



VILLE DE

# Sainte Hélène

Avis d'appel à projets en vue de  
l'attribution d'une occupation  
temporaire du domaine public pour  
la création d'un « bar-brasserie »  
à Sainte-Hélène

# I. Présentation du contexte de l'appel à projets

## 1. La commune, composante et attractivité

Située aux portes du Médoc, Sainte-Hélène est une commune située à 20 km du centre de Bordeaux, sur la route des plages océanes de Lacanau, du Porge et de Carcans.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Médullienne, du Parc Naturel Régional du Médoc et constitue un pôle d'attractivité en raison de son offre de services et de ses équipements.

La commune dispose d'une bonne desserte routière. Elle est desservie au nord par la D6 reliant Bordeaux à Lacanau (plus de 12 000 véhicules/jour), et est traversée par deux autres départementales, la D104 et la D5. Son emplacement géographique au carrefour de la métropole bordelaise, des plages océanes, des vignobles médocains et du bassin renforce son attractivité.

Les infrastructures routières existantes permettent de rejoindre en :

- 45 minutes, le centre-ville de Bordeaux ;
- 25 minutes, les plages du littoral (Lacanau, Carcans, Le Porge) ;
- 25 minutes, l'aéroport international de Bordeaux Mérignac ;
- 20 minutes, la rocade bordelaise.

Une ligne de bus (réseau TransGironde) relie la Ville de Sainte-Hélène aux communes environnantes et à la métropole Bordelaise.

## 2. Population

La population de Sainte-Hélène s'élève à 3 082 habitants.

La commune s'inscrit dans une dynamique démographique positive en enregistrant une croissance de 25% depuis 2006, une croissance nettement supérieure sur la même période, à la moyenne de Bordeaux Métropole (+5 points) et à celle du département (+7 points). L'élaboration en cours du PLU laisse apparaître la continuité de cette croissance sur les 10 prochaines années.

## 3. Tissu artisanal et commercial de Sainte-Hélène

La Ville a fait l'objet d'une étude de potentialité commerciale de son territoire afin d'accompagner le développement et l'implantation de nouvelles enseignes. Elle a permis de mettre en évidence le besoin de renforcer son offre commerciale de proximité en cœur de ville.

Le centre-ville dispose de nombreux atouts pour la dynamique commerciale de proximité : équipements publics générateurs de flux, possibilité de stationnement, présence d'une moyenne surface, de commerce de proximité. La présence d'un marché hebdomadaire le samedi matin constitue également un potentiel clients. L'étude soulignait toutefois, le manque d'un espace convivial en cœur de ville. C'est dans cette optique que le projet de la Ville s'organise pour permettre d'accompagner les projets ou de solliciter des futurs entrepreneurs pour y répondre. À ces fins, un premier projet de restructuration urbaine du centre-ville est en cours. Il devrait ainsi pouvoir répondre à une partie des besoins attendus et demandés par la population.

## **II. Objet de l'appel à projets**

La restructuration à venir du cœur de ville de la commune de Sainte-Hélène permettra de proposer des locaux commerciaux. En amont de cette restructuration, la commune souhaite impulser la création d'une activité commerciale de type « bar-brasserie ».

Le présent appel à projets a pour objet de mettre à disposition d'un professionnel, via une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, l'emplacement décrit ci-dessous.

Le preneur exploitera librement son activité, sur une période de 12 mois consécutifs reconductible, et devra être apte à prendre en charge l'ensemble des coûts nécessaires au fonctionnement de l'équipement et à l'exploitation de son activité commerciale.

Dans le cas souhaité de la réussite de ce projet, la commune accompagnera le preneur à une installation pérenne dans les locaux commerciaux du cœur de ville, lors de leur réalisation (3 à 5 ans).

La commune de Sainte-Hélène portera une attention particulière aux projets qui proposeront une exploitation tenant compte du cadre environnemental particulier et des activités et acteurs déjà présents aux alentours, qu'ils soient sportifs, culturels ou commerciaux.

### **1. Ambition commerciale et sociale**

La Ville propose de faciliter l'installation d'un établissement avec un concept type "bar-brasserie" qui permette à chacun de prendre un café, un verre ou un repas, en salle ou en terrasse, dans un lieu convivial, original et attractif.

Le projet est destiné à répondre aux attentes des habitants de la Ville. Il vise toutefois une clientèle plus large, en provenance des communes environnantes, particulière ou professionnelle exerçant sur le bassin d'emploi.

Le candidat est libre du concept commercial à proposer.

