La date limite de réception des dossiers en mairie est fixée au vendredi 27 novembre 2026 à 10h00.

5. Délai de validité des propositions

Le délai de validité des propositions des candidats est de **120 jours** à compter de la date limite de réception des dossiers, telle que fixée à l'article 4.

6. Critères de jugement des propositions

L'évaluation des projets reçus s'effectuera au vu du contenu du mémoire d'offres, sur la base des critères pondérés suivants :

6.1 Valeur technique du concept commercial proposé (40%) : Cohérence du projet d'exploitation avec la fréquentation de l'aérodrome (pilotes, clubs, grand public) et perspectives de diversification.

6.2 Expérience et références professionnelles (40%) : Solidité des compétences en gestion, management d'équipe de restauration et viabilité des garanties présentées.

6.3 Proposition financière : Pourcentage du Chiffre d'Affaires Hors Taxes (CAHT) annuel réalisé par l'établissement que le candidat se propose de reverser à la commune au titre de la part variable du loyer commercial

7. Négociations :

La commune se réserve la possibilité de négocier avec tous les candidats afin d'optimiser leurs propositions respectives, sans modification substantielles de celles-ci ni des caractéristiques principales de l'appel à manifestation d'intérêt.

La négociation pourra porter sur tous les aspects des propositions.

8. Choix du titulaire :

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

Le choix du titulaire sera notifié par lettre recommandée avec accusé réception et publié sur le site de la commune.

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quel que soit la suite réservée à leurs propositions respectives.

La commune se réservant le droit d'abandonner la présente consultation si aucune candidature ne répondait aux exigences des documents de la consultation et/ou à ses attentes et, le cas échéant, de relancer une nouvelle procédure.

ANNEXES AU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES – REGLEMENT DE LA CONSULTATION :

- Annexe 1 : Plan du site
- Annexe 2 : Etat des lieux et inventaire du matériel et mobilier mis à disposition de l'exploitant