



Concession de Service Public
**POUR L'ANIMATION D'UN POINT D'ACCUEIL DU PUBLIC ET UNE
OFFRE DE SERVICES GRATUITS ET MARCHANDS
CABANE COMMUNALE DU PORT DE LA PELLE**

CAHIER DES CHARGES

Collectivité délégante	Ville de Marsilly Mairie 5bis rue des Ecoles 17137 MARSILLY
Objet de la mise en concurrence	Concession de service public pour le développement de l'exploitation d'un point d'accueil du public et une offre de services gratuits et marchands – Cabane communale du Port de la Pelle
Date limite de remise des candidatures et des offres	Vendredi 24 octobre 2025 à 16 heures

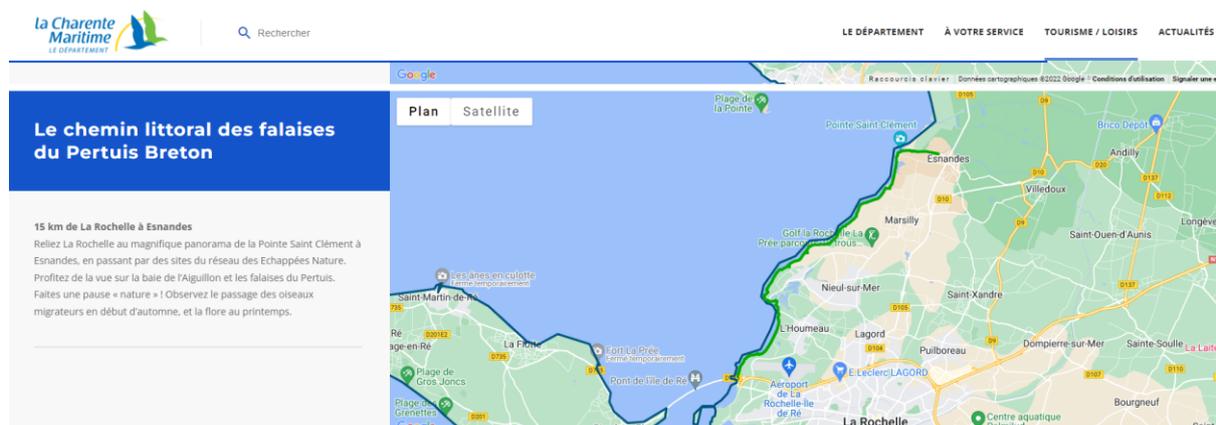
Sommaire

Préambule : Contexte et objet de la concession	
Article 1 - Cadre réglementaire – Foncier – Installation et mobilier.....	5
Article 2 - Cadrage du projet	6
Article 3 - Contraintes fonctionnelles.....	8
Article 4 - Régime des investissements.....	8
Article 5 - Contraintes d'entretien – Responsabilité.....	9
Article 6 - Conditions financières.....	10
Article 7 - Contrôle par la commune de Marsilly – Résiliation – Sanctions – Divers	10

