

**APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT CONCURRENT**  
**(Article L.2122-1-4 Code général de la propriété des personnes publiques)**  
**Valant cahier des charges**  
**En vue de l'occupation d'un local commercial communal**  
**à Varennes-sur-Seine**

**AVIS publié le 19 juin 2025**

## **1 - OBJET DU PRÉSENT APPEL À CANDIDATURE**

La commune de **Varennes-sur-Seine** (77), en pleine expansion démographique et économique, **lance un appel à candidature** pour la **reprise d'un local commercial** situé en cœur de ville.

Avec ses **plus de 3 800 habitants**, Varennes-sur-Seine est une commune rurale dynamique du sud de la Seine-et-Marne, bénéficiant de nombreux atouts :

- Une population en croissance constante, attirée par un cadre de vie agréable ;
- Une accessibilité renforcée grâce aux lignes de bus locales et à la proximité de la gare SNCF ;
- Un centre-ville en redynamisation, propice à l'implantation de nouveaux commerces.

Au cours des dernières années, plusieurs restaurateurs, artisans et commerçants ont rejoint la commune, contribuant à la reconstruction progressive d'un **tissu commercial de proximité**.

Appel à candidature d'un local commercial à double vocations activité commerciale principale et relais Poste.

## **2 – CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DU PROJET**

La commune souhaite encourager l'ouverture d'un **commerce de proximité** dans un **local municipal disponible**, avec une **double vocation** :

1. **Activité commerciale principale** : commerce de type épicerie, boutique, point presse, ou toute autre activité de proximité favorisant les services au quotidien.
2. **Relais Poste** : point de services postaux assurant la vente de timbres, le dépôt/retrait de colis et d'autres opérations courantes.

→ Une **indemnisation** de La Poste est prévue pour les prestations assurées, sous forme de **commissions fixes par opération**.

Ce projet vise à répondre aux besoins des habitants, en leur garantissant une offre commerciale diversifiée et des services postaux de proximité, tout en **assurant au porteur de projet une source de revenus complémentaires garantie**.

### 3- DESCRIPTIF DU DOMAINE A OCCUPER

- Emplacement : Centre-ville de Varennes-sur-Seine, en face de la mairie
- Surface du local : 104m<sup>2</sup>
- État : à rénover / à aménager
- Conditions : Mise à disposition par la commune selon un bail commercial
- Plan en annexe

### 4 - CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DU TITRE D'OCCUPATION PROJETÉ

L'occupation du local commercial ci-dessus décrit fera l'objet de la conclusion d'un bail commercial conforme aux dispositions du Code de commerce.

#### 4.1 – DURÉE

**Durée d'un bail commercial de 9 ans**, conformément aux dispositions de l'**article L.145-4 du Code de commerce**.

Cependant :

- Le locataire peut donner congé à l'**expiration de chaque période triennale** (soit tous les 3 ans), avec un préavis de **6 mois**.
- Le bail peut aussi être renouvelé ou résilié à l'échéance, selon les conditions prévues.

#### 4.2 – REDEVANCE

**Une redevance** (loyer) sera due par le preneur au titre de l'occupation du local communal, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et du Code de commerce.

En contrepartie de la mise à disposition du local commercial, l'occupant sera assujéti au versement d'un **loyer mensuel**.

Le **montant du loyer** sera fixé en fonction de la proposition formulée par le candidat dans son dossier de candidature, et pourra faire l'objet d'**ajustements lors des échanges avec la commune**.

Le loyer fera l'objet d'une **révision annuelle**, selon l'indice applicable aux baux commerciaux (ILC – Indice des Loyers Commerciaux) ou par délibération du conseil municipal en cas de clause particulière.

#### 4.3 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La mise en œuvre de l'activité envisagée dans le local commercial objet du présent appel à candidatures est subordonné à l'obtention préalable de toutes autorisations administratives nécessaires, notamment en matière d'urbanisme, d'accessibilité, d'hygiène, de sécurité ou de santé publique, selon la nature de l'activité proposée.

La commune de Varennes-sur-Seine se réserve expressément le droit de renoncer à la mise à disposition du local, et de ne pas donner suite aux propositions reçues, sans indemnisation possible pour les candidats, dans l'un des cas suivants :

- Si les autorisations exigées ne sont pas obtenues dans des délais raisonnables ;
- Si un empêchement administratif ou juridique rend le projet inexécutable ;
- Ou pour tout autre motif d'intérêt général, sans justification particulière.

En cas de non-réalisation de la condition suspensive dans les délais requis, le bail ne sera pas conclu, et aucun recours ni indemnité ne pourra être exigé de la part du candidat.

