

**APPEL A CANDIDATURES  
AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC EN VUE D'UNE  
EXPLOITATION ECONOMIQUE**

**VITRINE DES METIERS D'ART – PLACE FORTE DE BROUAGE  
MARENNES–HIERS-BROUAGE (17320)**

**1 - Organisme qui passe la mise en concurrence**

Syndicat mixte pour la Restauration et l'Animation  
du Site de BROUAGE  
CS 60003  
85 boulevard de La République  
17076 LA ROCHELLE CEDEX 9  
[smixte.brouage@charente-maritime.fr](mailto:smixte.brouage@charente-maritime.fr)  
Tél : 05.46.317.268

**2 – Contexte**

Brouage est l'un des sites touristiques incontournable de Charente-Maritime. Près de 400 000 personnes visitent chaque année ce haut lieu historique et emblématique du département. Créé le 7 septembre 1989, le Syndicat mixte pour la restauration et l'Animation du site de Brouage (SMB) est constitué du Département de la Charente-Maritime et des Communes de Saint-Sornin et Marennes-Hiers-Brouage. Il a pour objet de conduire le processus de restauration du patrimoine et de participer à l'animation et à la valorisation de la place forte de Brouage et de la tour de Broue à Saint-Sornin.

Le Syndicat mixte promeut Brouage par le biais de diverses actions culturelles (spectacles vivants, animations à destination des scolaires, expositions...).

La Vitrine des Métiers d'Art fait partie de ce dispositif culturel.

Cette construction récente, qui relève du Domaine Public du Syndicat mixte, accueille autour d'une cour intérieure trois ateliers-boutiques consacrés aux métiers d'art. À l'initiative du Syndicat mixte de Brouage, il s'agit de contribuer au développement d'un artisanat de qualité, de faciliter l'installation d'artisans à Brouage et de favoriser le développement durable du territoire. Cet espace lie l'ensemble des partenaires autour d'une charte de qualité qui garantit aux visiteurs l'authenticité et l'esprit créatif des œuvres présentées.

**3 - Objet**

Cet appel à candidatures s'adresse aux artisans et créateurs dans le secteur des métiers d'art.

Le présent appel à candidature a pour objet l'octroi d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public syndical par le biais d'une convention, au titre des articles L2122-1 et suivants et R 2122-1 à R2122-8 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), **en vue de l'exploitation d'un local à usage d'activité artisanale liée aux métiers d'art.**

Les activités, à caractère essentiellement manuel, s'exercent dans le domaine de la création artistique, de l'artisanat et/ou de la restauration du patrimoine. Des démonstrations seront organisées régulièrement à destination des visiteurs de la place forte de Brouage.

L'occupation ne pourra être utilisée pour une destination autre.

**4 - Caractéristiques principales de la convention d'occupation**

La convention à intervenir sera conclue sous le régime de l'occupation précaire et temporaire du domaine public. Elle ne sera pas constitutive de droits réels au sens des articles L.2122-6 et suivants

du CGPPP. Le régime des baux commerciaux est exclu. Elle permettra l'exploitation des locaux dédiés à l'activité artisanale liée aux métiers d'art.

#### **4.1 - Localisation et surface**

L'appel à candidatures porte sur un atelier situé dans un bâtiment, propriété du Syndicat mixte, sis 8, rue de Québec dans la place forte de Brouage (17320 Marennes-Hiers-Brouage). L'espace mis à disposition se décompose comme suit :

- Atelier n°2.
  - local commercial de 69 m<sup>2</sup>, y compris la réserve ;
  - partie commune de l'ensemble de l'immeuble (entrée avec digicode, patio intérieur, sanitaires et local poubelle).

Pendant toute la durée de la convention, l'occupant s'engagera à respecter l'affectation donnée au local. Il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de propreté le local mis à disposition par le Syndicat mixte, ainsi que le matériel et les équipements nécessaires à son activité. Les grosses réparations seront à la charge du propriétaire et les réparations dites locatives à la charge de l'occupant.

#### **4.2 - Durée de l'autorisation et période d'exploitation**

La durée de la convention est fixée **d'un an** à compter de la date d'occupation des locaux (1<sup>er</sup> février 2025). Elle pourra être reconduite par décision expresse à chaque terme pour la même durée, sous réserve des conditions relatives aux modalités de dénonciation et de résiliation.

