

Saint Brieuc de Mauron

**Appel à projets pour l'exploitation dans le cadre
d'un bail commercial d'une activité
d'hébergement, gîte de groupe, restauration,
bar et séjours thématiques**

Date limite de dépôt de candidature : 22 juin 2023 12H

- **OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE**
- **DESCRIPTIF DES LOCAUX COMMERCIAUX CONCERNES**
- **CONDITIONS DE LOCATION**
- **CONDITIONS D'EXPLOITATION**
- **LES CANDIDATURES**
- **PROCESSUS DE SELECTION**



Le site de la Ville aux Oies

Présentation de la commune et du site

- Une situation géographique en Brocéliande et centrale pour découvrir la Bretagne
- De la quiétude et du calme
- Un site facile d'accès
- Un équipement permettant d'offrir des prestations complètes et diversifiées
- Un gîte de groupes accueillant 15 personnes, un restaurant pour environ 50 couverts, un bar, une salle d'activités municipale (capacité de 150 personnes) jouxtant l'établissement
- Une mobilisation conjointe de la municipalité et des habitants pour valoriser, promouvoir et faire vivre le site dans l'objectif du service, de l'animation et du rayonnement de la commune.

De par sa position centrale, à égale distance du littoral Nord et Sud de la Bretagne, Saint Briec de Mauron est idéalement située pour découvrir la Bretagne. En proximité immédiate, les visiteurs entreront dans la légende de Brocéliande et enchanteront leurs vacances en découvrant les nombreux sites naturels et patrimoniaux accessibles. La commune est aussi le point de départ d'activités de randonnées appréciées, qu'elles soient à pied, à vélo (local à disposition) ou bien encore à cheval (hébergement chevaux possible) à proximité du site.

1 – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

Les équipes municipales successives se sont mobilisées pour maintenir sur la commune une activité de bar/petite restauration et disposer d'un espace d'hébergement et d'une salle socio-culturelle de qualité, le tout regroupé sur un site unique : « la Ville Aux Oies ».

Depuis le 1er janvier 2023, la commune a la responsabilité et la gestion de l'ensemble des équipements et gère momentanément le fonctionnement du gîte dans l'attente d'un.e exploitant.e.

L'objet de l'appel à candidatures est l'exploitation dans le cadre de la réglementation des baux commerciaux des activités d'hébergement, gîte de groupes, restauration, bar, produits de dépannage de proximité, animations complémentaires culturelles et séjours thématiques.

