



APPEL À CANDIDATURE

**MISE EN LOCATION-GERANCE
de « Le P'tit Mic »,
LE BAR-RESTAURANT-TABAC-JEUX-PRESSE
DE LA COMMUNE DE
SAINT-GEORGES-DE-REINTEMBault (35)**



Mai 2024

APPEL À CANDIDATURE

pour la location gérance de « Le P'tit Mic », le bar-restaurant-tabac-jeux-presse de la commune de Saint-Georges-de-Reintembault (35)

Identification de l'organisme demandeur

La commune de Saint-Georges-de-Reintembault (35 - Ille et Vilaine), représentée par Madame Marie-Claire BOUCHER, Maire.

Objet

Propriétaire des murs et d'un fonds de commerce de bar-restaurant-tabac-jeux-presse, la commune de Saint-Georges-de-Reintembault souhaite confier l'exploitation de celui-ci à un professionnel de la restauration et lance un appel à candidature pour l'exploitation en location-gérance du fonds de commerce. La reprise de la location gérance est à prendre dès que possible, le lieu est disponible.

Modalités d'attribution

Le candidat sélectionné sera choisi sur la base de divers éléments décrits ci-après et notamment sur l'exploitation du commerce. Pour cela, le candidat démontrera ses capacités à **assurer la partie restauration**, grâce à ses compétences et ses expériences et à sa volonté d'avoir une offre qui s'appuie sur une variété des produits et des prestations. Les moyens humains et économiques qu'il mobilisera seront décrits, tout comme les périodes d'ouverture (jours et horaires).

Date limite de dépôt du dossier

Lundi 24 juin 2024 à 12 h en mairie.

Pour toute candidature retenue, une date pour les **entretiens professionnels** est prévue le **vendredi 28 juin 2024**.

Retrait du dossier de candidature

Le dossier de candidature en version papier est à retirer sur demande à la Mairie de Saint-Georges-de-Reintembault aux horaires suivants :

les lundi, mardi et jeudi : 8H30 - 12H00 / 14H00 - 17H30 (Fermé le mercredi)

Vendredi : 8H30 - 12H /14H - 16H00

Samedi : 9H - 12H

Tél : 02 99 97 01 13

Ou à télécharger sur le site de la commune : <https://saint-georges-de-reintembault.fr/>

Ou par voie électronique à contact@stgeorgesrlt.org

DOSSIER DE CANDIDATURE
pour la location gérance de « Le P'tit Mic »,
le bar-restaurant-tabac-jeux-presse
de la commune de
Saint-Georges-de-Reintembault

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

Saint-Georges-de-Reintembault est une commune rurale du nord de l'Ille-et-Vilaine, frontalière de la Manche. Située à 20km de Fougères, elle appartient depuis 2017 à Fougères Agglomération, intercommunalité composée de 28 communes.

Avec 1518 habitants (Recensement 2023), Saint-Georges-de-Reintembault est la deuxième commune du territoire cantonal de Louvigné-du-Désert dont elle rassemble environ 20 % de la population du territoire de Louvigné et près d'1/4 des emplois, des parts très supérieures aux autres communes du territoire. La commune constitue ainsi un pôle secondaire de services.

La commune peut s'appuyer sur plusieurs atouts et potentialités :

- Le commerce est située sur une place bordée de la RD 14 (Ernée/ Louvigné-du-Désert/ St James/ Le Mont-St-Michel).

- La commune est dans une dynamique qui vise à maintenir une offre diversifiée par le maintien de commerces en centre-bourg. En matière de services, la commune concentre la majorité de l'offre commerciale et de services marchands du territoire (supermarché, boucherie, café/tabac/presse, salon de coiffure, boulangerie, pharmacie et cabinet paramédical, garages), et des foodtrucks pizzas ou galettes-saucisses les jeudi, samedi et dimanche.

A cela s'ajoute la présence de deux collèges, d'un EHPAD (110 lits) , d'une Maison d'Accueil Spécialisé (MAS, 70 places) et d'un accueil de Migrants Non Accompagnés (MNA, 12 places).

