

Commune de Châtel-Gérard (89310)

Dossier d'appel à candidature

Location-gérance d'une épicerie

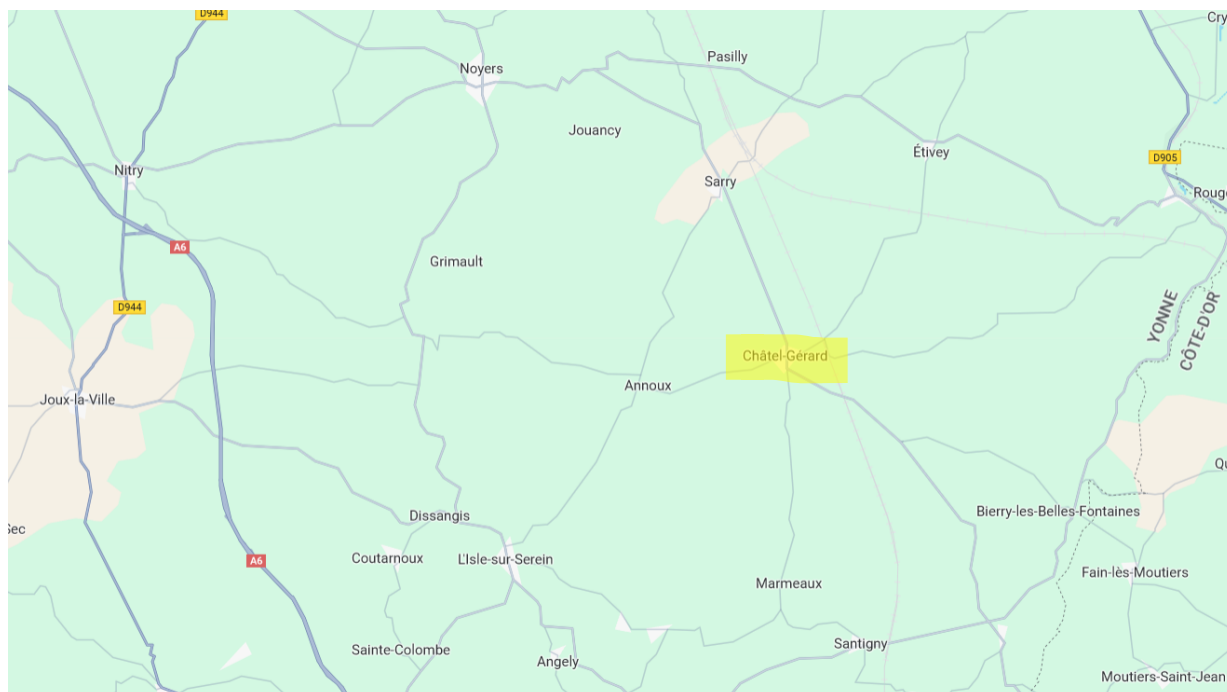
1. Objet de l'appel à candidature

La commune de Châtel-Gérard est propriétaire d'un bâtiment qui comporte en rdc un fonds de commerce épicerie et fait l'objet d'un contrat de location gérance avec un exploitant.

La commune organise une consultation avec un appel à candidature afin de permettre la reprise en location gérance de l'épicerie suite au non renouvellement programmé du contrat de location gérance en cours.

2. Présentation de la commune de Châtel-Gérard

La commune se situe à l'Est du département de l'Yonne, à 20 minutes de l'autoroute A6 et à une dizaine de kilomètre de la commune de Noyers, village médiéval classé plus beau village de France.



La commune compte 204 habitants (recensement 2020).