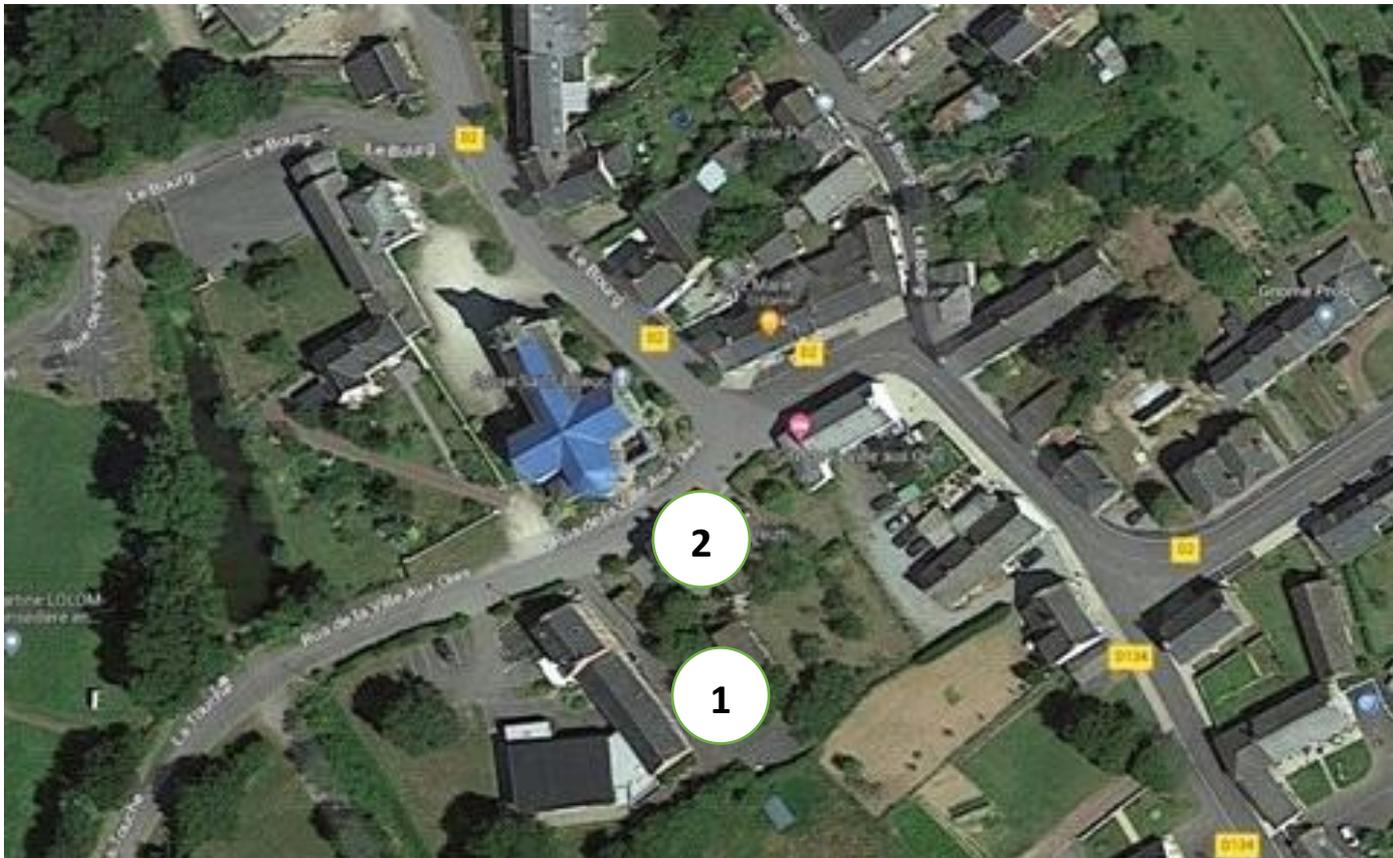
La salle socio-culturelle comprenant deux salles et une cuisine, reste sous gestion communale mais sera mise à disposition de l'exploitant.e, sous des conditions à définir, pour l'organisation d'évènements et de séjours thématiques.

La municipalité étudiera avec intérêt et bienveillance tout projet inventif et original apportant une singularité à l'offre déjà existante en Brocéliande. Le projet doit s'inscrire dans la double dimension du service public et d'animation tout en étant économiquement viable.

La municipalité privilégiera les projets portant sur l'ensemble des 2 équipements : commerce et gîtes (deux baux complémentaires pour un repreneur). La municipalité étudiera aussi les candidatures portant un projet de gestion séparée des structures Commerce ou gîtes (deux baux séparés pour des repreneurs différents). Ce choix implique des modalités de gestion précises pour la structure choisie. Ce choix implique également que s'établisse une bonne relation entre les deux gestionnaires. Des actions communes sont suggérées :

- Offre commune de produits et services, par exemple séjours thématiques
- Outils et supports communs papier et web de promotion, communication et commercialisation
-

2 - DESCRIPTIF DES LOCAUX COMMERCIAUX CONCERNES



Photos complémentaires sur demande

Descriptif :

- **Un gîte de groupes** comprenant 15 lits répartis en 8 chambres de 1 à 3 lits dont une chambre PMR, un salon d'accueil, une cuisine familiale équipée. Le gîte est totalement équipé et prêt à la location : literie et draps, meubles, TV et Wifi, lave-linge et sèche-linge, Tables et chaises, frigo, four, micro-onde , plaques et lave-vaisselle, petit électro-ménager, vaisselle(...), sous-sol comprenant des pièces de stockage et de réception de vélos accessibles par l'arrière du bâtiment. Terrain et Parking sur 2080m²

1



- **Une salle de restaurant-bar** : bar intégré (tables et chaises à prévoir), toilettes, petite salle attenante **2**
- **Une cuisine snacking** : chambre froide, vitrine réfrigérée, réfrigérateur de bar, lave-vaisselle, feux (piano) avec friteuse, **2**
- **Une terrasse couverte, un jardin** et des locaux annexes de rangement (sur demande de photos).
- **Le logement** au-dessus du commerce est actuellement classé G au diagnostic DEP et ne peut être loué en l'état. Des travaux doivent être réalisés pour le rendre habitable. La municipalité se réserve la possibilité d'effectuer ces travaux en fonction des projets présentés.



