

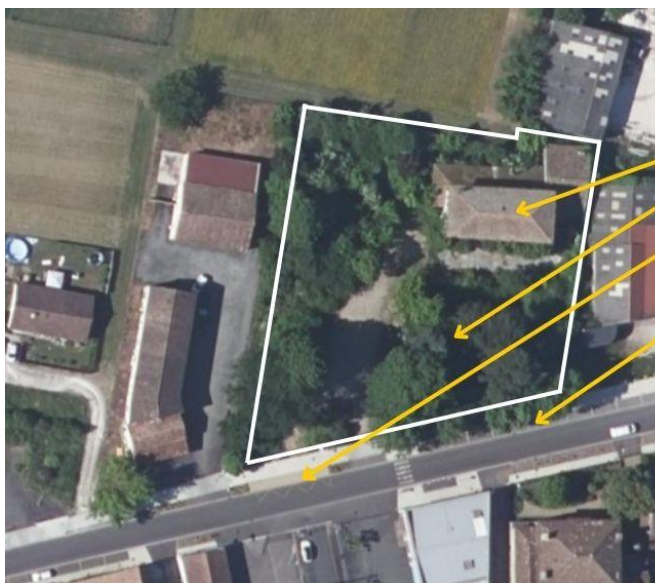
APPEL A PORTEUR DE PROJET

Gironde-Sur-Dropt

1 - SITUATION

L'ancien Hôtel-Restaurant « Les 3 Cèdres » est situé sur la commune de Gironde-sur-Dropt, en Gironde. Sur un positionnement stratégique en cœur du centre-bourg, au 92 avenue du général de Gaulle, le terrain fait une superficie de près de 4 000 m² pour une surface utile du bâti de 413m² (bâtiment sur 2 étages). Le site bénéficie d'un parc arboré de qualité, offrant un cadre verdoyant et apaisant.

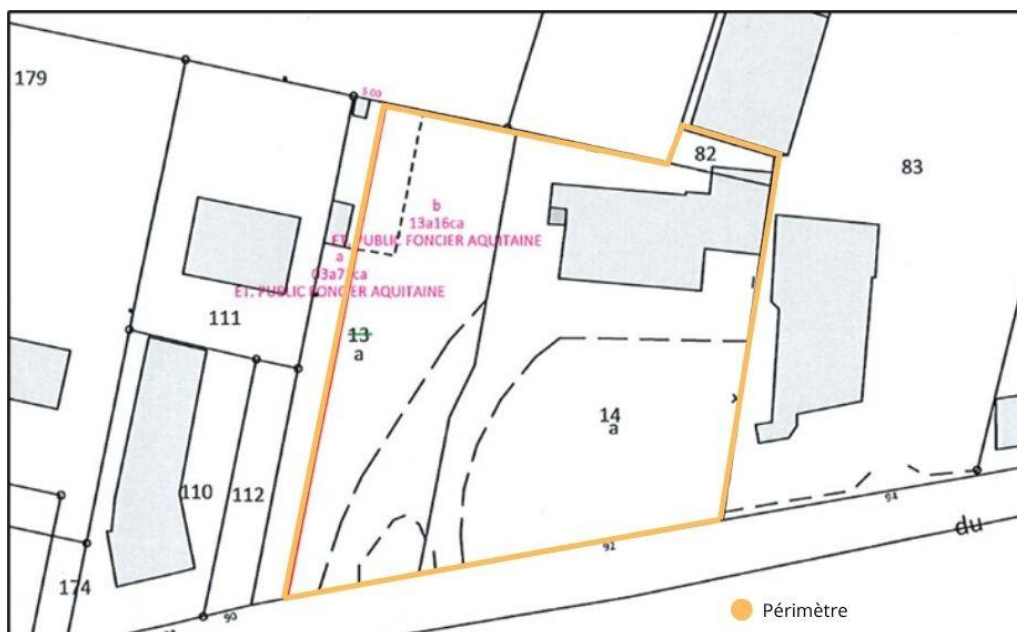
Le réinvestissement de ce bâtiment rentre dans une stratégie globale de revitalisation de la commune : la voirie (la départementale 1 113) a été requalifiée, avec une végétalisation, une signalétique revue, une voie cyclable et un arrêt de bus situé devant la parcelle.



- Ancient Hôtel Restaurant « Les 3 cèdres »
- Surface disponible à l'aménagement
- Arrêt de Bus
- Voirie requalifiée (voie cyclable, signalétique)
- Réaménagement du stationnement

La route départementale 1 113 enregistre une fréquentation d'environ 8 500 véhicules jours, ce qui représente un fort potentiel commercial sur ce projet et une très bonne accessibilité.

