



APPEL À CANDIDATURE

POUR LA RÉOUVERTURE DE LA BOULANGERIE-PÂTISSERIE

29 rue Nationale - 37150 La Croix-en-Touraine

**DATE ET HEURE LIMITES DE CANDIDATURE :
VENDREDI 31 MARS 2023 À 17H00**



DOSSIER À RETIRER AUPRÈS DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
AUTOUR DE CHENONCEAUX BLÉRÉ-VAL DE CHER

39 rue Gambetta - 37150 BLÉRÉ

Tél : 02 47 23 58 63

Email : economie@cc-autourdechenonceaux.fr

www.cc-autourdechenonceaux.fr



SOMMAIRE

1 - Objet de l'appel à candidature.....	3
2 – Présentation de la Commune de La Croix en Touraine	3
3 – Description du Commerce et des conditions de la mise à disposition du local.....	5
3.1 – Situation géographique des locaux	5
3.2 – Description des activités souhaitées.....	6
3.3 – Description des locaux mis à la disposition du futur exploitant(e).....	6
3.4 – Conditions de mise à disposition du local commercial	8
3.5 – Chiffre d'affaires potentiel	9
3.6 – Profil recherché et nécessitant les qualités professionnelles requises.....	9
4 – Dépôt de la candidature et choix du gestionnaire	9
4.1 – Composition du dossier de candidature	9
4.2 – Critères d'évaluation du projet.....	9
4.3 – Date et adresse d'envoi du dossier de candidature	10
4.4 – Procédure de sélection du futur gérant du commerce	10
5 – Publicité.....	11

1 - Objet de l'appel à candidature

La Commune de La Croix en Touraine a toujours connu une activité de boulangerie – pâtisserie. En juin 2018, la boulangerie a soudainement fermé, laissant les habitants de la commune sans offre de ces produits de première nécessité.

Ce local commercial est vacant depuis la cessation d'activité de l'ancien artisan, locataire des lieux.

Elus municipaux et communautaires souhaitent voir revivre une activité de boulangerie pâtisserie à La Croix en Touraine.

La Communauté de communes Autour de Chenonceaux - Bléré-Val de Cher dispose de la compétence relative à la création / maintien du dernier commerce de première nécessité.

Dans le cadre de cette compétence, la Communauté de Communes Autour de Chenonceaux – Bléré Val de Cher a missionné le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ainsi que l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités locales (ADAC) pour la réalisation d'une étude de réhabilitation de la boulangerie de La Croix en Touraine.

En parallèle, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire a été mandatée pour la réalisation d'une étude de faisabilité économique qui a conclu à la viabilité de ce commerce.

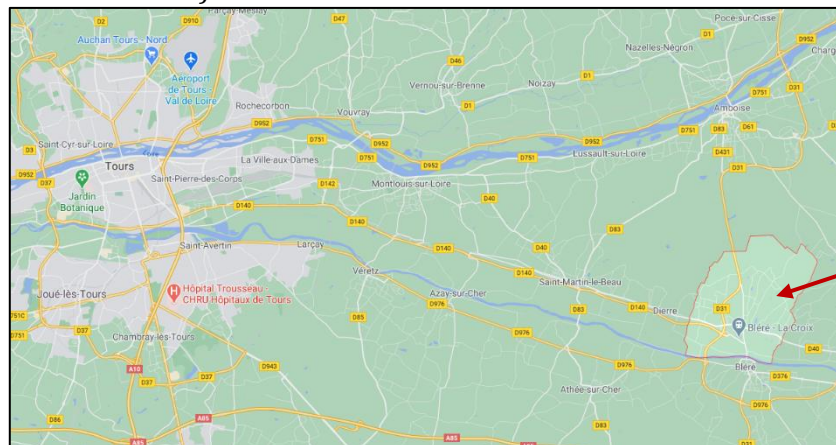
L'objectif est double : réactiver cette activité commerciale et maintenir sa localisation en centre-bourg, où sont situés la majeure partie des équipements (écoles maternelle et élémentaire, mairie), les services à la population et les autres commerces.

La boulangerie est située Rue Nationale, axe principal du cœur de bourg de La Croix-en-Touraine et à proximité de la place de la Libération, aménagée en parking.

