



APPEL A CANDIDATURE
MISE EN LOCATION-GERANCE
DU BAR – TABAC – RESTAURANT – ÉPICERIE
DE SAINT-JEAN-SUR-COUESNON

Appel à candidature p. 2

Dossier de candidature p. 3 à 10

APPEL A CANDIDATURE

MISE EN LOCATION-GERANCE

DU BAR – TABAC – RESTAURANT – ÉPICERIE

DE SAINT-JEAN-SUR-COUESNON

Identification de l'organisme demandeur : la commune de RIVES-DU-COUESNON, représentée par Monsieur David LEBOUVIER, Maire.

Objet : locataire des murs et propriétaire d'un fonds de commerce de bar-tabac-épicerie-restaurant, la commune déléguée de Saint-Jean-sur-Couesnon (rattachée à la commune nouvelle de Rives-du-Couesnon) souhaite confier l'exploitation de celui-ci à un professionnel et lance ainsi un appel à candidature pour l'exploitation en location-gérance du fonds de commerce.

Reprise souhaitable pour début juillet 2024.

Modalités d'attribution :

Le candidat sélectionné sera choisi sur la base de divers éléments ci-après décrits et notamment sur la partie restauration, compétences et expériences du candidat, variété des produits et des prestations, moyens humains et économiques, période d'ouverture jours et horaires.

Date limite de dépôt du dossier : vendredi 17 mai 2024 à 12 h.

Pour toute candidature retenue, une date pour les entretiens professionnels est prévue le **lundi 27 mai**, le matin. La visite des locaux est possible avant cette date.

Retrait du dossier de candidature :

Le dossier de candidature en version papier est à retirer sur demande à la Mairie de Rives-du-Couesnon – Site de Saint-Jean-sur-Couesnon.

Horaires d'ouverture au public :

Lundi : 9h-12h 16h-19h

Mardi : fermé

Mercredi : 9h-12h

Jeudi : 9h-12h

Vendredi : 9h-12h

Samedi : 1er samedi du mois 9h-12h

Tél : 02 99 39 12 57

Ou à télécharger sur le site de la commune : <https://www.rivesducouesnon.fr/>

Le dossier est disponible aussi par voie électronique sur demande :

Contact : mairie@rivesducouesnon.fr

**DOSSIER DE CANDIDATURE
MISE EN LOCATION-GERANCE
DU BAR – TABAC – RESTAURANT – ÉPICERIE
DE SAINT-JEAN-SUR-COUESNON**

SOMMAIRE :

1. Présentation de la Commune
2. Localisation- spécificités du commerce
3. Contexte pour le porteur de projet
4. Objectifs du porteur de projet
5. Conditions d'exploitation, cadre juridique
6. Constitution du dossier de candidature
7. Remise du dossier de déclaration de candidature /
admissibilité / attribution
8. Annexe photos

1. Présentation de la commune

La Commune de Saint-Jean-sur-Couesnon a fusionné avec les communes voisines de Saint-Georges-de-Chesné, Saint-Marc-sur-Couesnon et Vendel pour former la commune nouvelle de Rives-du-Couesnon depuis le 1er janvier 2019 (2 909 habitants au total).

Saint-Jean-sur-Couesnon se situe au nord-est du Département d'Ille-et-Vilaine, le long de la RD812, en proximité de l'autoroute des estuaires A84, à 33 kms de Rennes, 45 kms du Mont-Saint-Michel, et localement à 16 kms de Fougères et 4 kms de Saint-Aubin-du-Cormier. D'une superficie de plus de 18,32 km², elle compte plus de 1200 habitants ce qui fait d'elle la commune la plus importante de la commune nouvelle.

Dans la commune déléguée de Saint-Jean-sur-Couesnon, on compte les commerces suivants : une boulangerie-pâtisserie, un bar-guinguette et un magasin de meubles-literie-linge de maison.

