

APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT – CAHIER DES CHARGES POUR LA DÉSIGNATION D'UN TITULAIRE POUR LA LOCATION- GERANCE D'UN BAR-RESTAURANT SUR LA COMMUNE

Identification de l'organisme demandeur : la commune de Thorigné-Fouillard représentée par son Maire, Gaël LEFEUVRE.

Objet : propriétaire du fonds de commerce et de la licence IV, la commune de Thorigné-Fouillard 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 de la location gérance au **1^{er} mai 2025**.

Possibilité de disposer du commerce au **1^{er} janvier 2025** pour effectuer les travaux d'embellissement

Modalités d'attribution :

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

Date limite de dépôt du dossier : 15 novembre 2024.

Pour toute candidature retenue, une date pour les entretiens professionnels est prévue le **25 novembre 2024**.

RETRAIT DU DOSSIER DE CANDIDATURE :

Le dossier de candidature est disponible sur la plateforme Mégalis :
<https://sso.megalibretagne.bzh/>

Ou à télécharger sur le site de la commune : <https://www.ville-thorigne-fouillard.fr/>

Le dossier est disponible aussi par voie électronique sur demande :

Contact : vie.eco@thorignefouillard.fr

Renseignements divers : Mairie de Thorigné-Fouillard – Tél : 02.99.04.54.54
vie.eco@thorignefouillard.fr

DOSSIER DE CANDIDATURE

MISE EN LOCATION-GÉRANCE D'UN BAR-RESTAURANT

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

1. Présentation de la commune

La ville de Thorigné-Fouillard, située entre la forêt et la Vilaine, est une des 43 communes de Rennes Métropole, elle compte près de 9 000 habitants, ce qui la place en dixième position en nombre d'habitants au sein de la métropole.

Elle bénéficie d'une situation géographique avantageuse :

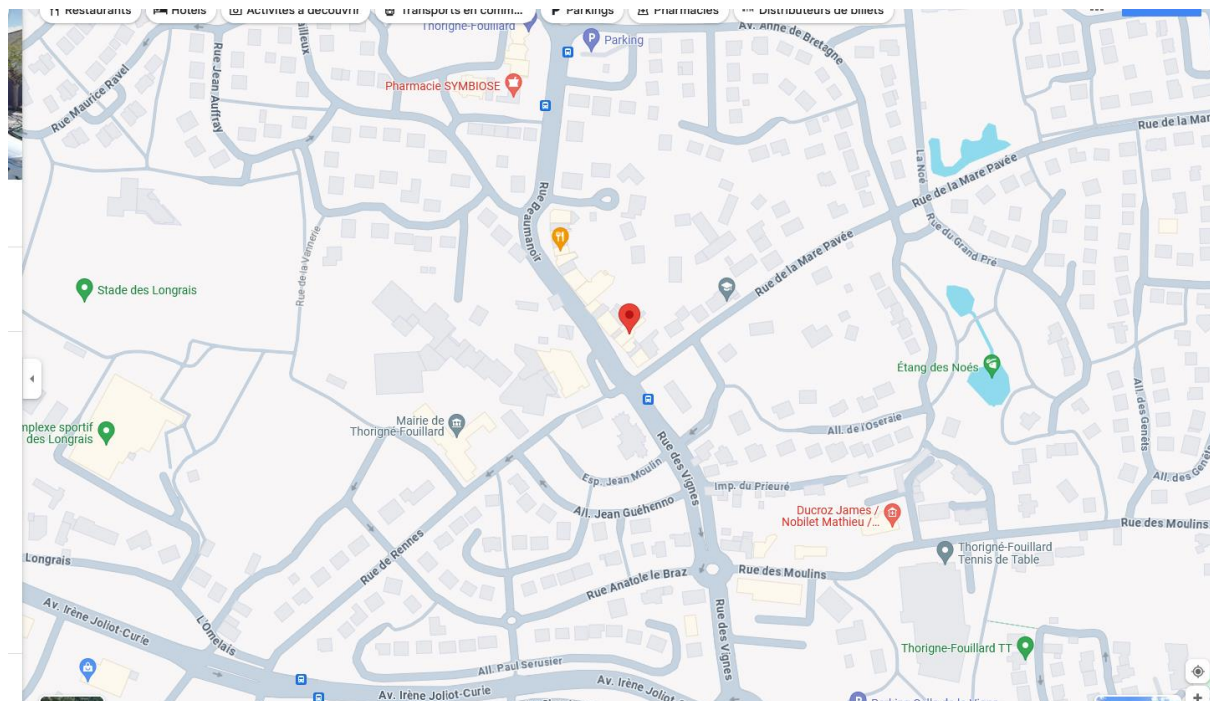
- Proximité de la ville de Rennes (7 km au nord-est de Rennes), de la gare TGV, de l'aéroport de Rennes Saint-Jacques, de la technopole Rennes Atalante et du centre universitaire de Beaulieu),
- Accès rapide à la rocade de Rennes et au cœur du nœud autoroutier A84 Rennes – Caen
- Desservie par les bus du réseau STAR de Rennes Métropole via les lignes 50 et 83, à proximité de la station de métro de la ligne B Cesson – Viasilva.