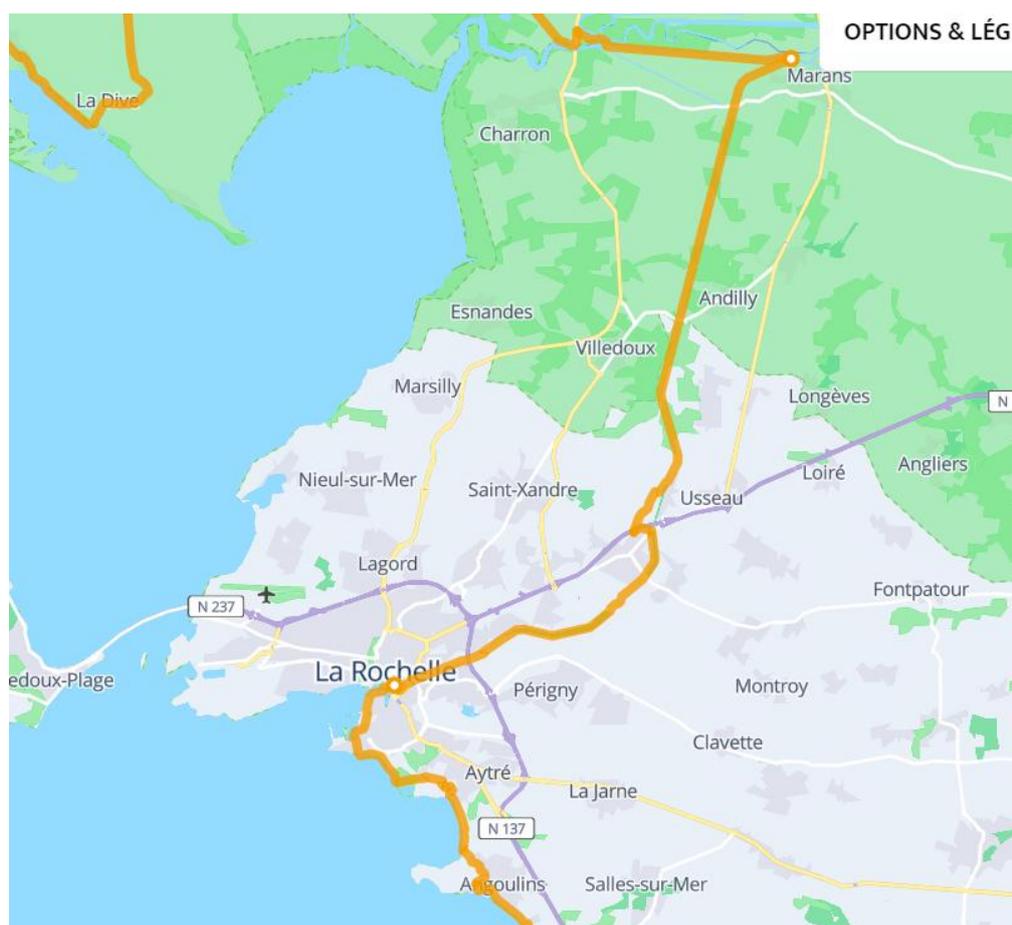
Préambule : Contexte et objet de la concession

La commune de Marsilly est une commune littorale d'environ 3 300 habitants, située dans le département de la Charente-Maritime, à 10 km au nord de La Rochelle. Elle est membre de la communauté d'agglomération de La Rochelle.

Le littoral marsellois, reconnu comme espace naturel sensible, situé à proximité du parcours de la Vélodyssée, est répertorié sur le chemin littoral des falaises du Pertuis breton.



Source : <https://la.charente-maritime.fr/randonnes/velo>



Source : <https://www.lavelodysee.com/itinaire>

Ainsi, ce chemin est fréquenté annuellement par 80 000 promeneurs, piétons et cyclistes (comptage du Département). Il a d'ailleurs fait l'objet d'une réfection complète sous maîtrise d'ouvrage départementale il y a quelques années.

Depuis une dizaine d'années, l'équipe municipale affiche sa volonté de mener une politique de dynamisation et d'embellissement de cette zone conchylicole communément dénommée « Port de la Pelle », tout en préservant l'aspect environnemental et les paysages remarquables.

Dans cette optique, et afin de développer le potentiel touristique de ce secteur, la commune a acquis une ancienne cabane ostréicole, et a procédé à sa rénovation complète, en 2018 et 2019, par l'action conjuguée de travaux menés en régie municipale et par des bénévoles. La commune, autorité délégante, entend utiliser ce local pour développer les services proposés au public fréquentant le littoral (notamment les randonneurs et cyclistes), et renforcer l'attractivité de cette zone. Cette cabane a ainsi vocation à être un lieu de services publics : sanitaires gratuits, point d'information touristique, point de dépannage pour les vélos circulant sur le chemin littoral, lieu de halte pour les promeneurs.

Depuis le printemps 2020, la gestion a été confiée successivement à deux exploitants privés. L'échéance du dernier contrat est intervenue en juillet 2025.





La commune réaffirme son souhait que cette cabane perdure comme point d'accueil et de services publics, grâce à la proposition d'une offre diversifiée, de produits et services, gratuits et marchands.

La commune ne disposant pas des ressources et compétences en interne pour assurer l'exploitation en régie, les élus ont décidé de s'orienter vers un scénario visant à rechercher un opérateur en mesure d'assurer la gestion du site.

Pour ce partenariat, le Conseil Municipal, par une délibération adoptée lors de la réunion du 23 septembre 2025, a choisi la procédure de concession sous forme de délégation de service public, qui permet à la collectivité d'imposer les contraintes nécessaires, et de contrôler le bon fonctionnement du service sur les axes souhaités par les élus.

C'est l'objet de la présente consultation.

