

## Appel à Candidature Brasserie

### « Le Parvis »

La Mairie de Marolles-en-Brie lance un appel à candidature pour l'exploitation d'un local commercial de type Brasserie, « Le Parvis », situé au 3 rue du Pressoir. La commune est propriétaire des murs, du matériel, du concept et propose la mise en location de la brasserie à un exploitant par le biais d'un contrat de location-gérance.

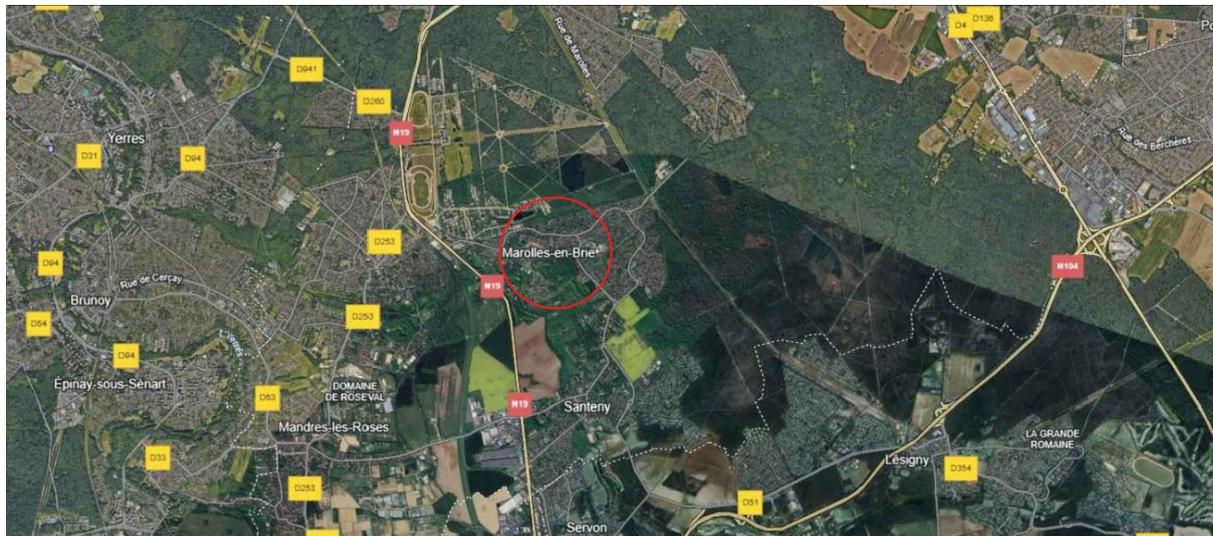
**Ouverture prévue du local : Mars 2026**



*\*Visuel non contractuel*

Date de clôture de remise des candidatures : 15 septembre 2025

## Localisation



Visuel (non contractuel)

## PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE DE MAROLLES-EN-BRIE



### 1. Présentation du local

- Type d'établissement : Brasserie
- Adresse : 3 rue du Pressoir, 94 440 Marolles-en-Brie
- La location comprend : Brasserie et sa véranda attenante, une place de stationnement et une petite réserve à 500 m.
- Superficie : Brasserie : 69 m<sup>2</sup>+ Véranda : 59 m<sup>2</sup> + Local de stockage : 8m<sup>2</sup> (rue des Vergers) + 1 place de stationnement extérieure (A noter : parkings gratuits accessibles à proximité)
- Capacité d'accueil : 24 dans la Brasserie + 20 dans la véranda + quelques places en extérieur aux beaux jours (sur projet et acceptation de la mairie)
- Équipements disponibles : Tout l'équipement nécessaire à l'activité (Voir listing en annexe 1)
- Cuisine entièrement équipée et aux normes PMR.

### 2. Conditions de location

- Location gérance : le contrat sera rédigé ultérieurement.
- Montant du loyer : 1 500 € mensuels hors charges + 1% du CA HT la première année, puis à partir de la seconde année 2% pour un CA HT inférieur à 400 000 euros annuel, 5% pour un CA HT compris entre 400 000 et 500 000 euros et 6% du CA HT au-delà.
- Le loyer sera révisé chaque année en fonction de l'indice de référence ILC (**Indice des loyers commerciaux**).  
Les indices sont calculés pour chaque trimestre et sont publiés par l'Insee. Pour calculer l'indice des loyers commerciaux, le modèle de calcul est le suivant :

*Nouveau loyer = Loyer actuel x (Nouvel ILC/ ILC du même trimestre de l'année précédente)*

- Charges et taxes : Eau, électricité, TEOM, etc. sont à la charge du preneur
- Horaire : la Brasserie sera fermée entre 23h00 et 8h00 du matin pour la tranquillité des habitants
- Bruit : selon arrêté en vigueur
- Caution : Une caution de 30 000 €uros sera demandée, compte-tenu du mobilier neuf mis à disposition
- Une assurance locative est obligatoire pour couvrir l'ensemble des biens

### **3. Concept et souhait de la Mairie**

Ce local est à destination de l'implantation d'une brasserie. En conséquence, l'offre proposée par le candidat devra s'attacher à proposer une cuisine traditionnelle, de saison, et maison.

Aucun projet de restauration rapide ne sera accepté.

- La Brasserie proposera à minima une formule du midi comprenant 2 entrées, 2 plats et 2 desserts dont un plat sans viande.
  - ✓ Tarifs plat du jour : 14 euros Maximum
  - ✓ Entrée Plat ou plat + dessert : 17 euros Maximum
  - ✓ Entrée + plat+ dessert : 20 euros Maximum

Une offre complémentaire pourra être proposée par le candidat selon ses envies (Ardoise, carte...)

