

## APPEL A CANDIDATURE

---

REPRISE DU BAIL COMMERCIAL DE LA BOULANGERIE PATISSERIE ET ACTIVITES  
COMPLEMENTAIRES A L'OFFRE EXISTANTE SUR LA COMMUNE  
DE LE MINIHIC-SUR-RANCE

# **APPEL A CANDIDATURE**

## **REPRISE DU BAIL COMMERCIAL DE LA BOULANGERIE PATISSERIE ET ACTIVITES COMPLEMENTAIRES A L'OFFRE EXISTANTE SUR LA COMMUNE DE LE MINIHIC-SUR-RANCE**

**Identification de l'organisme demandeur :** la Commune de Le MINIHIC-SUR-RANCE.

**Objet :** propriétaire des murs, la commune souhaite confier à un professionnel la remise en place après travaux d'une boulangerie-pâtisserie avec un espace multiservices ~~salon de thé.~~

**Modalités d'attribution :**

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

**Date limite de dépôt du dossier :** 26 mai 2023

Pour toute candidature retenue, une date pour les entretiens professionnels est prévue courant Juin 2023.

**RETRAIT DU DOSSIER DE CANDIDATURE :**

Le dossier de candidature en version papier est à retirer sur demande à la Mairie de LE MINIHIC-SUR-RANCE aux horaires d'ouverture :

**Lundi, mercredi et vendredi :** 8h30-12h00 et 13h30-17h00

**Mardi et jeudi :** 8h30 - 12h00

Tél : 02 99 88 56 15

Le dossier est disponible aussi par voie électronique sur demande :

**Contact :** [dgsminihic@orange.fr](mailto:dgsminihic@orange.fr)

Et sur le site internet de la commune  
[www.mairie-minihic.fr](http://www.mairie-minihic.fr)

## **DOSSIER DE CANDIDATURE**

REPRISE DU BAIL COMMERCIAL DE LA BOULANGERIE  
PATISSERIE ET ACTIVITES COMPLEMENTAIRES A L'OFFRE  
EXISTANTE SUR LA COMMUNE DE LE MINIHC-SUR-RANCE

### **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**

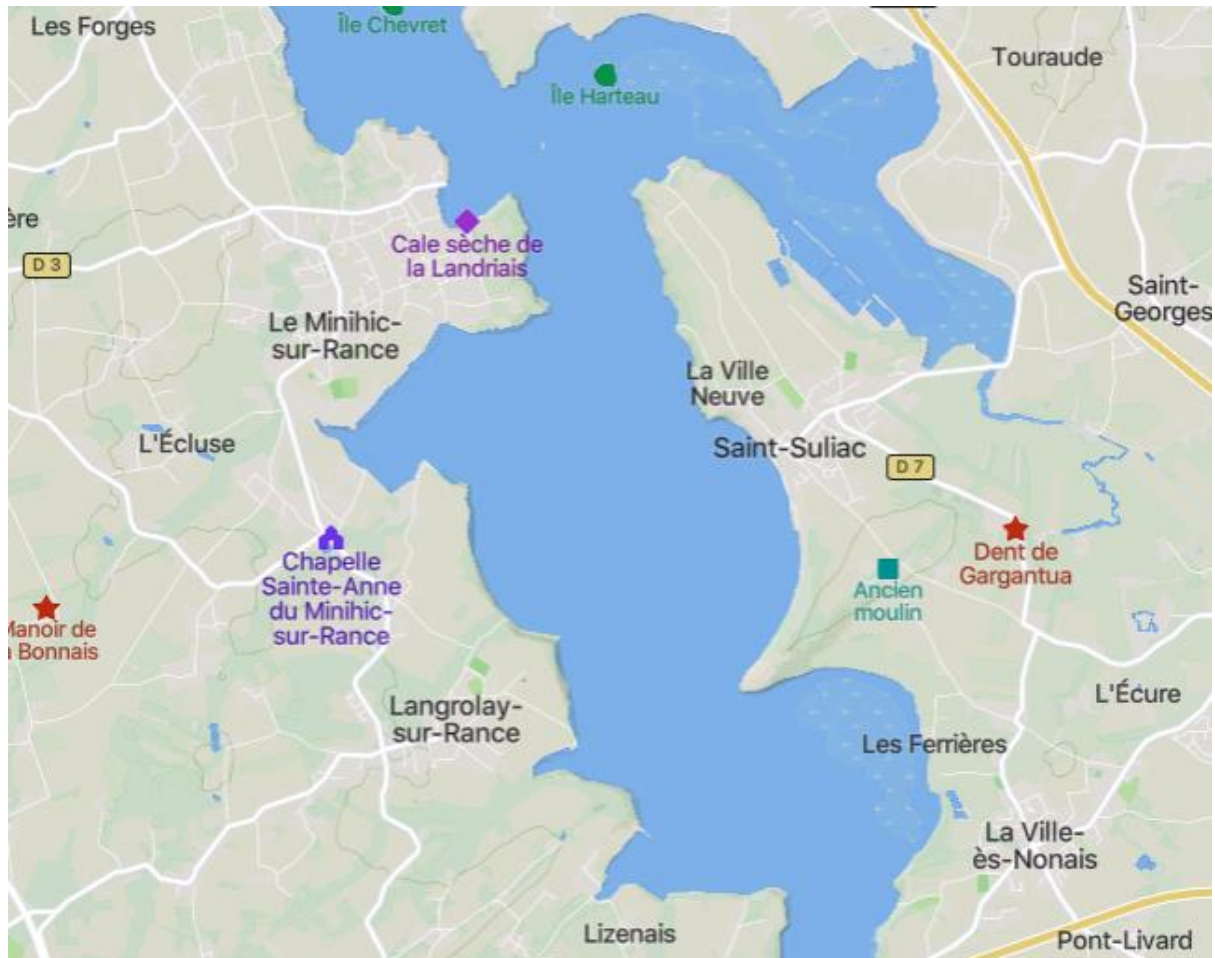
LE MINIHIC SUR RANCE est une commune rurale et littorale du nord de l'Île-et-Vilaine de 1 500 habitants, située en bord de Rance, à 8 km au sud de DINARD. La commune est dans une dynamique de d'accroissement modéré de la population mais au moins 50 nouveaux logements au minimum sont attendus dans les 2 années à venir.

