



Baumeles**Dames**

APPEL À CANDIDATURES POUR L'EXPLOITATION
D'UN BAR-RESTAURANT-GITE DE GROUPE
ET D'UNE HALTE FLUVIALE

CAHIER DES CHARGES

Offre à transmettre avant le 11 septembre 2026 à 10h00
(visite obligatoire du site sur rendez-vous pour déposer un dossier)



Table des matières

Article 1. Commune de Baume les Dames.....3

Article 2. Descriptif des lieux.....3

Article 3. Objet4

Article 4. Modalités d'occupation.....5

Article 5. Calendrier.....6

Article 6. Candidatures6

Article 7. Dossiers de candidature.....7

Article 8. Abandon de l'appel à candidatures.....8

Article 1. Commune de Baume les Dames

Au sein du département du Doubs en région Bourgogne Franche-Comté, la commune de Baume les Dames est située entre les agglomérations de Besançon et Montbéliard.

Baume les Dames est la commune la plus importante en termes d'habitants (5 064 habitants en 2022) sur le territoire du Doubs Central et représente la ville-centre de la Communauté de Communes Doubs Baumoises (environ 16 450 habitants). La ville tient un rôle de bassin de vie et de centralité qui bénéficie aux habitants des communes rurales environnantes, grâce à la présence et la diversité de ses équipements et services ainsi que son accès rapide aux réseaux routiers, ferroviaires et fluviaux structurants.

Au cœur des vallées du Doubs et du Cusancin, les loisirs de pleine nature y sont très présents : cyclotourisme avec le passage de l'Eurovélo 6 (piste cyclable reliant Nantes à la Mer Noire), randonnée avec près de 250 kms de sentiers balisés, escalade avec pas moins de 450 voies équipées, VTT, pêche...

Côté patrimoine, Baume les Dames possède de nombreux bâtis historiques : maisons de style Renaissance, Abbaye, chapelle...



Commune de Baume les Dames avec emplacement de « La capitainerie »

Article 2. Descriptif des lieux

Cet appel à candidatures concerne le bien dénommé « La Capitainerie » à usage de bar-restaurant, gîte de groupe et de la halte fluviale, situés 25 quai du Canal à Baume les Dames (25110).

Le site est à proximité du complexe touristique du Domaine d'Aucroix qui regroupe une halte camping-cars de 37 emplacements, 30 habitations légères de loisirs, un camping de 50 emplacements nus.

L'EuroVélo 6 longe le canal et la halte fluviale.

Le gîte de groupe est doté d'une capacité de 30 couchages dont 12 couchages en dortoirs.

Les 2 dortoirs situés au R+2 du bâtiment sont équipés d'une kitchenette chacun.

Le rez-de-chaussée du bâtiment regroupe la salle de restauration d'une capacité de 60 couverts, le bar avec licence IV, une cuisine équipée, des sanitaires et une terrasse.

La halte fluviale comporte 16 bollards équipés de bornes distributives de fluides. Le quai a un linéaire droit d'une longueur totale de 312 mètres. Le plan d'eau mis à disposition supporte une surface maximale de 1 560 m².



Article 3. Objet

Cet appel à candidatures vise à désigner le nouvel exploitant du bien à l'automne 2026.

L'exploitant devra assurer la mise en valeur du lieu, avec une ouverture adaptée aux exigences touristiques de l'établissement et une gestion habituelle de la halte fluviale. Il participera activement à la vie touristique des lieux.

La période d'ouverture devra s'étendre à minima du 1er avril au 30 septembre. Toutefois, une ouverture à l'année est fortement souhaitée et constituera un atout dans l'appréciation des candidatures.

Les jours et horaires d'ouverture devront s'adapter aux besoins du site avec une amplitude conséquente en fonction des saisons et de la réglementation en vigueur.

Il est indiqué ici qu'en cas de réservation du gîte, et sans qu'il n'existe de minimum de réservation requis, l'exploitant s'oblige à maintenir la nuit un membre du personnel formé à la sécurité incendie dans les locaux.

Il sera demandé aux candidats de démontrer leurs compétences et leurs motivations à s'investir dans ce lieu touristique. Ils devront disposer d'une expérience professionnelle réussie dans le domaine de la restauration et ou de l'hébergement touristique.

Ils devront également être en mesure de disposer de financements pour en assurer son fonctionnement de manière pérenne.

La commune souhaite que le preneur participe et s'intègre à l'animation locale. Les propositions des candidats sur l'organisation des soirées à thèmes et des liens avec la programmation culturelle seraient un atout à leur candidature et seront attentivement étudiées.

L'activité devra par ailleurs respecter la tranquillité du site dans lequel le bâti s'intègre.

