

COMMERCE
DE
SAINT-JEAN-SUR-COUESNON
Dossier de candidature

Location-gérance d'un fonds de commerce

Bar – Tabac – Jeux – Epicerie – Restauration (optionnelle)

Saint-Jean-sur-Couesnon,
commune déléguée
de
Rives-du-Couesnon
(Ille-et-Vilaine)



SOMMAIRE

- **1. L'opportunité**
- **2. Rives-du-Couesnon : un territoire dynamique**
- **3. Le commerce de Saint-Jean : localisation et infrastructure**
- **4. Votre projet : objectifs et vision**
- **5. Le profil recherché**
- **6. Cadre juridique et conditions d'exploitation**
- **7. Calendrier et processus de sélection**
- **8. Constitution du dossier de candidature**

1. L'opportunité

Un établissement clé en main attractif

La commune de Rives-du-Couesnon recherche un locataire-gérant dynamique et motivé pour exploiter le commerce de Saint-Jean-sur-Couesnon, un établissement emblématique du centre-bourg depuis plusieurs années.

Cette opportunité offre :

- Un emplacement stratégique en plein centre-bourg avec excellent potentiel de clientèle
- Une infrastructure complète et aux normes : cuisine professionnelle équipée, salle restaurant 30 couverts, bar, épicerie, terrasse
- Un logement privé (4 pièces + SDB) intégré au-dessus du commerce (rénové en 2025)
- Une licence IV déjà en place, propriété de la commune

