

GERANCE D'UN BAR – TABAC – RESTAURANT

à Savennières (49170)

LES ATTENTES DE LA COMMUNE

Date limite de remise des dossiers de candidature :

Dimanche 25 février 2018 à 24 heures

Entretien avec les candidats préselectionnés le vendredi 9 mars à 14h

Choix du locataire-gérant au plus tard le samedi 17 mars à 12 h

Le bar-restaurant et le débit de tabacs dénommé « Le Chenin » sont la propriété de la commune ainsi que les locaux dans lesquels ils sont exploités, situés sur la place du village, face à l'église. Ce commerce a été exploité en location-gérance depuis 2009.

La Commune a décidé de lancer un appel à candidatures pour le recrutement d'un nouveau gérant dont l'entrée en fonction est prévue le 1^{er} avril 2018, voire courant mars. La commune attire l'attention des candidats sur l'impossibilité pour une personne seule d'assurer de façon satisfaisante la marche du commerce, en particulier en période touristique

La Commune de Savennières s'oblige à donner en location-gérance un commerce de restauration-bar-presse-jeux disposant d'une licence de débit de boissons de 4^{ème} catégorie auquel sont adjoints un débit de tabacs et un Point Poste.

L'exploitant s'oblige à assurer la gestion du « point Poste » dans le cadre d'une convention conclue directement avec LA POSTE qui lui assure un revenu complémentaire.

En raison des contraintes administratives imposées aux gérants des débits de tabacs, le locataire-gérant sera, au moins pour cette activité, obligatoirement une personne physique ou une société en nom collectif. Dans le cas où celui-ci souhaiterait adopter une autre forme de société pour l'exploitation de l'activité « bar et restauration », le contrat de location gérance pourra être scindé, sans toutefois qu'à aucun moment l'une des deux activités puisse être poursuivie indépendamment de l'autre, et sous la condition d'une totale solidarité entre les deux structures.

Présentation de la commune et de sa vocation touristique

SAVENNIERES est une commune rurale située en bord de Loire à une distance de quinze kilomètres au Sud d'Angers. Elle fait partie de la communauté urbaine Angers Loire Métropole. La commune, qui compte environ 1400 habitants, est desservie par le train (TER) et reliée à Angers par le réseau de bus urbains.

La commune a achevé la réhabilitation du centre bourg, devenu en partie piéton, dans le cadre des Petites cités de caractère et des Villes et villages remarquables d'Anjou.

Le centre bourg comporte à ce jour trois commerces en activité, à savoir une boulangerie, un commerce alimentaire (épicerie-boucherie-crèmerie-cave) et un bar-tabac-restaurant-point-Poste.

Elle possède une vocation touristique affirmée en raison de la richesse de son patrimoine naturel et architectural (en particulier son église du X^{ème} s.), de la réputation des vins auxquels la commune a donné son appellation (AOC « Savennières ») et de sa situation sur le circuit de «La Loire à vélo».

Pendant une période de quelques mois, il est donc nécessaire que le commerce soit ouvert le plus largement possible, y compris les fins de semaines et les jours fériés.

En saison hivernale, la marche du commerce est ralentie, mais elle peut être développée pour peu que la population locale trouve chez l'exploitant un accueil de qualité et un concept de restauration adapté.

Un concept unique de restauration est donc peu susceptible de satisfaire tout au long de l'année une clientèle aussi différente que celle des deux périodes qui ont été identifiées.

En période estivale, la clientèle de passage, souvent cycliste, est le plus souvent à la recherche d'une formule à la fois légère, variée et rapide, proposée avec une grande souplesse horaire.

Pendant le reste de l'année, l'offre doit être adaptée en fonction d'une clientèle le plus souvent locale que l'exploitant aura su capter.

Le locataire-gérant se devra d'intégrer ces éléments dans son offre en proposant des choses simples à préparer pour les clients de passage pressés mais aussi des menus plus recherchés pour une clientèle souhaitant un repas de restaurant.

La qualité du service de restauration dépend en premier lieu de la qualification et de l'expérience de l'exploitant. Dans le recrutement de son nouveau gérant, la commune attachera la plus grande attention aux références qu'il pourra présenter.

En raison de la vocation viticole de la commune, l'intérêt des candidats pour le vin constituera un atout.

Tout au long de l'année, le locataire-gérant coopérera avec les associations de la commune quand elles organisent des manifestations festives. Il prendra aussi ses propres initiatives pour organiser des animations.

Présentation des bâtiments du commerce actuel

La Commune de Savennières a restructuré et rénové les locaux qui abritent l'exploitation du commerce et renouvelé l'essentiel du mobilier et des installations servant à cette exploitation dans l'esprit d'un bistrot villageois de telle sorte que le locataire-gérant n'aura pas à prendre d'engagements financiers importants. La commune pourra ainsi privilégier, dans le choix de son nouveau gérant, les qualités et compétences personnelles de ce dernier.