Les activités autorisées sont les suivantes avec mention **en caractères gras** des activités socles attendues impérativement :

- Commerce multi-services : **café**, épicerie, dépôt de pain, de journaux de proximité, point relais (colis ? postal ?),
- Petite restauration, **menus ouvriers, menus du jour, snacking, repas familiaux sur réservation, plats à emporter...**
- **Gîte de groupes collectif ou individuel,**
- Proposition de séjours thématiques
- Accueil des associations locales, activités pour les habitants,
- **Evènements festifs** (concerts...).

Seront appréciés en complément :

- Utilisation et valorisation de produits locaux,
- Promotion concertée avec les autres gîtes de la commune et les structures de Brocéliande.

3- CONDITIONS DE LOCATION

Un bail commercial 3/6/9 donnant droit à renouvellement sera signé entre la commune et le ou les preneur(s) avec démarrage souhaité de l'activité au plus tard le 1^{er} juillet 2023.

Gîtes : Les locaux seront exclusivement consacrés à l'exploitation d'une activité d'hébergement, gîte de groupes et séjours thématiques.

Commerce : restauration, bar

L'adjonction d'une activité complémentaire pour chaque structure ne pourra se faire qu'avec l'autorisation de la commune, par la signature d'un avenant au bail commercial. La sous-location sera interdite et l'autorisation de la commune sera nécessaire pour toute cession du droit au bail par le locataire.

3.1. Loyer et conditions financières (bar-restauration et gîte)

Le versement du loyer mensuel hors charges est payable d'avance le premier de chaque mois. Le loyer mensuel est de 900 € découpés de la manière suivante :
500 € pour le gîte,

400 € pour le commerce sans occupation de l'étage à des fins de logement, révisable tous les ans en application de la variation de l'indice des loyers commerciaux.

Concernant le logement toute décision de réhabilitation est possible en fonction du projet lorsqu'il sera considéré comme indispensable à l'activité commerciale, l'ensemble étant alors soumis à la réglementation sur les baux commerciaux. Le loyer sera alors adapté.

Un loyer progressif sera consenti pour **le commerce** à l'entrée en gestion : 3 mois 50% du loyer (soit 200€), 3 mois 75% du loyer (soit 300 €) et loyer à 100% au bout de 6 mois (soit 400 €). Ceci afin de soutenir la mise en route du projet.

Les charges foncières et de traitement des ordures ménagères seront à la charge du ou des preneurs.

Une chaudière fuel communale alimente en chauffage et eau chaude **le gîte**. Des compteurs individuels permettent de connaître la consommation de chaque local. Les coûts en résultant sont à régler semestriellement à la commune.

Un dépôt de garantie correspondant à 2 mois de loyer hors charges sera à verser par le ou les locataires à la signature des baux.

3.2. Licence de débit de boissons

La commune de Saint Briec de Mauron est propriétaire d'une **licence IV** de débit de boissons qu'elle mettra à disposition de l'exploitant du bar-restaurant par la signature d'une convention spécifique et sous condition de s'assurer que le preneur répond aux obligations de suivi de la formation imposée pour son exploitation.

4- CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le porteur de projet du **bar-restaurant** pourra suite à sa visite, solliciter des améliorations du bâtiment en cohérence avec son projet. La commune effectuera une étude de faisabilité. Les investissements peuvent donner lieu à une révision du loyer.

Les lieux : bar-restaurant et gîte seront pris dans leur état au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la commune aucune remise en état, aucune réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vice de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations et pour toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux.

L'entretien du clos et le couvert (toit et murs) et équipements de chauffage est à la charge du propriétaire. Le(s) locataire(s) supportera les charges liées à l'usage et à l'entretien courant. Il effectuera à ses frais toutes les réparations, remises en état, mises en conformité administrative (sécurité, hygiène, risques technologiques ou accessibilité) nécessaires selon les conditions du bail et les autorisations administratives préalables.

Le locataire fera son affaire personnelle de tous les risques, dommages et litiges provenant de son exploitation.

Le locataire souscrit toutes les polices d'assurances couvrant tous les biens mobiliers, matériels, équipements qui sont mis à sa disposition dans le cadre du présent contrat ainsi que sa responsabilité civile.

