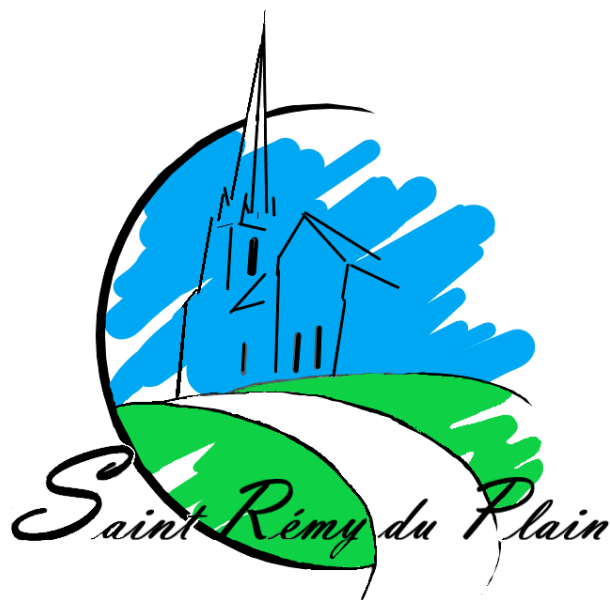




APPEL À CANDIDATURE

**MISE EN LOCATION-GÉRANCE
D'UN BAR - TABAC – ÉPICERIE
et PETITE RESTAURATION
SUR LA COMMUNE DE
SAINT-RÉMY-DU-PLAIN (35560)**

Appel à candidature p. 2

Dossier de candidature p. 3 à 11

APPEL À CANDIDATURE

MISE EN LOCATION-GÉRANCE

D'UN BAR - TABAC – ÉPICERIE

et PETITE RESTAURATION

Identification de l'organisme demandeur :

La commune de Saint-Rémy-du-Plain située en Ille-et-Vilaine (35560).

Objet :

La commune de Saint-Rémy-du-Plain va prochainement acquérir le fonds de commerce du Bar (avec licence IV), Tabac (avec licence) et Épicerie, sous l'enseigne « La Rencontre », dans le but d'effectuer d'importants travaux de rénovation et de remises aux normes. La commune souhaite confier l'exploitation de ce commerce de proximité à un professionnel et lance ainsi un appel à candidature pour l'exploitation du fonds de commerce en location-gérance.

Modalités d'attribution :

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

Dépôt du dossier :

Pour les candidatures retenues, les candidats seront avertis d'une date d'entretien professionnel avec visite du commerce.

RETRAIT DU DOSSIER DE CANDIDATURE :

Le dossier de candidature en version papier est à retirer sur demande à la mairie de Saint-Rémy-du-Plain, 1 rue de l'Église - 35560 Saint-Rémy-du-Plain.

Mairie - horaires d'ouverture au public :

Lundi : 8h45 – 12h30 / 14h – 17h00

Mardi : 8h45 – 12h30

Mercredi : Fermé

Jeudi : 8h45 – 12h30 / 14h – 17h00

Vendredi : 8h45 – 12h30

Samedi : 8h30 – 11h30

Tél : 02 99 73 62 05

Le dossier est également disponible par voie électronique sur demande :

Contact : saint.remy.mairie@wanadoo.fr

Ou à télécharger sur le site de la commune : <https://saint-remy-du-plain.fr>



DOSSIER DE CANDIDATURE MISE EN LOCATION-GÉRANCE D'UN BAR - TABAC – ÉPICERIE et PETITE RESTAURATION

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-Rémy-du-Plain est une commune rurale du nord de l'Ille-et-Vilaine, située entre Rennes et Le Mont-Saint-Michel. Elle appartient depuis 2017 à Couesnon Marches de Bretagne, intercommunalité composée de 15 communes.

Avec 819 habitants (relevé INSEE 2025), Saint-Rémy-du-Plain dispose d'une école publique, d'entreprises artisanales et commerciales, ainsi qu'une zone artisanale en voie de développement.

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

- Le commerce est située en centre-bourg. Le bourg est traversé par la RD 794 (Sens-de-Bretagne / Combours).
- Ce commerce est le dernier commerce alimentaire de la commune.
- Des activités associatives, culturelles, touristiques et sportives sont régulièrement proposées sur la commune par les associations communales et/ou intercommunales.
- La qualité de ses paysages et la présence de circuits de randonnées valorisent l'environnement communal.
- Enfin, pour développer ses atouts et son identité rurale, la commune de Saint-Rémy-du-Plain porte depuis plusieurs années un projet de revitalisation de son centre-bourg.