### **La commune de LE MINIHIC SUR RANCE peut s'appuyer sur plusieurs atouts et potentialités qui développent son attractivité:**

- un cadre de vie agréable, préservé et situé en bord de Rance. Le % faible des résidences secondaires (26%) garantit une population présente à l'année,
- plusieurs commerces qualitatifs et services sont présents en centre bourg : une épicerie bio qualitative, un bar culturel organisant de nombreux évènements, un salon de coiffure, une poste, une école maternelle et primaire, un centre aéré, une bibliothèque, un Ehpad de 85 résidents, un camping ouvert de mi-juin à mi-septembre (50 emplacements). La commune a également un projet de rénovation d'un bâtiment pour y développer un restaurant,
- une zone artisanale avec une dizaine d'entreprises artisanales,
- des activités associatives, culturelles et sportives régulières proposées sur la commune par les nombreuses associations,
- une fréquentation touristique importante grâce au GR34, à de nombreux chemins de randonnée et d'une plage sur les bords de RANCE,
- une proximité de communes voisines accessible par l'axe de circulation central est une route départementale la reliant aux communes proches (La Richardais, Pleurtuit, Langrolay sur Rance, Dinard, Plouer sur Rance),
- une population sensible aux achats en circuits courts (épicerie bio dans le centre bourg) et en attente forte de ce commerce (enquête réalisée en 2022 auprès des habitants faisant ressortir le fait que le 1<sup>er</sup> commerce nécessaire cité est la boulangerie).

## **2. Localisation et spécificités du commerce**

### **Situation géographique de LE MINIHIC SUR RANCE :**



### **Situation géographique du commerce :**

La boulangerie pâtisserie est située plein centre-bourg (rue de Général De Gaulle) le long de la rue qui traverse le bourg et à proximité de la poste et des autres commerces ainsi que de l'église. Il bénéficie d'une bonne visibilité. La localisation du bâtiment dans une zone sous protection des Bâtiments de France ABF permettra une rénovation qualitative, en conservant la façade, en modernisant l'intérieur et en reconstruisant l'autre partie du bâtiment.

## Photo du commerce : Cour intérieure



Le commerce bénéficiera d'espaces dimensionnés pour accueillir un fournil, un espace de vente et pour les «activités complémentaires ». Il y aura également une terrasse à l'extérieure du bâtiment.

### **3. Le contexte pour le porteur de projet**

Dans le cadre de la mise aux normes et modernisation de la boulangerie pâtisserie multiservices, la commune cherche son nouvel exploitant qui créera son fonds de commerce en apportant et ou en investissant dans le matériel nécessaire à la mise en place du commerce.

La commune n'a pas prévu d'investir dans le matériel. Néanmoins, si le porteur de projet en avait besoin, une aide momentanée de la commune pourrait faciliter l'investissement (loyer modéré dans un premier temps, ...).