Le locataire devra communiquer à la commune une copie des polices souscrites à la date de signature des baux commerciaux et après chaque échéance des polices.

5 - CANDIDATURES

5.1 Projets éligibles.

Les réponses à l'appel à projets devront intégrer l'ensemble des activités attendues dans les locaux par la commune, qui devront être détaillées dans le dossier de candidature formalisé dans le présent document.

Voici les prestations souhaitées pour les habitants et/ou la clientèle de passage, à détailler dans le dossier de candidature :

- Un espace de restauration/snack/bar en rez-de-chaussée, terrasse et jardin.
- Une location gîte de groupes collectif ou en location individuelle par chambre, accueillant au maximum 15 personnes,
- Des animations,
- Des évènementiels,
- Des séjours thématiques.

L'activité devra être organisée annuellement sur les bases suivantes :

Les horaires et planning d'ouverture seront en cohérence avec le projet

Il est souhaité :

- Maximum 5 semaines de fermeture annuelle qui devront être prévues en dehors des périodes de forte activité touristique (du 15 juin au 15 septembre),
- Au plus 2 jours de fermeture hebdomadaire négociable pour le bar-restaurant.

5.2 Modalités de réponse à l'appel à projet

Une visite des équipements est obligatoire durant la période de consultation. Pour cela, une demande doit être envoyée par e-mail à mairie.saint.brieuc.de.mauron@orange.fr afin de convenir d'un rendez-vous. A l'issue de la visite, une attestation de visite sera remise et devra être jointe au dossier de candidature.

Les porteurs de projet sont invités à remplir le dossier de candidature en annexe et à fournir les pièces et informations décrites.

Le dossier de candidature est disponible auprès du secrétariat de la commune : Mairie 10 rue de Camet 56430 Saint Briec de Mauron – mairie.saint.brieuc.de.mauron@orange.fr – 02 97 22 60 75 et sur le site internet <https://saint-brieuc-de-mauron.fr>

Il est aussi disponible en ligne sur la plate-forme publique MEGALIS <https://marches.megalis.bretagne.bzh>.

Un dossier de candidature en version papier est à envoyer par voie postale ou à déposer au secrétariat de la commune. Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros.

5.3 Délais de réponse

Les candidatures devront être adressées au plus tard le 22 juin 2023 à 12H, par courrier ou remis à l'adresse suivante sous pli cacheté portant l'adresse et les mentions qui suivent :

Mairie de Saint Briec de Mauron

10 rue de Camet – 56430 – Saint Briec de Mauron

La mention « Appel à projet pour l'exploitation dans le cadre d'un bail commercial d'une activité d'hébergement gîte de groupe et/ou restauration, bar et séjours thématiques.

« NE PAS OUVRIR » devra également être apposé sur l'enveloppe.

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

La municipalité se tient à la disposition des candidat.e.s pour toute précision utile

6 - PROCESSUS DE SELECTION

6.1. Processus

La Commission Communale d'Appels d'Offres (ci-après CCAO) ouvre les plis et procède à l'établissement de la liste des candidats admis à remettre une offre selon les critères de sélection énumérés dans le présent document et procède à leur audition.

Au vue de l'avis de la CCAO, l'autorité habilitée à signer les baux commerciaux engage librement toute discussion utile avec un ou des candidats présélectionnés par la Commission.

A l'issue des négociations, les candidats retenus remettent une offre finale complète et consolidée.

Au terme des négociations, le Maire saisit l'assemblée délibérante du choix du/des candidat(s) afin de recevoir l'autorisation de signer les baux commerciaux.

6.2. Critères d'appréciation

La Commission statuera en s'appuyant sur les critères d'appréciation suivants, en attribuant une note sur 100 points :

- Compétences et expérience professionnelle en matière de gestion et d'exploitation d'une activité similaire : 20 points,

- Respect du cahier des charges et engagements en résultant en termes d'activités principales, hébergement, restaurant, bar : 30 points,
- Respect du cahier des charges et engagements en résultant en termes d'activités complémentaires en lien et en synergie avec les habitants et le territoire : séjours thématiques, animations, évènementiels, accueil associations : 30 points,
- Pertinence des documents budgétaires prévisionnels sur 3 ans : plan de financement, compte de résultat prévisionnel, grille tarifaire : 20 points,

La Commission se réservera la possibilité d'éliminer des candidatures incomplètes ou non conformes à la vocation du local.