- En matière d'offre de loisirs, la commune se démarque par la présence d'un cinéma associatif dans son centre-bourg qui rayonne sur l'ensemble du canton mais également sur les communes du sud Manche.

- En terms de transport collectif, Saint-Georges dispose d'une desserte (ligne 18, transport à la demande et navette loisirs) permettant de répondre à des besoins divers (scolaires, navettes domicile – travail, loisirs).

- La commune est labellisée Commune du Patrimoine Rural de Bretagne depuis 1998. Elle a aussi été labellisée en 2023 « Villages d'Avenir ».

- Des activités associatives, culturelles, touristiques et sportives sont régulièrement proposées sur la commune par les associations communales et/ou intercommunales.

Prenez quelques minutes pour en juger par vous-même en regarder cette courte vidéo qui les mets en avant.

<https://www.youtube.com/watch?v=osn6391An88>



- La qualité de ses paysages et la présence de circuits de randonnées valorisent l'environnement communal. Elle est aussi traversée par le chemin montois (Angers- Le Mont St Michel). L'intérêt retrouvé pour la randonnée nous amène à croiser régulièrement des marcheurs en demande d'une halte revigorante.

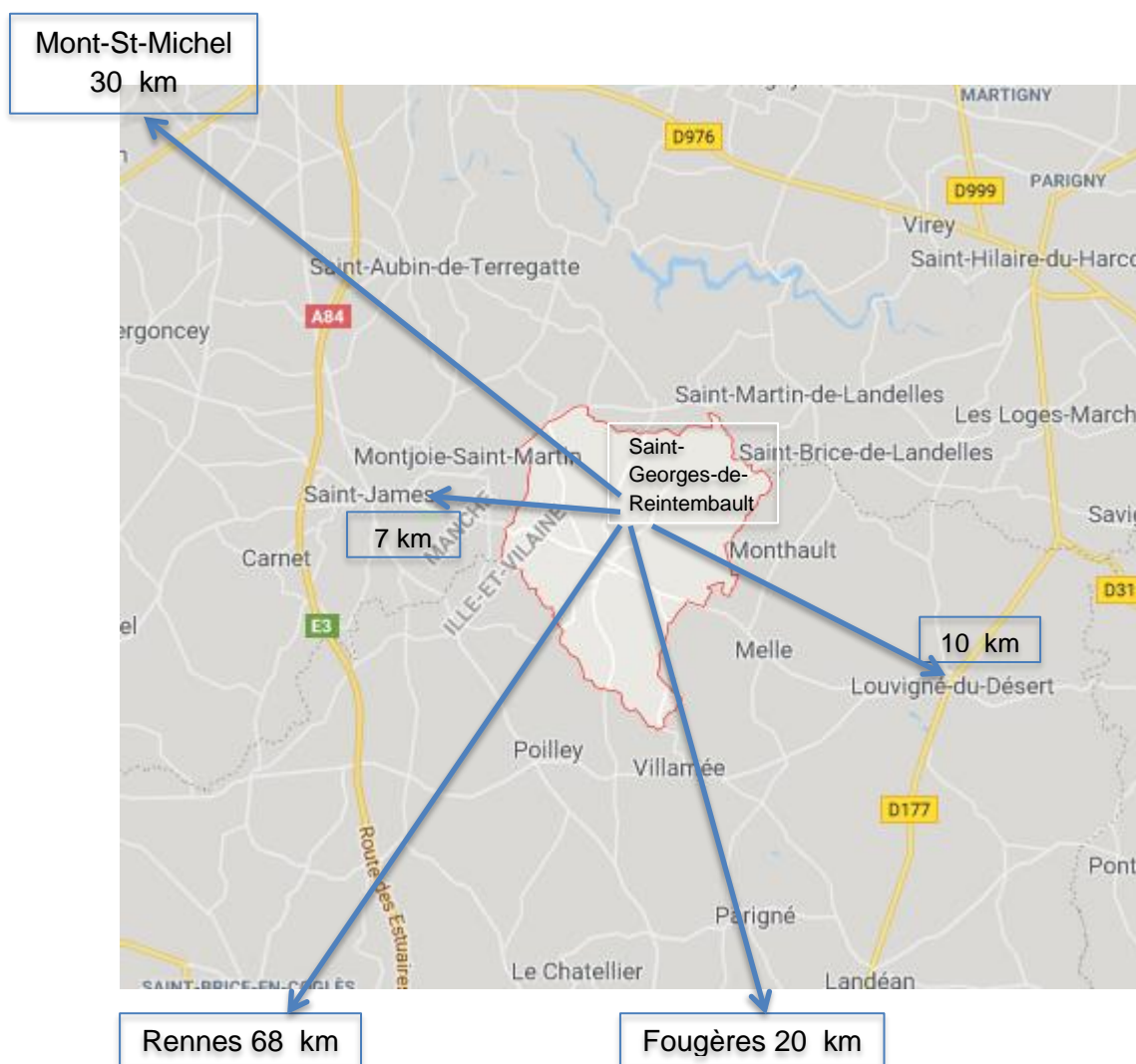
Enfin, pour développer ses atouts et son identité rurale, la commune de Saint-Georges de Reintembault porte depuis plusieurs années un projet de revitalisation de son centre-bourg.

