



COMMUNE DE SAINT-DENIS-D'OLÉRON  
MAIRIE  
27 rue de la Libération  
17650 SAINT DENIS D'OLÉRON  
Tel. 05 46 47.85 48  
Fax. 05 46 47.88 23  
Mail : mairie@st-denis-oleron.fr

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET  
AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE SUPERETTE  
Mesure de sélection préalable article L 2122 – 1 – 4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques**

**Organisateur :**

Commune de Saint-Denis-d'Oléron : 27 rue de la libération 17650 Saint-Denis-d'Oléron

**Objet :**

La commune de Saint-Denis-d'Oléron est propriétaire d'un bâtiment à usage de supérette sur le camping Municipal, rue Pierre Métayer. Il s'agit d'une dépendance relevant du domaine public de la commune, au titre de l'article L2111 – 1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Suite à la résiliation de la convention d'occupation précaire établie antérieurement, la collectivité propose la gestion de sa supérette avec une autorisation d'occupation temporaire.

Située en bordure du camping municipal, la supérette bénéficie d'un flux constant de visiteurs et d'une bonne visibilité. Le besoin de la supérette s'étend au-delà des clients du camping et inclut également les riverains ainsi que les touristes, notamment les propriétaires de bateaux du port de plaisance.

**Description du bien :**

La superficie du bâtiment est d'environ 85 m<sup>2</sup>, comprenant notamment un espace de vente, deux réserves et un espace de stockage extérieur.

**Spécificités liées au bâtiment et à un projet de déplacement**

Il est important de noter qu'un projet de déplacement de ce bâtiment à proximité actuelle est envisagé à moyen terme. Si ce déplacement se concrétise, il offrira au futur attributaire une localisation plus stratégique, plus visible et mieux adaptée au développement de son activité commerciale.

Ce projet de déplacement pourrait néanmoins nécessiter des travaux d'investissement à la charge de l'attributaire dont le coût exact reste à déterminer. La commune s'engage à négocier par avenant les termes de la convention d'occupation en cas de déplacement (prolongation de la durée et/ou limitation de la redevance) en prenant en compte le montant des travaux à réaliser par le futur attributaire.

Dans cette perspective, il est demandé au futur attributaire de limiter, les investissements importants dans le bâtiment actuel jusqu'à ce que la décision relative au déplacement soit confirmée.

Les candidats sont invités à prendre en considération ces éléments dans leur proposition et à intégrer une réflexion sur leur capacité à accompagner ce potentiel projet de déplacement.

#### **Durée d'exploitation :**

La durée de la convention d'occupation précaire est établie en application de l'article L 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques, de manière à ne pas porter atteinte à la libre concurrence.

Elle est fixée en fonction des deux critères suivants :

1. assurer l'amortissement des investissements projetés
2. assurer une rémunération équitable et suffisante des capitaux investis,

La convention d'occupation sera conclue pour une durée au minimum de 7 ans. Le candidat pourra proposer une durée plus longue qu'il justifiera en considération des critères précédemment rappelés.

#### **Obligations particulières :**

1. Obligations particulières générales en relation avec l'exploitation.

Le futur exploitant devra offrir une gamme de services incluant :

- Épicerie : Vente de produits de base et courants,
- Une offre de plats ou sandwich, en snacking et à emporter, sans transformation ni conception sur place,
- Le dépôt de pain et viennoiserie,
- Le dépôt de bouteilles de gaz.

La possibilité d'ajouter une rôtisserie est possible pour répondre aux attentes locales.

L'établissement pourra être ouvert à l'année et a minima du 1<sup>er</sup> mai au 30 septembre.

Les candidats devront préciser les jours et horaires d'ouverture (a minima 7 jours sur 7 durant les mois de juillet et août) qui constitueront l'un des critères d'analyse de leur proposition.

2. Obligations particulières liées à l'affectation du domaine public.

L'exploitant devra se conformer aux obligations régissant son activité en matière d'hygiène et de sécurité et à respecter toutes les normes conformes à son activité y compris sanitaires.

L'exploitant devra s'engager à ce que ses matériels et mobiliers soient en bon état de marche et que toutes les installations soient en conformité avec la législation et répondent aux normes de salubrité, d'hygiène, de sécurité et de santé des travailleurs.