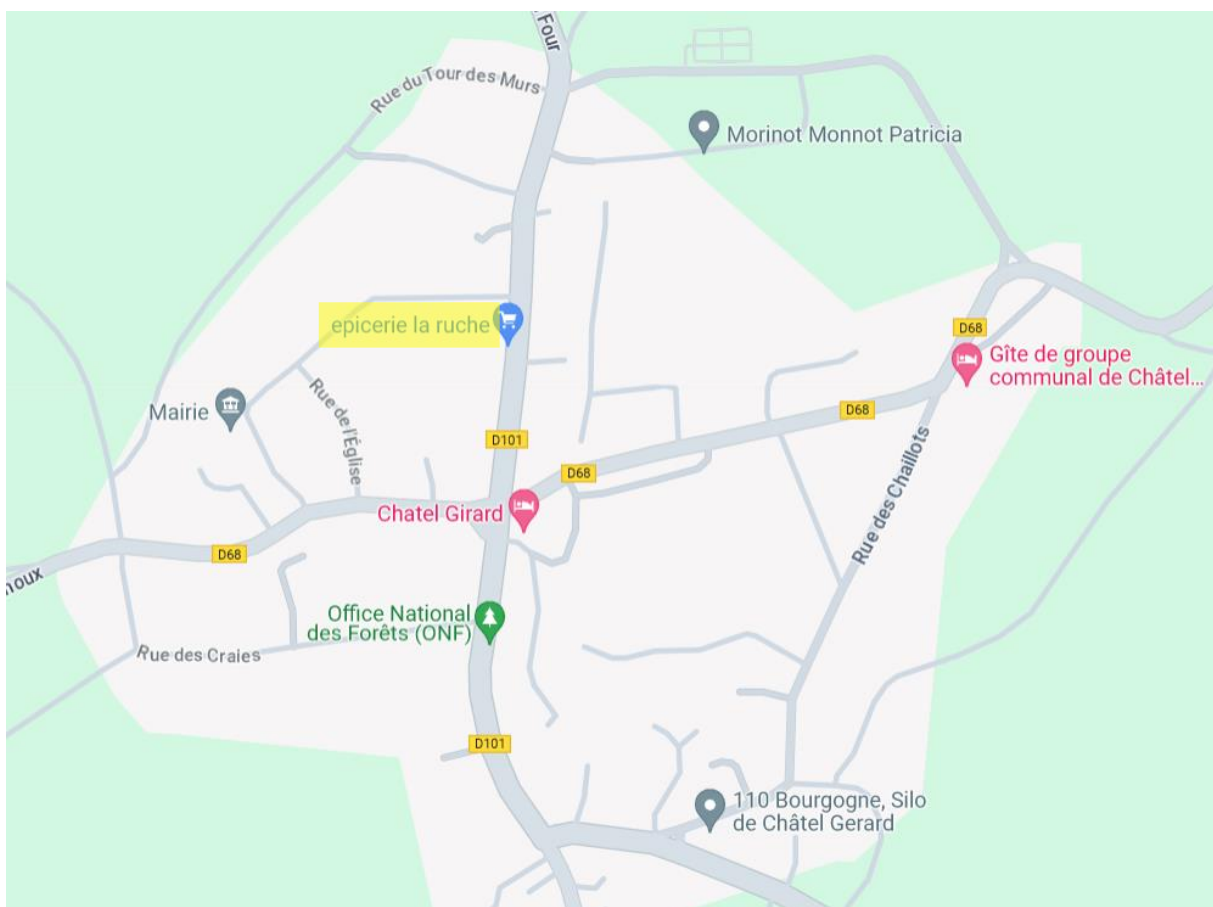
Elle bénéficie d'un cadre de vie agréable à proximité de la forêt domaniale de Saint Jean qui abrite le prieuré de Vausse, monastère construit au 13^{ème} siècle.

On compte un gîte de grande capacité et de nombreuses résidences secondaires qui permettent de générer des flux significatifs durant la saison qui s'étire d'avril à octobre.

3. Description du local commercial et des conditions de la location gérance

3.1 Situation géographique du local

Le local est idéalement situé le long de la route départementale D101 qui traverse la commune.



3.2 Description des activités souhaitées

La commune souhaite que l'épicerie puisse proposer des services complémentaires comme café-bar et/ou activité de dépôt presse/colis.

L'activité pourra évoluer avec les propositions du candidat retenu.

Le locataire fixera librement ses horaires mais l'ouverture devra être adaptée à la clientèle et se faire sur au moins 5 jours par semaine, en concertation avec la mairie.

L'activité devra permettre de répondre aux besoins de la population locale et de la clientèle touristique. Les candidats devront obligatoirement développer leur vision sur ce sujet dans leur dossier de candidature.