L'atelier sera ouvert au public **tout au long de l'année**.

#### **4.3 – Redevance et charges**

L'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) est accordée sous réserve du paiement d'une redevance domaniale, contrepartie de l'occupation privative du domaine public. La redevance due au titre de l'occupation du domaine public syndical, prévue par les articles L2125-1 et suivants, ainsi que L2321-3 et suivants du CGPPP est fixée mensuellement.

Le montant de la redevance est constitué d'une part fixe et d'une part variable :

- Part fixe de la redevance

Le montant de la part fixe en contrepartie de la mise à disposition du bien objet du présent appel à candidature est fixé à *titre indicatif pour l'année 2024* - (redevance qui sera revalorisée à la date de la prise d'effet de l'AOT) à :

. atelier n°2 : 361,52 €.

Cette redevance sera révisée chaque année à la date anniversaire de la convention, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publiée par l'INSEE.

L'indice de référence qui s'appliquera, sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la convention.

- Part variable de la redevance

Le montant de la part variable correspond à une participation au titre des dépenses générées par l'entretien des parties communes. Elles sont estimées à **27,50 € par mois** et viennent s'ajouter aux autres redevances (occupation des espaces d'artisans et d'habitation).

Il sera demandé le versement d'une avance mensuelle appelée « provision sur charges » dont le montant sera déterminé en fonction de l'exercice écoulé. Une régularisation sera effectuée au vu des dépenses effectives engagées par le propriétaire pour l'entretien des parties communes.

**Le paiement de la redevance mensuelle** (fixe et variable) par l'occupant, se fera, à terme échu, le 5 du mois suivant et devra être versée chaque mois au Payeur départemental durant toute la durée d'occupation.

L'occupant versera **une caution du montant correspondant à la redevance mensuelle au propriétaire lors de l'état des lieux du bâtiment.**

## **5 - Conditions générales**

**5.1** - L'autorisation est précaire et révocable. Elle peut être retirée pour un motif d'intérêt général, en cas d'inexécution d'une ou de plusieurs conditions prévues dans le cadre du présent appel à candidatures, sans indemnité par le Département et sans préjudice, en respect du code général des propriétés des personnes publiques.

L'occupant ne pourra se prévaloir de cette autorisation pour réclamer une indemnité quelconque en cas de révocation, retrait de l'autorisation ou de non-renouvellement. Les redevances domaniales liées au titre cessent de courir à compter du retrait, de la suspension ou de l'échéance de l'autorisation. Les versements effectués seront acquis au Trésor.

**5.2** - L'autorisation sera accordée à titre personnel et non cessible. Le bénéficiaire sera tenu d'exploiter lui-même en son nom ou au nom de la société dont il est le gérant et sans discontinuité les biens mis à sa disposition.

Il ne pourra ni céder, ni sous-louer tout ou partie des droits liés à l'autorisation sans l'obtention de l'accord du Syndicat mixte.

**5.3** - L'occupant devra obtenir toutes les autorisations administratives auxquelles son activité sera subordonnée.

### **5.4 - Assurances**

L'occupant contractera toutes les assurances nécessaires à l'exercice de son activité sur le domaine public (notamment la responsabilité civile et incendie) et à la garantie de l'espace qui lui sera concédé.

### **5.5 - Autorisations, impôts, taxes et contribution**

Le bénéficiaire acquittera ses impôts personnels, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes et généralement tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales auquel il est et sera assujéti et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code Général des Impôts ou à tout autre titre quelconque, à l'exception de l'impôt foncier.

L'occupant payera la redevance d'enlèvement des ordures ménagères, les consommations de téléphone, chauffage, eau, gaz, électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs.

Il devra justifier de leur paiement au propriétaire à toute réquisition et notamment à l'expiration de la présente convention.

## **6 - Procédure**

Conformément aux dispositions de l'article L2122-1-1 du CGPPP, la procédure de mise en concurrence à l'issue de laquelle sera choisi le titulaire de la convention d'occupation est organisée librement et n'est pas soumise à la réglementation applicable en matière de marchés publics et concessions.

