

APPEL A CANDIDATURE

Mise en gérance d'une cellule
commerciale vide



Ville de Caulnes
AGGLOMERATION DE DINAN, COTES D'ARMOR - BRETAGNE

I. APPEL A CANDIDATURE 04

II. DOSSIER DE CANDIDATURE 05

I. APPEL A CANDIDATURE

MISE EN LOCATION D'UNE CELLULE COMMERCIALE VIDE SUR LA COMMUNE DE CAULNES

Identification de l'organisme demandeur : la commune de Caulnes, représentée par Madame Marine LE MOAL, Maire.

Objet : propriétaire de deux cellules commerciales vides en cours de rénovation (dont l'une déjà réservée par un porteur de projet), la commune de Caulnes souhaite confier l'exploitation de la cellule libre à un professionnel, et lance ainsi un appel à candidature pour l'exploitation en location-gérance du fonds de commerce. Livraison du local prévue au 1^{er} trimestre 2024.

Modalités d'attribution :

Le candidat sélectionné sera choisi sur la base de divers éléments ci-après décrits et notamment sur un projet d'exploitation, les compétences et expériences du candidat, la variété des produits et des prestations, les moyens humains et économiques, la période d'ouverture jours et horaires.

Date limite de dépôt du dossier : Vendredi 30 décembre 2022 à 16h,

Pour tout candidat retenu, une date pour les auditions est prévue courant février 2023,

RETRAIT DU DOSSIER DE CANDIDATURE :

- A télécharger sur le site de la commune : <https://caulnes.fr/>
- A la demande par voie électronique :

Contact : mairie@caulnes.fr

- A retirer en version papier à la demande à la Mairie de Caulnes.

Horaires :

Lundi, mercredi, jeudi : 9h à 12h30 / 14h à 17h30,

Mardi : 9h à 12h30,

Vendredi : 8h30 à 12h30 / 14h à 17h,

Samedi : 9h à 12h,

Téléphone : 02 96 88 70 30

Personne référente à contacter : Emily MAUDIEU, manager de commerces (06.07.08.74.63 & managercommerces.pvd@gmail.com)

II. DOSSIER DE CANDIDATURE – MISE EN LOCATION GERANCE D’UNE CELLULE COMMERCIALE VIDE RENOVEE

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE
2. CONTEXTE POUR LE PORTEUR DE PROJET
3. LOCALISATION, SPECIFICITES DU COMMERCE
4. DESCRIPTIF DU DISPOSITIF
5. REGLEMENT DE L’APPEL A CANDIDATURE
 - Les locaux
 - Conditions financières
 - Les candidatures
 - Les projets éligibles
 - Les modalités de réponse à l’appel à projet
 - Le processus de sélection
 - Les critères d’appréciation
 - Les engagements de la Ville de Caulnes
 - Les engagements et objectifs du porteur de projet
6. CONDITIONS D’EXPLOITATION, CADRE JURIDIQUE
7. CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

Caulnes est une commune rurale du sud des Côtes d'Armor, frontalière de l'Ille-et-Vilaine, de 2640 habitants. Située à 30min de Rennes et 40min de Saint-Brieuc, elle appartient depuis 2017 à Dinan Agglomération, intercommunalité de 65 communes.

La commune peut s'appuyer sur plusieurs atouts et potentialités

- La présence d'une crèche, d'une école maternelle, d'une école élémentaire, d'un restaurant scolaire avec fabrication des repas sur place, d'un lycée agricole, d'un CFA. Un important programme d'investissement (2023-2025) porte sur la rénovation et l'extension de l'école élémentaire et du restaurant scolaire.

- La commune est dans une dynamique visant 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, garages), et un marché tous les vendredis de 8h30 à 13h.

L'activité de la Zone Commerciale et des deux Zones Artisanales (ZA des Gantelets & ZA du Bois) participent également à l'attractivité et au potentiel commercial de la ville.

- Caulnes est au **carrefour de l'axe Rennes-Saint Brieuc** (RN12) et de l'axe Saint Malo-Vannes. En termes de transport collectif, Caulnes est desservie par le train TER Bretagne, et rejoint Rennes et Saint-Brieuc en moins de 40min (axe Paris-Rennes-Brest), permettant aux riverains de répondre à des besoins divers (scolaires, navettes domicile – travail). La gare est desservie par trois trains matin et soir. Une ligne de bus Montauban – Caulnes – Dinan est également active.

