

**Avis de publicité préalable en vue de  
la mise à disposition du « Chalet du Beach »  
à La Varenne Saint-Hilaire  
à des fins d'exploitation économique**

**1. Personne publique propriétaire du domaine public**

La Commune de Saint-Maur-des-Fossés (94100)

**2. Objet du présent avis**

L'article L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des personnes publiques impose pour toute exploitation économique du domaine public, une « *procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester* ».

Au cas présent, la commune de Saint-Maur-des-Fossés organise une procédure afin de sélectionner un opérateur qui exploitera une activité continue de vente de produits de petite restauration au sein d'un chalet en bois situé sur les bords de Marne à destination des usagers du domaine public.

**2.1 : Situation géographique du site**

La commune entend mettre à disposition, sur les bords de marne face à la résidence du BEACH sis 129/131, avenue du Bac – 94210 La Varenne Saint-Hilaire, un chalet en bois d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> environ édifié sur son domaine public.

Le futur exploitant s'engage à prendre le chalet en l'état, prendre à sa charge personnelle toutes mises en conformité et aux normes (hygiène, électricité...) en vigueur à la date de prise d'exploitation sans financement de la part de la personne publique.

L'emplacement mis à disposition est vide de tout matériel d'exploitation.

Le chalet est composé d'un grenier avec vasistas et de deux pièces. Il est équipé d'une porte et de 4 fenêtres.

Le chalet dispose d'un 1 évier avec mitigeur et de 2 siphons de sol.

Il est équipé en eau, électricité et chauffage électrique. Le sol est carrelé, le plafond et les murs en bois + carrelage au-dessus de l'évier.

Un WC d'une surface de 2,5 m<sup>2</sup>, carrelé, équipé d'un bloc WC, 1 lave mains, 1 ballon d'eau chaude 150 L et une arrivé d'eau supplémentaire.

Une dalle en béton a été installée par les services techniques municipaux, réservée à l'emplacement des conteneurs poubelles.

Ce chalet dispose également de 2 espaces aménageables en terrasse d'une superficie d'environ 12 m<sup>2</sup> et 48 m<sup>2</sup>.

Le futur exploitant aura la possibilité d'exploiter, en plus des deux terrasses, l'espace devant le chalet d'environ 40m<sup>2</sup> **sous réserve d'obtenir une autorisation par les Voies Navigables de France.**



Espaces aménageables  
en terrasse



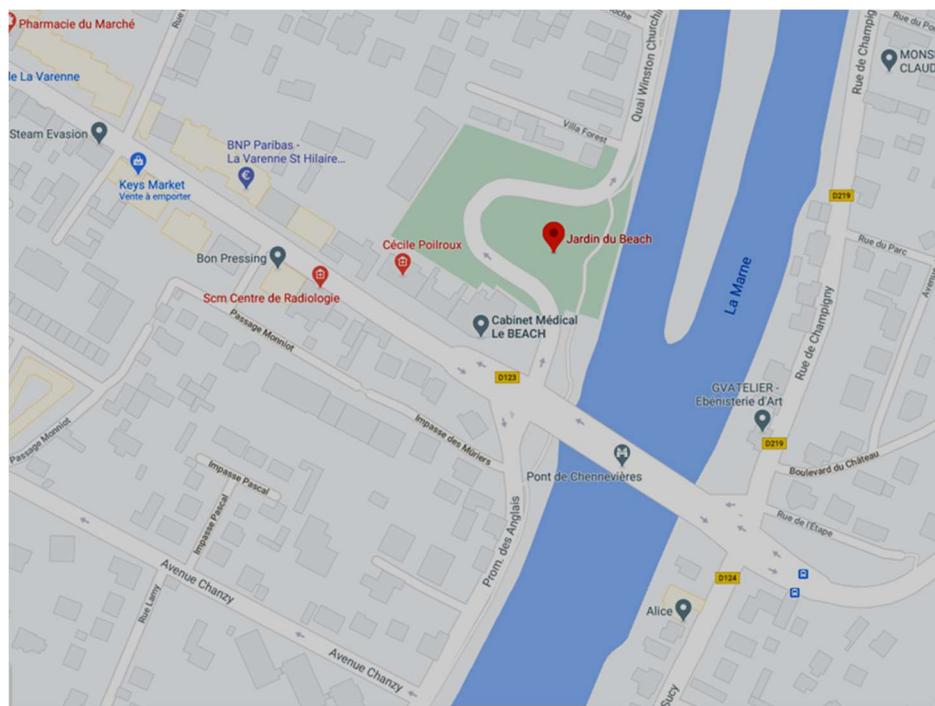
**Espace aménageable  
en terrasse - Demande  
à faire auprès de VNF**



## **2.2 - Accès**

Deux accès possibles :

- Un accès routier par l'avenue du Bac,
- Un accès par les transports en commun, bus et RER Ligne A La Varenne (0.8 km)



### **3. Caractéristiques principales de l'autorisation**

#### **3.1- Nature et durée du contrat**

L'autorisation d'occupation sera formalisée par la conclusion d'une convention d'occupation temporaire du domaine public.

