



COMMUNE DE DOURGES

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

LE LOGIS

*Exploitation d'un site patrimonial à vocation touristique,
événementielle et d'animation du territoire*

DOSSIER DE CONSULTATION

DATE ET HEURE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES :
30 SEPTEMBRE 2026 À 12H00

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU... 8 JUILLET 2026...

LE MAIRE,

Tony FRANCONVILLE



SOMMAIRE

Partie 1 Présentation Site et Enjeux

1.1 Situation géographique et contexte territorial	page 3
1.2 Histoire et caractéristiques du site « Le Logis »	page 4-5-6
▪ Descriptif du bâti (corps principal, dépendances, espaces extérieurs) ▪ Illustrations cadastrales (parcelles 0137 et 0195)	
1.3 Environnement local (équipements municipaux, concurrence)	page 6
1.4 Attraits touristiques du territoire	page 7-8
▪ Proximité immédiate (< 10 km) ▪ Rayonnement départemental (10 – 20 km) ▪ Rayonnement régional (20 – 50 km) ▪ Événementiel récurrent	

Partie 2 Présentation du projet attendu

2.1 Objectifs de la collectivité	page 8
2.2 Activités socles attendus	page 8-9
2.3 Liberté de proposition	page 9
2.4 Impacts socio-économiques attendus	page 10

Partie 3 Cadre juridique et financier

3.1 Nature du contrat (BEA ou convention d'occupation — articles CG3P)	page 10
3.2 Durée du contrat (12 à 25 ans indicatifs)	page 10
3.3 Conditions financières (redevance fixe + variable)	page 10 -11
3.4 Investissements et travaux	page 11
3.5 Principes d'exploitation	page 11

Partie 4 règlement de consultation

4.1 Procédure (AMI — mise en concurrence préalable, hors marché public)	page 11
4.2 Calendrier prévisionnel de la procédure (tableau 8 étapes)	page 12
▪ Publication de l'avis/ Mise à disposition du dossier / - Visites obligatoires du site /Date limite de dépôt des candidatures - Analyse des candidatures /Auditions / Négociation / Validation par le Conseil Municipal	
4.3 Critères de sélection (tableau pondéré — 5 critères)	page 12-13
4.4 Modalités de sélection	page 12-13
▪ Phase 1 : Analyse des candidatures / Phase 2 : Auditions et négociation / Phase 3 : Désignation du candidat retenu	

Partie 5 contenu du dossier de candidature

5.1 Pièces administratives	page 13
Sociétés et associations (listes distinctes) / Attestations légales (pénales, fiscales, assurance)	
5.2 Note de présentation du projet	page 14
Concept et vision / Modèle de gestion et d'exploitation / Références et expériences / Moyens humains / Patrimoine	
5.3 Volet technique	page 14
Équipements et aménagements / Plans et esquisses / Calendrier de réalisation	
5.4 Volet financier	page 14
Investissements, CA prévisionnel, compte de résultat / Proposition de redevance (fixe + variable)	
Attestation expert-comptable	
5.5 Volet environnemental et patrimonial	page 14
Approche environnementale / Intégration patrimoniale et paysagère / Programme annuel d'animations	



REÇU EN PREFECTURE 2

le 13/07/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-2026 0708-DEL 0908 0720

PRESENTATION DU SITE ET ENJEUX

1.1 Contexte territorial et situation géographique

La commune de Dourges avec l'appui de Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lens et de l'Office de Tourisme de Lens-Liévin-Hénin-Carvin, engage une réflexion visant à valoriser un site patrimonial communal dénommé « Le Logis ».

Dans ce cadre, la collectivité souhaite faire émerger un projet d'exploitation structurant, à vocation touristique, événementielle et d'animation territoriale, intégrant notamment une activité d'hébergement, ainsi que des services complémentaires tels que la restauration et l'accueil du public.

La présente consultation prend la forme d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). Elle a pour objet d'identifier des opérateurs économiques susceptibles de proposer un projet d'exploitation cohérent avec les orientations définies par la commune.