- La commune est dotée **d'équipements médicaux structurants** avec une densité de professions médicales et paramédicales supérieure à la moyenne départementale : une maison médicale, un cabinet dentaire, un centre de soins infirmier, un EHPAD.

- **Pôle de services publics** regroupant la Mairie, France services et une agence postale communale, pour faciliter les démarches des habitants.

- En matière d'offre de loisirs, des activités associatives, culturelles, touristiques et sportives sont régulièrement proposées sur la commune par les associations communales et/ou intercommunales. La commune se démarque aussi par la présence d'une médiathèque dans son centre-ville qui rayonne sur l'ensemble du canton ; ainsi que d'un complexe sportif avec des travaux de rénovation pour favoriser la croissance des associations et le développement de la pratique sportive.

- La qualité de ses paysages avec la vallée de la Rance et la présence de circuits de randonnées valorisent l'environnement communal.

2. CONTEXTE POUR LE PORTEUR DE PROJET

Par le biais de ces atouts, la commune de Caulnes porte depuis plusieurs années un projet de **revitalisation de son centre-ville**. Il s'agit de se doter d'un projet transversal incluant l'habitat, les services marchands et non marchands, l'aménagement urbain (traversée de centre-bourg/espace public) et l'identité territoriale par le biais notamment de l'animation et de l'artistique.

La commune de Caulnes fait partie du programme **Petites Villes de Demain** dont l'enjeu est la redynamisation du centre-ville, en s'appuyant notamment sur le retour du commerce sur la place

centrale. Pour cela, la Commune a décidé d'engager un programme de rénovation et de transformation des anciens locaux de la Mairie et du bureau de Poste, afin de permettre l'installation de commerces au rez-de-chaussée et de logements à l'étage. L'implantation d'activités commerciales type CHR (commerces de bouche, hôtel etc.) est recherchée afin de renforcer la convivialité en cœur de ville.

3. LOCALISATION, SPECIFICITES DU COMMERCE

Situation géographique de Caulnes



Situation géographique du commerce

Le local commercial est situé plein **centre-bourg**, place de l'ancienne Mairie, là où se déroule le marché ; le long de la D766, proche de commerces de bouche. Il bénéficie d'une bonne visibilité et de places de stationnement à proximité, et de liaisons douces vers le groupe scolaire, le square, et la gare.

