



CUMUNITÀ  
D'AGGLUMERAZIONE  
DI BASTIA

## **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

Gestion de la brasserie du stade Armand Cesari

**Date limite de dépôt des candidatures**

**Lundi 11 août 2025 à 13h00**

1. Cadre général
2. Caractéristiques principales de l'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT)
  - 2.1. Objet de l'autorisation
  - 2.2. Durée de l'autorisation
  - 2.3. Conditions d'occupation
  - 2.4. Espaces mis à disposition
  - 2.5. Maintenance
3. Redevance d'occupation
4. Critères de sélection des candidatures
  - Critère 1 – Qualité du projet d'exploitation (50 points)
  - Critère 2 – Intégration au territoire et au projet de modernisation du stade (40 points)
  - Critère 3 – Approche responsable et durable (10 points)
5. Modalités pratiques de candidatures
  - 5.1. Contenu du dossier de candidature
  - 5.2. Pièces administratives à fournir
  - 5.3. Modalités de transmission
  - 5.4. Date limite de dépôt
  - 5.5. Renseignements complémentaires
6. Annexes

La Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) compte 62 000 habitants répartis sur 5 communes : Bastia, Furiani, Ville di Pietrabugno, Santa Maria di Lota, San Martino di Lota.

Le Conseil communautaire a inscrit dans son Projet de territoire, adopté en mars 2021, le projet de modernisation du Stade Armand Cesari comme projet phare de la mandature en matière de modernisation des équipements sportifs.

Le 26 novembre 2022, la Communauté d'Agglomération de Bastia a présenté le projet de modernisation et la maquette du stade Armand Cesari rénové. Les travaux de modernisation, pour un montant de 18 millions d'euros, ont débuté au premier semestre 2024.

## **1. Cadre général**

La Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) lance un appel à manifestation d'intérêt en vue de désigner un opérateur pour l'exploitation d'une brasserie située en tribune Claude Papi (Nord) du stade Armand Cesari, dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public.

Ce projet s'inscrit dans la volonté de la CAB de faire de ce stade un véritable pôle d'animation, accessible au-delà des seuls jours de match, en lien avec les objectifs de dynamisation du territoire, de promotion des produits locaux et de valorisation de l'identité communautaire.

## **2. Caractéristiques principales de l'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT)**

### **2.1 Objet de l'autorisation**

L'AOT porte sur l'exploitation d'une brasserie à vocation commerciale pour des activités de restauration sur place et à emporter, de débit de boissons, ainsi que d'animation et d'événementiel hors jours de match.

### **2.2 Durée de l'autorisation**

La convention d'occupation sera conclue pour une durée initiale d'une année, renouvelable six fois (2025-2031), par tacite reconduction. La non-reconduction devra être notifiée par la CAB au moins trois mois avant échéance.

### **2.3 Conditions d'occupation**

Le titulaire de l'AOT s'engage à :

- Lors des matchs, réserver l'usage de la brasserie au club (21 matchs officiels de Ligue 2 annuels et autres rencontres sportives désignées).
- Respecter l'ensemble des normes d'hygiène et de sécurité en vigueur.
- Assurer la gestion des déchets et le nettoyage pré événementiel.
- Présenter un programme d'ouverture attractif et compatible avec l'accueil de divers publics (habitants, sportifs, familles, visiteurs).
- Le bénéficiaire sera assujéti à la redevance spéciale.

Un état des lieux sera effectué avant la signature de la convention.

## 2.4 Espaces mis à disposition

Les espaces mis à disposition de l'occupant sont les suivants :

- Salles publiques : 3 salles totalisant 450 m<sup>2</sup>
- Cuisine : 100 m<sup>2</sup> avec siphon de sol
- Comptoir de bar et 2 monte-plats
- 10 places de stationnement réservées au personnel hors jours de match

Plans intérieurs et du site disponibles en annexe.

## 2.5 Maintenance

La responsabilité de la maintenance du lieu incombe au titulaire de l'AOT.

## 3. Redevance d'occupation

Conformément aux articles L.2125-1 et L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'occupation du domaine public donne lieu au versement d'une redevance préalablement fixée par la CAB. Celle-ci n'est pas un critère de sélection.

Elle se compose comme suit :

- Une part fixe :
  - **30 000 € HT** par an qui correspondent à la location des locaux (facturation trimestrielle à terme échu)
  - Frais de fluides (coût estimé à 20 000 € par an)
- Une part variable :
  - **2%** du chiffre d'affaires annuel HT **les trois premières années**
  - **3%** du chiffre d'affaires annuel HT **les années suivantes.**

## 4. Critères de sélection des candidatures

Les candidatures reçues dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt seront examinées par la Communauté d'Agglomération de Bastia sur la base d'une analyse qualitative. L'objectif est de sélectionner un porteur de projet en capacité d'exploiter la brasserie du stade Armand Cesari de manière pérenne, en assurant à la fois la qualité de l'offre proposée, son intégration dans le territoire, et le respect des valeurs portées par l'équipement.

Une attention particulière sera accordée à la capacité du candidat à faire de la brasserie un lieu vivant, ouvert et responsable, en cohérence avec les ambitions de modernisation du stade et les attentes des usagers.

Critère 1 – Qualité du projet d'exploitation (50 points)

- Richesse et adaptabilité de l'offre de restauration
- Pertinence du concept, rapidité de service, accueil
- Organisation opérationnelle (personnel, logistique, maintenance)

## Critère 2 – Intégration au territoire et au projet de modernisation du stade (40 points)

- Capacité à faire vivre le lieu hors matchs (animations, soirées...)
- Partenariats avec acteurs locaux (producteurs, clubs, associations)
- Cohérence avec les ambitions communautaires

## Critère 3 – Approche responsable et durable (10 points)

- Engagements en faveur de l'environnement (zéro déchet, tri, circuits courts)
- Promotion de produits locaux et saisonniers
- Politique RSE : insertion, égalité, accessibilité

## 5. Modalités pratiques de candidatures

### 5.1. Contenu du dossier de candidature

Les candidats devront transmettre un dossier comprenant :

- Une note de présentation du projet d'exploitation détaillant l'offre de restauration, les horaires d'ouverture envisagés, le positionnement commercial, les aménagements prévus et les partenariats locaux.
- Un plan d'affaires prévisionnel (business plan) incluant un plan de financement et un compte d'exploitation prévisionnel.
- Une proposition de programmation d'animations et d'activités hors jours de match.
- Un plan d'aménagement intérieur (croquis, plan 3D ou description).

### 5.2. Pièces administratives à fournir

- Extrait Kbis de moins de 3 mois ou équivalent
- Certificat d'inscription au répertoire SIRENE
- Attestations de régularité sociale et fiscale (moins de 6 mois)
- Attestation d'assurance responsabilité civile
- Licence de débit de boissons (ou engagement à l'obtenir avant ouverture)

### 5.3. Modalités de transmission

Les candidatures devront être transmises **par voie électronique** à l'adresse suivante :

dt@agglo-bastia.corsica, avec l'objet suivant : "Candidature – Brasserie Armand Cesari"

### 5.4. Date limite de dépôt

Les dossiers devront être reçus au plus tard le lundi 11 août 2025 à 13h00.

Tout dossier incomplet ou transmis hors délai ne sera pas examiné.

### 5.5. Renseignements complémentaires

Pour toute demande d'information ou visite des locaux, les candidats sont invités à nous contacter via l'adresse :

dt@agglo-bastia.corsica.

## 6. Annexes

Annexe 1 – Plan salon

Annexe 2 – Plan cuisine