Le candidat peut être soit une personne physique, soit une personne morale. Il devra jouir de ses droits civiques et ne pas tomber sous le coup d'une condamnation et ne pas faire l'objet **d'un règlement ou liquidation judiciaire.**

Le candidat est invité à fournir **un dossier de proposition** comprenant notamment tout document utile, permettant au Syndicat mixte de comprendre sa motivation et le fonctionnement envisagé pour assurer la réussite de ce projet.

**Les documents à fournir pour répondre à la présente consultation sont les suivants :**

- les coordonnées précises et complètes du candidat, intégrant une adresse mail valide,
- une lettre de candidature présentant les motivations et les perspectives du candidat pour s'installer dans la Vitrine des Métiers d'Art à Brouage ;

- un extrait K BIS ou tout autre document attestant de la forme juridique du candidat ;
- un descriptif du projet indiquant à minima :
  - . un descriptif de l'activité qui sera exercée par le candidat,
  - . les conditions d'exploitation,
  - . une mise en place d'ateliers, démonstrations de l'activité à destination du public,
  - . les plages horaires prévisionnelles d'ouverture.
  - . la dénomination projetée,
  - . les matières et équipements mis en place pour l'exercice de l'activité,
- tout élément que le candidat jugera pertinent de préciser.

## 7 – Visite

Les candidats peuvent visiter les lieux, sur demande aux : Tél : 05.46. 85.80.60 – Ptble : 06.31.33.44.59

## 8- Modalités de dépôt des offres

Les propositions devront être parvenues **au plus tard le 7 janvier 2025, à 17 heures** à l'adresse postale suivante et porter sur l'enveloppe la mention « Appel à candidatures - AOT- Vitrine des Métiers d'art - Ne pas ouvrir » ou par mail à l'adresse suivante :

Syndicat mixte de Brouage  
85 Bvd de la République  
CS 60003  
17076 LA Rochelle cedex 9

[smixte.brouage@charente-maritime.fr](mailto:smixte.brouage@charente-maritime.fr).

Les candidatures remises ou dont l'avis de réception serait délivré après la date fixée ci-dessus ne seront pas retenues.

Pour obtenir tous renseignements complémentaires ou effectuer des visites qui seraient nécessaires à leur étude, les candidats devront adresser un mail au plus tard 5 jours avant la date limite de remise des candidatures fixée ci-dessus, à [smixte.brouage@charente-maritime.fr](mailto:smixte.brouage@charente-maritime.fr).

Le plan des ateliers et le règlement de la Charte de qualité des artistes et artisans créateurs du site de Brouage peuvent être demandés à l'adresse suivante : [smixte.brouage@charente-maritime.fr](mailto:smixte.brouage@charente-maritime.fr).

## 9 - Critères de sélection des offres

### 9.1. La recevabilité des candidatures

Afin de permettre l'analyse des propositions, les dossiers de candidature doivent être complets et conformes aux prescriptions figurant à l'article 6 du présent appel à candidatures. Les dossiers ne répondant pas à ces prescriptions ne sont pas examinés.

La sélection des candidatures et leur jugement seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

Seuls les professionnels peuvent présenter leur candidature.

Ils doivent justifier de leur statut, soit par :

- une inscription au répertoire des métiers ;
- une affiliation à la maison des artistes ;
- une déclaration à l'URSSAF au titre de profession libérale.

### 9.2 L'analyse des candidatures

Les propositions sont examinées selon les critères ci-après hiérarchisés :

- a) L'intérêt du projet au regard du site de Brouage,

- b) Le projet d'exploitation en adéquation, cohérence avec le règlement de la Charte qualité des artistes et artisans créateurs.

Le Syndicat mixte procédera à l'audition des candidats dans la semaine 4 de 2025 (maximum 5) afin d'obtenir des précisions sur leurs propositions. Les candidats recevront une invitation par mail.

Ces critères seront appréciés au regard du dossier de candidature présenté. Le Département se réserve le droit d'interrompre la présente procédure d'appel à candidatures à tout moment et peut ne pas donner suite aux plis reçus, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

**10 – Date d'envoi du présent avis : 18 novembre 2024**