3.3 Description de la location gérance

Le fonds de commerce est situé sur un axe passant de la commune et bénéficie d'une clientèle fidèle.

Le fonds proposé en location gérance comprendra le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds et le droit à l'occupation du local dans lequel le fonds est exploité. L'épicerie n'est pas exploitée actuellement sous enseigne nationale ou régionale.

Le fonds de commerce sera exploité dans un local de 80 m² environ comprenant 50 m² de surface de vente, 30 m² de réserve et une pièce d'environ 10 m² servant de cuisine/bureau.



L'emplacement du bâtiment permet à la clientèle de pouvoir stationner aisément, devant l'épicerie ou à proximité directe dans l'ancienne cour de l'école voisine.

L'ensemble du mobilier et du matériel nécessaire à l'exploitation du fonds sera mis à disposition du futur locataire gérant, à savoir : les gondoles, vitrine réfrigérée murale, balance, trancheuse à jambon, congélateur...

Le futur preneur aura également la possibilité de se porter acquéreur, auprès de l'exploitant actuel, du matériel suivant : congélateurs, four à pain précuit, petit électroménager, meuble fruits et légumes en bois, appareil de mise sous vide, divers accessoires de cuisine...

Afin de pouvoir apporter un complément d'activité et d'attractivité à l'épicerie, il est envisageable de développer une activité de débit de boissons car la mairie est en mesure de faire une demande de licence IV.

Une petite terrasse extérieure pourrait être aménagée sur le côté du bâtiment.

3.4 Durée de la location gérance

La location gérance sera consentie pour une durée de 12 mois. Elle sera renouvelable ensuite par tacite reconduction.

3.5 Conditions financières de la location gérance

En contrepartie du droit à l'exploitation du fonds de commerce et à la jouissance d'occupation du local, le locataire gérant devra verser mensuellement 204 € TTC à la commune.

Les charges liées à l'exploitation du fonds restant à la charge du preneur (eau, électricité, impôts, assurance...).

3.6 Chiffre d'affaires potentiel

Le chiffre d'affaires potentiel est évalué à 80 000 € pour la partie épicerie.

Il est possible d'augmenter ce chiffre d'affaires en y ajoutant des activités et services complémentaires pour atteindre un objectif de 100 – 120 000 €.

3.7 Profil recherché

Il est souhaitable d'avoir un profil de commerçant doté de compétences relationnelles fortes et d'une capacité d'écoute des demandes de la clientèle afin de faire évoluer l'offre en conséquence.

4. Dépôt de la candidature et choix du locataire gérant

4.1 Composition du dossier de candidature

Les candidats pour la reprise de l'épicerie devront fournir un dossier de candidature comportant, a minima, les éléments suivants :

- Une lettre de candidature
- Une description du projet de développement de l'activité (services offerts, amplitude horaire et jours d'ouverture, gammes de produits ...)
- Une présentation du parcours professionnel
- Un plan de financement et un budget prévisionnel

4.2 Critères d'évaluation du projet

- Réalité économique du projet
- Qualité du projet et des propositions pour développer l'activité

- Motivations et références du candidat

4.3 Date et adresse d'envoi du dossier de candidature

Les porteurs de projets souhaitant se positionner sur cet appel à candidature devront remettre leur dossier complet au plus tard le 30 avril 2024.

Le dossier pourra être adressé par courrier électronique à la Chambre Economique de l'Avallonnais à l'adresse suivante : chambre.eco.avallonnais@wanadoo.fr

Pour tout renseignement complémentaire ou pour vous aider dans le montage de votre dossier, l'animateur de la Chambre Economique de l'Avallonnais se tient à votre disposition.
Tél : 03 86 34 06 70

4.4 Procédure de sélection

Une pré-sélection se fera à partir de l'examen des dossiers de candidature reçus.

Les candidats sélectionnés seront reçus au mois de mai 2024 par une commission composée d'élus de la commune et de partenaires institutionnels.

La commission municipale effectuera le choix définitif du candidat au vu de l'ensemble des pièces du dossier de candidature et de l'entretien réalisé.

La reprise de la location-gérance pourra être effective au mois de septembre 2024 ou plus tôt en cas d'accord avec le gérant en place.