À l'issue de cette procédure, la collectivité pourra engager des discussions avec les candidats retenus en vue de la conclusion d'un contrat d'occupation et d'exploitation du site, pouvant prendre la forme d'un bail de longue durée ou d'un bail emphytéotique administratif, en fonction de la nature et du niveau d'investissement du projet proposé.

Le présent dossier a pour objet de présenter : le site et son environnement, les orientations et attentes de la collectivité, les modalités de la consultation

Situation géographique

La commune de Dourges située dans le sud-est du département du Pas-de-Calais et limitrophe du département du Nord, Dourges est une commune traversée par le canal navigable de la Deûle située, à vol d'oiseau, à 11 km à l'est de la commune de Lens (chef-lieu d'arrondissement).

Le territoire de la commune est limitrophe de ceux de cinq communes, dont une, Ostricourt, située dans le département du Nord. Les communes limitrophes sont Évin-Malmaison, Hénin-Beaumont, Noyelles-Godault, Oignies et Ostricourt.

Dourges bénéficie d'une accessibilité routière structurante (autoroutes A1 et A21) et se trouve à moins de 30 minutes des agglomérations de Lens, Douai et Béthune, atout majeur pour tout projet à vocation touristique ou événementielle.



1.2 Histoire et caractéristique du site



La Municipalité s'est portée acquéreuse d'une propriété du XVIIème siècle appartenant à la famille Cucciario, située en centre-ville et rebaptisée « le Logis » par délibération du Conseil Municipal du 3 avril 2025.

Historiquement dénommé « La Cour de Dourges », ce lieu est un ancien élément de l'Abbaye Saint-Sauveur d'Anchin, fondée en 1079 à Pecquencourt. En 1497, Mathieu de Carnin est cité dans un bail censier de la Cour de Dourges.

Extrait cadastral : parcelles 0137 et 0195

Le projet vise à valoriser le site du Logis par le développement d'une activité d'hébergement de type maison d'hôtes, complétée par une offre de restauration.

Il s'inscrit également dans une réflexion globale intégrant l'implantation d'un service de restauration scolaire au sein des dépendances, dans une logique de cohabitation fonctionnelle des usages.

L'ambition est de proposer une offre qualitative, en cohérence avec le caractère patrimonial du site, son histoire et son environnement.

Caractéristique principale du site

Corps principal : de 330 m² (RDC 231 m² et étage 99 m²)

Eléments annexes : Pigeonnier

Espace extérieur : Parc de 5.24 hectares, potager et verger

Dépendances (futur site de restauration scolaire)

Statut : Domaine public communal

Raccordements : tous réseaux existants



REÇU EN PREFECTURE

le 13/07/2026

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-2162 02747-2026 07 08-DEL 09 08 0720

Classement	Aucun classement spécifique — fort intérêt historique local
Raccordements	Eau, électricité, gaz, tout-à-l'égout

Illustrations cadastrales — Annexe 1

Les deux plans ci-après présentent les parcelles du site. La parcelle 0137 (5 240 m², figurée en vert) constitue l'emprise principale ; la parcelle 0195 (1 750 m²) correspond à l'entité bâtie principale.



Vue cadastrale — Parcelle 0137 (5 240 m²)



Vue cadastrale — Parcelle 0195 (1 750 m²)

1.3 Environnement local

Equipements municipaux : Dourges dispose d'une offre d'équipements publics structurée : six salles municipales dont deux à vocation culturelle, sept équipements sportifs, six parcs urbains. Cette infrastructure témoigne d'une vie associative et événementielle active.

Analyse de la concurrence : Le marché local recense une maison d'hôtes et quatre établissements de restauration. Dans un rayon de 10 à 15 km, l'offre en lieux de réception et d'hébergement de caractère reste peu développée, ce qui renforce le potentiel de différenciation du site.

