

PLAN D'EAU COMMUNAUTAIRE DE SAINT-GENOU



**EXPLOITATION D'UNE BUVETTE AVEC ACTIVITÉ DE PETITE RESTAURATION ET
LOCATION D'ÉQUIPEMENT NAUTIQUE AU PLAN D'EAU COMMUNAUTAIRE DE
SAINT-GENOU**

**Appel à candidatures
Date limite de remise des offres :
13 février 2026 à 14h**

**Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne
1 Rue Jean Jaurès 36 320 Villedieu-sur-Indre**



Photo A21

Préambule

La Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne est propriétaire d'un plan d'eau communautaire situé sur la Commune de Saint-Genou au lieu-dit « Le Coignon » (36500).

Ce plan d'eau possède une superficie en eau de 36 ha installé sur un ensemble foncier d'environ 50 ha. Il est divisé en 3 parties :

- Partie gauche réservée à l'activité de pêche
- Partie centrale réservée à l'activité baignade et loisirs
- Partie droite réservée à la partie nature et protection de l'environnement

L'ouverture du site aux activités de loisirs a eu lieu à l'été 2014 avec la création d'une plage en sable et en herbe. Depuis cette date, de nombreux aménagements ont été réalisés sur cette partie :

- Jeux pour enfants
- Table de pique-nique avec plantation d'arbres
- Terrain de pétanque
- Tyrolienne
- Parcours de santé
- Terrain de Beach volley

En 2021, la construction d'un bâtiment regroupant un poste de secours, une infirmerie, des sanitaires publics, une buvette et une halle couverte a complété ces installations. La pose d'éclairage public et de la vidéo-surveillance ont été réalisés à l'été 2025. Jusqu'à l'été 2024, une activité de structures gonflables aquatiques était présente à proximité de la plage et tenue par un prestataire extérieur.

Baignade :

La surveillance de la baignade est assurée par du personnel de la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne. La baignade est autorisée et surveillée tous les étés du 1^{er} juillet au 31 août de 14h à 19h. Elle est réalisée 7j/7 du 10 juillet au 20 août et 6j/7 le reste de l'été. Les analyses d'eau ainsi que l'entretien général du site sont prises en charge par la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne.

Fréquentation de la plage :

Un comptage approximatif est effectué au niveau de la plage en juillet et août par les surveillants de baignade.

- 2023 : 15 000 personnes avec un maxi de 1300 personnes/jour
- 2024 : 26 000 personnes avec un maxi de 1700 personnes/jour
- 2025 : 20 000 personnes avec un maxi de 1 100 personnes/jour

I : Objet de la consultation

La Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne a décidé de procéder à une consultation sous forme d'appel à candidatures afin de confier :

- L'exploitation d'un local immobilier pour une buvette avec activité de petite restauration
- L'utilisation non-exclusive de la zone de loisirs aquatiques afin de proposer une activité de location d'équipement nautique (ex : pédalos, kayak, paddles)

Cet ensemble est situé au plan d'eau communautaire de Saint Genou et appartient au domaine public de la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne.

La mise à disposition de l'ensemble immobilier prendra la forme d'un bail précaire.

II : Désignation

L'ensemble immobilier, objet de la présente consultation, est situé au plan d'eau communautaire de Saint Genou, lieudit « Le Coignon », RD 63 36 500 SAINT-GENOU. L'ensemble comprend :

- Un bâtiment cadastré AD 109 défini comme suit :
- Un local d'une superficie d'environ 92 m² comprenant :
 - Un bar de 10 m²
 - Une réserve de 8 m²
 - Une terrasse couverte de 74 m²
- Une emprise non bâtie et non exclusive cadastrée AD 26 à 33, AD 109 et 110 d'une superficie d'environ 10 Ha.

Un plan du bâtiment et de la zone aquatique est annexé au dossier. Le bâtiment est actuellement équipé d'un évier avec eau chaude et eau froide et d'un chauffe – eau. Le sol de la buvette et de la réserve est carrelé. L'installation électrique est composée de prises 220V, d'une prise 380V et d'éclairage au plafond. Le bâtiment est sous alarme et une installation de vidéo protection est installée sur le site du plan d'eau communautaire.

III : Conditions d'exploitation

L'activité consiste en l'exploitation de ce local en tant que buvette avec activité de petite restauration à l'exclusion de toute autre activité. Cette activité pourra être complétée par l'exploitation de la zone de loisirs aquatiques situés en face de la plage.