La localisation avantageuse rend le territoire de Thorigné-Fouillard attractif pour les entreprises. Aujourd'hui la commune compte plus de 170 entreprises, commerçants, artisans et professions libérales dans des secteurs d'activités multiples et variés (alimentation, bâtiment, banques, automobiles, nouvelles technologies, services).

Le bar restaurant Le Bistro'c est situé sur un axe de passage. En effet, la rue Beaumanoir est en plein cœur de ville présente une belle dynamique commerçante.

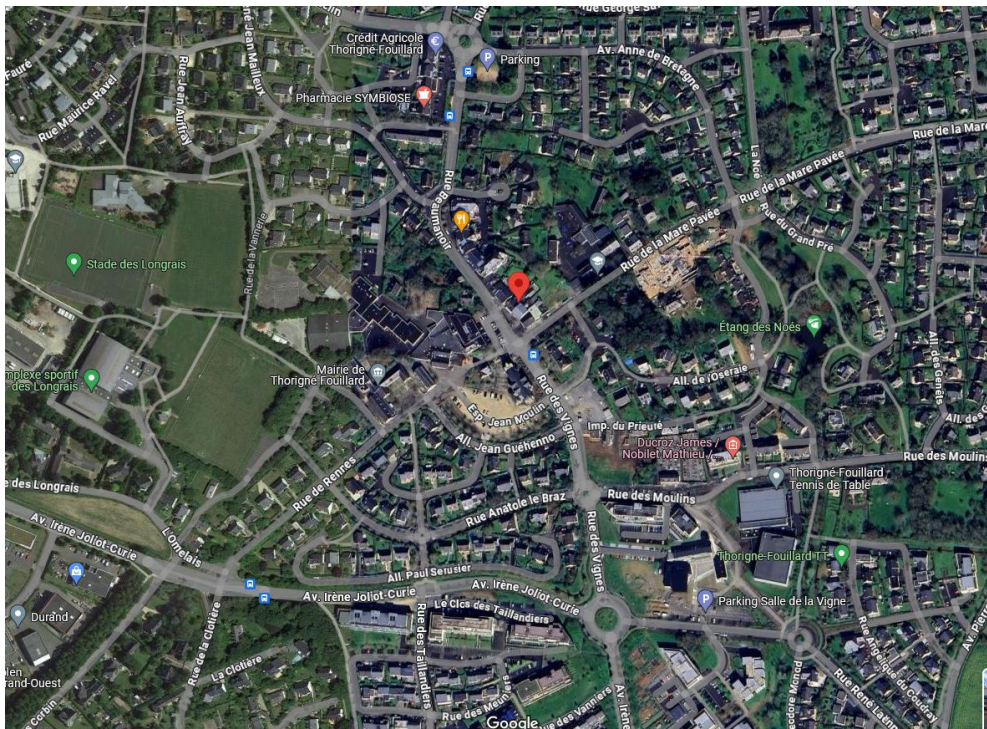
2. Localisation et spécificités du commerce

Le commerce est situé sur un axe passant (la rue Beaumanoir) et commerçant, en plein cœur de ville.





Situation géographique du commerce



Photos :



3. Le contexte pour le porteur de projet

La commune de Thorigné-Fouillard est propriétaire d'un fonds de commerce pour un bar restaurant (licence IV).

La commune recherche un locataire-gérant pour poursuivre l'exploitation du commerce.

Situé dans un local commercial fonctionnel, comprenant une maison à usage de commerce et d'habitation, construite en pierres et couverte en ardoises organisée comme suit :

- au rez-de-chaussée : salle de café, petite salle de restaurant de quinze couverts, cuisine, couloir avec espace sanitaire, grande salle de restaurant (env. 40m²), appentis au pignon de l'immeuble.
- au 1^{er} étage, 3 chambres, cabinet de toilette, petit grenier à la suite
- au 2^{ème} étage, 2 chambres mansardées
- Cave sous le bar, accessible par le bar.