La Communauté de communes Autour de Chenonceaux – Bléré Val de Cher organise une consultation avec un appel à candidature pour trouver **un exploitant pour la BOULANGERIE – PÂTISSERIE DE LA CROIX EN TOURAINE.**

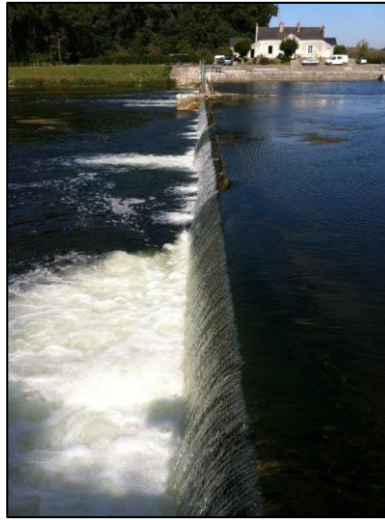
2 – Présentation de la Commune de La Croix en Touraine

La Commune de La Croix en Touraine se situe à 28 kilomètres de Tours (37), à 1 km de Bléré, à 8 km d'Amboise et à 6 km de Chenonceaux. La Commune a une position centrale sur le territoire de la Communauté de communes Autour de Chenonceaux – Bléré Val de Cher et compte 2294 habitants (recensement 2017).



Elle bénéficie d'un cadre de vie agréable sur les bords du Cher où habitants et touristes peuvent apprécier notamment :

- L'écluse et son barrage à aiguilles en bois, ouvrage datant d'environ 1830 ;
- Le Parc Edouard André.



On compte une vingtaine d'hébergements touristiques : 17 meublés touristiques et 5 chambres d'hôtes. La Commune attire les touristes et notamment les cyclotouristes puisqu'elle est traversée par plusieurs itinéraires cyclotouristiques comme Cœur de France à Vélo et la Loire à Vélo. La commune abrite de multiples associations (loisirs, culture, sport, chasse et pêche, littérature, détente...).

Dynamique, la Commune de La Croix en Touraine dispose d'un cabinet médical, d'une pharmacie, d'une supérette relais point poste, d'un bar, d'une charcuterie, d'un traiteur asiatique, d'un fromager (site d'affinage, non ouvert au public), d'un garage automobile, de deux salons de coiffure, et de plusieurs autres artisans.

Parmi les services à la population présents, on trouve également une école maternelle et une école élémentaire assurant un service de restauration scolaire municipal et garderie matin et soir.

Depuis la fermeture de la boulangerie, un dépôt de pain est organisé à l'épicerie et au bureau de tabac. Les marchandises sont fournies par deux boulangeries de Bléré.

La présence d'une boulangerie pâtisserie, en centre-bourg, est indispensable pour maintenir une offre de commerces et services de proximité, qui répondent aux besoins des personnes à faible mobilité. L'objectif est également de conserver un cœur de bourg vivant pour les habitants de la Commune et pour attirer de nouveaux arrivants et accueillir des touristes itinérants.

3 – Description du Commerce et des conditions de la mise à disposition du local

3.1 – Situation géographique des locaux

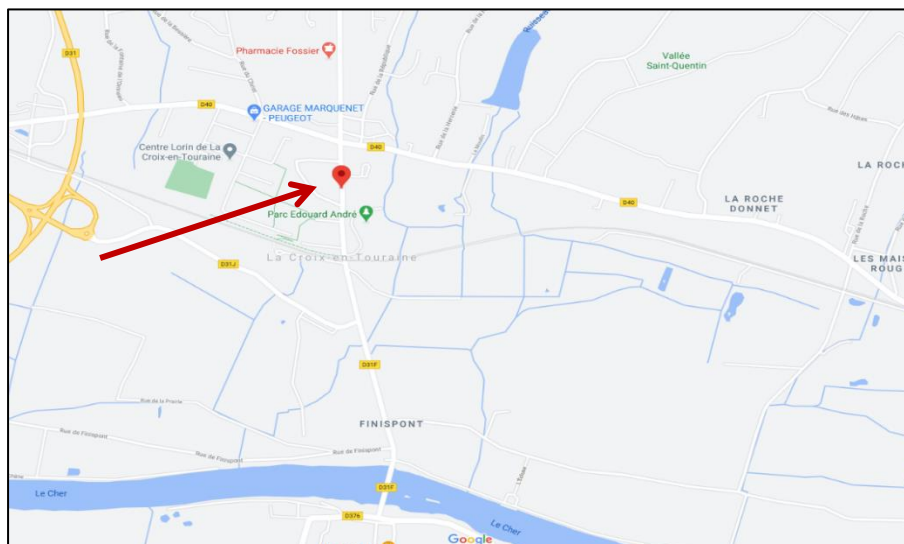


La boulangerie est située Rue Nationale, axe principal du cœur de bourg de La Croix-en-Touraine et à proximité de la place de la Libération, aménagée en parking,

L'école maternelle et l'école élémentaire se situent également Place de la Libération ainsi que le commerce multiservice Proxi, ce qui constitue un atout non négligeable pour la boulangerie – pâtisserie. De même, la mairie, ouverte au public le matin, est située à proximité de la boulangerie.