Le bénéficiaire est autorisé à vendre des boissons non alcoolisées et alcoolisées (s'il possède les autorisations nécessaires).

Le bénéficiaire est également autorisé à développer une activité de petite

restauration. Il devra, de plus, se conformer au respect des nouvelles normes qui entreraient en vigueur. Une copie desdites autorisations devra être transmise à la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne.

L'activité devra être proposée 7j/7 de 12h à 19h minimum. La période minimum d'ouverture sera du 1^{er} juillet au 31 août.

Le bénéficiaire est tenu d'afficher d'une manière apparente le tarif détaillé des denrées mises en vente. Il devra également se conformer aux mesures générales de police, réglementant la mise en vente des produits offerts à la consommation ainsi que celles réglementant l'hygiène des aliments remis directement au consommateur.

Le bénéficiaire sera autorisé à mettre en place des manifestations sous réserve de l'accord de la Communauté de communes Val de L'Indre-Brenne au moins quinze jours avant le début de ladite manifestation.

Si le propriétaire souhaite organiser une programmation particulière, durant la période estivale notamment, il devra en informer le preneur qui s'engage dès à présent à remplir cette obligation.

Le bénéficiaire s'engage de plus à ouvrir la buvette aux heures habituelles durant les manifestations organisées par la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne.

Le bénéficiaire devra se conformer au règlement en vigueur relatif à la collecte des déchets ménagers.

Les emplacements extérieurs recevant les tables et chaises à l'usage des utilisateurs, ainsi que les abords, devront être tenus dans le plus grand état de propreté.

Les véhicules ne sont pas autorisés sur le site. Toutefois, l'accès pour les livraisons sera autorisé aux véhicules le matin avant 11h00.

IV : Locaux et équipements

Le bénéficiaire prendra les lieux et les équipements dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Tout le matériel nécessaire à l'exploitation de la buvette, à la restauration et à la location d'équipements nautiques devra être fourni par le futur exploitant. Le matériel installé dans le local devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Seuls sont permis, les équipements et installations démontables et transportables, ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol ou dans les murs. Les plots de fondation sont interdits.

La terrasse doit être libre de tout équipement ou installation démontable ou

transformable en dehors de la période d'exploitation.

V : Entretien – travaux – réparations

Conformément au décret n°87-712 du 26 août 1987, le bénéficiaire sera tenu d'entretenir en bon état les biens ci-dessus désignés, en accomplissant à temps toutes les réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code civil, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant et les menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements.

Le bénéficiaire maintiendra en bon état d'utilisation, de marche et de fonctionnement tous les objets mobiliers, matériels et aménagements compris dans la convention. Il sera tenu de remplacer à l'identique tout élément dont la détérioration dépasserait l'usure normale.

Le bénéficiaire ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incomptant au bailleur.

Le bénéficiaire prendra les lieux sus désignés dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il les garnira et les maintiendra garnis, pendant toute la durée de la location, de meubles et objets mobiliers lui appartenant et d'une valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de la présente convention.

Il renonce à demander à la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne quelque indemnité que ce soit pour les frais qu'il engagera pour l'aménagement intérieur et extérieur des locaux.

Le bénéficiaire devra rendre les lieux en bon état et libres de toute occupation le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant la fin du bail précaire.

VI : Durée et emprise de l'exploitation

La convention d'occupation précaire sera consentie et acceptée pour une durée de 1 an, renouvelable 2 fois.

Conformément à la théorie générale des contrats administratifs sur le Domaine Public, la convention sera consentie à titre précaire et révocable et pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, tout en respectant un préavis de 3 mois.

La Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne dispose d'un pouvoir

discrétionnaire de résiliation sans qu'il soit dérogé aux cas de résiliation pour défaut de respect d'une des clauses du contrat. La résiliation pourra intervenir notamment dans les cas suivants

- Cession partielle ou totale de l'autorisation, sous quelle que forme que ce soit, sans accord préalable
- Cessation de l'usage du bien dans des conditions conformes à l'autorisation d'exploitation au vu de laquelle la location est délivrée

Le bénéficiaire pourra également mettre fin à la convention à tout moment moyennant un préavis de 3 mois, notifié à la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne par lettre recommandée avec accusé réception ou par exploit d'huissier, sans que le congé ait besoin d'être motivé.

Le bénéficiaire ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée de la présente convention, ni bénéficier d'aucune indemnité et maintien dans les lieux.