Article 4. Modalités d'occupation

La commune privilégie la conclusion d'un bail commercial de type 3/6/9 pour l'exploitation des activités de bar, restaurant, gîte de groupe et halte fluviale, afin de garantir la stabilité et la pérennité du projet. Une option d'achat pourra également être envisagée.

Le choix du montage sera arrêté par la commune à l'issue des entretiens menés avec le candidat retenu. Le contrat sera ensuite rédigé par le bailleur et conclu dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans le cas du bail commercial, le loyer mensuel minimal applicable est de 1 500€ HT.

Les **obligations du preneur (locataire)** sont les suivantes :

- Principes généraux d'exploitation

Le preneur assure, à ses frais, risques et périls, l'exploitation complète du gîte et du restaurant.

Il est seul responsable de l'organisation technique, administrative et opérationnelle de l'établissement et garantit la continuité de service pendant toute la durée du bail.

Le bailleur, Ville de Baume les Dames, n'intervient en aucun cas dans la gestion quotidienne, technique ou opérationnelle de l'établissement.

- Charges d'exploitation

Pendant toute la durée du bail, le preneur prend en charge l'ensemble des dépenses liées à l'exploitation, notamment :

- les consommations et abonnements d'eau, d'électricité, de granulés (pellets), de gaz et de tout fluide ou service nécessaire à l'activité ;
- les abonnements et les consommations de téléphonie et d'internet
- la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) ;
- l'ensemble des impôts, taxes, redevances et contributions liés à l'activité ou à l'occupation des locaux, dans les conditions légalement permises.

- Entretien, maintenance et réparations

Le preneur assure intégralement :

- l'entretien courant des locaux, installations, équipements, mobilier et matériels ;
- la maintenance préventive et corrective de l'ensemble des équipements ;
- les réparations et dépannages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ;
- le remplacement des éléments mobiliers et matériels rendus nécessaires par l'usage, l'usure ou l'exploitation.

Le preneur fait son affaire personnelle de toute intervention technique nécessaire au fonctionnement du site, sans sollicitation du bailleur pour les opérations relevant de l'exploitation normale.

- Gestion technique et autonomie

Le preneur met en place, à ses frais, l'ensemble des moyens humains et techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement.

Il assure la gestion directe des prestataires, entreprises et organismes de contrôle.

Il garantit la continuité de fonctionnement du site sans interruption imputable à un défaut d'organisation, de maintenance ou de suivi technique.

- Reprise et maintien des contrats de maintenance

Le preneur reprend, dès la prise d'effet du bail, l'ensemble des contrats de maintenance, d'entretien et de contrôle nécessaires au bon fonctionnement et à la conformité des installations.

Ces contrats concernent notamment les équipements techniques, de cuisine, de sécurité incendie, de chauffage, de ventilation, d'électricité, les ascenseurs, etc.

Le preneur s'oblige à maintenir ces contrats pendant toute la durée du bail. Aucun contrat ne pourra être résilié sans remplacement immédiat par une prestation équivalente garantissant un niveau de service identique et conforme aux obligations réglementaires.

Le preneur choisit librement ses prestataires et assume seul la responsabilité de leur intervention.

- Obligation de justification et de contrôle

Le preneur s'engage à transmettre au bailleur, à première demande et au minimum une fois par an :

- les attestations d'entretien et de maintenance ;
- les contrats en cours ;
- les rapports et certificats de contrôle réglementaire.

- Assurances et conformité

Le preneur souscrit et maintient en vigueur toutes les assurances nécessaires à l'exploitation de l'établissement (responsabilité civile professionnelle, multirisque, risques locatifs, pertes d'exploitation, etc.).

Il respecte l'ensemble des normes applicables à l'exploitation d'un gîte et d'un restaurant, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité et de réglementation ERP.

- Répartition des charges structurelles

Demeurent à la charge du bailleur uniquement les travaux relevant des grosses réparations, à savoir notamment ceux portant sur la structure de l'immeuble (gros murs, voûtes, charpente, toiture, murs de soutènement), ainsi que toutes les obligations lui incombant impérativement en vertu des dispositions légales et réglementaires applicables.

La commune de Baume les Dames mettra à disposition du locataire, dans le cadre du bail une **licence IV**, nécessaire à l'exploitation d'un restaurant et d'un débit de boissons (500€/an).

Concernant la **halte fluviale**, la redevance annuelle de Voies Navigables de France est fixée à 5 572 € pour l'année 2026. Ce montant sera proratisé en fonction de la durée du bail et comprend notamment les occupations liées à la halte fluviale et à la terrasse.

La commune engagera en 2026 une renégociation de la convention conclue avec VNF. Les conditions d'occupation et d'exploitation des espaces concernés, ainsi que les redevances associées, pourront ainsi être adaptées en fonction du projet développé par le candidat retenu. Le montant de la redevance applicable à compter de 2027 sera communiqué par VNF à la fin de l'année 2026 ou au début de l'année 2027.