Le bâtiment est situé dans le périmètre de protection de l'église St Quentin des Près, classée Monument Historique.

La boulangerie occupe partiellement les deux niveaux de la maison de maître donnant sur rue et de son ancienne annexe accolée en façade Ouest. Le reste des bâtiments est occupé par le logement.



3.2 – Description des activités souhaitées

La Communauté de communes souhaite, en association avec la Commune de La Croix en Touraine, que le commerce s'articule autour des activités suivantes :

- Boulangerie
- Pâtisserie
- Snack

Ce commerce pourra évoluer avec les propositions du porteur retenu.

Le locataire fixera librement ses horaires mais l'ouverture de la boulangerie devra être adaptée à la clientèle. En tout état de cause, le locataire est tenu d'ouvrir aux horaires indiqués sur la devanture du magasin.

Il ne sera pas admis une ouverture aléatoire au bon vouloir du locataire.

De même, les prix de vente seront librement fixés par le locataire (hors presse) sans toutefois être prohibitif.

L'activité devra s'exercer en harmonie avec la vie locale. Les candidats devront obligatoirement développer leur vision sur ce sujet dans leur dossier de candidature.

3.3 – Description des locaux mis à la disposition du futur exploitant(e)

La Communauté de communes Autour de Chenonceaux – Bléré Val de Cher porte l'opération permettant de réhabiliter les locaux de l'ancienne boulangerie – pâtisserie. Au 1er étage du bâtiment, un logement T4 sera également réhabilité. Ce dernier est destiné à être loué par la Commune soit au futur exploitant du commerce soit à un tiers.

L'accès au logement sera dissocié de l'accès à la boulangerie – pâtisserie, ce qui permettra au logement d'être indépendant du commerce.

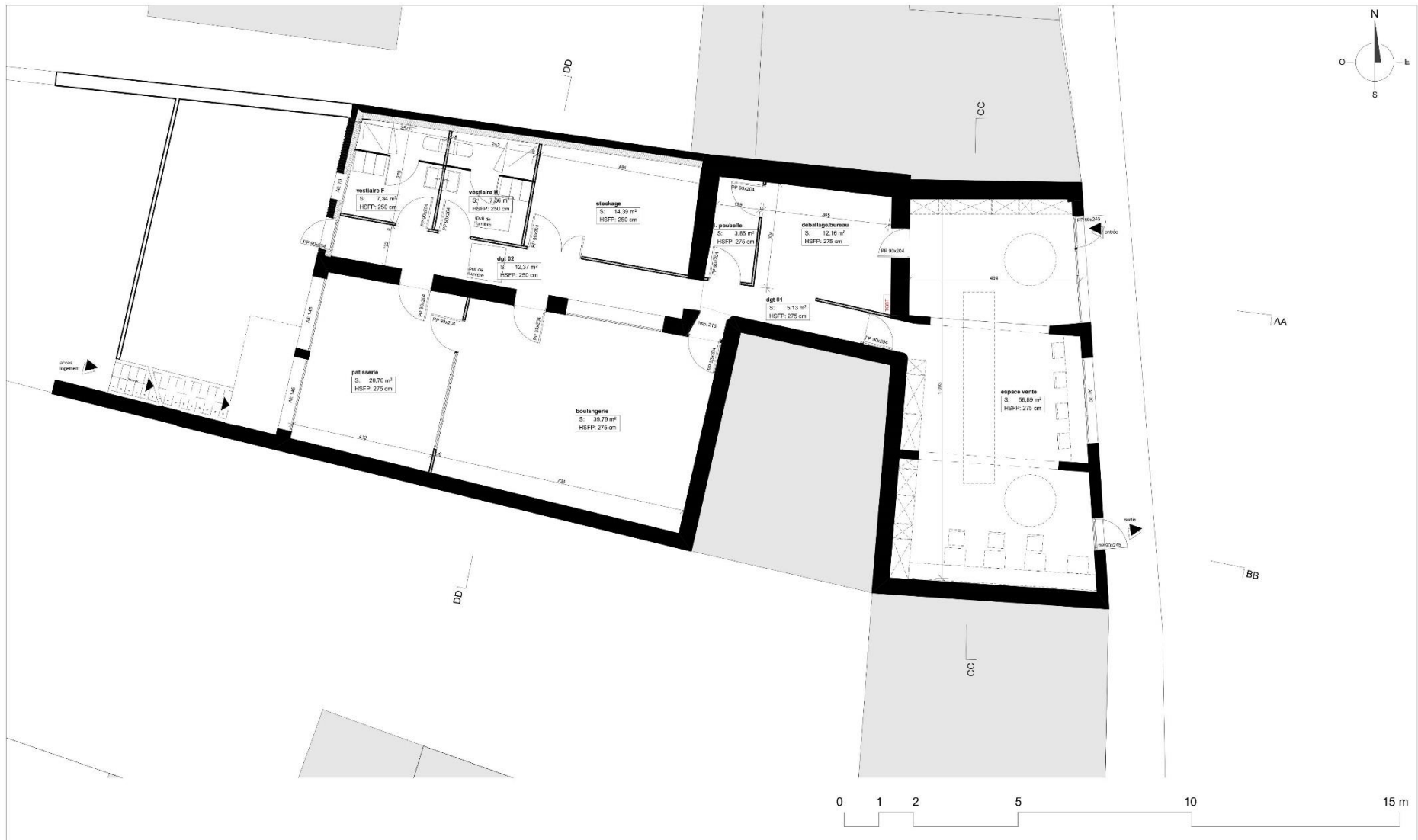
Au moins, deux places de parking à l'arrière de la boulangerie seront aménagées pour le futur exploitant du commerce.