Les objectifs recherchés sont :

- Proposer une offre de restauration adaptée aux attentes de la population. Il ne pourra en aucun cas s'agir à titre principal de cuisine dite « rapide » ou de « street food » (friterie, fast-food, kebab...) pour la partie restauration ;
- Excellent rapport qualité/prix ;
- Une ouverture à minima 5 midis par semaine et en soirée du jeudi au samedi ;
- Une articulation entre l'offre de bouche proposée et les artisans locaux sera un atout ;
- Faire du projet un lieu de vie convivial pouvant accueillir des festivités ponctuelles ;
- Participer au dynamisme du tissu associatif local.

## **2. Le site du projet**

En raison de sa position centrale, de sa visibilité et de la qualité de l'environnement, l'installation du projet est prévue sur le site des allées du foirail, dans la partie se situant à proximité de la salle municipale dénommée « le foyer des sociétés ». L'espace ainsi délimité et mis à disposition du projet représente une superficie d'environ 500m<sup>2</sup>.

# **III. Cahier des charges administratives**

## **1. Convention d'occupation du domaine public**

L'occupation de l'espace mis à disposition sera formalisée par une convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels portant sur la période d'ouverture, soit 12 mois.

Elle sera consentie à titre personnel et ne pourra pas faire l'objet d'une cession ou d'une sous-location par l'occupant.

Cette convention est soumise à la réglementation de l'occupation du domaine public et sera donc précaire et révocable.

Par ailleurs, la convention définit les contraintes liées au voisinage et aux aménagements réalisables.

## **2. État des lieux**

L'espace public mis à disposition du porteur de projet est considéré, à priori, comme étant en parfait état. Il fera l'objet d'un état des lieux établi par un agent de la collectivité en présence du porteur de projet.

A l'issue de la période d'exploitation, l'occupant devra remettre les lieux dans leur état initial sous un délai de 15 jours maximum, sauf accord express de la commune. A défaut d'exécution de cette obligation, la commune procédera à la remise en état aux frais de l'occupant.

## **3. Assurances**

L'occupant devra souscrire toutes les assurances garantissant les risques de dommages aux biens et aux personnes, une assurance responsabilité civile ainsi qu'une assurance professionnelle. Il renonce à tout recours contre la commune de Sainte-Hélène. Aucune indemnisation ne sera versée en cas de dégradations.

## **4. Démarches administratives**

L'occupant devra effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'exploitation de son activité commerciale notamment l'inscription au Registre du Commerce, l'obtention de la licence de débit de boissons et petite restauration, et détenir l'attestation de stage en hygiène alimentaire de moins de 5 ans.

L'occupant devra respecter la réglementation liée à l'activité exercée.

## **5. Résiliation de la convention**

En cas de non-respect d'une clause contractuelle ou pour motif d'intérêt général, la convention d'occupation du domaine public sera résiliée.

## **6. Sécurité du public**

En cas de risque de danger imminent pour le public et/ou d'événement exceptionnel, l'accès au site pourra être interdit, ce qui ne donnera lieu à aucune indemnité ni réparation de la part de la commune.

## **7. Redevance**

L'occupation de l'espace mis à disposition est soumis au paiement d'une redevance d'occupation du domaine public. Le porteur devra être en mesure, à l'appui d'un compte de résultat prévisionnel, de proposer le montant de la redevance qu'il sera en capacité de reverser à la Ville.

# **IV. Cahier des charges techniques**

## **1. Raccordements**

La Ville mettra à disposition de l'occupant un accès à l'électricité (raccordement sur un compteur de la Ville avec sous-comptage et tableau électrique extérieur dédié) dont la puissance maximale sera de 32 kVA triphasé. Un relevé de compteur sera réalisé avec un agent de la Ville et en présence de l'occupant pour paiement des charges au réel.

Un accès au réseau eau et assainissement (rejet des eaux usées) sera également mis à disposition de l'occupant. Une régularisation des charges aura lieu en fin de saison.

## **2. Entretien, maintenance et réparations**

Le candidat retenu s'engage à :

- maintenir, à ses frais, les lieux occupés en bon état, procéder au nettoyage, à l'entretien courant de tout son équipement et à l'évacuation des ordures ménagères en lien avec le service déchets de la Communauté de Communes Médullienne ;
- assurer la maintenance technique de ses équipements ;
- effectuer, dans tous les espaces occupés, le nettoyage spécialisé des intérieurs et des extérieurs, ainsi que tout entretien spécifique à l'activité ;

En cas de perte, de dégradation ou de vol, la responsabilité de la Ville de Sainte-Hélène ne pourra être engagée.