L'exploitant assurera **la gestion et le recouvrement des encaissements** relatifs à la halte fluviale (pour son compte), ainsi que le recouvrement et la transmission des encaissements afférents à la taxe de séjour à la Communauté de Communes du Doubs Baumois.

Il devra, en outre, se conformer à l'ensemble des **réglementations applicables à son activité** et entreprendre toutes démarches nécessaires à l'obtention des **autorisations administratives** requises pour l'exploitation de l'établissement.

Article 5. Calendrier

Le calendrier opérationnel est le suivant :

- Remise des propositions : au plus tard le 11 septembre 2026 à 10h00
- Entretien avec les candidats retenus sur dossier : automne 2026
- Prise d'effet du bail possible à partir du 15 novembre 2026

Article 6. Candidatures

6.1. Éligibilité

Les conditions d'éligibilité sont :

- Création ou développement d'une entreprise commerciale ou artisanale
- Immatriculation obligatoire au registre des Métiers ou registre du Commerce et des Sociétés effective à la date de signature de l'acte.

6.2. Date et modalités de remise des offres

Les candidats devront remettre leur proposition au plus tard : le **11 septembre 2026 avant 10h00.**

Les dossiers de candidature devront être :

- Soit envoyés en recommandé avec accusé de réception ou déposés (contre récépissé) à l'adresse indiquée ci-après :

Mairie
Service Commande Publique
3, place de la République
25110 BAUME LES DAMES

- Soit transmis sous format numérique dématérialisé, à l'adresse suivante :

directionressources@baumelesdames.org

Le candidat devra s'assurer de la bonne réception de son mail en temps et heure.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils aient obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

6.3. Modalités de sélection et de jugement des candidatures

Le choix du candidat sera déterminé selon les critères suivants :

- La qualité et la pertinence du projet d'activité et la réponse aux objectifs de la commune,
- La viabilité économique du projet,
- L'expérience du candidat et ses références dans l'activité considérée.

Après analyse des dossiers réputés complets, au sens du présent cahier des charges, la Ville de Baume les Dames se réserve le droit d'auditionner les candidats arrivant en tête du classement devant un jury et d'engager une négociation. Dans cette hypothèse la Ville de Baume les Dames choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Article 7. Dossiers de candidature

Conformément aux prescriptions de l'article L2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, la procédure de mise en concurrence à l'issue de laquelle sera choisi le titulaire de la convention d'occupation est une procédure ad hoc et ne correspond pas aux procédures applicables aux marchés publics et aux 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.

Une visite des lieux par les candidats est obligatoire.

Une inscription préalable sera demandée auprès de Caroline CRETIN au 03 81 84 41 62 ou par mail à l'adresse suivante : directionpopulation@baumelesdames.org.

Elle donnera lieu à une attestation de visite qui devra être jointe au dossier de candidature.

Si la visite des locaux n'est pas effectuée, les offres ne seront pas retenues.

Les documents à fournir obligatoirement pour répondre au présent appel à projet sont les suivants :

- Lettre de motivation présentant le porteur de projet et sa vision pour le site, accompagnée de lettre de candidature (DC1) et de la déclaration du candidat (DC2) téléchargeable sur le site <https://www.economie.gouv.fr/daj/les-formulaires-de-declaration-du-candidat>
- Une présentation détaillée du concept :
 - Le type de structure juridique envisagé par le candidat pour exploiter le bâtiment,
 - Les ouvertures proposées (horaires, selon saisons, mois d'ouverture dans l'année ...),
 - La nature des prestations de restauration que le candidat souhaite apporter : type de carte (locale, raffinée, thématique), formules et menus, périodicité, gamme de prix,
 - La nature des animations prévues (type, périodicité, ...).

- Un business plan incluant :
 - Prévisions financières (investissements, chiffre d'affaires, rentabilité).
 - Stratégie commerciale (ciblage clientèle, communication, partenariats).
 - La proposition de loyer en euros qui ne pourra être inférieure aux montants définis.
- Un CV détaillé du porteur de projet et des références professionnelles.
- Une charte d'engagement :
 - Utilisation de produits locaux et de saison.
 - Démarche éco-responsable (gestion des déchets, économie d'énergie).
 - Participation à la vie locale (événements, marchés) en cohérence avec la programmation des animations de la ville.
- L'attestation de visite obligatoire

Une enquête de moralité et judiciaire de chaque candidat pourra être portée par la commune.

L'offre doit être exclusivement rédigée en français et signée par la personne physique.

Article 8. Abandon de l'appel à candidatures

La Ville de Baume les Dames se réserve le droit de ne pas donner suite à la procédure. Les candidats ne pourront, dans ce cas, prétendre à aucune indemnisation ou à quelconque dédommagement.