

APPEL A CANDIDATURES

AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC EN VUE D'UNE EXPLOITATION ECONOMIQUE

**CORPS DE GARDE - 45, RUE DE QUEBEC - CITADELLE DE BROUAGE
MARENNES-HIERS-BROUAGE (17320)**

* * *

REGLEMENT

* * *

1 - Organisme qui passe l'appel à candidatures

**Syndicat mixte pour la Restauration et l'Animation
du Site de BROUAGE**

85 boulevard de La République
CS 60003

17076 LA ROCHELLE CEDEX 9

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...).

Le Corps de garde fait partie de ce dispositif culturel.



Le Corps de Garde est une construction militaire servant à protéger l'entrée de la place forte. Cette construction, qui relève du Domaine Public du Syndicat mixte, accueille un atelier-boutique consacré 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. 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 45, rue de Québec dans la place forte de Brouage (17320 Marennes-Hiers-Brouage). L'espace mis à disposition se décompose comme suit :

Pièces	Surface en m²
Atelier - boutique	64,50
Cuisine	13,66
Cours intérieur	26,85
Remise	13,90
Sanitaire	2,84
Surface totale du bâtiment et de ses annexes	121,75

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 à **un an** à compter de la date d'occupation des locaux. 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

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 mise à disposition du bien objet du présent appel à candidature est fixé à titre indicatif pour l'année 2026 - (redevance qui sera revalorisée à la date de la prise d'effet de l'AOT) à **491,58 €/mois**.

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.

Le paiement de la redevance mensuelle (fixe) par le bénéficiaire, 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.

Le Bénéficiaire 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 - Le bénéficiaire ne pourra se prévaloir de cette autorisation pour réclamer une indemnité quelconque en cas de révocation, retrait de l'autorisation ou de non-renouvellement.

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 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

Le bénéficiaire dégage le Syndicat mixte de toute responsabilité en cas de vol avec ou sans effraction pendant l'occupation et de toute dégradation ou dommages éventuels qui pourraient être causés aux matériels et équipements entreposés dans le local.

Le bénéficiaire devra informer le Syndicat mixte de tout sinistre, dégradation ou accident pouvant survenir dans les lieux occupés. Le bénéficiaire prendra toutes les assurances nécessaires pour couvrir les dommages qui pourraient résulter pour le Syndicat mixte ou pour les tiers du fait de la présente occupation.

Le bénéficiaire déclare être assuré auprès d'une compagnie d'assurance solvable pour tous les dommages occasionnés par ses préposés ou ses matériels, du fait de son activité dans les lieux mis à disposition.

L'attestation d'assurance correspondante devra être adressée au Syndicat mixte. Le bénéficiaire assurera l'entretien normal et courant du local mis à sa disposition auquel il ne sera apporté aucune modification sans l'accord préalable du Syndicat mixte.

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.

Le bénéficiaire 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 au présent appel à candidatures 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 l'atelier du Corps de Garde ;
- 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 (Tél : 05.46.85.80.61- Ptble : 06.31.33.44.59.).

8- Modalités de dépôt des candidatures

Les propositions contenant l'ensemble des pièces demandées devront être parvenues **au plus tard le 30 octobre 2026, à 17 heures** :

- à l'adresse postale suivante et porter sur l'enveloppe la mention « Appel à candidatures - AOT- Corps de Garde - Ne pas ouvrir » :

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

- par mail à l'adresse suivante :

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.

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.

9 – Conditions d'attribution

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.

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 critères suivants permettront de départager les candidats :

- 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 (maximum 5) afin d'obtenir des précisions sur leurs propositions. Les candidats recevront une invitation par mail.

10 – Date d'envoi du présent avis : 14.09.2026