

AOT

**EXPLOITATION D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE  
DE TYPE « RESTAURATION »  
SUR LE FRONT DE MER DE SAINT BENOIT**

**CAHIER DES CHARGES**

## Table des matières

<b>I. OBJET ET MODE DE LA CONSULTATION :</b>	<b>3</b>
<b>II. DESIGNATION DU BIEN :</b>	<b>4</b>
i. Description du bien :	4
ii. Composition du bien :	4
iii. Situation d'occupation :	4
iv. Destination des modulaires :	4
v. Contraintes liées à l'exercice de l'activité de restauration :	5
vi. Conditions de l'occupation d'autorisation temporaire :	5
<b>III. DOSSIER DE CANDIDATURE :</b>	<b>6</b>
i. Dossier de candidature :	6
<b>IV. ORGANISATION DE LA CONSULTATION :</b>	<b>7</b>
<b>V. PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE :</b>	<b>8</b>
i. Indication relative à la rédaction du dossier et ses annexes :	8
ii. Indication relative au prix de l'occupation :	8
iii. Présentation des candidatures et condition d'envoi et de remise des plis :	8
iv. Date limite de réception des candidatures :	8
v. Délai de validité des propositions formulées par le candidat :	9
<b>VI. CONTENU DES PROPOSITIONS :</b>	<b>9</b>
i. Données juridiques :	9
ii. Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'AOT selon le calendrier suivant :	9
iii. Données financières :	9
iv. Données sur le projet envisagé :	9
<b>VII. CHOIX DU CANDIDAT :</b>	<b>10</b>
<b>VIII. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE</b>	<b>10</b>

## **I. OBJET ET MODE DE LA CONSULTATION :**

La Ville de Saint-Benoît a investi pour l'avenir avec un nouveau front de mer. L'aménagement du front de mer est un projet urbain d'ampleur pour la Ville, avec la réalisation d'une grande esplanade, des réseaux divers, qui proposera diverses activités.

A travers ce projet, la commune souhaite faire du front de mer de Saint-Benoît « the place to be » pour boire un verre, se balader, se restaurer, faire du sport, pratiquer des activités en famille ou de détendre entre amis...

A cet effet, le nouveau front de mer accueillera de nombreux équipements (espace de restauration, aires de jeux et de détente, skatepark, belvédère, tables de pique-nique, structures modulaires type ECO BOX et deviendra le nouvel espace événementiel de la commune.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion a été retenu en tant qu'opérateur chargé de fournir et de gérer l'occupation de huit (8) structures modulaires, type ECO BOX, sur cet espace.

En vue d'une mise à disposition de huit (8) modulaires dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public (AOT) telle que définie par les dispositions des articles L 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, lance une procédure de mise en concurrence auprès d'Occupants potentiels.

L'objectif est d'utiliser un local pour permettre à un porteur de projet de développer, une activité de restauration uniquement.

Eu égard à la potentielle exploitation d'une activité restauration dans le cadre l'AOT dont la délivrance est envisagée, la présente procédure de consultation est initiée conformément aux dispositions de l'article L2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Le présent document constitue le cahier des charges de mise en concurrence contenant les conditions d'occupation du Domaine Public et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

**La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion**  
**Direction Pôle Immobilier et Moyen**  
**5 B Rue de Paris – CS 31023**  
**97404 SAINT DENIS CEDEX**

En cas d'acceptation de l'offre du candidat, il sera délivré une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion.

## II. DESIGNATION DU BIEN :

### i. Description du bien :

Le bien est situé Rue Bertin à SAINT-BENOIT (97470), et appartient au Domaine Public Communal de SAINT-BENOIT (97470). Ces modulaires qui seront mis à disposition font une surface de 20,30 m<sup>2</sup> (Voir plan en annexe). Ce local sera installé sur la grande esplanade du front de mer de SAINT-BENOIT, qui est actuellement en gestion avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion. Etant précisé que le périmètre de l'AOT comprend uniquement le local objet de la présente.

### ii. Composition du bien :

Chacune des huit (8) structures modulaires est située sur l'esplanade du front de mer de SAINT BENOIT (Voir plan en annexe). Il représente chacune une surface de 20,30 m<sup>2</sup>.