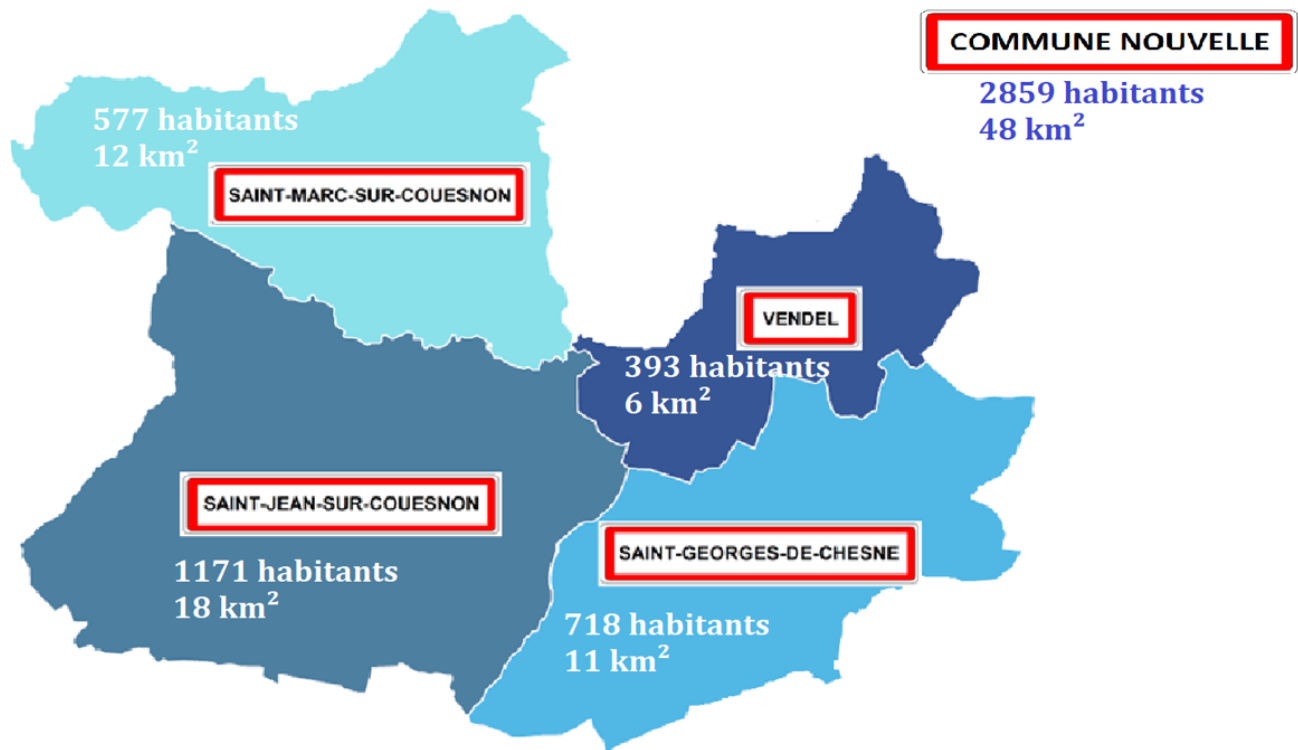
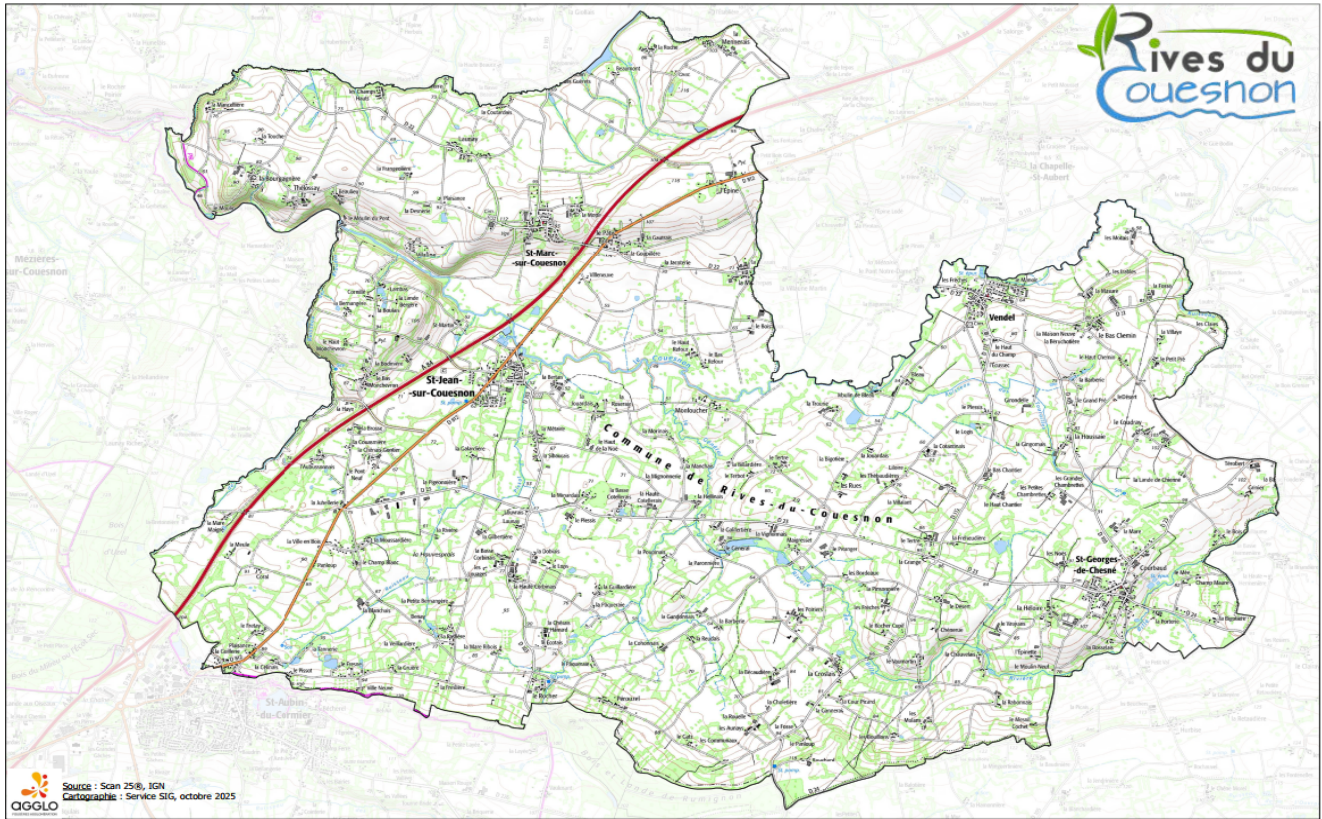
Date-clé

⇒ **Démarrage souhaitable : quatrième trimestre 2026**

2. Rives-du-Couesnon : un territoire dynamique

Localisation stratégique

Saint-Jean-sur-Couesnon est une commune déléguée de la commune nouvelle de Rives-du-Couesnon (2 973 habitants), créée en 2019.