Elle sera établie à titre personnel, précaire et révocable, sans constitution de droits réels, pour une durée ferme de 5 ans à compter du mardi 19 mai 2026.

À terme échu, et nonobstant toute résiliation anticipée, une nouvelle procédure sera diligentée par la commune afin de sélectionner le nouvel occupant.

Le projet devra être exploité par un opérateur unique et toute sous-occupation est formellement interdite.

L'occupant sera seul responsable de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité.

L'occupation devra se faire dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

#### **3.2 - Conditions financières**

L'occupant versera une redevance annuelle à la commune de Saint-Maur-des-Fossés en contrepartie du droit d'occuper son domaine public. La redevance est payable mensuellement à terme, à échoir, et pour la première fois un mois après la signature des présentes, au prorata temporis du nombre de jours d'occupation.

Conformément à l'article L.2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, cette redevance tiendra compte des avantages de toute nature procurés au titulaire du contrat du fait de l'occupation privative du domaine public et sera composée :

- D'une **part fixe annuelle** de 26 000€ correspondant à la valeur locative du chalet et de l'exploitation des deux terrasses :

La redevance sera révisée annuellement en janvier et indexée sur l'indice INSEE des loyers commerciaux, l'indice de base à prendre en compte étant celui du 2ème trimestre 2025, soit 136,81.

- D'une **part variable** fondée sur un pourcentage du chiffre d'affaires annuel HT de l'exploitation, en pourcentage du chiffre d'affaires, par tranches, soit :
  - 2,5% du CA si celui-ci est inférieur à 100 000 €,
  - 4% du CA compris entre 100 001 et 150 000 €,
  - 5% du CA si celui-ci est supérieur à 150 001 €.

Le calcul de la partie variable s'effectuera sur le chiffre d'affaires annuel de l'exploitation réalisé au titre de l'année N (transmission des comptes annuels), qui devra être communiqué à la Commune avant le 1er juin de l'année N+1.

Faute de paiement d'une seule fraction des redevances, la convention pourra être révoquée purement et simplement, après mise en demeure restée infructueuse, sans préjudice des droits de la Commune, dommages-intérêts et remboursement des frais.

La redevance s'entend net de taxes et de charges.

A la signature de la présente convention, l'occupant versera à titre de dépôt de garantie correspondant au montant d'un mois de redevance fixe (1/12<sup>ème</sup> de la redevance annuelle).

L'occupant ne pourra invoquer le bénéfice de la propriété commerciale sur le domaine public mis à sa disposition ou se prévaloir de la législation des baux commerciaux. En outre, la commune de Saint-Maur-des-Fossés exclut expressément en l'espèce qu'un fonds de commerce puisse être exploité sur le domaine public concerné au sens de l'article L. 2124-32-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, en l'absence de clientèle propre.

L'occupant s'acquittera des charges, impôts et contributions de toutes natures dont il pourra être redevable.

#### **4. Contraintes domaniales**

##### **4.1 - Horaires d'exploitation**

Le futur exploitant pourra exploiter le chalet et les terrasses au maximum jusqu'à 23h durant les mois de mai, juin, juillet, août, septembre et jusqu'à 21h le reste de l'année.

##### **4.2 - Entretien**

Le bénéficiaire est tenu d'assurer, à sa charge exclusive, l'entretien du local et des espaces mis à disposition ainsi que toutes réparations dites locatives nécessaires pour maintenir les lieux ainsi que les installations en bon état d'entretien.

##### **4.3 – Investissement**

Le candidat s'engage à faire des investissements du matériel en place, prévoir également un plan de rénovation afin d'adapter les locaux à l'activité de restauration de qualité exigée ainsi qu'au cadre d'exception dans lequel il s'insère sous réserve d'acceptation de l'autorité compétente.

##### **4.4 Mobilier et entretien du site**

Sur les terrasses, le futur exploitant prendra en charge intégralement le mobilier nécessaire à son activité (ex : tables, chaises, parasols, ...).

Il est rappelé que le mobilier publicitaire est formellement interdit.