Pour l'exploitation de ce commerce, la Commune mettra à la disposition du locataire-gérant un ensemble immobilier servant à l'exploitation du fonds, sis à SAVENNIERES (49170) 1 et 3 rue de la Mairie, se composant de deux constructions mitoyennes ayant façade sur la place et communiquant entre elles au rez-de-chaussée, comprenant :

- au RDC : à l'angle de la rue de la Mairie et de la rue Duboys d'Angers, une vaste pièce à l'usage de la clientèle du bar et du restaurant d'une superficie de 38 m² environ, dotée, sur l'arrière, d'un espace toilettes.

- en façade sur la place de l'église, une deuxième pièce dans laquelle existe un meuble à usage de bar ainsi qu'un comptoir dédié à la vente de tabacs, d'une superficie de 20 m² environ, se poursuivant par les locaux techniques à usage de cuisine (10 m²), arrière cuisine et réserve (11 m²) et cave.

- au 1^{er} étage : une pièce pouvant être à l'usage de la clientèle, d'une superficie de 31 m², un local sécurisé à usage de réserve de tabacs et un logement duplex d'une superficie de 45 m² environ réservé à l'habitation de l'exploitant.

- au 2^{ème} étage : un grenier non aménagé.

- en outre, la Commune consent au locataire-gérant une autorisation d'occupation du domaine public et met à disposition un pare-vent sur la place à usage piéton séparant l'église des locaux du commerce.

Présentation des équipements du commerce actuel

La commune met aussi à disposition du locataire-gérant les équipements et matériels suivants

- une armoire, 1 meuble bas four avec tiroir, 2 meubles haut, 2 établis, 1 évier, 1 bac, 1 caisson à tiroirs, 2 armoires, 1 porte, 2 étagères en fil métallique, 1 desserte

- four électrique Whirpool AKZ210 IX

- hotte Whirpool AKR9661 IX

- plaque de cuisson Brandt TV610BT1

- lave-vaisselle

- table de cuisine inox

- 1 armoire positive

- 1 armoire négative

- 2 étagères plastiques

- 2 étagères inox

- 1 porte assiettes mural + porte bons de commande

- réfrigérateur

- meuble bar (comptoir)

- lave verre N22 A Silanos

- frigo bouteilles 2 portes

- 5 tables bistrot

- 15 tables de restaurant bistrot

- 24 chaises bistrot

- 14 chaises de restaurant bistrot

- 1 console de restaurant

- 2 chaises de bar

- 4 tabourets de bar

- 7 étagères de bar

- étagères murales

- 3 tables métalliques

- 8 chaises métalliques

- 4 stores déroulants de vitrine

- 4 tringles avec rideaux gris

- 12 chaises de terrasse

- 5 tables blanches italiennes

- 4 tables grises rondes

- 2 parasols

- 1 salon de terrasse (2 fauteuils + 1 canapé + 2 tables)

- 1 barnum léger pliable (6m x 3m)

- un sèche-mains de toilettes

Le matériel mis à disposition du locataire-gérant est sous la responsabilité de ce dernier qui en use raisonnablement et en assure les contrats et les réparations d'entretien.

Le locataire-gérant prendra le fonds de commerce et ses accessoires, les locaux, les installations, les matériels et les ustensiles servant à son exploitation dans l'état où le tout lui sera remis à la date d'effet du contrat. Un état des lieux contradictoire sera établi à son entrée dans les lieux.

Les actuels gérants disposent aussi d'autres matériels (lot de vaisselle, verres et couverts, robot multifonctions, machine à glaçons, caisse et logiciel, enceinte et micros...) que le nouveau gérant pourra acquérir auprès d'eux s'il le juge utile.

Réflexion de la Commune sur le devenir d'une maison mitoyenne

La Commune est propriétaire de la maison et d'une courette mitoyenne des locaux dans lesquels fonctionne le Chenin. Elle est prête à étudier toutes propositions quant à l'utilisation de ce bâtiment situé sur trois niveaux d'habitation pour une surface totale habitable d'environ 100 m² : extension du Chenin, accueil d'un nouveau commerce ou service, transformation en maison d'habitation.

L'extension du Chenin est une possibilité parmi d'autres qui pourra être étudiée si le locataire-gérant a un projet précis de développement de son activité grâce à cet espace et s'il est prêt à acquitter un supplément de loyer permettant à la Commune de rendre l'investissement financièrement supportable.

Loyer

La location-gérance du fonds de commerce donnera lieu au paiement par le locataire-gérant d'une redevance, incluant le loyer des immeubles servant à l'exploitation du fonds, celui du logement et la mise à disposition du matériel.

Le loyer est fixé à 850 euros hors taxes à compter du 1^{er} avril 2018. Il sera indexé sur la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui afférent au 2^{ème} trimestre 2018. Cette révision interviendra de plein droit, chaque année, le 1^{er} jour du mois suivant la date anniversaire du contrat.

Outre ce loyer, le locataire-gérant remboursera au bailleur le montant de la taxe foncière afférente aux immeubles servant à l'exploitation, celle de l'année en cours à la date d'entrée en jouissance étant, le cas échéant, réduite au prorata du temps déjà écoulé depuis cette date.

La Commune met à disposition du Chenin une terrasse sur la place de l'Eglise. Le droit d'occupation du domaine public est fixé à 30 € hors taxes par mois

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur en début de mois pour le mois à venir par chèque bancaire ou par tout autre moyen de paiement qu'il indiquera.

- - - - -