Les travaux d'aménagement sont en cours et l'ouverture **du commerce pourrait s'envisager vers Mai 2023.**

Détail intérieur du rez-de-chaussée, affecté à l'activité de boulangerie – pâtisserie :

	en m ²
Espace de vente	58.89
Stockage	14.39
Boulangerie	39.79
Pâtisserie	20.70
Déballage/bureau	12.16
Local poubelle	3.86
Vestiaire homme	7.36
Vestiaire femme	7.34
Dégagements	17.50
TOTAL	181.99

PLAN NON CONTRACTUEL: 1^{ÈRE} ESQUISSE



L'emplacement du bâtiment permet à la clientèle de pouvoir stationner place de la Libération, ce qui est un véritable atout pour les commerces de proximité.

3.4 – Conditions de mise à disposition du local commercial

Le ou la futur(e) exploitant(e) sera lié(e) à la Communauté de communes Autour de Chenonceaux - Bléré Val de Cher :

- Soit par un contrat de location-gérance ;
- Soit par un bail commercial.

Ce point fera l'objet d'échanges avec le candidat retenu afin de déterminer le contrat qui correspond le mieux à la situation.

- **Option n°1 Contrat de location-gérance**

Dans le cadre d'un contrat de location-gérance, le fonds de commerce sera créé et sera la propriété de la Communauté de communes Autour de Chenonceaux – Bléré Val de Cher.

L'ensemble du mobilier et du matériel nécessaires à l'exploitation du fonds sera fourni par la Communauté de communes Autour de Chenonceaux – Bléré Val de Cher et mis à la disposition du futur locataire-gérant.

Indépendamment du matériel et du mobilier initialement mis à disposition, le locataire pourra acheter pour son compte en toute propriété tout le matériel qu'il jugera nécessaire pour les besoins de son activité. Ce matériel devra être enlevé par le locataire à son départ.

La location-gérance sera consentie pour une durée de 12 mois. Elle sera renouvelable ensuite par tacite reconduction, faute par l'une ou l'autre des parties d'y mettre fin en prévenant l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins trois mois avant l'expiration de la période du bail en cours.

Outre les charges liées à l'exploitation du fonds de commerce, et en contrepartie du droit à l'exploitation du fonds et à la jouissance d'occupation des locaux, le locataire-gérant devra acquitter mensuellement le loyer pour la location des murs et une redevance de location-gérance.

Le montant du loyer pour les murs sera déterminé par le coût réel des travaux et des éventuelles subventions que la Communauté de communes pourrait obtenir pour cette opération d'aménagement.

Un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de loyer mensuel sera demandé.

La redevance mensuelle de location-gérance pourrait être de 150 € HT / mois (montant non défini à ce jour).

Un second dépôt de garantie pourra être demandé en caution du matériel mis à la disposition du locataire-gérant. Son montant fera l'objet de négociations avec le candidat retenu.

Le preneur supportera également l'ensemble des charges locatives et devra s'acquitter des impôts, contributions diverses et taxes, assurances correspondant à l'exploitation du fonds (remboursement de la taxe foncière notamment).

- **Option n°2 – Bail commercial**

L'ensemble du mobilier et du matériel nécessaires à l'exploitation du fonds seront à acquérir par le futur exploitant de la boulangerie – pâtisserie.

Un bail commercial sera contracté entre la Communauté de communes Autour de Chenonceaux - Bléré-Val de Cher et l'exploitant(e).