Elle s'est ainsi dotée d'un projet transversal incluant l'habitat, les services marchands et non marchands, l'aménagement urbain (traversée de centre-bourg/espace public) pour réaliser des réaménagements. Petit à petit, cela produit ses effets. Le recensement de 2023 nous a en effet permis de constater, pour la première fois depuis plus de 50 ans, une inversion de la courbe démographique avec une légère augmentation de notre population.

2. Localisation et spécificités du commerce

La commune est située à la frange de 2 régions (Normandie-Bretagne). L'autoroute A 84 (Caen/Rennes/ Nantes) est à 10 mn (St James ou Les portes du Coglais).

Le Mont St Michel est à 40 mn. Rennes à 55 mn. Fougères à 20 mn.



Situation géographique du commerce

Le commerce est situé plein centre-bourg, place de la Mairie, le long de la RD 14. Il bénéficie d'une bonne visibilité lointaine et de places de stationnement à proximité.

Vues extérieures du commerce et de ses abords



« Le P'tit Mic » vu depuis le perron de la Mairie



« Le P'tit Mic » vu depuis la RD14



*« Le P'tit Mic »
extension neuve –
Façade Sud (rue de
la Fieffe)*



*« Le P'tit Mic »
extension neuve –
vu depuis le jardin
attenant*

Un jardin partagé accessible depuis la terrasse rue de la Fieffe. Il est animé par le Conseil Municipal des Jeunes et un animateur environnement.

Une petite scène a aussi été construite pour des moments festifs à venir



Photos de l'intérieur du P'tit Mic



*Le bar/ tabac/ Française des jeux
+ petite salle bar*



*La salle de restauration
(45 couverts)*



L'espace plonge



*La cuisine
+ rangements
épicerie sèche
+ chambre
froide*

3. Le contexte pour le porteur de projet

La commune de Saint-Georges-de-Reintembault est propriétaire depuis 2019 des murs d'un bar-restaurant-tabac-jeux-presse. Elle est également propriétaire du fonds de commerce et d'une Licence IV. D'importants travaux de rénovation et de remise aux normes ont été effectués récemment (2019 puis 2023-2024), avec notamment l'extension du bâtiment en vue de développer l'activité restauration.

Le fonds de commerce sous l'enseigne Le P'tit Mic était exploité par un couple de locataire-gérant qui a arrêté son activité en mars 2024.

La commune recherche un locataire-gérant pour poursuivre l'exploitation du fonds de commerce. Cet établissement engendre une activité qui conviendrait à 2 personnes. Les lieux sont disponibles, l'installation peut se faire dès que possible.