2. Localisation et spécificités du commerce

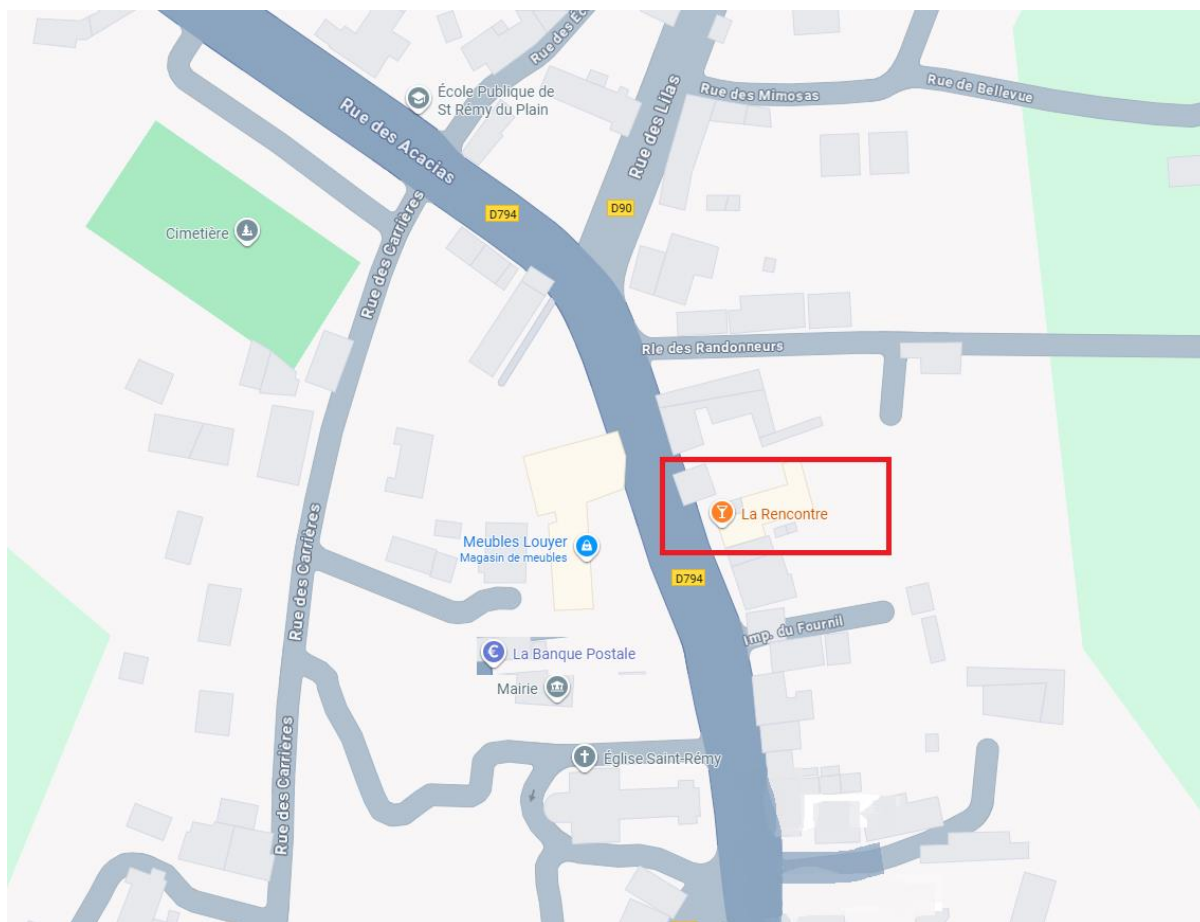
Situation géographique de Saint-Rémy-du-Plain :

La commune de Saint-Rémy-du-Plain se situe à l'intersection de 2 routes départementales, la D794 (+ de 2 500 véhicules/jour) et la D90, non loin de l'entrée et sortie de l'autoroute A84 (20 km), à 35 km de Fougères et à 37 km de la capitale de la Bretagne, Rennes.

Situation géographique du commerce :

Le commerce, sous l'enseigne « La rencontre », est situé en plein centre-bourg au 14 rue de l'Église. Il bénéficie d'une bonne visibilité, de nombreuses places de stationnement à proximité et adaptés aux poids lourds.





