



APPEL A CANDIDATURE
MISE EN LOCATION-GERANCE
DE L'AUBERGE – HÔTEL DU COUESNON
SUR LA COMMUNE DÉLÉGUÉE DE
VENDEL

Appel à candidature p. 2

Dossier de candidature p. 3 à 10

APPEL A CANDIDATURE

MISE EN LOCATION-GERANCE

DE L'AUBERGE – HÔTEL DU COUESNON

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

Objet : propriétaire des murs et d'un fonds de commerce de bar-hôtel-restaurant, la commune déléguée de Vendel (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 janvier 2022.

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 29 octobre 2021 à 12 h.

Pour toute candidature retenue, une date pour les entretiens professionnels est prévue le mercredi 10 novembre 2021.

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 : fermé

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-GÉRANCE DE L'AUBERGE – HÔTEL DU 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

1. Présentation de la commune

La Commune de Vendel a fusionné avec les communes voisines de Saint-Georges-de-Chesné, Saint-Jean-sur-Couesnon et Saint-Marc-sur-Couesnon pour former la commune nouvelle de Rives-du-Couesnon depuis le 1er janvier 2019 (2 858 habitants au total).

Vendel se situe au nord-est du Département d'Ille-et-Vilaine, au croisement des routes départementales 105 et 22, en proximité de l'autoroute des estuaires A84, à 41 kms de Rennes, 47 kms du Mont-Saint-Michel, et localement à 11 kms de Fougères et 10 kms de Saint-Aubin-du-Cormier. D'une superficie de plus de 600 hectares, elle compte plus de 400 habitants.

Dans la commune déléguée de Vendel, on compte les commerces suivants : une boulangerie-épicerie, le bar-hôtel-restaurant L'Auberge du Couesnon.

En artisans : un vendeur de machines agricoles (plombier, BTP, motoculture) et un artisan plâtrier exercent sur la commune.

2 maraichers et un producteur de ventes de produits à la ferme viennent compléter l'offre commerciale.

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. Vendel accueille 2 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.

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

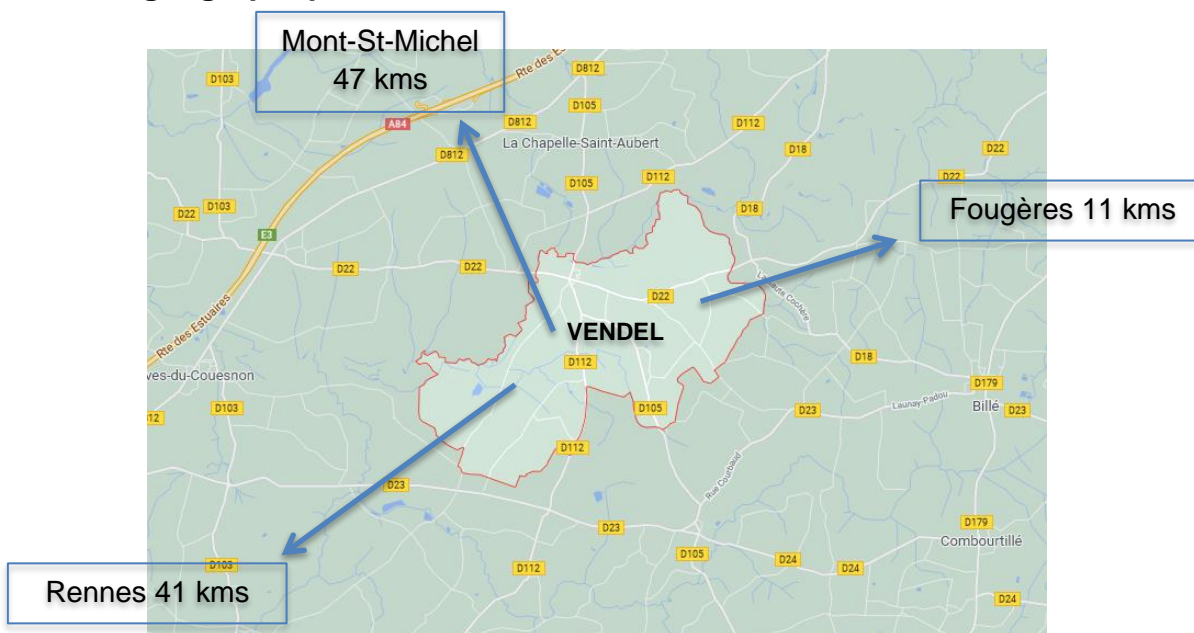
La commune dispose d'une salle des fêtes - aux normes d'accessibilité et de sécurité, d'une capacité maximum de 200 personnes, avec cuisine équipée. Appréciée, elle est louée le week-end.