Le commerce dispose d'une salle de bar et d'une cuisine de 146 m², d'une salle de restaurant de 45 couverts de 106 m², et de 2 terrasses extérieures de 30 m². La cuisine, équipée de matériel professionnel, se compose d'une chambre froide, d'un laboratoire, d'une réserve sèche, et d'un coin plonge.

Il y a la possibilité de louer un logement T4 de 90 m² appartenant à la commune, refait à neuf, et à proximité du commerce.

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'un espace de restauration intérieure et de 2 terrasses extérieures : les clients pourront y manger et y boire en toute convivialité.
- Le locataire-gérant aura un service et un accueil de qualité pour l'ensemble de sa clientèle.
- Il mettra en avant la partie restauration : Une restauration de qualité avec notamment une formule repas est attendue, en lien avec les attentes de la clientèle.
- Le locataire-gérant privilégiera et mettra en avant les produits de territoire locaux et les circuits courts.
- Le commerce Le P'tit Mic est central dans l'animation et l'attractivité du bourg : le commerce sera largement ouvert, avec des horaires adaptés au territoire et à ses habitants.

- Une attention toute particulière sera accordée à l'agencement et l'embellissement du commerce. Le locataire-gérant s'efforcera de maintenir un environnement propre et attrayant où le client se sentira à l'aise pour venir consommer.
- 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 (site internet, Facebook Pro, Google + My Business, géolocalisation...). Si nécessaire, il y a la possibilité d'être accompagné sur ces outils par les services de 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 (Tabac, Débits de boisson et HACCP). Pour son bon développement, le locataire-gérant devra se faire accompagner par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine.

Il devra disposer d'un apport personnel minimum de 10 000 € afin d'assurer une partie du financement des stocks (notamment celui du tabac), le petit équipement (ustensiles de cuisine et vaisselle) les frais administratifs et de formation. Le besoin en investissement total est estimé à 30 000 € environ.

Modalité d'occupation :

Le locataire-gérant devra s'acquitter d'un loyer mensuel progressif suivant les conditions suivantes :

- Un loyer mensuel de 480 € HT les 6 premiers mois ;
- Un loyer mensuel de 640 € HT les 6 mois suivants ;
- Un loyer mensuel de 800 € HT à partir de la 2^{ème} année d'activité et les années suivantes.

À cela s'applique l'indice de réévaluation annuelle du loyer.

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 ;
 - Le CV du candidat, développant notamment l'historique des activités de même type exercées ;
 - Un plan de financement initial et des éléments prévisionnels ;
 - Un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture sur un mois (amplitudes horaires, jours d'ouvertures...) ;
 - Une attestation bancaire de solvabilité ;
 - Un extrait de casier judiciaire.

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

- **De pièces administratives :**
 - Copie en couleur de la carte nationale d'identité ;
 - Copie des diplômes qualifiant pour la 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 Saint-Georges-de-Reintembault au plus tard **le Lundi 24 juin 2024 à 12 heures**, cachet de la poste ou date de mail faisant foi, à :

Mairie de Saint-Georges-de-Reintembault
2 rue Janvier
35420 SAINT-GEORGES-DE-REINTEMBault

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

- Admissibilité :

Sera admissible tout candidat souhaitant exploiter un fonds de commerce en location-gérance. Néanmoins, il est demandé aux candidats une expérience avérée 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 Saint-Georges-de-Reintembault 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 / de l'expérience / de la compétence du candidat ;
- De la qualité du projet / du concept d'exploitation / de l'équilibre économique ;
- Des moyens humains ;
- De la variété des produits proposés et des prix pratiqués.

Outre ces éléments, il sera aussi regardé dans les critères de sélection des candidats : l'originalité de l'offre (notamment de la partie restauration), l'intégration dans le tissu économique et les horaires d'ouvertures (en association avec la vie locale).

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 **vendredi 28 juin 2024**.

A l'issue de ces entretiens, le jury se prononcera sur le choix définitif du candidat. La commune de Saint-Georges-de-Reintembault 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.