À l'échelle du territoire, plusieurs sites comparables par leur typologie (anciens corps de ferme ou bâtiments patrimoniaux) ont développé des activités à dominante événementielle, telles que l'accueil de réunions, séminaires ou réceptions.

Si l'offre en chambres d'hôtes traditionnelles est présente localement, il n'existe en revanche pas d'établissement de type domaine ou lieu de réception à positionnement qualitatif dans un rayon rapproché de 10 à 15 kilomètres. Les structures les plus proches se situent à une distance plus importante et/ou sur des segments tarifaires plus élevés.

Dans ce contexte, le site du Logis présente un potentiel de positionnement différent, en tant qu'offre d'hébergement et de réception de qualité, au sein d'un secteur peu concurrentiel.

1.4 Attraits touristiques du territoire

Le site du Logis bénéficie d'un positionnement géographique stratégique, à proximité de pôles urbains majeurs tels que Lens, Lille, Arras et Douai. Cette situation lui confère un potentiel d'attractivité auprès de différents publics, notamment les professionnels en déplacement, les familles en séjour ainsi que les usagers en quête d'activités de pleine nature.

Plusieurs axes de développement touristique peuvent être identifiés et valorisés :

- Le tourisme de mémoire, en lien avec l'histoire du territoire et les sites commémoratifs ;
- Le tourisme d'affaires, notamment en raison de la proximité de la plateforme logistique Delta 3, générant des flux quotidiens importants de professionnels ;
- Le tourisme de nature, appuyé sur les espaces renaturés du bassin minier et les itinéraires de randonnée
- Le tourisme familial, en lien avec l'offre culturelle, événementielle et de loisirs du territoire.

Proximité immédiate (- 10 kms)

Parc de l'aérodrome de Dourges : balades, faune et flore
 Chemin des galibots et de la Mine (communes minières voisines)
 Musée de l'histoire et de l'archéologie d'Hénin Beaumont
 La Deûle : balades cyclo, randonnées et pêche
 Voies vertes et cyclables Lesn/Douai

Rayonnement départemental (10/20 kms)

Louvres-Lens : 1 million de visiteurs par an, des expositions, de l'événementiel et des ateliers pédagogiques
 Le Bassin Minier UNESCO : chaîne des terrils, centres historiques miniers du 9/9 bis et de Lewarde
 Château de Bernicourt (Roost-Warendin)
 Cité des Electriciens de Bruay La Buisserie
 Beffroi d'Arras
 RC Lens
 Trail des terrils
 Marathon le Louvre-Lens /Semi-marathons et courses cyclistes régionales

Rayonnement régional (20- 50 kms)

Arras : Beffroi UNESCO, Boves, carrière Wellington, marché de Noël
 Douai : musée de la Chartreuse, fêtes de Gayant, centre-ville historique
 Parc Scarpe-Escaut
 Base de loisirs Rieulay (terrils baignade et paddle)
 Golf d'Arras
 Circuit Vimy, Notre-Dame de Lorette

Evènementiel récurrent

Le territoire bénéficie d'une programmation événementielle riche et diversifiée :

- Des événements à forte fréquentation tels que les marchés de Noël des grandes villes environnantes, notamment celui d'Arras, attirant un public familial important ;

- Des manifestations traditionnelles et identitaires, à l'image des fêtes de la Sainte-Barbe (Liévin), emblématiques de l'histoire minière du territoire, le salon agricole « Terres en Fête » à Tilloy-les-Mofflaines, la Braderie de Lille ...
- Des festivals culturels et musicaux reconnus (Les Enchanteurs, Art & Houblon, Rock en Stock, Main Square) ;
- Des événements sportifs d'envergure (la course cycliste Paris-Roubaix / 4 jours de Dunkerque / meeting de Liévin / Marathon de Lille / les matchs de Ligue avec le RC Lens ..etc..)

PRESENTATION DU PROJET

2.1 Objectifs de la collectivité

La commune de Dourges souhaite confier l'exploitation du site patrimonial Le Logis à un porteur de projet privé, capable de développer une activité économique pérenne, ancrée dans le territoire et cohérente avec le caractère historique et paysager du site.