Descriptif de la cellule

Emplacement : 5 Place de la Mairie, 22350 - CAULNES,

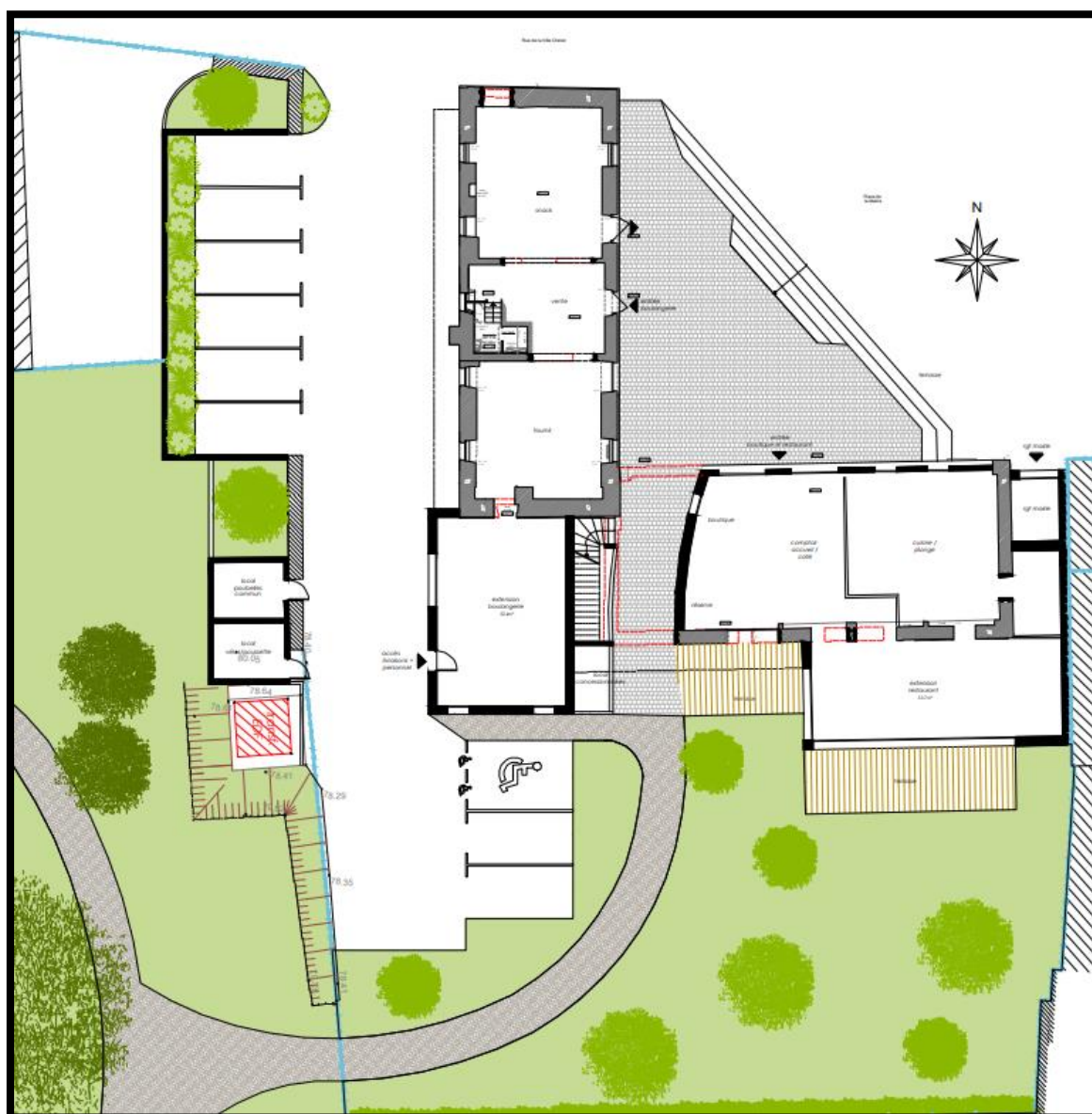
Superficie : 156m², dont 50m² dissociable (bureau, réserve etc.),

Accessibilité : Rampe PMR,

Aménagement : la cellule sera livrée brute de béton, le porteur aura a sa charge l'aménagement intérieur (électricité, finitions sols et plafonds, éclairage etc.),

Information : Conforme aux normes d'hygiène pour la restauration,

La commune engage des travaux importants de démolition, rénovation et transformation de l'ancienne Mairie et de l'ancienne Poste.



Plan de côté prévisionnel de la cellule commerciale (ancienne Mairie : bâtiment vertical, à gauche sur le plan)

4. DESCRIPTION DU DISPOSITIF

- Proposer à la location des locaux commerciaux vacants au cœur de la commune,
- Bénéficier d'un accompagnement à l'installation de l'activité dans des locaux propres, rénovés et aux normes,
- Agir sur le montant du loyer pour que la charge locative ne soit pas trop lourde pour le commerçant qui démarre son activité, via un loyer progressif,
- La Ville et le porteur de projet signent un bail commercial de 3 ans (renouvelable deux fois).

5. REGLEMENT DE L'APPEL A CANDIDATURE

Les locaux

Sont concernés par le dispositif de redynamisation commerciale les locaux commerciaux situés dans les rues principales de Caulnes centre. Les locaux seront mis à disposition une fois rénovés et mis aux normes en matière de sécurité et d'accessibilité. L'aménagement intérieur sera à la charge de l'exploitant.

Conditions financières

Le montant du loyer est fixé à 8 € HT / m² / mois (non compris les charges).

La Commune s'engage à appliquer une franchise de loyer entre la mise à disposition des locaux et le début de l'exploitation commerciale.

Afin de faciliter le démarrage de l'activité, un loyer progressif est appliqué au cours des trois premières années pour une création d'activité :

- Année 1 : 50 % du montant total,
- Année 2 : 60 % du montant total,
- Année 3 : 80 % du montant total,

A partir de la quatrième année, le loyer est appliqué en totalité.

Le loyer est révisable annuellement. Il est indexé sur l'indice des loyers commerciaux.

Une redevance d'occupation du domaine public pour les terrasses sera appliquée à partir de l'exploitation commerciale. Le tarif appliqué sera de 0,50 €/m²/an.