Ce local devra être à aménager entièrement par le preneur et tous les frais pour les travaux de raccordement seront à la charge de celui-ci.

Tous les travaux devront respecter les normes en vigueur adaptés à l'usage, l'occupant faisant son affaire personnelle de l'obtention de l'ensemble des autorisations administrative et de la mise en œuvre des procédures nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement, ainsi qu'à l'exploitation de son activité de restauration.

### iii. Situation d'occupation :

L'ensemble des modulaires est géré par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion suite à la délibération n°020-04-2022 du conseil municipal de la commune de SAINT-BENOIT (97470).

### iv. Destination des modulaires :

Les modulaires sont **uniquement** destinés à l'exploitation des activités commerciales **de type « restauration »**.

**La CCIR n'acceptera pas l'exploitation de licence IV sur l'ensemble des Modulaires.**

Une attention particulière sera apportée afin de chaque preneur exercera une activité différente de son voisin.

Chaque preneur choisi devra exercer dans les locaux une activité répondant aux critères de complémentarité, de diversité et de saine concurrence.

L'objectif est d'apporter une diversification des offres sur la nouvelle esplanade du front de mer de SAINT-BENOIT.

v. Contraintes liées à l'exercice de l'activité de restauration :

Le preneur devra également s'engager à respecter les législations en vigueur et les procédures légales en cas de pose d'enseigne, de rénovation ou de tout autres travaux d'aménagement liés à son activité.

A noter que les modulaires sont situés dans un périmètre de protections des monuments historiques, nécessitant l'avis consultatif de l'architecte des bâtiments de France en cas de travaux pour l'extérieure des huit (8) modulaires. Il est précisé que toute intervention sur les modulaire devra faire l'objet d'une autorisation spécifique de la CCIR (y/c enseignes, affichage des menus etc...)

vi. Conditions de l'occupation d'autorisation temporaire :

L'AOT sera consentie pour une période initiale de 10 ans à compter du 09 Février 2026 ou de la date de notification de la présente AOT, si celle-ci est postérieure.

L'AOT ne pourra aucun cas être renouvelée.

Etant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques, l'autorisation d'occupation consentie sera précaire et révocable à tout moment par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion.

**La Chambre a un objectif de valorisation du bien équivalent à une redevance d'occupation, hors charges, estimée à 7 080,00 € TTC/an (543,77 € HT/mois).**

**Le montant du loyer hors charges proposé par le candidat sera de .....  
€ TTC / mois soit un montant total de ..... € TTC / an.**

Le dépôt de garantie est équivalent à 3 mois de loyer. Il sera versé à la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion par l'occupant retenu, par chèque ou virement sur le compte de la Chambre.

Toutes les dépenses d'exploitation des locaux et de ses activités demeurent à la charge de l'occupant, comme les consommations d'eau et électricité. Les dépenses relatives à l'enlèvement des ordures ménagères sont à la charge de l'occupant.

L'occupant devra contracter auprès de compagnies notoirement solvables et pour des montants de garantie suffisants, pendant toute la durée de l'occupation, toutes les assurances nécessaires et notamment une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences pécuniaires de dommages corporels, matériels et immatériels causés à autrui dans la survenance desquels sa responsabilité est engagée, notamment du fait de ses activités, soit du fait de ses biens propres, soit du fait des personnes dont il doit répondre dans le cadre de la mise à disposition des espaces.

De même, l'occupant souscrira auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour des montants de garantie suffisants, une police d'assurance multirisque dommages aux biens en cas d'événements tels que l'incendie, le dégât des eaux, le bris de glace et garantissant sa responsabilité du fait de son occupation et les recours des tiers afin que la responsabilité de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion ne soit jamais recherchée à ce titre.

### **III. DOSSIER DE CANDIDATURE :**

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, ...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- i. Dossier de candidature :
  - a. Pour les candidats « personnes morales » :
    - Une lettre de motivation accompagnée d'un dossier de présentation du projet,
    - La copie des statuts, un extrait de moins d'un mois du justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
    - Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées,
    - Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
    - Le curriculum vitae du (des) représentant(s) de la personne morale,
    - Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
    - Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de la restauration,
    - Statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur,

- Une copie, certifiée conforme, des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente.
- Le présent cahier des charges, daté et signé,
- Le justificatif de l'apport personnel et des garanties financières,
- Le justificatif de qualification professionnelle, si la profession est réglementée.