La collectivité n'entend pas figer a priori le programme de manière exhaustive. Elle souhaite au contraire permettre aux candidats d'exprimer leur créativité et leur vision entrepreneuriale, dans le respect d'un cadre programmatique minimal défini ci-après.

Deux activités constituent le socle incontournable de toute candidature. Au-delà de ces deux composantes obligatoires, les porteurs de projet sont libres de proposer tout programme complémentaire qu'ils estiment pertinent pour la valorisation du site.

2.2 Activités socles attendus

Toute candidature devra impérativement intégrer les deux composantes suivantes, qui constituent le programme minimal attendu par la commune :

SOCLE 1 — RESTAURATION

Le site devra accueillir une activité de restauration ouverte au public. La commune souhaite une offre qualitative, à caractère local et identitaire, capable d'attirer une clientèle aussi bien de proximité que touristique. Une offre de type restaurant traditionnel, bistrot de pays, table d'hôtes ou toute formule de restauration assise et servicielle sera appréciée. Une offre de restauration rapide ou standardisée n'est pas souhaitée.

La terrasse extérieure, le potager et le verger du site pourront être valorisés dans le cadre de cette activité (cuisine de saison, circuits courts, ateliers culinaires, etc.).

SOCLE 2 — HÉBERGEMENT

Le site devra proposer une offre d'hébergement de qualité, en cohérence avec le caractère patrimonial du bâtiment. La commune attend une offre de type chambres d'hôtes ou maison d'hôtes, positionnée sur un segment qualitatif permettant d'accueillir des visiteurs individuels, des familles ou de petits groupes.

Le nombre de chambres et le niveau de prestations sont laissés à l'appréciation du candidat, sous réserve de cohérence avec le bâti existant et de viabilité économique démontrée.

Point d'attention — cohabitation avec la restauration scolaire

Les dépendances du site sont destinées à accueillir le service municipal de restauration scolaire de Dourges.

Le parc sera ouvert au public en journée sur des horaires définis.

Le projet devra intégrer cette contrainte dans son organisation spatiale et son fonctionnement quotidien, dans une logique de cohabitation fonctionnelle harmonieuse avec les services municipaux.

2.3 Liberté de proposition – activités complémentaires

Au-delà des deux activités socles définies ci-dessus, la commune encourage vivement les candidats à proposer librement des activités complémentaires qui enrichiront l'offre du site, renforceront sa viabilité économique et contribueront à son rayonnement sur le territoire.

Ces propositions seront évaluées positivement dans le cadre des critères de sélection, notamment au titre de la qualité du projet et de l'intégration territoriale.

Les pistes suivantes sont données à titre indicatif et non limitatif :

Volet événementiel	Volet culturel et patrimonial
– Séminaires et journées d'entreprise – - Réceptions privées (mariages, anniversaires) – - Cocktails et événements associatifs – Tournages, shootings photo	Visites patrimoniales guidées ou libres – Expositions temporaires – Résidences artistiques – Ateliers pédagogiques (histoire locale, bassin minier)
Volet nature et agritourisme	Volet services et proximité
– Jardinage participatif, potager pédagogique – - Animations autour du verger – Activités de plein air (Deûle, voies cyclables) – Partenariats avec les acteurs du tourisme minier	– Épicerie ou dépôt de produits locaux – Point de retrait de colis – Espace de coworking ou tiers-lieu – Toute autre proposition pertinente

2.4 Impacts socio-économiques attendus

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement local durable, en contribuant au renforcement de la vitalité économique, sociale et culturelle du territoire. Implanté au cœur du bassin de vie de Dourges, il participe à la valorisation du patrimoine local et à la redynamisation d'un secteur en mutation.

La remise en activité du site permettra de requalifier un ensemble bâti à forte valeur patrimoniale, tout en réactivant ses espaces extérieurs. Il a vocation à créer un lieu de vie structurant, ouvert à différents publics (habitants, visiteurs, associations).