4. Les objectifs du porteur de projet

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

o Le locataire-gérant mettra en avant son offre de proximité. Une restauration traditionnelle en contact permanent avec la clientèle, il se distinguera par son sens de l'accueil et la qualité de service apporté à la clientèle, qu'il fidélisera. Il s'efforcera de maintenir un environnement propre et attrayant où le client se sentira à l'aise pour se restaurer. Une attention toute particulière sera accordée à l'agencement et l'embellissement du commerce.

o Il sélectionnera avec soin les produits auprès de ses fournisseurs, dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité alimentaire, tout en répondant aux attentes de ses clients. Il privilégiera les produits de territoire locaux et les circuits courts. Il devra offrir une restauration de qualité sur la base de prix « milieu de gamme ».

Les activités de type snacking sont exclues. Il ne s'agit pas de concurrencer l'offre déjà présente sur la commune mais de la diversifier afin de pouvoir capter une nouvelle clientèle.

o Il renforcera l'animation sur ce secteur de la commune en adaptant l'ouverture du commerce avec des horaires en lien avec la commune et ses habitants.

o 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 commerce de communiquer sur les outils WEB (Facebook Pro, Google My Business, site internet).

5. Conditions d'exploitation, cadre juridique

Le locataire-gérant devra accomplir les formalités administratives pour l'ouverture au public et les formations obligatoires.

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 d'au moins 10 000 € hors prêt bancaire afin d'assurer une partie du financement des stocks, les petits équipements, les frais administratifs et de formation.

Modalité d'occupation :

Dans le cadre de son soutien au développement économique, la commune entend proposer que le bar-restaurant soit mis à disposition du restaurateur dans le cadre d'un contrat administratif de location-gérance.

Afin d'accompagner l'installation d'un nouveau commerce sur la commune, le locataire-gérant s'acquittera d'un loyer mensuel de 2 000 € HT pour les murs répartis comme suit : 1 400 € HT pour le commerce et 600€ HT pour le logement situé à l'étage du commerce. A cela s'ajoute 100 € HT mensuel pour la location du fonds de commerce pour la 1^{ère} année soit un loyer mensuel total de 2 100 € HT (licence IV mise à disposition comprise)

Pour la 2^{ème} année, la part « fonds de commerce » évoluera et sera portée à 300 €/mois soit un loyer mensuel total de 2 300 € HT

A partir de la 3^{ème} année, la part fonds de commerce s'élèvera à 500 € HT/mois soit un loyer mensuel total de 2 500 € HT.

Il pourra être convenu, suite à accord des parties, d'insérer dans le contrat de location une clause spéciale prévoyant la prise en charge de ces travaux par l'occupant, en contrepartie d'une réduction de loyer.

*« Les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer »
(Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)*

Une option d'achat pourra être envisagée à compter de la 5^{ème} année.

Les conditions de location seront définies par un contrat de location-gérance.

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/des services, la carte des menus, communication, animations ... ;
 - Le CV du candidat, développant notamment l'historique des activités de même type exercées, précisant les qualifications professionnelles ;
- Un plan de financement succinct indiquant les éléments prévisionnels sur 5 ans (besoins et ressources);
- Un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture sur une semaine (amplitudes horaires, jours d'ouvertures...);

o Une attestation bancaire de solvabilité ou justificatif d'autofinancement
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 :**

- o Copie de la carte nationale d'identité en couleur ;
- o Un extrait de casier judiciaire ;
- o Une copie des diplômes qualifiant pour la restauration ;
- o Le cas échéant, un extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (extrait Kbis) et le dernier bilan avec la liasse fiscale.

7. Remise du dossier de déclaration de candidature

• Remise du dossier

Les dossiers de candidature devront être déposés par voie électronique sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur, à l'adresse URL suivante : <https://sso.megalis.bretagne.bzh/> ou remis en Mairie de Thorigné-Fouillard pour le :

15 novembre 2024 – 12 heures.

Pour les dépôts par courrier, le cachet de la poste fera foi.

Mairie de Thorigné-Fouillard
Esplanade des Droits de l'Homme
35235 THORIGNE-FOUILLARD

• 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.

En tout état de cause, la Commune de Thorigné-Fouillard 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 :

- o Du profil / expérience / compétence du candidat,
 - o De la qualité du projet / concept d'exploitation / équilibre économique,
- Outre ces capacités, l'originalité de l'offre, l'animation du commerce, l'intégration dans le tissu économique, les horaires d'ouvertures feront partie des critères de sélection des candidats.

Les candidats sélectionnés pourront être 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 25 novembre 2024.**

A l'issue de ces entretiens, le jury se prononcera sur le choix définitif du candidat.

La commune de Thorigné-Fouillard, représentée par son Conseil Municipal, 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.