## Montant de la redevance

La mise à disposition du module donnera lieu au versement d'une redevance établie en application de l'article L2125 – 3 du code général de la propriété des personnes publiques, **qui ne saurait être inférieure aux caractéristiques suivantes** :

- Redevance annuelle, appelée du 1<sup>er</sup> avril de l'année N au 31 mars de l'année N+1, calculée sur la base de 2% du chiffre d'affaires HT de l'année N-1 avec un minimum forfaitaire annuel de 2 500 euros HT soit 3 000 euros TTC. Pour la 1<sup>ère</sup> année d'exploitation, en l'absence de chiffre d'affaires N-1, la redevance sera appelée sur la base du minimum forfaitaire, prorata temporis selon la date de d'arrivée de l'attributaire dans le bâtiment.

L'exploitant aura en sus à sa charge les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local (taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères, et plus généralement toutes les dépenses qui pourraient être mises à la charge de la Commune), prorata temporis la 1<sup>ère</sup> année selon la date de d'arrivée de l'attributaire dans le bâtiment.

L'exploitant devra remettre à la signature du titre un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de redevance.

## Procédure

Un avis d'appel à manifestation d'intérêt est publié sur le site internet de la mairie, dans la presse locale et par différents médias et réseaux sociaux adaptés.

Une visite sur les lieux est obligatoire ; prendre rendez-vous en mairie.

## Contenu du dossier de candidature

Les opérateurs intéressés devront présenter un dossier composé des pièces suivantes :

- Lettre de candidature
- Extrait K-bis de la société ou statuts si société en cours de formation
- Descriptif du projet
- Une fiche technique et descriptive précisant la liste des équipements nécessaire à l'activité
- Justification des formations à la gestion de commerce, ou expérience dans le domaine
- Renseignements permettant d'évaluer les capacités financières du candidat
- Une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat et ses salariés n'ont pas fait l'objet d'une condamnation judiciaire
- Une attestation de régularité fiscale (disponible auprès du service des impôts des entreprises (SIE) en utilisant le formulaire n° 3666, si l'entreprise est soumise à l'impôt sur le revenu (entreprise individuelle notamment) ; ou directement en ligne sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), si l'entreprise est soumise à l'impôt sur les sociétés et assujettie à la TVA.
- Une attestation attestant de la situation régulière sociale du candidat (attestation disponible sur le site de l'URSSAF)
- Une attestation d'assurance ou un devis d'une compagnie d'assurance spécialisée pour les risques professionnels
- Jours et horaires d'ouverture de la supérette

## Sélection de l'occupant

Les propositions seront examinées au regard des critères suivants :

- Présentation du projet
- Expérience du candidat dans l'exploitation de commerces en lien avec l'affectation.
- Capacités financières incluant le prévisionnel de chiffres d'affaires et de résultats.

## Remise des candidatures à l'occupation

Les candidats adresseront leur proposition par voie postale (LRAR) à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Denis d'Oléron  
27, rue de la Libération  
17650 SAINT DENIS D'OLERON

ou la déposeront en mains propres à l'accueil de la Mairie contre récépissé.

Les documents papier devront être remis en deux exemplaires (un original et une copie). L'enveloppe devra être fermée et porter la mention : « *Candidature Superette pour une convention d'occupation précaire* ».

Date limite de dépôt des candidatures : 7 mars 2025, 12 heures

La commune pourra convoquer les candidats pour une présentation du dossier et complément d'information sur le projet.

## Notification du choix de l'attributaire

Au cours du mois d'avril par courrier et sur le site internet de la commune pour une ouverture au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2025 la 1<sup>ère</sup> année d'exploitation.

## Renseignements techniques et administratifs

Pour obtenir tous renseignements complémentaires, les candidats pourront s'adresser à la Directrice Générale des Services par téléphone au 05 46 47 85 48 ou par mail [mairie@st-denis-oleron.fr](mailto:mairie@st-denis-oleron.fr).

## **Informations complémentaires**

Le calendrier prévisionnel mentionné dans le présent avis est indicatif, la commune se réserve la possibilité de reporter la date d'attribution.

S'il est estimé qu'aucun projet proposé ne présente une crédibilité technique ou financière suffisante ou ne justifie pas ou plus l'intérêt à agir de la commune, cette dernière se réserve la possibilité de déclarer infructueux le présent appel à manifestation d'intérêt.

La commune de Saint Denis d'Oléron se réserve la faculté de ne pas donner suite à la présente consultation pour raison d'intérêt général et ce à tout moment de la consultation.

La prise de possession des lieux pourra être retardée sans que le candidat choisi ne puisse prétendre à la moindre indemnisation.

Les candidatures seront rédigées en français. Le droit français est le seul applicable.