Le projet a vocation à :

- Requalifier un ensemble bâti à forte valeur patrimoniale et paysagère
- Créer des emplois directs et indirects sur le territoire
- Générer des retombées économiques pour les acteurs locaux (artisans, producteurs, associations)
- Constituer un lieu de vie structurant, ouvert à différents publics : habitants, visiteurs, groupes, associations
- Renforcer le positionnement touristique de Dourges dans son environnement régional

Cadre juridique et financier

3.1 Nature du contrat

Le contrat conclu avec le candidat retenu portera sur l'occupation et l'exploitation du site du Logis.

Il pourra prendre la forme d'un bail de longue durée, notamment un bail emphytéotique administratif (BEA), ou tout autre montage juridique adapté à la nature du projet proposé et au niveau d'investissement associé.

Le choix définitif du montage contractuel sera arrêté à l'issue de la phase de sélection, en fonction des caractéristiques du projet retenu.

3.2 Durée du contrat

La durée sera déterminée en cohérence avec le niveau d'investissement porté par le candidat et devra garantir l'équilibre économique de l'opération. Conformément aux articles L2122-2 et L2122-3 du CG3P, l'autorisation d'occupation présente un caractère précaire et révocable.

3.3 Conditions financières

En application des dispositions du CG3P, l'occupation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance composée de deux parts :

- Part fixe annuelle : son montant sera discuté lors des échanges avec les candidats présélectionnés
- Part variable : assise sur le chiffre d'affaires HT. Le candidat proposera un taux ne pouvant être inférieur à 3 % du C.A HT

Les candidats sont invités à proposer un modèle économique détaillé, intégrant leur capacité à contribuer financièrement à l'occupation du site.

3.4 Investissements et travaux

L'exploitant retenu prendra en charge les investissements nécessaires à l'aménagement et à l'exploitation du site. Il devra préciser dans son offre :

- Le montant global des investissements envisagés et leur phasage temporel
- La nature détaillée des travaux projetés (aménagement intérieur, extérieur, équipements)
- Son plan de financement complet (apports propres, emprunts, subventions)
- Le calendrier prévisionnel de réalisation incluant les phases d'études et de travaux

L'exploitant ne pourra effectuer aucune modification structurelle sans autorisation écrite préalable de la commune.

3.5 Principes d'exploitation

L'exploitant assurera l'exploitation du site à ses risques et périls, dans le respect des orientations définies par la commune. Le contrat intégrera notamment des engagements portant sur :

- Les conditions et périodes minimales d'ouverture au public
- La qualité et la régularité de l'animation du site
- La participation aux événements du territoire (Journées du Patrimoine, festivals locaux, etc.)
- Les obligations de compte-rendu d'activité annuel adressé à la commune
- Les conditions d'entretien et de maintien en bon état du bâti et des espaces extérieurs

Règlement de la consultation

4.1 Procédure

La présente consultation est conduite selon une procédure de mise en concurrence préalable, conformément aux articles L2122-1 et suivants du CG3P, dans le strict respect des principes d'égalité de traitement, de transparence et de libre accès. Cette procédure ne relève pas des marchés publics ni des délégations de service public.

La commune se réserve la possibilité, à tout moment, de mettre fin à la procédure sans obligation d'indemnisation des candidats.

Ouverture des plis et sélection des candidats : une analyse motivée et circonstanciée des candidatures sera réalisée, conformément aux critères de sélection précisés dans le règlement de consultation

Audition des candidats : après examen des offres, des négociations pourront être engagées dans des strictes conditions d'égalité, avec les candidats ayant présentés les offres les plus pertinentes aux vues des critères. Les auditions auront lieu dès la mi-octobre 2026

Validation définitive du choix du candidat par le Conseil Municipal de la commune de Dourges pour l'autorisation de signature de l'avant-contrat