Les candidats doivent faire valoir et apporter les preuves par tous les moyens de leur capacité financière à réaliser l'opération envisagée.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre de location.

#### **IV. ORGANISATION DE LA CONSULTATION :**

##### **i. Organisation de la visite obligatoire :**

Une visite sur site est prévue le Vendredi 9 Janvier 2026 de 10H00 à 12H00.

Après en avoir formulé une demande par courriel, auprès de :

Monsieur Jérôme CHANE-KWONG-MAT

Téléphone : 02 62 94 21 83

Courriel : [locations@reunion.cci.fr](mailto:locations@reunion.cci.fr)

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes des obligations de confidentialité ci-après exposées au paragraphe 4.2, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part, et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

ii. Confidentialité :

Toutes les informations transmises par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion relatives au projet visé par le présent document font l'objet d'une obligation de confidentialité.

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente offre.

**V. PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE :**

i. Indication relative à la rédaction du dossier et ses annexes :

Les offres des concurrents seront entièrement rédigées en langue française.

ii. Indication relative au prix de l'occupation :

L'unité monétaire à utiliser pour le contrat est l'euro (€) et la proposition de montant de redevance contenue dans l'offre sera exprimée dans cette monnaie, en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

iii. Présentation des candidatures et condition d'envoi et de remise des plis :

Ce pli contenant l'ensemble du dossier doit être contenu dans une seule enveloppe, les pièces définies dans le présent document et devra être remis par voie dématérialisée. L'ensemble des pièces constituant le dossier devra être remis à la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion par voie électronique, à l'adresse suivante : [locations@reunion.cci.fr](mailto:locations@reunion.cci.fr)

Cette proposition sera rédigée exclusivement et entièrement en langue française. Elle doit être datée et signée par le candidat, personne physique, ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

iv. Date limite de réception des candidatures :

Les candidatures contenant les offres sont à déposer avant le Vendredi 30 Janvier 2026 à 12 h (heure local)



Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

v. Délai de validité des propositions formulées par le candidat :

L'offre des candidats, qui comprend les éléments essentiels des conditions et modalités de l'occupation, est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 4 mois. Cette offre prend fin à réception par le candidat d'une lettre de l'administration envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

**VI. CONTENU DES PROPOSITIONS :**

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

i. Données juridiques :

La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive de conditions d'occupation du bien dans sa totalité de l'objet,

ii. Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'AOT selon le calendrier suivant :

Dans le délai qui sera fixé par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion lors de la notification de l'acceptation de l'offre.

iii. Données financières :

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Les justificatifs des capacités financières du candidat (cf. le chapitre).
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

iv. Données sur le projet envisagé :

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- La motivation et le programme envisagé de l'activité.
- Les modalités prévisionnelles de réalisation de l'opération.
- Compte d'exploitation prévisionnel

**VII. CHOIX DU CANDIDAT :**

Voir article 6 du règlement de consultation.

**VIII. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE****i. Approbation du choix du ou des candidat(s) retenu(s) :**

A l'issue de l'analyse des propositions, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion fera le choix des candidatures retenues.

**ii. Conditions relatives à la mise en place de l'AOT :**

Dans le cas où le candidat retenu n'exécuterait pas les conditions du présent cahier des charges, l'AOT sera résilié par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion.

**iii. Renseignements complémentaires :**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir une demande écrite à :

**La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Réunion**  
**Direction Pôle Immobilier et Moyens**  
**5 B Rue de Paris – CS 31023**  
**97404 SAINT DENIS CEDEX**

Monsieur Jérôme CHANE-KWONG-MAT  
Téléphone : 02 62 94 21 83  
Courriel : [locations@reunion.cci.fr](mailto:locations@reunion.cci.fr)

Une réponse sera alors adressée, par courriel, à tous les candidats ayant retiré le dossier, 3 jours au plus tard avant la date limite de réception des propositions.

Inscrire la mention : Lu et approuvé

Le .....

A .....

**ANNEXES :**

- Annexe 01 : Plan de situation
- Annexe 02 : Plan de masse
- Annexe 03 : Plan de la structure modulaire