La bibliothèque municipale de Vendel, à proximité de l'école et de la mairie, est ouverte les mardi et samedi.

Vendel possède un beau patrimoine historique, comme l'église Saint-Martin inscrite au titre des monuments historiques, le moulin de Blot ou des vestiges archéologiques, et de nombreux sentiers de randonnées situés le long du Couesnon.

2. Localisation et spécificités du commerce

Situation géographique de Vendel :



Situation géographique du commerce :

Le commerce, sous l'enseigne L'Auberge du Couesnon, est situé en plein centre-bourg, au croisement des routes départementales 105 et 22, d'une superficie totale de 450 m². Il bénéficie d'une bonne visibilité et d'un parking privé, avec places de stationnement réservées à la clientèle.





Salle principale restaurant 50 couverts (70m²)



Une des 4 chambres : (entre 11 et 15 m² chaque chambre)



3. Le contexte pour le porteur de projet

La commune de Rives-du-Couesnon est propriétaire depuis plusieurs années des murs d'un bar-hôtel-restaurant sur la commune déléguée de Vendel. Elle est également propriétaire d'une Licence IV.

Le fonds de commerce, sous l'enseigne L'Auberge du Couesnon, est exploité par un couple qui exerce depuis 2002. Leur souhait est d'arrêter leur activité fin novembre 2021.

La commune va acquérir dans les prochaines semaines le fonds de commerce des exploitants actuels.

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 janvier 2022.

L'auberge dispose d'une salle de bar, d'une salle de restaurant de 50 couverts. 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.

La partie Hôtel se compose de 4 chambres, dont une chambre adaptée PMR au rez-de-chaussée, avec pour chacune d'entre elle, une salle d'eau privative et des sanitaires.

Ce commerce est actuellement ouvert tous les midis de la semaine et le week-end sur réservation pour tous repas de famille ou autres. Le dernier bilan au 31/08/2020 fait apparaître un chiffre d'affaires de 190 201 € pour un résultat net de 22 950 € (malgré 2 mois ½ de fermeture administrative suite confinement Covid). Depuis 2002, l'activité a toujours été régulière et progressive, hormis les événements liés à la crise sanitaire.

Il existe un appartement privé au-dessus, de type T4, composé d'une pièce de vie, 3 chambres, 1 bureau, 1 salle de bain, 1 salle d'eau et WC séparé. Ce logement est réservé pour le futur locataire-gérant.

Un jardin attenant à l'auberge est entretenu par la commune. La commune va prochainement étudier l'aménagement de la cour extérieure (entrée, parking, terrasse). Le locataire-gérant sera intégré dans le projet.

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 hôtel-restaurant de communiquer sur les outils WEB (Facebook, Google + My Business, géolocalisation...). Possibilité d'accompagnement par la CCI. Site internet existant.

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 617 € HT pour le commerce. Les conditions de location seront définies par un bail commercial.

Le montant du loyer mensuel de l'appartement est de 469 €.

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 29 octobre 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 **mercredi 10 novembre 2021**.

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.