Situation géographique de Saint-Jean-sur-Couesnon



Équipements et services de la commune nouvelle

- À 33 km de Rennes | À 16 km de Fougères | À 4 km de Saint-Aubin-du-Cormier
- Accès autoroute A84 (Estuaires) : proximité immédiate
- RD 812 : axe routier majeur

Profil démographique et équipements

Plus de 1 200 habitants à Saint-Jean-sur-Couesnon

Équipements clés :

- École maternelle et élémentaire publique (fait partie du RPI 2 communes sur 5 sites ; ~300 élèves)
- Micro-crèche avec 11 places

- Accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH)
- Maison d'assistantes maternelles (MAM) et assistantes maternelles indépendantes
- Salle des fêtes (200 places, cuisine équipée)
- Salle des sports avec mur d'escalade
- Lotissement de 35 lots en phase de commercialisation

Tissu commercial et artisanal

Le fonds de commerce appartient à la commune nouvelle de Rives-du-Couesnon, dont le tissu commercial et artisanal s'étend sur les 4 communes déléguées :

- **Saint-Jean-sur-Couesnon** : restaurant-bar-tabac-épicerie-jeux, garage automobile, brasserie artisanale, et artisans du bâtiment (couverture, plomberie-chauffagiste, électricité, charpente, plâtrerie)
- **Saint-Georges-de-Chesné** : commerce multiservices (alimentation, café, tabac, relais Poste, station essence), et artisans (menuiserie-agencement, paysagiste-pépiniériste, peinture, revêtements sols et murs) et éco-lieu gîtes de La Rivée
- **Saint-Marc-sur-Couesnon** : restaurant-bar-tabac multiservices, boulangerie, et artisans (maçonnerie, plomberie, esthétique-coiffure)
- **Vendel** : auberge (bar-hôtel-restaurant), et artisans (plâtrerie, maréchalerie, matériel agricole)

Proximité de Saint-Aubin-du-Cormier, Fougères et Rennes pour les services médicaux et paramédicaux

3. Le commerce de Saint-Jean-sur-Couesnon : localisation et infrastructure

Position idéale

Centre-bourg stratégique | Visibilité maximale | Parking | Proximité transports en commun



Façade bar – tabac – jeux



Devanture restaurant

Surfaces et installations

Élément	Détails
Surface totale	340 m ²
Salle restaurant	50 m ² – 30 couverts
Salle bar et épicerie	Connectée – Exposition optimale
Bureau et réserves	Entièrement équipé
Terrasse extérieure	Client + cour intérieure
Sanitaires	WC client + douche

Espace restauration



Salle principale – 30 couverts



Salle de réception

Espace bar et tabac



Comptoir bar-tabac



Salon convivial

Terrasse et cour extérieure



Terrasse extérieure



Cour intérieure

Équipement culinaire

Cuisine aux normes professionnelles disposant de :

- Labo (préparation des matières premières)
- Office (passe et mise en assiette)
- Réserves sèche et classique
- Coin plonge complet

Logement du locataire-gérant

Appartement privé réservé (étage) :

- 4 pièces
- Salle de bain
- WC indépendant

Le logement a été rénové en 2025.

4. Votre projet : objectifs et vision

Nous recherchons un projet dynamique et pérenne contribuant à l'animation du centre-bourg et répondant aux besoins des habitants.

Le commerce dispose aujourd'hui d'une activité de bar, tabac, jeux, restauration et épicerie. Toutefois, la restauration n'est pas une activité obligatoire. Les candidats sont invités à proposer un projet adapté à leur expérience, à leurs compétences et aux besoins du territoire.

Le fonds de commerce comprend notamment :

- Une activité de bar ;
- Un débit de tabac ;
- Une Licence IV propriété de la commune ;
- Une activité de jeux ;
- Une activité d'épicerie de proximité ;
- Une activité de restauration (facultative).

Les projets pourront s'appuyer sur tout ou partie de ces activités.

Éléments attendus

La Commune appréciera particulièrement :

- La qualité et la cohérence du projet présenté ;
- La capacité à créer un lieu de convivialité et de rencontre ;
- L'amplitude des horaires proposée en cohérence avec la vie locale ;
- **L'entretien impeccable du lieu – environnement propre et attrayant**
 - L'intégration au tissu économique et associatif local ;
 - Les partenariats envisagés avec les acteurs du territoire ;
 - Les perspectives de développement et de pérennisation de l'activité ;
 - La communication et la promotion du commerce auprès des habitants et visiteurs.

Pour les projets intégrant une activité de restauration, une attention particulière sera portée à la qualité de l'offre proposée et à la valorisation des produits locaux.

5. Le profil recherché

Compétences essentielles

- Expérience dans le commerce, la gestion d'un établissement recevant du public, le bar, le tabac, la restauration ou toute activité équivalente ;
- Capacités de gestion administrative, commerciale et comptable ;
- Sens de l'accueil et du service à la clientèle ;
- Aisance avec les outils numériques et les réseaux sociaux ;
- Capacité à développer et animer une activité commerciale de proximité.