Le projet se trouve également en bordure d'un futur lotissement dont l'aménagement est prévu pour les années à venir. Le bâtiment est vacant depuis quelques années maintenant et sa réhabilitation sera essentielle à son réinvestissement. Les trois parcelles sur lesquelles se trouve l'établissement sont aujourd'hui portées par l'EPF et seront cédées pour le prix de 160 000 € HT auquel s'ajouteront des frais de procédure.



Parcelles concernées : 82, 14 a, 13 b situées en zone UB (pag 36 du PLUI.)

2- PORTEURS DE PROJETS ELIGIBLES

Le projet est ouvert aux porteurs de projet à vocation économique souhaitant effectuer une restauration du bien pour :

- Sa fonction initiale de restaurant, hôtel ou hôtel-restaurant. Une attention particulière sera apportée au projet de restauration « du quotidien » plutôt que des projets de restauration rapide ou de standing.

- La réalisation d'appartements pour seniors. Un projet de logements destinés aux seniors a déjà fait l'objet d'un DPC accepté, toujours en vigueur à ce jour.

- La réalisation de logements.

Pour aider tout éventuel porteur de projet, **une étude de potentiel commercial** a été réalisée par le CECOGEB à la demande de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde et de la Commune. Cette étude de marché est disponible à tous les porteurs de projet intéressés. Il est également possible de venir visiter les locaux.

Les projets mentionnés ci-dessus pourraient bénéficier de plusieurs dispositifs de financement, notamment le Fonds Friche, le Fonds Vert, les programmes européens LEADER et FEDER, ainsi que de financements régionaux.

3– ACCOMPAGNEMENT ET COFINANCEMENTS DE LA CDC ET DE LA COMMUNE

- I. La Commune s'engage à prendre en charge les frais du géomètre pour le redécoupage de la parcelle qui lui sera cédée.
- II. La Communauté de Communes, proposera :
 - a. dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique un accompagnement au lauréat via une aide au conseil prise en charge à 100%. Cet aide au conseil pourra donner lieu à une aide à l'investissement mobilisable sur l'achat du matériel nécessaire à l'activité. (Subvention de 20% des dépenses comprises entre 5 000 € HT et 25 000 € HT) ;
 - b. dans le cadre de son compétence urbanisme, un accompagnement sur le dépôt des autorisations d'urbanisme, afin de vérifier en amont la compatibilité du projet au regard du PLUI.

Cet appel à porteur de projet a pour but d'identifier et de rencontrer les éventuels porteurs de projet intéressés par le local. Il n'est en aucun cas garanti qu'il y ait un lauréat, ni que le lauréat de cet appel à porteur de projet se verra confié la gestion de l'activité dans le cas où il ne serait finalement pas jugé apte à la gérer.

Les différents candidats seront tenus de présenter leur projet devant le conseil municipal de la Commune.

4– MODALITES DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature est à retourner au format électronique (.pdf) avant le **15/12/2025** aux deux adresses email suivantes : :

- accueil@gironde-sur-dropt.fr /
- tourisme@reolaisensudgironde.fr

L'objet du courriel portera la mention : « Appel à candidatures mairie de Gironde-Sur-Dropt »

5- CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les personnes physiques ou morales devront joindre un dossier de candidature, comportant obligatoirement :

- I. Présentation du porteur de projet ou de l'équipe candidate dans le cas d'un projet collectif
- II. Description et ambition du projet (concept, nature de l'offre, circuits d'approvisionnement, horaires et jours d'ouverture envisagés, nombre d'employé(s)prévu(s)....
- III. Financement du projet et montage immobilier
 - a. Comptes de résultat prévisionnels sur 3 ans de l'activité envisagée
 - b. Plan de financement : investissements projetés (aménagement intérieur, matériel, mobilier), financement bancaire à mobiliser, fonds propres du porteur de projet. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxe (H.T.).

6- PIECES ADMINISTRATIVES A JOINDRE AU DOSSIER DE CANDIDATURE

Pour les structures en cours de création :

- Justificatif d'identité du(es) preneur(s)
- Photocopie des 2 derniers avis d'imposition (couple, pacsé)
- Projets des statuts de la société (le cas échéant)

Pour les entreprises immatriculées :

- Un extrait d'immatriculation (k-bis) ou récépissé de déclaration en préfecture
- Statuts de la ou des société(s)
- 2 derniers bilans et comptes de résultat

7- ANNEXES

- **L'étude de potentiel commercial** est disponible sur demande, par simple mail à tourisme@reolaisensudgironde.fr
- **Implantation** : Quelques cartes sont proposées pour visualiser le lieu d'implantation du local mentionné. Il est visible aux coordonnées GPS suivantes : 44°35'07.5"N 0°05'07.5"W
- Plan de situation :



- Contact : Amina Taleb (Cheffe de projet) // tourisme@reolaisensudgironde.fr