Les candidatures

Les projets éligibles

Les conditions d'éligibilités :



- Compléter une offre commerciale insuffisante ou totalement absente du centre-ville ;
- Créer ou développer une entreprise commerciale ;
- Être immatriculé obligatoirement au RM (répertoire des métiers) ou RCS (registre du commerce et des sociétés) (immatriculation existante ou en cours) ;

- Être à jour de ses paiements à l'égard de l'administration fiscale. Sont exclus, les pharmacies, les banques, les assurances, les agences immobilières, les bureaux d'études, les commerces incommodants, sonores.

Les modalités de réponse à l'appel à candidature

Les porteurs de projets sont invités à remplir le **dossier de candidature** et à fournir les pièces justificatives suivantes :

- Dossier de candidature dûment rempli,
- Justificatif d'identité (carte nationale d'identité ou passeport et titre de séjour pour les ressortissants non européens),
- Business plan sur 2 ans,
- Etude de marché si elle a été réalisée,
- Statuts de la société et K-bis¹ de moins de 3 mois si existant,
- Evaluation du projet si le projet a bénéficié d'un accompagnement,
- Tout élément permettant d'enrichir le dossier (photos, CV, plaquette de présentation, etc.),

Les dossiers peuvent être transmis par mail à mairie@caulnes.fr ou être déposés à l'accueil de la Mairie avant le vendredi 30/12 à 16h. Une commission se réunira pour instruire les dossiers.

Aucune indemnisation ne sera versée aux candidats, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Le processus de sélection

L'appréciation des dossiers est assurée par la Ville de CAULNES (et pour avis par un représentant de l'Union des Commerçants et des Artisans de Caulnes).

Les candidats seront conviés à un entretien avec le jury de sélection pour présenter leur projet.

Le jury de sélection étudie toutes les candidatures.

Seuls les dossiers complets et dont le candidat aura visité le local au préalable pourront être proposés au comité de sélection.

Les critères d'appréciation

- La viabilité économique du projet (5 points)
- La qualité et la nature de l'offre proposée (5 points)
- L'impact sur l'attractivité de la rue par rapport au flux généré (5 points)

¹ (1) Il sert à justifier de l'activité commerciale d'une entreprise ou d'une société. Lors de toute création d'entreprise ou de société commerciale, l'entrepreneur doit s'inscrire (immatriculation) au RCS. L'extrait K ou l'extrait Kbis est le seul document légal et officiel qui prouve cette immatriculation. L'extrait K ou Kbis ne concerne que les entreprises immatriculées au RCS, il ne peut être délivré qu'aux commerçants ou sociétés commerciale ;

- L'expérience et la motivation du candidat (5 points)

La Ville de CAULNES pourra prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qui serait jugée utile et toute pièce complémentaire qui semblerait nécessaire.

Les engagements de la Ville de CAULNES et de ses partenaires

- Assurer le suivi de l'implantation et du développement du porteur de projet et définir avec lui des objectifs propres à son activité ;
- Apporter une aide technique et un accompagnement adapté, en fonction des besoins du porteur de projet ;
- Fournir un local en bon état d'usage.

Les engagements et objectifs du porteur de projet

La commune souhaite sélectionner un locataire-gérant qui présentera un projet répondant aux critères suivants :

- o Le locataire-gérant disposera d'un espace de d'une surface de 156m² et d'une terrasse extérieure si besoin : les clients pourront y manger leurs repas et y boire leur café en toute convivialité.
- o Il privilégiera et mettra en avant les produits de territoire locaux et les circuits courts.
- o Participer à la dynamique collective du commerce de la ville de CAULNES ;
- o Renforcer l'animation en centre-bourg : le commerce sera largement ouvert, avec des horaires en lien avec le territoire et ses habitants. Exercer son activité au minimum 5 jours par semaine avec une amplitude horaire suffisante. Il devra se conformer au Code du Travail, notamment en termes de temps de repos hebdomadaire et de durée maximale journalière autorisée ;
- o Un service et un accueil impeccable : il sera primordial de dispenser un service de qualité et de la bonne humeur à l'ensemble de la clientèle.
- o Une attention toute particulière sera accordée à l'agencement et l'embellissement du commerce. S'efforcer de maintenir un environnement propre et attrayant où le client se sentira à l'aise pour venir chercher les produits ou se restaurer. Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur, aux normes de sécurité et d'accessibilité ; en bon état d'entretien et de propreté à ses propres frais ;
- o Le locataire-gérant saura utiliser les réseaux sociaux : à l'heure du tout numérique, il est important pour un commerçant de communiquer sur les outils WEB (site internet, Facebook Pro, Google + My Business, géolocalisation...). Possibilité d'accompagnement par la CCI.
- o Verser un loyer à la Ville de CAULNES, dans les délais impartis ;