Elle a pour objectif de désigner le futur titulaire du contrat de concession établi sous la forme d'une délégation de service public, conformément aux dispositions des articles L.1411-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Le dossier de consultation comprend :

- Le règlement de la consultation
- Le présent cahier des charges
- Le projet de contrat.

Article 1 - Cadre réglementaire – Foncier – Installation et mobilier

1.1 – Nature du contrat

Il s'agit d'un contrat de concession au sens des articles L.1121-1 et suivants du code de la commande publique, qualifié de délégation de service public en vertu des articles L.1121-3 dudit code, et L.1411-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Ce contrat de droit public :

- échappe entièrement à la législation sur les baux commerciaux,
- vaut autorisation d'occupation du domaine public pour toute sa durée.

En revanche, aucun droit réel ou personnel n'est conféré au délégataire sur les ouvrages et équipements réalisés.

Dans le cadre de ce contrat, le concessionnaire assurera l'exploitation du service délégué à ses risques et périls.

Le concessionnaire sera tenu d'assurer l'égalité des usagers devant le service public, et de veiller au respect des principes de laïcité et de neutralité du service public. Il prendra les mesures nécessaires à cet effet.

1.2 – Durée du contrat

La durée du contrat sera de 3 ans, à compter de la date de signature du contrat.

La signature du contrat est prévue pour janvier 2026, avec une entrée dans les lieux possible au 1^{er} mars 2026.

A l'expiration de la durée du présent contrat, l'autorité délégante décidera librement des modalités futures de gestion du site. Le concessionnaire ne pourra en aucun cas de prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux, ou droit au renouvellement.

1.3 – Foncier mis à disposition

La cabane affiche une surface de 36 m² et intègre notamment les fonctions et espaces suivants :

- Pièce principale : d'environ 30 m², équipée d'un évier et meuble sous celui-ci, d'un meuble de rangement muni de 4 placards.
Le local est non chauffé et l'énergie disponible est comptée.
Il dispose d'un mini chauffe-eau instantané (modèle XYA08 – 6500 Watts)
- Toilettes publiques attenantes avec accès indépendant : 5 m²
- Terrasse + terrain de pétanque : 115 m² environ.
- Les places de stationnement sont comptées mais le site peut accueillir un fourgon à proximité immédiate de la cabane pour réaliser du stockage.

Il appartient aux candidats de visiter le site pour apprécier en toute connaissance de cause sa situation et ses limites. Une visite collective est ainsi prévue le lundi 6 octobre 2025, à 17h00 (cf. règlement de la consultation).

1.4 – Installations et mobiliers

Les mobiliers existants sont mis à disposition :

- 12 chaises en plastique
- 5 parasols + 1 pied
- 2 tables rectangulaires avec bancs
- 1 table rectangulaire
- 1 table ronde

Article 2 - Cadrage du projet

Il s'agit de faire de la cabane un espace vivant, convivial, de rencontres, afin d'amener de l'animation au port de la Pelle, et offrir des services publics gratuits et marchands, couplés à une offre de services complémentaires sur proposition du délégataire. L'offre de services globale se doit d'être en cohérence avec la mer, la fréquentation du chemin littoral et de la Vélodyssée.

Les services minimum exigés, en principal et obligatoire, couvrent à minima la période du 1^{er} mai au 30 septembre :

- Garantir pendant la saison touristique susvisée, quotidiennement, la mise à disposition gratuite des sanitaires publics et assurer leur entretien quotidien avec une hygiène conforme aux normes, et la mise à disposition des fournitures nécessaires (papier toilette).
- A minima, sur la période considérée, deux jours par semaine le samedi et le dimanche, de 10h à 18h :
 - Tenir un point d'informations touristiques, via la mise à disposition, dans la cabane, de documents touristiques issus de l'office de tourisme de la CDA de La Rochelle, du parc du marais Poitevin, de la LPO, etc. ;
 - Proposer un service marchand rudimentaire de pièces détachées pour vélo, d'outils simples pour la réparation des cycles, permettant d'assurer l'entretien et le dépannage des vélos (chambre à air, pompe, tournevis, clés, démonte-pneus, pince , recharge batterie, etc.) ;
 - Assurer la promotion de l'établissement et des services proposés.

Le concessionnaire est encouragé à étendre les périodes d'ouverture de la cabane au-delà de la période minimum considérée.