Vues extérieures du commerce et de ses abords :

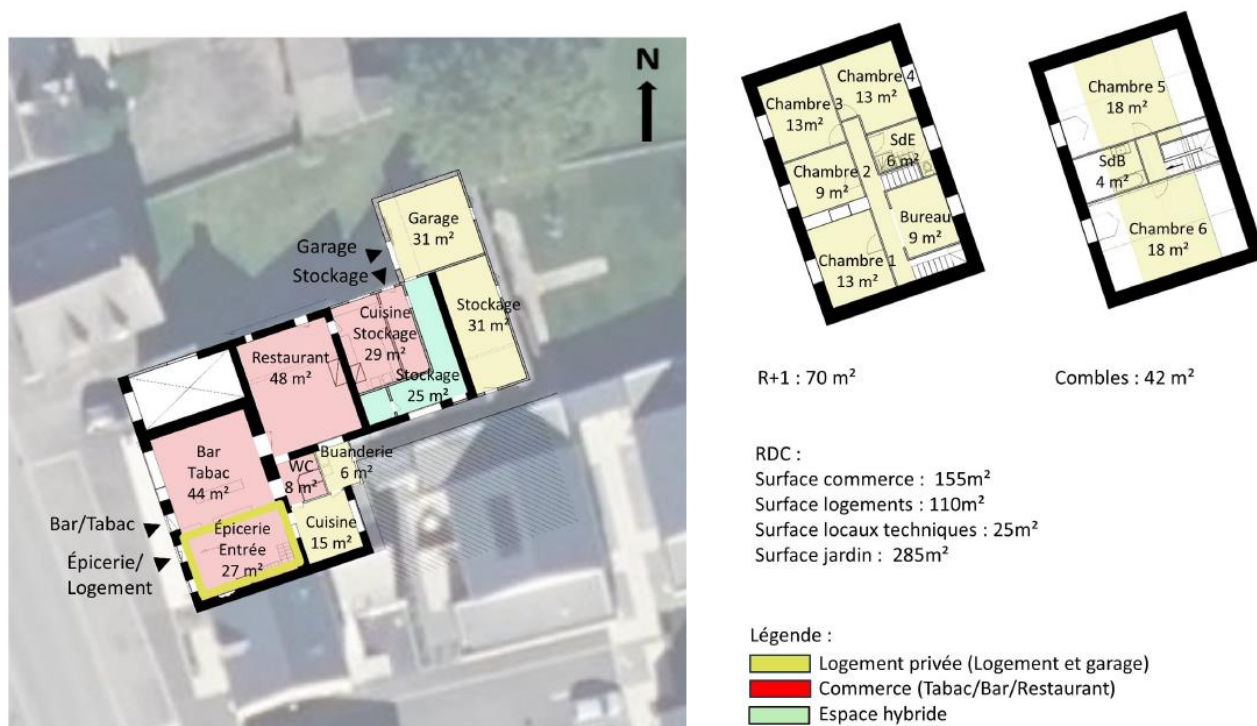


Parking face au commerce :



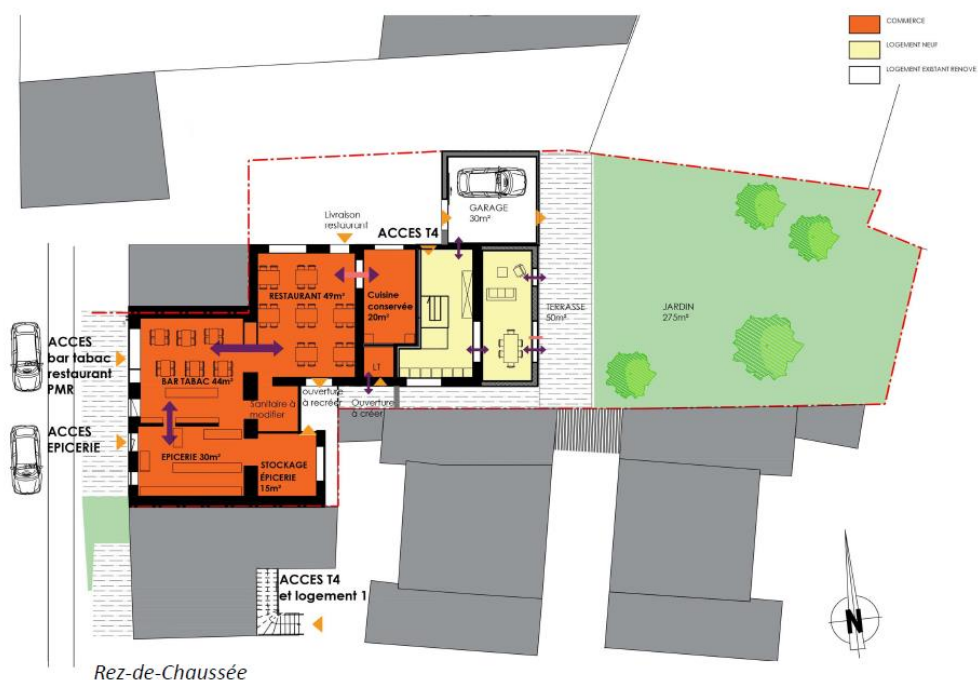
Plan actuel du commerce « La Rencontre » – 2025 :

Le bar-tabac restaurant épicerie: Etat existant du bâti



Plan futur du commerce « La Rencontre » – 2026 :