## **Le chiffre d'affaires prévisionnel**

La CCI mandatée par la commune a réalisé une étude de marché ainsi que sur le potentiel de ventes (étude disponible sur demande). Deux éléments ressortent de cette étude :

Le prévisionnel est sur une base de 255 000 € HT.

Le résultat prévisionnel est de 35 000 €.

Ce prévisionnel s'appuie sur le développement d'une activité de boulangerie, pâtisserie et une partie d'une activité multiservices qui pourraient être snacking, presse, ou autre activité à proposer par le porteur de projet.

La qualité des produits et services apportés seront déterminants pour la pérennité de ce commerce en centre bourg.

Le porteur de projet sera accompagné lors de son arrivée dans la commune sur la communication : inauguration, communication de l'ouverture du commerce sur les supports de communication de la commune (Réseaux sociaux, gazette de la commune).

## **4. Les objectifs du porteur de projet**

Le porteur de projet devra présenter un projet répondant aux critères suivants :

- L'exploitant devra être capable d'adapter ses prestations à la diversité de la clientèle. L'activité de boulangerie, pâtisserie et aussi le multiservices affirmera l'ambition d'inscrire ce projet dans une convivialité partagée avec les habitants de la commune.
- Pour renforcer l'animation en centre-bourg : le commerce sera ouvert avec des horaires en lien avec le territoire et ses habitants et aussi pour les touristes. Les horaires et périodes de fermeture pourront être prévus en concertation avec les autres commerçants du bourg pour limiter les périodes de fermeture.
- Un service et un accueil impeccables : il sera primordial de dispenser un service de qualité et de la bonne humeur à l'ensemble de la clientèle.
- 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 dans le commerce.
- L'exploitant saura utiliser les réseaux sociaux : à l'heure du numérique, il est important pour un commerce de communiquer sur les outils WEB (site internet, Facebook Pro, Google + My Business, géolocalisation...).

## **5. Conditions d'exploitation, cadre juridique**

La commune souhaite sélectionner un exploitant qui devra s'immatriculer pour exploiter le fonds de commerce avec la signature d'un bail 3-6-9 avec la mairie propriétaire des murs.

La mairie délivrera une licence III pour pouvoir exploiter le commerce.

Il est conseillé à l'exploitant de se faire accompagner par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine notamment pour le montage de son dossier de financement et des aides possibles.

### **Modalités d'occupation :**

Les conditions de location seront définies par un bail commercial. Le commerçant devra s'acquitter d'un loyer mensuel. Le montant sera composé:

- D'une part fixe minimum,
- D'une part variable calculée sur un % du chiffre d'affaires réalisé.

La partie fixe du loyer sera fixée selon les conditions d'aides éventuelles de la commune (loyer modéré pendant quelques mois pour assurer le démarrage, ...).

Le bâtiment comporte des logements sociaux à l'étage. Si le porteur de projet le souhaite et s'il entre dans les critères d'attribution, il pourra le signaler lors du dépôt de son dossier et candidater pour l'un des logements.

## **6. Constitution du dossier de candidature**

Le planning prévisionnel est le suivant:

- Mai 2023: dépôt des candidatures en mairie,
- Juin 2023 : sélection du futur exploitant,
- A partir de l'été 2023 : participation à la réflexion sur les plans et travaux
- 2024 : Dossier administratif, immatriculation



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.
  - Un extrait de casier judiciaire

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 de la carte nationale d'identité,
  - Copie des diplômes professionnels,
  - Un extrait de casier judiciaire afin de permettre à la commune de s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat à la gestion d'établissements commerciaux.
  - Le cas échéant, un extrait d'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 LE MINIHIC SUR RANCE au plus tard **le 26 mai 2023 à 12 heures**, cachet de la poste faisant foi, à :

Mairie de LE MINIHIC SUR RANCE  
Place de l'église  
35 870 LE MINIHIC SUR RANCE

Les offres par voie électronique sont admises, mais le demandeur devra s'assurer de l'arrivée de son mail en temps et heure. Contact : [dgsminihic@orange.fr](mailto:dgsminihic@orange.fr)

- Admissibilité :

Sera admissible tout candidat diplômé dans la profession et souhaitant exploiter le fonds de commerce en boulangerie – pâtisserie et multiservices.

En tout état de cause, la Commune 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 / concept d'exploitation / équilibre économique,
- De la variété des produits proposés et des prix pratiqués,
- Des moyens humains.

Outre ces capacités, l'originalité de l'offre, 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, une date pour les entretiens professionnels est prévue courant juin 2023. A l'issue de ces entretiens, le jury se prononcera sur le choix définitif du candidat. La commune de LE MINIHIC SUR RANCE restera souveraine, en toute circonstance, pour désigner le choix du futur commerçant. Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié, dès que la commune aura arrêté son choix.