Des services complémentaires sont possibles, voire encouragés. Ils sont encadrés par la destination de la cabane en « commerce » et non en « restaurant » selon le code de l'urbanisme, sont :

- Offre de restauration légère de type snacking, buvette... Si la loi Littoral interdit les restaurants elle permet de proposer ce type de services. Les exemples d'Aytré et des cabanes du littoral vendéen sont des sources d'inspiration (planchas, tartinades, glaces, plats préparés ailleurs ...).

L'attention des candidats est attirée sur le fait que les éventuelles cartes de snacking doivent contenir une majorité de produits de la mer. La viande ne doit représenter qu'un substitut en cas d'allergie aux protéines des produits de la mer.

- Activités de nature commerciale, telle que la vente de produits locaux ou ciblés « mer ».
- Activités d'animations diverses ponctuelles du Port de la Pelle (animations musicales ou artistiques, organisation d'évènements culturels, sportifs, d'échanges intergénérationnels, manifestations et expositions en partenariat avec des associations et/ou artisans marseillois et locaux, etc.)

Les candidats devront présenter leurs intentions en la matière dans leur offre. En cas de petite restauration, des projets de carte devront être joints à l'offre.

Toute création d'un nouveau service en cours de contrat, non visé dans l'offre du soumissionnaire, devra faire l'objet d'un accord de la commune de Marsilly.

Le logo du Conseil départemental de la Charente-Maritime sur la cabane et le sigle de la Velodyssée, sont impérativement apposés sur la cabane.

Il appartiendra au concessionnaire d'assurer :

- La mise en état propreté quotidienne du local et des sanitaires pendant la période d'ouverture au public ;
- L'approvisionnement du site en biens matériels et consommables nécessaires à son exploitation.

- La promotion des services proposés, tant gratuits que marchands.

Article 3 - Contraintes fonctionnelles

3.1 – Période d'ouverture de la cabane

La cabane devra être ouverte au minimum du 1^{er} mai au 30 septembre, 2 jours par semaine (samedi et dimanche) de 10h à 18h.

Le concessionnaire pourra proposer des périodes d'ouverture plus importantes, qu'il détaillera dans son offre.

3.2 – Période d'ouverture des services

Les sanitaires publics seront accessibles tous les jours du 1^{er} mai au 30 septembre. Leur entretien devra donc être assuré sur quotidiennement, et approvisionné en consommables.

3.3 – Tarifs

Il est rappelé que l'accès aux sanitaires publics doit être gratuit.

Concernant les services marchands (y compris le « point de dépannage vélos »), le candidat proposera une grille tarifaire, pour les années 2026, 2027 et 2028.

Le dossier de candidature devra inclure les grilles tarifaires complètes.

3.4 – Personnel

Il n'y a pas de reprise de personnel à prévoir.

Si besoin, le concessionnaire procédera aux opérations de recrutement conformément aux lois, règlements et conventions.

Le concessionnaire devra exploiter personnellement l'établissement, ou déléguer à une personne ayant le statut de salarié du titulaire du contrat, dont l'identité devra être communiquée à la commune de Marsilly.

Article 4 - Régime des investissements

4.1 – Investissements pour le développement de l'offre.

Il n'est pas attendu du concessionnaire qu'il réalise des travaux d'investissements. L'exploitant ne pourra réaliser aucuns travaux lourds d'amélioration, d'extension ou de confortement du bâtiment.

Le concessionnaire prendra en charge les lieux (terrain et locaux) ainsi que le mobilier et les équipements accessoires dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, y compris en mauvais état ou hors service, sans possibilité de recours contre le délégant.

4.2 - Investissements de maintenance des biens tout au long du contrat

La commune conservera à sa charge :

- Les travaux de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil (couvertures, murs...),
- Le remplacement complet sur attestation prouvant l'impossibilité de réparation des éléments de production d'eau chaude.

Tous les autres travaux appartiendront au concessionnaire, et en particulier :

- Les travaux d'entretien du bâti (graissage, joints, etc.), y compris mise en peinture
- Le fleurissement, la décoration du lieu, et les travaux d'entretien en résultant
- La signalétique, l'affichage.

Globalement, les biens confiés doivent être maintenus en parfait état de propreté, répondre aux obligations et normes en vigueur ou à venir, dans le cadre de l'exploitation.

4.3 - Mobilier et matériel d'exploitation

Le renouvellement et les nouveaux achats de matériel d'exploitation sont à la charge du concessionnaire.