En artisans : un vendeur d'aliments de bétails, un charpentier, deux couvreurs, un électricien, un garage, un institut de beauté, un carreleur, un cidrier, un Food truck de pizza (présent le vendredi soir à proximité du commerce), un plâtrier, un plombier-chauffagiste, une esthéticienne, une compagnie de taxi, une sophrologue et un artisan plâtrier exercent sur la commune.

Les habitants se déplacent principalement vers Fougères, Rennes ou Liffré pour travailler.

Les médecins et professions paramédicales les plus proches sont à Fougères, Billé, Romagné, Saint-Aubin-du-Cormier et Saint-Ouen-des-Alleux, ainsi que les pharmacies.

Pour l'enfance, l'école maternelle et élémentaire est publique. Il s'agit d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) de 5 communes totalisant 15 classes, soit environ 330 élèves. Saint-Jean-sur-Couesnon accueille 3 classes de maternelles + une classe de CP. L'école a lieu sur 4 jours semaine. Chaque école dispose d'une cantine municipale.

L'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) se répartit sur deux sites : à Saint Jean sur Couesnon et St Georges de Chesné le mercredi, à Saint Jean sur Couesnon pendant les vacances scolaires.

Une maison d'assistantes maternelles est également en cours de construction dans le bourg de Saint-Jean-sur-Couesnon.

Les collèges et lycées les plus proches sont à Saint Aubin du Cormier et à Fougères, desservis par une ligne de transports en commun.

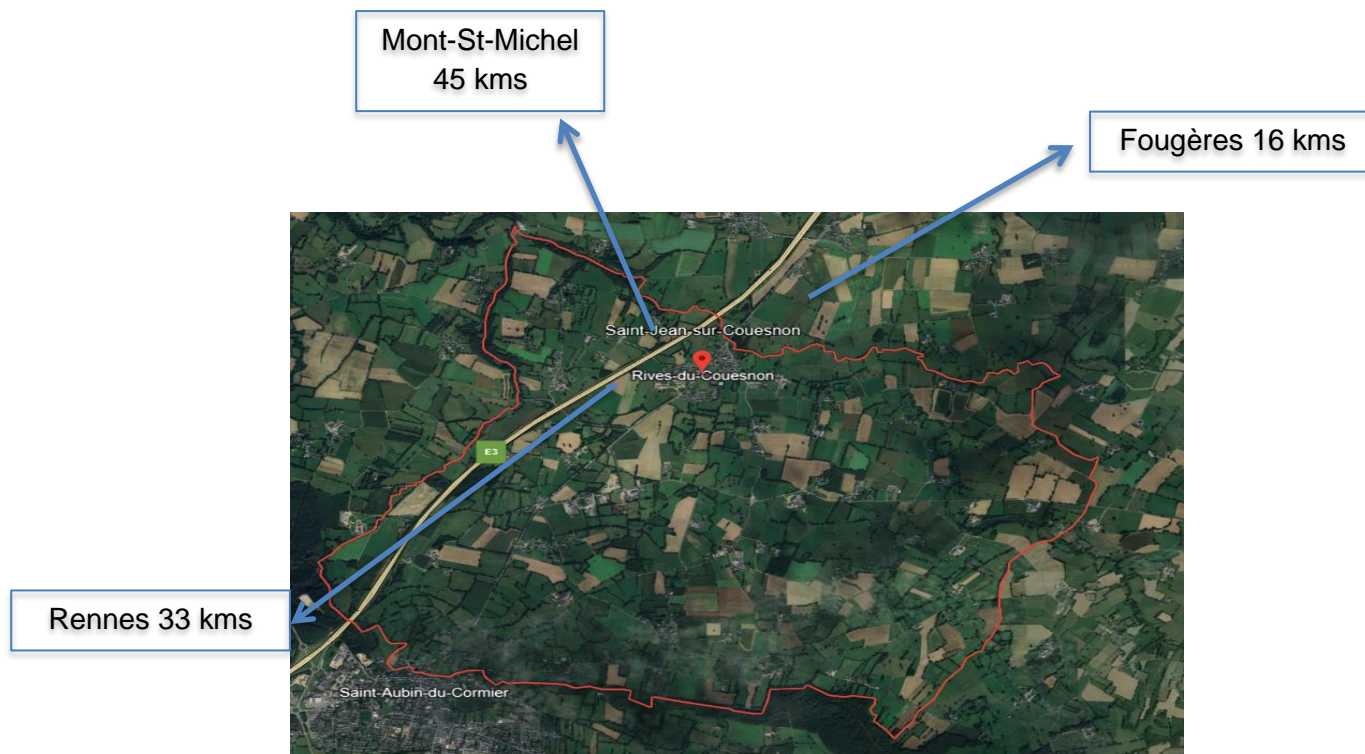
La commune dispose d'une salle des fêtes - aux normes d'accessibilité et de sécurité, d'une capacité maximum de 200 personnes, avec cuisine équipée. Appréciée, elle est louée le week-end.