Le jour de la remise des clés, un état des lieux contradictoire sera établi entre les deux parties :

- Les lieux et les équipements mis à disposition devront être restitués en bon état de réparation et d'entretien
- Les travaux d'embellissement réalisés au cours de la convention ne donneront pas lieu à indemnisation
- Le rétablissement de l'état primitif des lieux pourra être effectué aux frais de l'exploitant

VII : Perte d'exploitation :

La Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne décline toute responsabilité en cas de perte d'exploitation liée à la fermeture du site, soit en raison d'intempéries (orage, pluies) soit pour des raisons techniques ou de sécurité.

VIII : Redevance – Charges

En contrepartie de la mise à disposition de cet emplacement, le bénéficiaire versera au propriétaire le jour de la remise des clés :

- Une redevance annuelle de 2 500 € HT (Deux Mille cinq cent euros Hors Taxes), auquel il convient d'ajouter la TVA en vigueur soit 3 000 € TTC (Trois Milles euros Toutes Taxes Comprises)
- Cette redevance sera révisée annuellement, à la date anniversaire de l'occupation des locaux, selon l'indice Insee des loyers commerciaux (ILC).
- Un dépôt de garantie de 1 000 € (Mille euros)

Ce dépôt de garantie somme sera remboursée au bénéficiaire en fin de convention, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le propriétaire.

La redevance annuelle est un montant minimum. Le bénéficiaire pourra proposer un prix supérieur à ce montant.

Le paiement de la redevance s'effectuera par chèque à l'ordre du Trésor Public le jour de la remise des clés.

Les charges relatives à l'occupation du bien (eau et électricité) seront à la charge de la Communauté de Communes Val de l'Indre – Brenne.

Les parties conviennent que le bénéficiaire devra acquitter les charges et les prestations mises à sa charge par la loi, pour l'usage des lieux et par la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à donc à satisfaire toutes les charges de la Ville, ordures ménagères, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges afférentes au lieu loué, de manière à ce que le propriétaire ne soit jamais inquiété à cet égard.

Il devra acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative et plus généralement tous autres impôts et taxes dont le bénéficiaire pourrait être responsable à titre quelconque, de manière que la redevance perçue par le propriétaire soit nette et franche de tous frais quelconques.

Le bénéficiaire devra justifier du paiement de tous impôts et taxes à première demande écrite, et notamment huit jours avant la libération des lieux, à quelque titre et moment que ce soit.

IX : Assurances

Le bénéficiaire devra souscrire auprès d'un organisme compétent et notoirement solvable, un contrat d'assurance contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, les bris de glace et les dégâts des eaux. Ceci, incluant ses mobilier, matériels, le déplacement et le replacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des tiers.

Le bénéficiaire devra être à jour du paiement de ses primes et cotisations, et pouvoir en justifier à première demande de la Communauté de communes Val de l'Indre-Brenne. Il devra également fournir un justificatif dudit contrat d'assurance.

Le bénéficiaire devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamés de son fait à la Communauté de Communes Val de l'Indre – Brenne.

X : Présentation des offres

Les offres doivent être rédigées en français et en euros. Les candidats doivent produire un dossier d'offre complet.

L'offre du candidat devra comporter les éléments suivants :

- Un document décrivant le projet commercial du candidat : produits commercialisés, mobilier et équipement de terrasse, activités proposées sur la zone aquatique et tout document utile à la bonne compréhension du projet,
- Un projet détaillé de l'exploitation indiquant les horaires d'ouverture, les publics ciblés, les animations spécifiques envisagées, les moyens humains et leurs qualifications, les dates prévisionnelles d'installation dans les locaux et d'ouverture,
 - Le montant de la redevance proposée par le bénéficiaire
 - Un extrait de Kbis de moins de 3 mois
 - Une copie de la preuve d'achat ou de la détention de la Licence 4
 - Une copie du permis d'exploitation,
 - Une copie des statuts de la société,
 - Une attestation d'assurance multirisques (incendie, vol, vandalisme, etc)
 - Une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de cette responsabilité

En plus des pièces précitées, la CDC Val de l'Indre - Brenne se réserve le droit de demander au candidat toute pièce réglementaire qu'elle considère comme utile à l'instruction du dossier.

Les renseignements complémentaires pourront être obtenus auprès du Directeur de l'aménagement durable du territoire par mail à dev.eco@ccvib.com.

XI : Date limite et conditions de remise de la candidature

La date limite de dépôt des offres auprès de la Communauté de Communes Val de l'Indre-Brenne accompagnées des pièces listées dans l'article **IX** du présent cahier des charges, est fixée **le 13 février 2026 à 14h**, terme de rigueur.