L'aménagement mobilier est à considérer au sens large et peut comprendre :

- Les aménagements semi fixes des locaux
- Les équipements de paiement (caisse à monnaie, terminal de paiement électronique)
- Le matériel de secours de sécurité (pharmacie, acquisition de moyens de lutte contre l'incendie)
- Le matériel d'entretien.

Il est attendu, pour les services existants ou à créer, la mise en place d'équipements de qualité, non dépareillés.

En fin de contrat, il sera distingué :

- Les éléments mis à disposition à la signature du contrat, selon inventaire en annexe du contrat. A l'exception de ceux ayant éventuellement été sortis de l'inventaire d'un commun accord, ces éléments reviendront à la commune de Marsilly, au titre des biens de retours (cf. contrat article 32.1)
- Les éléments acquis par le concessionnaire au fil de la vie du contrat, et non directement liés à la gestion du point d'accueil. Ces éléments seront intégrés dans les biens de reprise (cf. contrat article 32.2) :
 - o Tous les aménagement semi-fixes, biens solidaires du bâtiment et fixé à lui, seront repris par le délégant ;
 - o Les autres biens seront repris par le délégataire.

Article 5 - Contraintes d'entretien – Responsabilité

5.1 – Travaux d'entretien généraux

Les biens confiés doivent être maintenus en parfait état de propreté, répondre aux obligations et normes en vigueur ou à venir.

Une attention particulière devra être portée à l'entretien des sanitaires publics, mais également au fleurissement général des abords du bâtiment.

5.2 - Abonnements – contrats d'entretien

Les contrats portant sur les abonnements fluides seront à reprendre par le concessionnaire.

5.3 – Contrôles de sécurité

Les vérifications périodiques obligatoires des installations le nécessitant devront être effectuées dans les délais prescrits par les différentes réglementations en vigueur. Les frais afférents et les travaux de remise en état sont à la charge du concessionnaire.

5.4 – Responsabilité / Assurances

Le concessionnaire s'oblige seul vis-à-vis des tiers et de ses éventuels employés.

Il aura l'entière responsabilité, tant civile que pénale, découlant de l'existence des biens immobiliers et mobiliers mis à sa disposition ou acquis par lui, et de leur exploitation.

Le concessionnaire est tenu de contracter une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile avec garanties illimitées en ce qui concerne les dommages corporels.

Il s'oblige également à contracter une assurance garantissant les biens immeubles existants, mobiliers et équipements mis à sa disposition par la Commune et ceux qu'il acquerra, contre l'incendie, la tempête, le vol, la dégradation, le bris de glace, les risques locatifs, le recours des voisins. Le risque d'inondation devra être signalé à la compagnie d'assurance.

Les assurances seront contractées par le délégataire auprès d'une ou de plusieurs compagnies compétentes et notoirement solvables. Le délégataire aura à justifier de l'existence des polices d'assurance dont une copie devra être adressée à la Commune au plus tard un mois après la signature du contrat accompagnée du justificatif du paiement des primes afférentes.

Article 6 - Conditions financières

6.1 – Versement d'une redevance annuelle

Le concessionnaire versera à la commune de Marsilly une redevance annuelle pour l'occupation du domaine public.

Celle-ci sera composée de deux éléments :

- **1/ une redevance annuelle fixe, à partir de la saison 2026.**

Cette redevance sera fixée à 30€ par an, payable d'avance et annuellement à l'émission d'un titre de recettes par la commune.

- **2/ une redevance variable, fixée à 2% du chiffre d'affaires déclaré à l'administration fiscale pour l'année écoulée.**

Elle sera versée au délégant au plus tard le 15 janvier de l'année suivante celle concernée (ou 15 janvier de l'année N+1).

6.2 – Charges, impôts et taxes

En sus de la redevance de délégation, le concessionnaire devra supporter les impôts, tant directs qu'indirects, directement liés à sa qualité d'exploitant, y compris les coûts de collecte et d'élimination des déchets. Les impôts fonciers demeurent à la charge de la commune de Marsilly.

Article 7 - Contrôle par la commune de Marsilly – Résiliation – Sanctions – Divers

Ces données administratives sont reprises dans le projet de contrat intégré dans le dossier de consultation.

La commune organisera chaque année une réunion afin de faire le point sur la mise en œuvre du présent contrat. Le concessionnaire y présentera son rapport annuel d'activité.