Un lotissement de 35 lots, récemment viabilisé est en cours de commercialisation.

Saint-Jean-sur-Couesnon possède un beau patrimoine historique, comme l'église Saint-Jean-Baptiste et de nombreux sentiers de randonnées situés le long du Couesnon.

2. Localisation et spécificités du commerce

Situation géographique de Saint-Jean-sur-Couesnon :



Situation géographique du commerce :

Le commerce, sous l'enseigne Café de Saint-Jean, est situé en plein centre-bourg, à proximité de la RD812, d'une superficie totale de 340 m². Il bénéficie d'une bonne visibilité et d'un parking. Il est situé en proximité de la ligne de Bus « Rennes-Fougères » et de l'autoroute A84.





Salle principale restaurant 30 couverts (50 m²)









3. Le contexte pour le porteur de projet

La commune de Rives-du-Couesnon est propriétaire depuis plusieurs années du fonds de commerce du bar-tabac-épicerie-restaurant sur la commune déléguée de Saint-Jean-sur-Couesnon. Elle est également propriétaire d'une Licence IV. Les murs appartiennent à un propriétaire privé qui s'est déjà engagé à renouveler l'activité commerciale avec la collectivité et le ou les futurs locataires-gérants.

Le fonds de commerce, sous l'enseigne le Café de Saint-Jean-sur-Couesnon, est exploité par un couple qui arrêtera son activité fin juin 2024.

La commune recherche un locataire-gérant pour poursuivre l'exploitation du fonds de commerce. Cet établissement conviendrait plutôt à un couple. L'installation est prévue pour la période estivale 2024.

Le commerce dispose d'une salle de bar, d'une salle de restaurant de 30 couverts, d'une salle d'alimentation, un bureau, WC, douche, réserve, d'une terrasse extérieure et d'une cour. La cuisine, équipée de matériel professionnel, se compose d'un labo, d'un office, d'une réserve sèche, d'une réserve classique et d'un coin plonge.

Il existe un appartement privé au-dessus de quatre pièces, salle de bain et WC. Ce logement est réservé pour le futur locataire-gérant.

4. Les objectifs du porteur de projet

La commune souhaite sélectionner un locataire-gérant qui présentera un projet répondant aux critères suivants :

- Le locataire-gérant disposera d'une cuisine professionnelle aux normes, d'un espace de restauration intérieur et d'un coin terrasse extérieur : les clients pourront y manger leurs repas et y boire leur café en toute convivialité. Il privilégiera les produits locaux et les circuits courts pour la partie restauration.
- Il renforcera l'animation en centre-bourg : le commerce sera largement ouvert, avec des horaires en lien avec le territoire et ses habitants. Il sera primordial de dispenser un service de qualité et de la bonne humeur à l'ensemble de la clientèle. Il s'efforcera de maintenir un environnement propre et attrayant où le client se sentira à l'aise.
- Des connaissances en comptabilité et toute matière utile à la gestion de ce type d'établissement sont souhaitables. Le locataire-gérant saura utiliser les réseaux sociaux : à l'heure du tout numérique, il est important pour un restaurant de communiquer sur les outils WEB (Facebook, Google + My Business, géolocalisation...). Possibilité d'accompagnement par la CCI.