Si l'activité projetée comporte un volet réglementé, il appartiendra au futur preneur d'obtenir les agréments ou autorisations nécessaires, sous sa seule responsabilité.

En outre, en cas d'ouverture au public dans un cadre nécessitant une surveillance spécifique, le preneur s'engage à garantir les conditions de sécurité prévues par la réglementation, notamment par la présence de personnel qualifié, en nombre suffisant.

## **5 – DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT CONCURRENT**

L'appel à initiatives privées se déroule comme suit :

Le lundi 01 septembre 2025 à 12h00 (délai de rigueur) date limite de réception des dossiers de réponse par les opérateurs pour faire connaître leurs projets concrets.

Les éventuelles manifestations d'intérêt devront obligatoirement comprendre les éléments suivants :

- Une présentation succincte de l'entreprise intéressée et ses coordonnées (adresse postale, courrier électronique...) ;
- Une présentation détaillée du projet qu'il entend réaliser dans le local, dans le respect des conditions exposées dans le présent avis ;
- Une présentation des moyens (techniques, humains, financiers...) qu'il mobilisera pour la bonne réalisation du projet ;
- Un extrait K-BIS du candidat ou tout autre document équivalent ;
- Tout élément complémentaire que l'entreprise intéressée juge pertinent pour compléter sa manifestation d'intérêt ;
- Le pli (ou l'objet du courrier) devra porter la mention « Candidature pour l'exploitation d'un local commercial à Varennes-sur-Seine ».

### **ADRESSE AUPRÈS DE LAQUELLE LES DOCUMENTS PEUVENT ÊTRE OBTENUS :**

Le dossier de consultation est téléchargeable gratuitement à l'adresse suivante :

<https://demat.centraledesmarches.com/7081352>

## REMISE DES OFFRES - CONDITIONS D'ENVOI

L'offre est à déposer à l'adresse : <http://demat.centraledesmarches.com> avant

Le lundi 1 septembre 2025 à 09h00, dernier délai.

Si aucun intérêt concurrent ne se manifeste avant la date de réception mentionnée ci-dessous la commune de Varennes-sur-Seine pourra délivrer à un candidat de son choix ayant manifesté son intérêt spontanément pour le titre d'occupation du local commercial afférent à l'exercice de l'activité économique projetée.

## 6 – CRITÈRES DE SÉLECTION DES OFFRES

Après la manifestation des porteurs de projets, dans les délais mentionnés dans l'article 5, à la suite de la publicité du présent avis, une Commission de sélection des candidats se réunit afin d'en sélectionner un.

Les propositions seront analysées et notées au regard des 5 critères ci-après. Chaque critère sera apprécié et noté au regard des éléments présentés par le candidat dans son dossier pour chaque site considéré. La note finale sera le résultat de la pondération des 5 critères selon le pourcentage indiqué en vis-à-vis :

<b>1. Qualité et pertinence du projet proposé</b> : adéquation avec les besoins du territoire, originalité, faisabilité.	30 %
<b>2. Expérience et compétences du porteur de projet</b> : parcours, références, savoir-faire.	10 %
<b>3. Modèle économique et viabilité financière du projet</b> : plan de financement, prévisionnel, rentabilité.	25 %
<b>4. Montant du loyer proposé.</b>	25 %
<b>5. Impact social et local</b> : redynamisation du cœur de ville.	10 %

La commune se réserve le droit de procéder, après analyse des offres, à une négociation écrite (ou lors d'une audition) avec les candidats ayant remis une offre. Cependant, la commune peut juger que, compte tenu de la qualité des offres, la négociation n'est pas nécessaire. Il est donc dans l'intérêt du candidat d'optimiser son offre initiale.

En cas de négociation, l'invitation à négocier se fait par l'envoi d'un courrier électronique.

Le nombre minimum de candidat amenés à négocier n'est pas fixé. La négociation porte sur les éléments de l'offre ainsi que sur le prix.

Si cette mise au point ne peut aboutir a cause d'un désaccord du candidat pressenti sur le contenu du bail commercial propose par la commune de Varennes-sur-Seine, cette dernière pourra interrompre formellement cet échange et déclasser ce dossier.

La commune de Varennes-sur-Seine se réserve le droit de ne retenir aucune offre si les conditions présentées dans ce présent cahier des charges sont insuffisamment reprises dans les offres des candidats ou si aucune mise au point de bail commercial ne peut aboutir.

De plus, la commune de Varennes-sur-Seine a la possibilité à tout moment de ne pas donner suite à cette procédure de publicité, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.