## **3. Aménagements**

Compte-tenu du projet « bar-brasserie éphémère », les structures doivent être entièrement démontables. L'utilisation de matériaux de construction issus de la récupération en bois démontable ou bois issus de forêts locales est attendue.

L'occupant devra procéder à une délimitation matérielle de l'espace consacré aux clients (ganivelles hautes ou autres moyens). Il est rappelé que l'exploitant est responsable de sa clientèle et qu'il devra donc, à ce titre, veiller à ce qu'elle respecte cette délimitation.

Dans l'éventualité où l'occupant souhaiterait effectuer des aménagements qui viendraient modifier l'esthétique ou l'emprise d'occupation, il devra obligatoirement les soumettre pour accord préalable à la Ville de Sainte-Hélène.

Le porteur de projet veillera également à l'accessibilité des zones d'accueil pour les personnes à mobilité réduite dans le respect des règles en vigueur.

#### **4. Stationnement clients et accès livraisons**

Le stationnement est strictement interdit sur les zones non prévues à cet effet.

Un parc de stationnement jouxte l'emprise mise à disposition, et d'autres parkings situés à proximité pourront être également utilisés. Il appartiendra à l'occupant de bien informer son public sur ces contraintes et de faire déplacer les véhicules si nécessaire.

Pour les livraisons et la maintenance, un accès véhicule léger sera possible en limite du site par l'entrée située au niveau du parvis du Club House, en dehors des heures d'ouverture au public.

#### **5. Horaires et programmation**

Le concept devra proposer des jours et ouvertures adaptés au public visé. Il est attendu une proposition d'ouverture maximale et impérativement les midis ; soirée du jeudi au samedi ; et dimanche après-midi.

Sur ces créneaux et à titre occasionnel, la Ville souhaite que l'occupant puisse proposer des animations.

Les prestations musicales réalisées par des artistes seront strictement limitées au vendredi, samedi et dimanche. La Ville souhaite que cet établissement puisse être également un lieu pour les démonstrations/performances artistiques et culturelles amateurs des nombreuses associations locales.

Si l'occupant prévoit une diffusion musicale, il est attendu qu'elle respecte un volume sonore en cohérence avec la proximité des habitations.

En dehors des horaires d'ouverture, le preneur s'engage à faire en sorte que le public ait quitté totalement les lieux. Il s'assure également de la tranquillité publique aux abords, en collaboration avec les services de police municipale et la gendarmerie.

## **6. Nuisances sonores**

Le porteur de projet devra obligatoirement veiller à limiter l'intensité des émissions sonores durant son activité, y compris pendant les périodes de montage, démontage, d'approvisionnement et d'exploitation. L'amplification sonore sera autorisée pendant les horaires d'ouverture et devra être assurée à l'aide d'un système à sources multiples permettant de limiter toute gêne pour le voisinage. D'autre part, la diffusion sonore ainsi que l'espace scénique ne devront pas être orientées vers les habitations voisines.

En cas de non-respect et de troubles de voisinage trop importants, la Ville se réserve le droit d'imposer un niveau sonore maximum ou de demander l'extinction de la musique au-delà d'une certaine heure.

## **7. Montage et démontage des structures**

Le porteur de projet devra prendre à sa charge le transport, le montage et le démontage des différentes structures ainsi que toute la manutention nécessaire à l'exécution de son activité.

## **8. Engagement écologique du projet**

La Ville a engagé son territoire dans la transition écologique et sera particulièrement attentive aux projets qui s'engagent pour répondre à ces nouveaux défis, portant sur la manière d'utiliser les ressources naturelles ou encore les dispositifs mis en place pour réduire les consommations.

Il est souhaité que le porteur de projet puisse apporter, dans sa proposition, des éléments répondant à ces attentes :

- Les produits seront en majorité locaux et issus de circuits les plus courts possibles, avec une majorité de produits labellisés.
- La réduction de l'usage des plastiques sera privilégiée.
- Le porteur de projet s'engage également à réfléchir à une réduction drastique des déchets, à penser au tri des déchets générés et à leur traitement (biodéchets par compostage).



- Une attention particulière devra être donnée à la gestion des mégots et à leur traitement (possibilité d'un partenariat avec la Ville) ainsi qu'à la récupération des huiles de fritures le cas échéant.
- L'installation électrique à visée d'éclairage respectera les principes de sobriété et de la colorimétrie.
- Toutes les actions visant à une sobriété dans l'usage de la ressource seront appréciées.