Scénario retenu pour le bar-tabac-restaurant-épicerie



atelier Perroteau-Hennio architecte- Folk Paysages- Nord-Sud Ingénierie- Akhos/ Etude globale menée sur la commune de Saint-Rémy-du-Plain 12

3. Le contexte pour le porteur de projet

Le Bar Tabac Restaurant Épicerie « La Rencontre » est tenu depuis une vingtaine d'année par un exploitant qui arrive à la retraite. Les murs lui appartiennent également. La configuration et l'état actuel des locaux, ainsi que le vieillissement des équipements professionnels rendent difficile la recherche d'un nouvel exploitant (la cuisine n'est plus aux normes, l'activité restaurant a progressivement disparu).

Considérant que ce commerce constitue un véritable outil social pour la population locale et ses alentours, la commune de Saint-Rémy-du-Plain va prochainement acquérir les murs et le fonds de commerce dans le but d'effectuer d'importants travaux de rénovation et de remises aux normes.

La commune souhaite confier l'exploitation de ce commerce de proximité à un professionnel et lance ainsi un appel à candidature pour l'exploitation du fonds de commerce en location-gérance.

Pendant la durée des travaux (prévoir environ un an de travaux), les activités seront relocalisées à proximité du commerce actuel, dans un local municipal. Ce dernier sera aménagé temporairement afin de permettre au locataire-gérant de poursuivre l'exercice des activités existantes et de développer une petite partie restauration. Les lieux seront disponibles en janvier 2026.

Cet établissement engendre une activité qui conviendrait à une personne, le temps de la relocalisation.

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 devra être titulaire de la licence tabac, activité importante pour ce commerce
- Le locataire-gérant renforcera l'animation en centre-bourg. Le commerce « La Rencontre » est central dans ce projet d'animation et l'attractivité du village : il sera largement ouvert, avec des horaires en lien avec le territoire et ses habitants.
- Il sera primordial de dispenser un service de qualité à l'ensemble de la clientèle. Le locataire-gérant s'efforcera de maintenir un environnement propre et attrayant où le client se sentira à l'aise pour venir chercher les produits ou boire un verre en toute convivialité.
- Le locataire-gérant mettra en avant la partie épicerie, il se distinguera par son sens de l'accueil et la qualité de service apporté à la clientèle, qu'il fidélisera, tout en faisant évoluer son offre de produits et de services. Il privilégiera les produits de territoire locaux et les circuits courts.
- Le locataire-gérant mettra en avant la partie « petite restauration » (sandwiches, wraps, salades composées, croque-monsieur, quiches, pizzas, paninis, planches etc...) : les attentes des consommateurs ont considérablement changé ces dernières années, ils recherchent des offres alimentaires rapides, de type snacking, à préparer et à consommer sur place ou à emporter. La petite restauration répond parfaitement à ce besoin, en proposant des plats simples, gourmands et accessibles en termes de prix, le tout dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité alimentaire.
- Des connaissances en comptabilité et toute matière utile à la gestion de ce type d'établissement sont indispensables. 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, 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, FDJ, 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. Un parrainage pour créateurs d'entreprise est envisageable auprès du réseau « Initiative Pays de Fougères ».

Il devra disposer d'un apport personnel minimum de 10 000 € afin d'assurer une partie du financement des stocks (notamment celui du tabac), les équipements manquants, 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 400€ HT jusqu'à la fin des travaux

Un loyer mensuel de 600€ HT une fois le commerce réhabilité dans le bâtiment rénové

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 une semaine (amplitudes horaires, jours d'ouvertures...).
 - Une attestation bancaire de solvabilité.

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 en couleur de la carte nationale d'identité ;
 - Un extrait de casier judiciaire vierge ;
 - Le cas échéant, 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-Rémy-du-Plain à :

Mairie de Saint-Rémy-du-Plain
1 rue de l'Église
35560 Saint-Rémy-du-Plain

Les offres par voie électronique sont admises. Contact : saint.remy.mairie@orange.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 en matière de commerce et gestion.

En tout état de cause, la commune de Saint-Rémy-du-Plain 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 / du concept d'exploitation /de l'équilibre économique ;
- De la variété des produits proposés et des prix pratiqués ;
- Des moyens humains.

Outre ces capacités, l'originalité de l'offre, l'animation du commerce, 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, les candidats seront avertis d'une date d'entretien professionnel avec visite du commerce.

À l'issue de ces entretiens, le jury se prononcera sur le choix définitif du candidat. La commune de Saint-Rémy-du-Plain restera souveraine, en toute circonstance, pour désigner le choix du futur locataire-gérant.

Un courrier sera notifié aux candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, dès que la commune aura arrêté son choix.