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus de mise en concurrence à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune restera souveraine, en toute circonstance, pour désigner le ou les exploitants. Un courrier sera envoyé aux candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection.

Un entretien sera organisé courant mai avec le(s) candidat(s) retenu(s) pour finaliser les baux commerciaux et, plus largement, les conditions et modalités d'exploitation.

Si aucune candidature n'est retenue, l'appel à projets pourra être renouvelé et une nouvelle publication effectuée.

6.3 Engagements des partenaires

La commune de Saint Briec de Maoron s'engage à :

- Organiser annuellement une rencontre "bilan et perspectives" avec le(s) exploitant(s), permettant d'identifier les éventuelles améliorations et investissements à réaliser.
- Animer, directement ou par délégation, un groupe d'habitants concourant par son action à l'attractivité et à l'activité du site.
- Donner accès, sous une forme à définir en commun avec l'exploitant, au planning de disponibilité de la salle socio-culturelle.
- Garder en bon état d'entretien les abords de l'établissement.

Le porteur de projet s'engage à :

- S'il emploie des salariés, se conformer au Code du Travail, notamment en termes de temps de repos hebdomadaire et de durée maximale journalière autorisée.
- Participer à la dynamique collective de la commune, travailler en partenariat avec l'Office de Tourisme intercommunal, la Destination Brocéliande et toutes structures concourant à la visibilité de l'équipement.

- A prendre en compte et travailler en partenariat avec le groupe d'habitants mentionné supra ainsi qu'avec l'épicerie associative présente le vendredi en fin d'après-midi sur la place de l'église.
- Aménager et maintenir l'espace intérieur et extérieur en bon état d'entretien et de propreté à ses frais.
- Verser le loyer mensuel dans les délais impartis.

Chaque candidat intéressé devra constituer un dossier de candidature comprenant :

- Le formulaire de candidature en annexe,
- Son CV, développant notamment l'historique des activités de même type exercées,
- L'attestation de visite des locaux,
- Le cas échéant, pour les entreprises existantes répondant à l'appel à projets, un extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (extrait Kbis) et les derniers bilan et compte de résultat.

La transmission de ces éléments est obligatoire pour l'étude de la recevabilité de chaque candidature, à défaut, celle-ci sera rejetée.

En annexe :

- Dossier de candidature
- Positionnement marketing

1- un espace de restauration/petit-déjeuner/snack/bar

Description de la cuisine / terrasse / restauration / produits :

Exemples, fourchettes indicatives de prix :

2- une location gîte de groupes collectif ou en location individuelle par chambre

Description des prestations, contenu et fourchette de prix:

Supports de promotion et commercialisation :

3- des animations, évènementiels

Description, périodicité, exemples:

Prestataires, partenaires, exemples :

4- des séjours thématiques

Description, périodicité, prix pratiqués, exemples

Prestataires, partenaires, exemples :

LES POSITIONNEMENTS MARKETING

En s'appuyant sur la connaissance des marchés cibles clientèle présents sur le territoire de Brocéliande et sur l'activité passée de l'établissement le groupe de travail habitants/élus à identifié différents profils de clientèle potentielle :

Du gîte de groupes

- Gîtes d'étape lorsque des itinéraires de randonnée pédestre, cycliste, équestre sont à proximité
- Gîtes « séjour d'agrément »
- Gîtes « séminaires » lorsque la prestation offre une salle de réunion à part du gîte et adaptée à la capacité
- Gîtes « Fête, Evènement » lorsque la prestation offre une salle de réception adaptée à la capacité

Pour le restaurant-bar

- Snacking
- Menu ouvrier
- Menu plat du jour
- Prestations à la carte sur réservation au moins 3 jours à l'avance
- Plats à emporter (une fois par mois au minimum)

Pour les animations et activités

- Séjours thématiques, groupes bien-être, groupes activités sportives, groupes artistes, séjours en lien avec Brocéliande (légendes...), itinérance, autres à préciser
- Mini concerts
- Autres évènementiels
- Accueil des activités des associations

- **PLAN DE SITUATION**

- **PLANS INTERIEURS ET EXTERIEUR DU GITE**