4.2 Calendrier prévisionnel de la procédure

Étape	Échéance indicative
Publication de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt	13 juillet 2026
Mise à disposition du dossier de consultation	13 juillet 2026
Visites obligatoires du site — sur rendez-vous	03 21 69 87 00
Date limite de dépôt des candidatures	30 septembre 2026 à 12h00
Analyse des candidatures par la commission ad 'hoc	Octobre 2026
Auditions des candidats présélectionnés	Dès mi-octobre 2026
Phase de négociation	Dès novembre 2026
Validation Conseil Municipal et signature du contrat	À préciser

Visites du site obligatoires

La visite du site est obligatoire avant le dépôt du dossier.

Contact : 03 21 69 87 00 ou mairie@ville-dourges.fr : Sur rendez-vous.

Il est recommandé de se faire accompagner de ses conseils (architecte, expert-comptable...).

Précisions

Publication de l'avis : Un avis d'appel à manifestation d'intérêt valant mesure de publicité est publié sur les supports de diffusion appropriés, à l'échelle locale et, le cas échéant, nationale.

Mise à disposition du dossier de consultation : Le dossier de consultation est mis à disposition des candidats et téléchargeable sur le site internet de la commune de Dourges, à l'adresse suivante : <https://www.dourges.fr/>

Organisation des visites du site : Une visite du site est obligatoire pour l'ensemble des candidats. Elle se déroulera sur prise de rendez-vous préalable auprès de la commune de Dourges (téléphone : 03.21.69.87.00). Ces visites pourront être organisées de manière collective.

Il est recommandé aux candidats de se faire accompagner de leurs conseils (architecte, bureau d'études, etc.) afin d'appréhender au mieux les caractéristiques du site et les enjeux du projet.

- **Contact et dépôt des candidatures :** Les candidatures devront être déposées **au plus tard le 30 septembre 2026 à 12h00** selon les modalités précisées au présent règlement.

4.3 Critères de sélection

Les candidatures seront évaluées selon cinq critères pondérés :

Critère d'évaluation	Pondération
Qualité et cohérence du projet (adéquation avec les objectifs, programme, qualité architecturale et patrimoniale)	35 %
Solidité du modèle économique (équilibre financier, investissement, redevance, plan de financement)	30 %
Expérience et capacité du porteur (références, compétences, équipe)	20 %
Qualité de l'intégration territoriale (ancrage local, ouverture au public, partenariats)	10 %
Prise en compte des enjeux environnementaux et patrimoniaux	5 %

Phase 1 — Analyse des candidatures

À l'issue de la phase de réception des candidatures, une analyse des dossiers sera réalisée, au regard des critères de sélection définis dans le présent règlement. Tout dossier incomplet est irrecevable. Une commission ad'hoc sera chargée de l'analyse des dossiers.

Cette analyse donnera lieu à un examen motivé des propositions, permettant d'identifier les candidats dont les projets apparaissent les plus pertinents.

Phase 2 — Auditions et négociation

Les candidats présélectionnés pourront être invités à une audition.

À l'issue de ces auditions, la commune pourra engager une phase d'échanges et de négociation avec tout ou partie des candidats, dans le respect du principe d'égalité de traitement.

Phase 3 — Désignation du candidat retenu

À l'issue de la procédure, le choix du candidat retenu sera soumis à validation du Conseil municipal de la commune de Dourges, autorisant la signature du contrat ou d'un avant-contrat. Les candidats non retenus sont informés par écrit.

4.5 Faculté d'interruption de la procédure

La commune se réserve la possibilité, à tout moment, de mettre fin à la procédure, de ne pas donner suite à la consultation ou de la déclarer sans suite, sans indemnisation des candidats.

Contenu du dossier de candidature

Les soumissionnaires remettront un dossier permettant à la collectivité d'apprécier la composition du projet d'exploitation et des investissements associés, ainsi que leurs garanties professionnelles et financières.

Il est précisé que la consultation s'adresse à toute personne physique ou morale, seule ou en équipe. Chaque groupement devra être représenté par un mandataire.