Cas particulier des projets avec restauration

Lorsque le projet comprend une activité de restauration nécessitant la préparation de repas, une qualification professionnelle adaptée (CAP Cuisine ou expérience significative dans le domaine de la restauration) sera appréciée.

Qualités recherchées

- Esprit entrepreneurial ;
- Sens du contact humain ;
- Rigueur et organisation ;
- Autonomie et réactivité ;
- Volonté de s'inscrire durablement dans la vie locale.

Organisation de l'exploitation

- Pour un projet intégrant une activité de restauration régulière, l'exploitation en couple ou en duo peut constituer un atout afin d'assurer la gestion simultanée de la cuisine, du service et de l'accueil.
- Pour un projet sans activité de restauration ou avec une offre de restauration limitée, l'exploitation peut être assurée par une seule personne selon l'organisation retenue.

La collectivité reste ouverte à différents profils et configurations dès lors que le projet présenté apparaît viable et cohérent.

6. cadre juridique et conditions d'exploitation

Modalités d'occupation

- Contrat de location-gérance défini entre la Commune et le candidat sélectionné
- Loyer mensuel pour les murs (montant à définir)
- Fonds de commerce (matériel, licence IV) avec modalités spécifiques

Formalités obligatoires

Le locataire-gérant doit accomplir :

- **Permis d'exploitation** (formation obligatoire 20 h)
- **Certificat d'hygiène alimentaire (HACCP)** (formation 14 h)
- **Immatriculation registre commerce et sociétés (KBIS)**

Accompagnement proposé

La collectivité recommande fortement :

- **Accompagnement CCI d'Ille-et-Vilaine** – Diagnostic, conseil, financement

7. Calendrier et processus de sélection

Vendredi 14 août	Réception des dossiers
Fin août	Évaluation et admissibilité
Début septembre	Sélection et convocations
Mi-septembre	Entretiens et sélection finale
Fin septembre	Notification et signature
Démarrage	Exploitation de l'établissement

Critères de sélection

Les dossiers seront évalués selon :

- **Profil / Expérience / Compétences** du candidat
- **Qualité du projet** (concept, offre, équilibre économique)
- **Variété et Tarification** des produits/services proposés
- **Moyens humains** et matériels engagés
- **Originalité** et différenciation de l'offre
- **Intégration** au tissu économique local
- **Horaires d'ouverture** en adéquation avec la vie locale

Entretiens

Les candidats sélectionnés présenteront leur dossier devant les élus de la collectivité et le conseiller de la CCI. L'entretien validera la cohérence du projet et la capacité du candidat à le réaliser.

8. Constitution du dossier de candidature

Documents obligatoires

Votre dossier doit impérativement comprendre :

Note de présentation du projet d'exploitation (OBLIGATOIRE)

3–5 pages structurées incluant :

- **Motivations** – Pourquoi cette opportunité ? Votre vision ?
- **Offre proposée** – Menu/concept, prix positionnement marché
- **Stratégie restauration (si applicable)** – Sourcing local, partenariats
- **Moyens humains** – Effectifs, rôles, compétences
- **Communication** – Présence digitale, événements, animations
- **Horaires et Planning** – Jours/heures d'ouverture

Pièces administratives

- Curriculum vitae détaillé – Historique d'expériences professionnelles (commerce, restauration, accueil...)
- Copie CNI couleur
- Diplômes ou expérience en restauration, si applicable (CAP minimum) *
- Plan de financement – Ressources et besoins
- Attestation bancaire de solvabilité
- Extrait casier judiciaire
- KBIS et liasses fiscales (si activité antérieure)
- Lettres de recommandation (optionnel – très apprécié)

*la détention d'un CAP Cuisine n'est pas obligatoire pour les candidats dont le projet ne comporte pas d'activité de restauration nécessitant la préparation de repas.

Les candidats doivent toutefois justifier de compétences ou d'une expérience en adéquation avec le projet présenté et les activités qu'ils souhaitent développer au sein du commerce.

Mode de remise du dossier

Vendredi 14 août 2026 à 12h00 (cachet de la poste faisant foi)

- **Courrier postal** : Mairie de Rives-du-Couesnon, 4 rue Nationale - Saint-Jean-sur-Couesnon, 35140 Rives-du-Couesnon
- **Voie électronique** : mairie@rivesducouesnon.fr
- **Téléchargement** : www.rivesducouesnon.fr

Contact et questions

- **Mairie de Rives-du-Couesnon**
- **4 rue Nationale**
- **35140 Rives-du-Couesnon**
- **Tél : 02 99 39 12 57**
- **Courriel : mairie@rivesducouesnon.fr**

Bonne chance à votre projet !