- La Brasserie mettra en avant autant que possible des produits frais, de saison, et accessible pour une cuisine maison authentique.
- Une réduction sera accordée le midi aux agents de la Mairie (-10%)
- Le candidat pourra s'il le souhaite utiliser ces locaux en dehors des heures de repas pour des activités complémentaires (ex : salon de thé, glacier... en journée). Ce complément d'activités apparaîtra également dans le dossier de présentation du candidat.

#### 4. Critères de sélection

Les candidatures seront étudiées en fonction des critères suivants :

- **La qualité du projet et l'adéquation avec les attentes de la Mairie, jugées à travers :**
  - La qualité de l'offre de restauration (joindre menus avec photos si - possible et ce à titre indicatif)
    - ✓ Concept et offre culinaire proposés,
    - ✓ Engagement à proposer une cuisine traditionnelle française,
    - ✓ Utilisation de produits frais et de saison,
  - Les compétences et l'expériences du candidat dans le domaine de la restauration et de la gestion d'un établissement similaire, le projet et les références du candidats.
  - Capacité à dynamiser l'attractivité du lieu et à contribuer au développement local.
  
- **La fiabilité financière du projet et la structure, appréciée à travers :**
  - La cohérence et la fiabilité du compte prévisionnel d'exploitation du projet
  - Le montage juridique

Un intérêt particulier sera porté aux projets présentant une dimension innovante, solidaire et durable.

- **L'impact environnemental, jugé à travers :**
  - Engagement en matière de qualité de service et respect des normes sanitaires et environnementales.
  - L'intégration d'une démarche environnementale globale dans l'activité au sein du local : démarche zéro déchets, valorisation des invendus, de réemploi ; économie d'énergies ; livraisons bas carbone ;
  - L'intégration d'une démarche de sensibilisation et d'accompagnement du grand public à la prise de conscience des enjeux environnementaux et à la mise en place de mode de consommation plus responsable.
  
- **L'impact social, jugé à travers :**
  - La politique de prix qui devra permettre une accessibilité au plus grand nombre (joindre tarifs à titre indicatifs)
  - La juste rémunération des producteurs
  - Le nombre et le type d'emplois créés, avec une valorisation particulière de l'insertion par l'activité économique
  - L'intégration et la complémentarité du projet dans l'offre locale existante

## 5. Modalités de candidature

Les candidats intéressés sont invités à déposer un dossier comprenant :

- Une lettre de motivation exposant leur projet et leur vision pour l'établissement.
- Un dossier de présentation du projet (offre, prévisions financières, etc.).
- Un CV détaillant l'expérience professionnelle du candidat.
- Des exemples de menus (avec photos si possible)
- Une note d'intention expliquant l'approche culinaire et la stratégie pour attirer et fidéliser la clientèle.
- Tout autre document jugé pertinent pour appuyer la candidature (business plan détaillé, partenariats fournisseurs, etc.).

## 6. Dépôt des candidatures

Afin de préserver l'anonymat, les dossiers ne devront présenter aucune information sur l'entreprise (nom, logo, coordonnées...)

Les dossiers doivent être envoyés ou déposés avant la date du 15 septembre 2025.

- Courrier recommandé à l'adresse suivante : Dossier Brasserie, Place Charles de Gaules, 94440 Marolles-en-Brie
- Dépôt physique à l'accueil de la Mairie : Dossier Brasserie, Place Charles de Gaules, 94440 Marolles-en-Brie
- Courriel à : [secretaire-general@yahoo.fr](mailto:secretaire-general@yahoo.fr) – Objet : Dossier Brasserie

## 7. Sélection et attribution

Une commission d'évaluation examinera les candidatures et convoquera les 3 meilleurs dossiers présélectionnés pour un entretien. La mairie se réserve le droit de ne pas donner suite à l'appel à candidature en cas d'absence de projet pertinent.

## 8. Renseignements complémentaires

Pour toute information supplémentaire, veuillez envoyer vos question par mail à : [secretaire-general@marollesenbrie.fr](mailto:secretaire-general@marollesenbrie.fr).

Les réponses à vos questions seront communiqués à tous les candidats.

***La Mairie de Marolles-en-Brie se réjouit de recevoir des candidatures et d'accompagner le futur exploitant dans la réussite de ce projet.***

## Dossier de candidature 2025

Appel à candidature

Mise à disposition d'un local commercial de type Brasserie

### 1. PRESENTATION DU PORTEUR DE PROJET

Nom ou raison sociale :

.....

Domaine d'activité :

.....

Adresse du siège social (si différente du local mis à disposition) :

.....

.....

Téléphone : .....

Fax : .....

Email : .....

Site Internet (si existant) : .....

N° SIRET : (si existant) .....

Forme juridique : (si existant) .....

Date de création de la structure : .....

Nom, prénom, fonction et coordonnées (adresse, tel, Email) du responsable

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**2. DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE L'ACTIVITE**

Description synthétique de l'activité

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Public visé

.....

.....

.....

.....

Date d'ouverture envisagée

.....

**3. DESCRIPTION DETAILLEE DE L'ACTIVITE**

Contexte et objectifs de l'activité : (pourquoi, selon vous, votre projet est celui qui doit être retenu ?)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Moyens matériels et humains (CV du porteur de projet, liste des fiches de poste des salariés, etc...) mobilisés (Il est indiqué qu'une note peut être annexé sur papier libre pour compléter cette rubrique)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Budget prévisionnel : (Détail du budget alloué au projet et montant maximum envisagé du loyer)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....