5. Conditions d'exploitation, cadre juridique

Le locataire-gérant devra accomplir les formalités administratives pour l'ouverture au public et les formations obligatoires (permis d'exploitation et HACCP).

Il est fortement conseillé au locataire-gérant de se faire accompagner par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine. Il devra disposer d'un apport personnel minimum afin d'assurer le financement des stocks, les frais administratifs et de formation.

Modalité d'occupation :

Le locataire-gérant devra s'acquitter d'un loyer mensuel de 456,69 € HT pour le commerce.

Les conditions de location seront définies par un bail commercial.

Le montant du loyer mensuel de l'appartement est de 227,34 €.

6. Constitution du dossier de candidature

Chaque candidat intéressé devra constituer un dossier de candidature composé :

- **D'une note de présentation du projet d'exploitation comprenant :**
 - Les motivations du candidat pour son projet professionnel ;
 - Un descriptif du projet d'exploitation : une description de l'offre de produits et des prestations, prix pratiqués, moyens humains, communication, animations ;
 - Le CV du candidat, développant notamment l'historique des activités de même type exercées ;
 - Un plan de financement succinct indiquant les éléments prévisionnels (besoins / ressources) ;
 - Un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture sur une semaine (amplitudes horaires, jours d'ouvertures...) ;
 - Une attestation bancaire de solvabilité ;
 - Un extrait de casier judiciaire.

La transmission de la note de présentation est obligatoire pour l'étude de la recevabilité des candidats, à défaut la candidature sera rejetée.

- **De pièces administratives :**
 - Copie de la carte nationale d'identité en couleur ;
 - Le cas échéant, copie des diplômes obtenus pour la partie restauration ;
 - Le cas échéant, un extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (extrait KBIS) et le dernier bilan avec les liasses fiscales.

7. Remise du dossier de déclaration de candidature

- Remise du dossier

Les dossiers de candidature devront être envoyés ou déposés à la Mairie de RIVES-DU-COUESNON au plus tard **vendredi 17 mai 2024 à 12 heures**, cachet de la poste faisant foi, à :

Mairie de RIVES-DU-COUESNON
4 rue Nationale
Saint-Jean-sur-Couesnon
35140 RIVES-DU-COUESNON

Les offres par voie électronique sont admises, mais le demandeur devra s'assurer de l'arrivée de son mail en temps et heure. Contact : mairie@rivesducouesnon.fr

Ou à télécharger sur le site de la commune : <https://www.rivesducouesnon.fr/>

- Admissibilité :

Sera admissible tout candidat souhaitant exploiter un fonds de commerce en location-gérance. Néanmoins, il est attendu des candidats une expérience certaine en matière de restauration. L'admission à l'exploitation d'un restaurant n'est pas soumise à condition de diplôme, mais les candidats ayant obtenu au minimum un CAP cuisinier seront plus susceptibles d'être choisis en vue de la location-gérance.

En tout état de cause, la Commune de Rives-du-Couesnon se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites.

- Attribution

Les dossiers de déclaration de candidature feront l'objet d'un examen approfondi en stricte confidentialité par la commune et ne seront pas communicables aux tiers ni aux concurrents. Un avis sur chaque dossier sera émis en tenant compte :

- Du profil / expérience / compétence du candidat,
- De la qualité du projet / concept d'exploitation / équilibre économique,
- De la variété des produits proposés et des prix pratiqués,
- Des moyens humains.

Outre ces capacités, l'originalité de l'offre (notamment de la partie restauration), l'intégration dans le tissu économique, les horaires d'ouvertures (en association avec la vie locale) feront partie des critères de sélection des candidats.

Les candidats sélectionnés seront invités à présenter leur dossier devant les responsables de la commune et les autres personnes associées. Pour toute candidature retenue, une date pour les entretiens professionnels est prévue le **lundi 27 mai 2024**.

A l'issue de ces entretiens, le jury se prononcera sur le choix définitif du candidat. La commune de Rives-du-Couesnon restera souveraine, en toute circonstance, pour désigner le choix du locataire-gérant.

Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié, dès que la commune aura arrêté son choix.