## **5. Exploitation**

Pour l'exploitation de ce chalet, la Ville invite les candidats à proposer :

- Une offre de restauration
- Une offre d'activité et d'animation saisonnière

### **5.1 Offre de restauration**

L'occupant pourra proposer à la population une offre de restauration à emporter ou sur place composée de :

- Boissons rafraîchissantes et chaudes classiques,
- Boissons rafraîchissantes et chaudes plus modernes (ex : jus de fruits bio, milkshakes, smoothies de fruits et légumes frais, bière artisanale locale dans le cadre d'un repas, ...)
- Glaces,
- Crêpes et Gaufres,
- Pâtisseries et viennoiseries,
- Sandwicherie, petite restauration rapide, snacking

Les candidats sont invités à privilégier le « Fait Maison » (ex : gaufres, crêpes, pâtisseries, petite restauration rapide), à proposer des produits locaux, des produits issus de l'agriculture biologique ou issus de circuits courts à la place de produits déjà transformés issus de l'industrie agroalimentaire. De même, des partenariats avec des acteurs économiques saint-mauriens (traiteurs, commerçants, artisans, producteurs ...) seront appréciés.

Il est demandé aux candidats une proposition de grille tarifaire type de l'ensemble de son offre de restauration.

Toute autre activité est formellement interdite.

### **5.2 Animation**

Par ailleurs, dans le cadre de l'exploitation de ce chalet, la ville invite les candidats à proposer, les week-ends durant la période estivale, des activités d'animation sur les thèmes de la culture, musique, sport, jeux, mobilités douces, développement durable...

Le candidat devra fournir au plus tard de chaque année son calendrier d'animations avant le 31 mars de chaque année au Service Animation pour validation.

### **5.3 Développement durable**

Il est demandé aux candidats de s'inscrire dans une démarche de développement durable. Les candidats doivent limiter au maximum les emballages et déchets. Lorsque cela n'est pas possible, il est demandé au candidat de proposer un système de consigne ou d'utiliser des contenants alimentaires (emballage, récipient jetable, verre et vaisselle jetable...) écologiques et biodégradables, a minima conformément à la réglementation

La proposition du candidat doit prévoir dans le respect de la réglementation applicable : la réduction et le tri des déchets.

#### **5.4 Emploi Local**

Les candidats sont invités à favoriser le recrutement local des collaborateurs présents sur le site.

Les services de la ville et plus particulièrement le PIJ (point information jeunesse) sont prêts à travailler en collaboration avec le futur exploitant sur ce sujet.

### **6. Visite des lieux et renseignements complémentaires**

Une visite des lieux est conseillée au maximum dix (10) jours avant la date limite de remise des plis.

Afin de fixer un RV, l'occupant devra prendre contact directement avec le Service Commerces et Artisanat de la Ville :

**Commerces.artisanat@mairie-saint-maur.com**

**01 45 11 65 34**

Pour obtenir les renseignements complémentaires à caractère technique et/ou administratif qui seraient nécessaires au cours de l'étude de leur offre, les candidats peuvent poser des questions à la Mairie de Saint-Maur-des-Fossés, sous forme exclusivement écrite. Aucune réponse ne sera donnée aux questions posées sous forme orale.

Les questions devront être posées selon les conditions suivantes :

- les questions des candidats devront être transmises au plus tard dix (10) jours avant la date limite de remise des plis ;
- les réponses à l'ensemble des questions seront transmises à tous les candidats au plus tard cinq (5) jours avant la date limite de remise des plis.

La Commune se réserve toutefois la possibilité de ne pas répondre à tout ou partie des questions posées par les candidats.

Les questions sont adressées par les candidats par courriel aux deux adresses électroniques suivantes :

**domaines@mairie-saint-maur.com**

**commerces.artisanat@mairie-saint-maur.com**

Selon l'objet de la question, les réponses apportées seront portées à la connaissance de tous les candidats et leur seront transmises, par courriel, à l'adresse électronique par laquelle ils ont posé leurs questions.

### **7. Conditions d'envoi des plis**

Les dossiers de candidature et d'offre devront :

- soit être reçus en Mairie sous pli recommandé avec accusé de réception, à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Maur-des-Fossés  
Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
Pôle Commerces et Artisanat  
Place Charles de Gaulle  
94107 Saint-Maur-des-Fossés cedex

- soit être déposés contre récépissé valant accusé de réception, à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire  
Pôle Commerces et Artisanat  
27-31, avenue du Port au Fouarre  
94100 Saint-Maur-des-Fossés cedex

Les envois par voie électronique ne sont pas admis.

**Les plis devront être reçus au plus tard le 20 mars 2026 à 12h00, heure française.**

C'est la date de réception en Mairie qui est prise en compte et non la date de transmission.

En cas de remise des plis contre récépissé, il est rappelé que les heures d'ouverture des locaux des bureaux susmentionnés sont les suivants : (préciser les horaires du lundi au vendredi).