## V. Proposition des candidats

Il est demandé aux candidats :

- Une lettre de candidature exposant notamment l'intérêt porté à cette opération et les éléments qui qualifient particulièrement ce candidat pour la réaliser ;
- Les références professionnelles ;
- CV et qualifications professionnelles ;
- La présentation détaillée du projet d'occupation, comprenant :
  - Le concept du lieu ;
  - Les idées novatrices et les animations proposées ;
  - Des visuels des installations projetées (exemples : photos, croquis, simulations) ;
  - Les plans précisant l'implantation des structures ;
  - La description des matériaux composant les installations, structures et mobilier (matières et coloris) ;
  - la clientèle visée ;
  - La carte qui serait proposée ;
  - Les tarifs ;
  - Les modalités de fonctionnement de l'établissement comprenant les investissements.
  - Un compte prévisionnel d'exploitation.
- Les pièces administratives suivantes :
  - Extrait KBIS
  - Attestations sociales et fiscales
  - Attestations d'assurance
  - Attestation de licence de débit de boisson et petite restauration
  - Attestation de stage en hygiène alimentaire de moins de 5 ans.

Le porteur de projet devra présenter un projet permettant de garantir le respect des normes et les réglementations d'hygiène et d'accessibilité en vigueur.

## VI. Déroulement de la procédure

### Dépôt des dossiers :

Les projets présentés dans le cadre de cet appel à candidatures devront être remis avant le **vendredi 29 septembre 2023 à 12h00** à :

Monsieur le Maire  
Mairie de Sainte-Hélène  
Place du onze novembre  
33480 SAINTE-HÉLÈNE  
ou  
[cabinetdumaire@sainte-helene.fr](mailto:cabinetdumaire@sainte-helene.fr)

**Seuls les dossiers reçus avant cette échéance seront examinés.**

### Renseignements complémentaires :

Préalablement à la remise des dossiers, les candidats pourront se rendre sur le site, qui est libre d'accès. Ils pourront effectuer toutes prises de notes, cotes ou photos.

Les porteurs de projets pourront formuler leurs questions ou demandes de précisions relatives au contenu technique ou administratif de la consultation par mail à l'adresse suivante : [cabinetdumaire@sainte-helene.fr](mailto:cabinetdumaire@sainte-helene.fr).

Il ne sera répondu qu'aux seules questions écrites qui seront parvenues au plus tard huit jours francs avant la date limite de remise des offres. Aucune suite ne sera donnée aux demandes de renseignements des candidats formulées par téléphone.

### Analyse des candidatures :

La fourniture de la totalité des pièces est une condition indispensable à l'analyse du dossier.

La présentation des dossiers se fera devant un comité mis en place par la Ville.

Le comité sélectionnera un maximum de trois candidats qu'elle pourra solliciter pour un entretien venant en complément du dossier.

## VII. Critères de jugement des offres

Une note sera établie sur 100 en fonction des critères de jugement suivants :

- Originalité du concept 60%
- La structuration financière 20%
- La prise en compte environnementale 20%

### Structuration financière du preneur :

Le candidat devra fournir à cet effet un budget prévisionnel précis, et le cas échéant, tout autre pièce permettant d'apprécier la solidité financière.

### Originalité du concept et qualité de l'offre proposée :

Il s'agit de considérer ici ce qui constituera l'aspect attractif particulier de l'offre proposée au public, du point de vue de la restauration, de la buvette, de l'animation, de la communication et de tout autre aspect en lien avec l'image du site et son exploitation.

### Prise en compte de l'environnement :

La proposition devra tenir compte des commerces présents à proximité et devra être complémentaire. Enfin, la collaboration avec les acteurs culturels et sportifs sera également un critère d'évaluation.

## VIII. Conclusion d'une convention d'occupation temporaire du domaine public

Ce site appartient au domaine public communal. A ce titre, une commission spécialement constituée étudiera les différentes propositions et proposera le lauréat ainsi qu'un projet de convention à Monsieur le Maire pour décision. Le projet de convention et le montant de la redevance d'occupation du domaine public seront soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Les frais d'étude, d'établissement de projets, et plus généralement toutes les dépenses engagées par les candidats au titre de la présente consultation demeureront à la charge exclusive des candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

## **IX. Abandon de l'appel à projets**

La Ville de Sainte-Hélène informe les candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à l'appel à candidatures, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général.

Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

## **X. Contenu du dossier de consultation**

- Le présent avis d'appel à projets
- Le plan du site