6. Conditions d'exploitation, cadre juridique

Le locataire-gérant devra accomplir les formalités administratives pour l'ouverture au public et les formations obligatoires (Débits de boisson, HACCP, Tabac etc. selon l'activité). Il est fortement conseillé au locataire-gérant de se faire accompagner par la Chambre de Commerce et d'Industrie des Côtes d'Armor.

Modalité d'occupation :

Le locataire-gérant devra s'acquitter d'un loyer mensuel pour le commerce. Les conditions de location seront définies par un bail commercial.

NB :

Une **convention d'engagement** est signée à la date de réservation ferme du local commercial vacant mis à disposition par la mairie. Une contrepartie financière pourra être demandée selon le délai de désistement du projet avant la livraison du bâtiment (se rapprocher des services de mairie pour davantage d'informations). Les délais de travaux et ouverture du commerce seront précisés dans la convention d'engagement qui acte la réservation du local ici présent.

7. CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le porteur-euse de projet

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code Postal :

Ville :

Téléphone :

Email :

Type d'activité proposée

Situation familiale

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Nationalité :

Situation familiale :

Célibataire

Union libre

Pacsé(e)

Marié(e)

Divorcé(e)

Nombre de personnes à charge :

Situation professionnelle actuelle

Salarié(e) :

Travailleur-euse indépendant(e) :

Demandeur-euse d'emploi :

Sans activité professionnelle :

Expériences professionnelles

Pour réaliser ce projet, êtes-vous accompagné(e) d'un organisme ?

- Pôle Emploi
- Initiatives Pays de Dinan
- Chambre de Commerces et de l'Industrie
- Chambre des Métiers de l'Artisanat
- Organisme d'accompagnement en économie sociale et solidaire
- Autre :

Diplômes et formations :

Expériences professionnelles antérieures à valoriser :

Le projet

Présentez votre projet (seul, famille, associés ; motivation etc.) :

Peut-être préciser avec quelques sous-questions auxquelles ils peuvent répondre ou non selon leur projet : nombre de d'emplois créés, nombre d'associés, horaires d'ouverture prévus, motivations pour ce projet...

Quels produits souhaitez-vous vendre :

Quelle est la clientèle ciblée ?

Avez-vous réalisé une étude de marché ?

Oui

Non

Autre :

Vos fournisseurs :

Déjà répertoriés

En cours de recherche

Pas de démarche réalisée

Situation géographique des fournisseurs :

Aides perçues pour réaliser ce projet, citez les organismes :

Organisation

Horaires et jours d'ouverture prévisionnels :

Lundi :

Mardi :

Mercredi :

Jeudi :

Vendredi :

Samedi :

Dimanche :

Envisagez-vous d'embaucher d'autres collaborateurs pour cette activité ?

Oui (Combien ?)

Non

Autre :

Pourquoi la commune de Caulnes ?

Quels outils de communication allez-vous déployer :

- Cartes de visite
- Flyers et affiches
- Cartes de fidélité
- Site internet
- Réseaux sociaux
- Autre :

Éléments financiers

Ressources :

Apport personnel :

Solidarité (famille, amis, cagnotte en ligne) :

Autre :

MATERIEL A ACQUERIR	NEUF/OCCASION	MONTANT

Pour quelles raisons votre projet devrait-il être retenu ?

Je soussigné(e) M./Mme _____ atteste l'authenticité des informations inscrites sur ce dossier et transmises au jury de sélection.

Fait à :

Le :

Signature

Liste des pièces à fournir pour compléter le dossier

Ces pièces sont obligatoires pour l'instruction du dossier

- Copie d'une pièce d'identité recto-verso (CNI ou carte de séjour),
- Justificatif de domicile (moins de 3 mois),
- Copie ou attestation justifiant la situation de demandeur d'emploi (moins de 3 mois),
- Curriculum Vitae,
- Copie des diplômes ou attestations de formation en lien avec le projet,
- Copie des devis du matériel à acquérir (matériel professionnel et pour agencer le local,