5.1 Pièces administratives

Pour les sociétés

- Extrait Kbis de moins de 3 mois
- Statuts de la société
- Identité et pouvoirs des dirigeants
- Bilans et comptes de résultat des 3 derniers exercices (ou récépissé de dépôt au CFE et montant du capital social pour les sociétés nouvellement créées)
- Attestations fiscales et sociales de moins de 6 mois
- RIB au nom et adresse du siège social

Pour les associations

- Récépissé préfecture de création et dernier récépissé délivré
- Parution au Journal Officiel
- Statuts en vigueur et liste des dirigeants en exercice
- Bilans et comptes de résultat des 3 derniers exercices (ou liste des ressources pour les associations nouvellement créées)
- Attestations fiscales et sociales de moins de 6 mois
- RIB au nom et adresse du siège social

Pour tous les candidats

- Attestation sur l'honneur de ne pas faire l'objet d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire
- Attestation sur l'honneur de ne pas avoir fait l'objet, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation pénale inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire
- Attestation sur l'honneur de ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation définitive au titre de l'article 1741 du Code Général des Impôts (fraude fiscale)
- Attestation d'assurance en responsabilité civile professionnelle en cours de validité
- Lettre de candidature datée et signée par la personne habilitée à engager le candidat

5.2 Note de présentation

- Description du concept, de la vision et du positionnement envisagé pour Le Logis
- Modèle de gestion et d'exploitation : publics cibles, nature des prestations, grille tarifaire indicative, stratégie commerciale et marketing
- Références et expériences du porteur dans des activités comparables (hébergement, événementiel, valorisation patrimoniale)
- Moyens humains prévus : composition de l'équipe, compétences, partenaires mobilisés
- Programme annuel indicatif d'activités ouvertes au public

5.3 Volet technique

- Description technique détaillée des équipements et aménagements projetés (intérieur et extérieur)

- Plans et esquisses architecturales illustrant le projet d'aménagement (le cas échéant)
- Note sur le respect et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager
- Calendrier prévisionnel de réalisation incluant les phases d'études réglementaires et de travaux– Délai estimé entre la signature du contrat et l'ouverture au public

5.4 Volet financier

- Montant global des investissements envisagés, détaillé par poste
- Chiffre d'affaires prévisionnel sur 5 ans
- Compte de résultat prévisionnel sur 5 ans
- Plan de financement détaillé : apports propres, emprunts, subventions obtenues ou sollicitées
- Proposition de redevance : part fixe annuelle (€ HT) et taux de la part variable (% , minimum 3 % du CA HT)
- Attestation ou visa d'un expert-comptable certifiant la cohérence des éléments prévisionnels

5.5 Volet environnemental et patrimonial

- Approche environnementale : matériaux, performance énergétique, gestion des eaux, biodiversité, déchets
- Modalités d'intégration dans le contexte patrimonial, architectural et paysager du site
- Liens envisagés avec les acteurs locaux, les associations et les partenaires du territoire
- Programme annuel d'animations ouvertes au public (visites, ateliers, événements culturels)

MODALITE DE REMISE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Les manifestations d'intérêt devront parvenir avant le 30 septembre 2026 à 12h00 sous pli cacheté portant mention :

Appel à manifestation d'intérêt
« Le Logis »
Ne pas ouvrir

A
Ville de Dourges
Mairie
18 rue Gambetta 62119 DOURGES

Toute demande de renseignement complémentaire d'ordre administratif et technique pourra être adressée à :

Ville de Dourges
Mairie
18 rue Gambetta 62119 DOURGES
Tél. : 03 21 69 87 00
Courriel : mairie@ville-dourges.fr

ANNEXES

Annexe 1 : Extrait PLU

Annexe 2 : infos techniques raccordement du site (fibre, eau et assainissement)

Annexe 3 : Vue aérienne et autres photos : la maison / le parc / le potager / les dépendances avec accessibilité du site