Les candidatures et les offres seront obligatoirement transmises sous pli cacheté comportant la mention : « Convention d'occupation temporaire et précaire du Chalet du Beach » ;

Les dossiers qui parviendront après la date et l'heure limite fixées ci-dessus, ainsi que ceux parvenus sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus, et seront renvoyés à leur expéditeur.

**8. Contenu des dossiers à remettre par les candidats**

Le dossier sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés.

Tous les éléments financiers seront exprimés en euros, et toutes taxes comprises.

**Les dossiers devront obligatoirement comporter les informations et documents suivants :**

➤ La présente annonce valant règlement de la consultation paraphée, datée et signée.

➤ Un dossier de candidature comprenant :

- Un courrier de présentation du candidat, de ses activités, de ses références, de la description de ses effectifs ;
- Un extrait KBIS du candidat de moins de 3 mois ;
- Le chiffre d'affaires global du candidat et du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur en question, sur les trois derniers exercices disponibles en fonction de la

<p>date de création de l'entreprise ou du début d'activité de l'opérateur économique, dans la mesure où les informations sur ces chiffres d'affaires sont disponibles ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ses attestations d'assurance en cours de validité ;</li> <li>- La preuve de la régularité de la situation sociale (attestation de vigilance fournie par l'Urssaf) et fiscale (attestation paiement des impôts et taxes dus au Trésor public).</li> </ul>
<p>➤ <u>Un dossier d'offre comportant obligatoirement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <u>Un descriptif détaillé du projet envisagé :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le type de produits proposés à la vente (carte), leur provenance et leurs tarifs,</li> <li>- la liste du personnel dédié, détaillant les missions et le statut de celui-ci,</li> <li>- le public visé,</li> <li>- les propositions s'inscrivant dans une démarche éco-responsable,</li> <li>- le programme d'animations.</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> <u>Le projet financier :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le détail chiffré des investissements que le candidat s'engage à réaliser ;</li> <li>- les comptes de résultat prévisionnel détaillés établis sur la durée de la convention et faisant figurer la durée d'amortissement comptable des investissements (hypothèses retenues pour les estimations de produits et de charges) ;</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> <u>Le projet d'investissement :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Descriptif détaillé du mobilier destiné à l'exploitation de la terrasse (matériaux, photographies, montant prévisionnel des investissements),</li> <li>- Travaux de rénovation / d'aménagement du chalet envisagé par le candidat (plans, visuels, matériaux, montant prévisionnel des investissements).</li> </ul> </li> </ul>

Les dossiers incomplets ne seront pas examinés par la Commune de Saint-Maur-des-Fossés.

La Commune de Saint-Maur-des-Fossés pourra prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile. Elle se réserve également le droit de négocier avec les candidats.

Les candidats devront remettre un dossier structuré et lisible.

## **9. - Sélection du candidat**

Le candidat sera sélectionné en fonction des critères pondérés suivants :

- Qualité du projet proposé : 50%
- La capacité technique du candidat au regard de ses qualifications et de son expérience,
- Le positionnement, la qualité et la nature de l'offre proposée au regard du soin apporté à la sélection et à la provenance des produits, aux circuits d'approvisionnement, au « fait-maison » et la grille tarifaire,
- La pertinence de l'offre proposée par rapport aux potentialités du site,
- L'esthétisme du mobilier pour la terrasse,
- Propositions d'investissements, développement durable et animations : 35%
- Les investissements valorisant la dépendance domaniale,

- La démarche de développement durable,
  - Le programme d'animations.
- Conditions financières du projet : 15%
  - Robustesse de la capacité de financement du projet,
  - Pertinence et cohérence du compte d'exploitation prévisionnel.

Une note sera attribuée sur 100 points.

La Commune de Saint-Maur-des-Fossés retiendra le candidat ayant obtenu la meilleure note.

Le candidat retenu sera informé de cette décision dans les huit jours qui suivent par courrier recommandé avec accusé de réception.

Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié par lettre recommandée, dès que la Ville aura arrêté son choix.

## **10. Divers**

La convention conclue à l'issue de la consultation a pour unique objet l'autorisation d'occupation du domaine public et ne constitue ni un marché public, ni une concession au sens du Code de la commande publique.

La commune de Saint-Maur-des-Fossés se réserve le droit de renoncer, à tout moment de la procédure, à la présente consultation en vue de la mise à disposition de son domaine. Cette renonciation n'ouvrira droit à aucune indemnisation des candidats.

Pour tous renseignements, vous pouvez contacter le service Commerces à l'adresse suivante : [commerces.artisanat@mairie-saint-maur.com](mailto:commerces.artisanat@mairie-saint-maur.com)