Le dossier comprenant la candidature et le projet sera envoyé sous forme papier, sous pli recommandé avec accusé de réception, à

Communauté de Communes Val de l'Indre-Brenne
Service Marchés Publics
1 Rue Jean Jaurès
36 320 Villedieu-sur-Indre

L'enveloppe extérieure devra porter la mention « Buvette du plan d'eau » - offre - ne pas ouvrir ».

Si le candidat le souhaite, il pourra remettre son offre en main propre, contre récépissé, au Service Marchés Publics et ce avant les date et heure limites indiquées ci-dessus.

Tout dossier incomplet sera rejeté.

XII : Sélection du candidat

Le candidat sera retenu en fonction des critères suivants :

- Prestations proposées (60 points)
- Montant de la redevance proposée (40 points)

La valeur des prestations proposées sera jugée sur la base des informations indiquées dans le dossier de candidature.

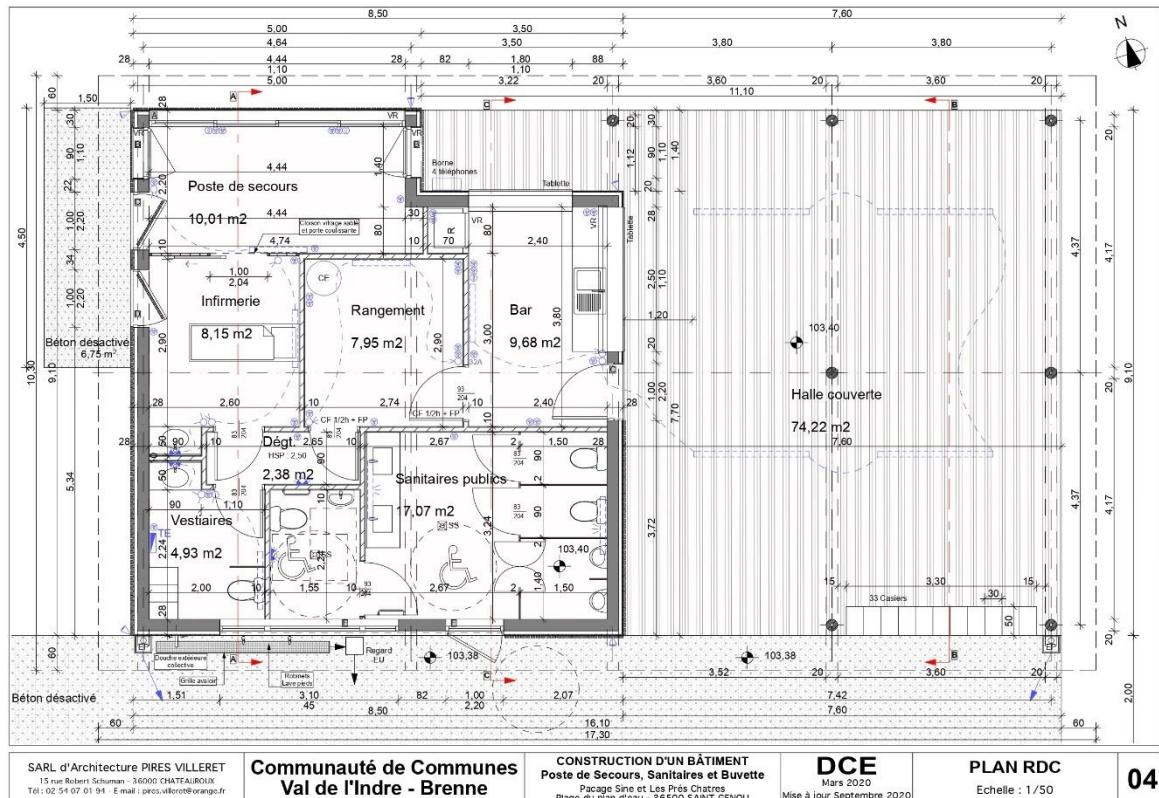
Le montant de la redevance proposée sera noté au regard de la proposition le plus élevée reçue. La meilleure proposition se verra obtenir la note de 40. L'offre du candidat ayant obtenue la note globale la plus élevée sera considérée comme la plus avantageuse.

XII : Litiges

Toutes les difficultés, nées à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution du présent cahier des charges qui n'auraient pas pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises à l'appréciation du juge compétent.

XIII. Annexes

Plan de la buvette



Plan de la zone aquatique