Le locataire devra s'acquitter mensuellement d'un loyer pour la location des murs. Le montant sera déterminé par le coût réel des travaux et des éventuelles subventions que la Communauté de communes pourrait obtenir pour cette opération d'aménagement.

Un dépôt de garantie équivalent à 1 mois de loyer mensuel sera demandé.

Le preneur supportera également l'ensemble des charges locatives et devra s'acquitter des impôts, contributions diverses et taxes, assurances.

3.5 – Chiffre d'affaires potentiel

L'étude prévisionnelle d'activités réalisée par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, datant de novembre 2019, a estimé le potentiel de chiffre d'affaires annuel à 165 000 € HT en prenant en compte les ratios moyens constatés dans le métier de la boulangerie pâtisserie.

3.6 – Profil recherché et nécessitant les qualités professionnelles requises

- Profil de commerçant/entrepreneur, ayant la capacité d'investir ;
- Compétences relationnelles fortes, avec une attention particulière pour la qualité de l'accueil et la convivialité du lieu, et une capacité à être à l'écoute des demandes des clients et faire évoluer l'offre en conséquence ;
- Une personne ayant un attachement au territoire, intéressée par la dynamique de la commune et qui sera en mesure de faire rayonner le lieu et de l'inscrire dans la vie locale.

4 – Dépôt de la candidature et choix du gestionnaire

4.1 – Composition du dossier de candidature

Les candidats devront fournir un dossier de candidature comportant, a minima, les éléments suivants :

- Une lettre de candidature ;
- Une description de votre projet pour ce commerce, comprenant à minima :
 - (Concept, moyens humains, communication...);
 - Un planning d'organisation comprenant notamment les plages d'ouverture (amplitude horaire et jours d'ouverture)
- Une présentation de votre parcours professionnel et de vos expériences (CV) ;
- Un compte d'exploitation prévisionnel sur 3 ans.

4.2 – Critères d'évaluation du projet

- Réalité économique du projet présenté par le candidat ;
- Qualité du projet présenté par le candidat notamment concernant les pistes pour développer l'activité du commerce (activités proposées, moyens de communication envisagés...);
- Motivations et références du candidat, adéquation entre le profil du candidat et le profil recherché par la Communauté de communes.

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 31 mars 2023 à 17h00.

Les plis devront être :

- Soit déposés au siège de la Communauté de communes Autour de Chenonceaux Bléré-Val de Cher (un récépissé de dépôt sera remis)
- Soit adressés par voie postale à la Communauté de communes Autour de Chenonceaux – Bléré Val de Cher, au 39 rue Gambetta à BLERE (37150)
- Soit envoyés par courrier électronique : conomie@cc-autourdechenonceaux.fr

Pour tout renseignement complémentaire :

Communauté de communes Autour de Chenonceaux – Bléré Val de Cher

Service Economie

39 rue Gambetta – 37150 BLERE

Tél : 02.47.23.58.63

Email : conomie@cc-autourdechenonceaux.fr

4.4 – Procédure de sélection du futur gérant du commerce

La sélection se déroulera comme suit :

- **1^{ère} phase - pré-sélection des dossiers des candidats suivant les critères présentés par ordre de priorité :**
 - Motivations et références du candidat, adéquation entre le profil du candidat et le profil recherché par la Communauté de communes.
 - Qualité du projet présenté par le candidat notamment concernant les pistes pour développer l’activité du commerce (activités proposées, moyens de communication envisagés...);
 - Réalité économique du projet présenté par le candidat ;

La Communauté de communes Autour de Chenonceaux – Bléré Val de Cher se réserve le droit d’auditionner un ou plusieurs candidats en fonction de la qualité des candidatures reçues.

- **2^{ème} phase : entretien des candidats sélectionnés**

Les candidats sélectionnés à l’issue de la 1^{ère} phase seront reçus par une commission composée d’élus et présidée par le Président de la Communauté de communes Autour de Chenonceaux – Bléré Val de Cher. Des partenaires institutionnels comme la Chambre de Métiers et de l’Artisanat ou de la Chambre de Commerce et d’Industrie pourront également être associés à ces entretiens.

Le candidat présentera en détail son projet et fournira les précisions qui pourraient être demandées par la Commission.

- **3^{ème} phase : sélection définitive**

La commission définie ci-dessus effectuera le choix définitif du candidat au vu de l’ensemble des pièces du dossier et de l’entretien réalisé.

5 – Publicité

Nonobstant l'absence d'obligation de publicité et de mise en concurrence, une publicité portant information du lancement du présent appel à candidature pour la réouverture de la boulangerie-pâtisserie sera effectuée dans les journaux locaux.