



APPEL A CANDIDATURE

IMPLANTATION D'UN BAR-TABAC-EPICERIE MULTISERVICES

EN CENTRE-BOURG DE TAUXIGNY-SAINT-BAULD

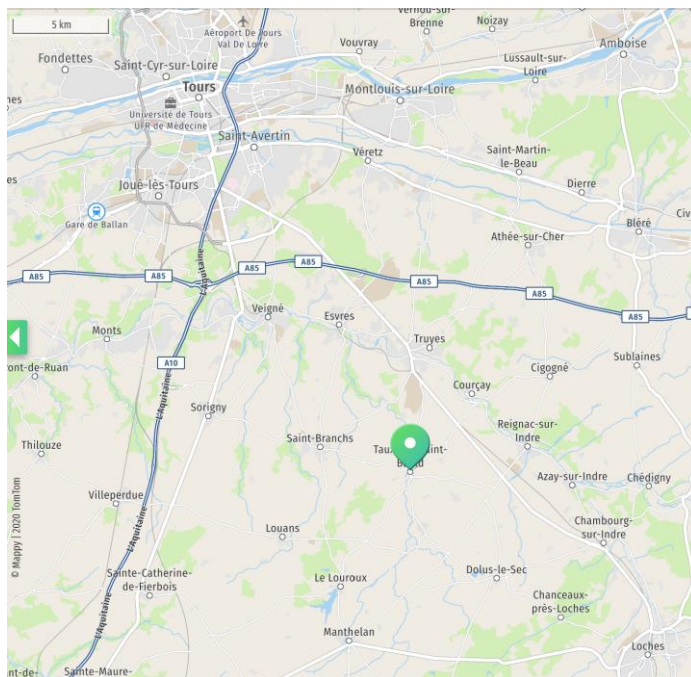
1. Objet de l'appel à candidature

Avec l'appui de la Communauté de communes « Loches Sud Touraine », la Mairie de Tauxigny-Saint-Bauld a engagé un projet pour implanter de nouvelles activités et commerces dans son centre-bourg. Elle propose un local commercial d'environ 120 m² de surface marchande, dédié à une activité de bar-tabac-épicerie multiservices.

La Mairie de Tauxigny-Saint-Bauld recherche un entrepreneur qui pourra exploiter le local en tant que locataire selon les conditions habituelles des baux commerciaux. Elle lance un appel à candidature qui permettra aux porteurs de projet intéressés d'adresser leur proposition à la Mairie.

Depuis août 2020, la commune de Tauxigny-Saint-Bauld a fait l'acquisition du fonds de commerce de l'ancienne épicerie-tabac-jeux. Ce fonds de commerce sera mis en location-gérance auprès du candidat retenu, dans le cadre du projet global. Cela lui permettra d'exercer également l'activité de débitant de tabac, dans le respect des conditions fixées par les Douanes du Centre-Val-de-Loire.

2. Présentation de la Commune de Tauxigny-Saint-Bauld



Accès

Tours : 30 min
Loches : 20 min

Bassin de vie

1 700 habitants
1600 salariés (Zone Node Park)



La Commune de Tauxigny-Saint-Bauld se situe à 20 km de Tours et de Loches, à proximité immédiate de la vallée de l'Indre. Elle compte environ 1.700 habitants.

Son tissu associatif est dynamique et diversifié : associations de sports (football, équitation, tir à l'arc, kung-fu, ball-trap, danse, ...), de musique, activités artistiques, théâtre, photo, environnement, enfance-jeunesse (ALSH et activités périscolaires) ... Un observatoire astronomique est également établi sur la commune.

Le village de Tauxigny-Saint-Bauld est également doté d'un capital patrimonial de grand intérêt, tant du point de vue des paysages, que de l'architecture et de la qualité de ses milieux naturels.

On compte une quinzaine d'hébergements touristiques : chambres d'hôtes, gîtes (dont trois proposant de l'accueil de groupes) et un camping.

Grâce à ce positionnement dans l'aire d'influence de l'agglomération tourangelle, à une offre en équipements et une vie associative riches pour une commune de cette taille et à un cadre de vie de qualité, Tauxigny-Saint-Bauld est **un territoire attractif** et sa démographie est l'une des plus dynamiques de la Communauté de communes Loches Sud Touraine.

Tauxigny-Saint-Bauld est également attractive au niveau économique, grâce à la ZAC du Node Park Touraine, située en périphérie du village, qui a contribué à faire bondir le nombre d'emplois offerts sur la commune, passant de 200 en 1999 à environ 1600 en 2020. La ZAC accueille aujourd'hui plus d'une vingtaine d'entreprises, dans les secteurs industriel (chimie, électronique, ...) et de service (centre d'appel, entreprises du numérique ...).

A ce jour, la commune de Tauxigny-Saint-Bauld ne compte plus que quatre activités en centre-bourg :

- Une épicerie fine et bar (dont les murs et la licence IV sont la propriété de la commune de Tauxigny-Saint-Bauld). Ce commerce va fermer ses portes à la fin du mois de novembre 2020.
- Un salon de coiffure qui fonctionne correctement.
- Une boulangerie dont les horaires d'ouverture sont de faible amplitude : l'artisan a son atelier sur place, mais commercialise sur les marchés et maintient une ouverture minimale à Tauxigny-Saint-Bauld.
- Un studio photo, qui a ouvert ses portes en 2017.
- A noter que la commune de Tauxigny-Saint-Bauld a fait l'acquisition au moment du départ en retraite de la gérante (août 2020) du fonds de commerce de l'ancienne épicerie avec tabac, jeux, produits alimentaires, dépôt de pain, colis, presse. Pour rappel, ce fonds de commerce sera mis en location-gérance dans le cadre de ce projet.

Le projet de la commune vise à **profiter de cette attractivité pour apporter des conditions favorables à la redynamisation de son centre-bourg. Il s'agit de réajuster l'appareil commercial pour maintenir une offre de commerces et services de proximité dans le bourg, afin de répondre aux besoins des personnes à faible mobilité et conserver un cœur de bourg vivant**, en y faisant



venir les nouveaux habitants issus de la zone pavillonnaire située à proximité du centre-bourg et permettre à ceux des hameaux d'y venir plus régulièrement.

Après d'importants travaux d'embellissement de son cœur de village, la Mairie de Tauxigny-Saint-Bauld a fait l'acquisition de bâtiments en centre-bourg pour l'implantation du nouveau commerce. D'importants travaux de rénovation sont en cours, et la mise à disposition des locaux est programmée au premier trimestre 2021. Ce local commercial sera d'une surface d'environ 120 m² et sera doté d'une terrasse extérieure et d'un espace végétalisé.



▲ **Vue du projet : Atelier d'architecture Frédéric Temps**

3. Le type de projet souhaité : un bar-tabac-épicerie multiservices en centre-bourg

Le projet de la commune de Tauxigny-Saint-Bauld s'articule autour des activités suivantes :

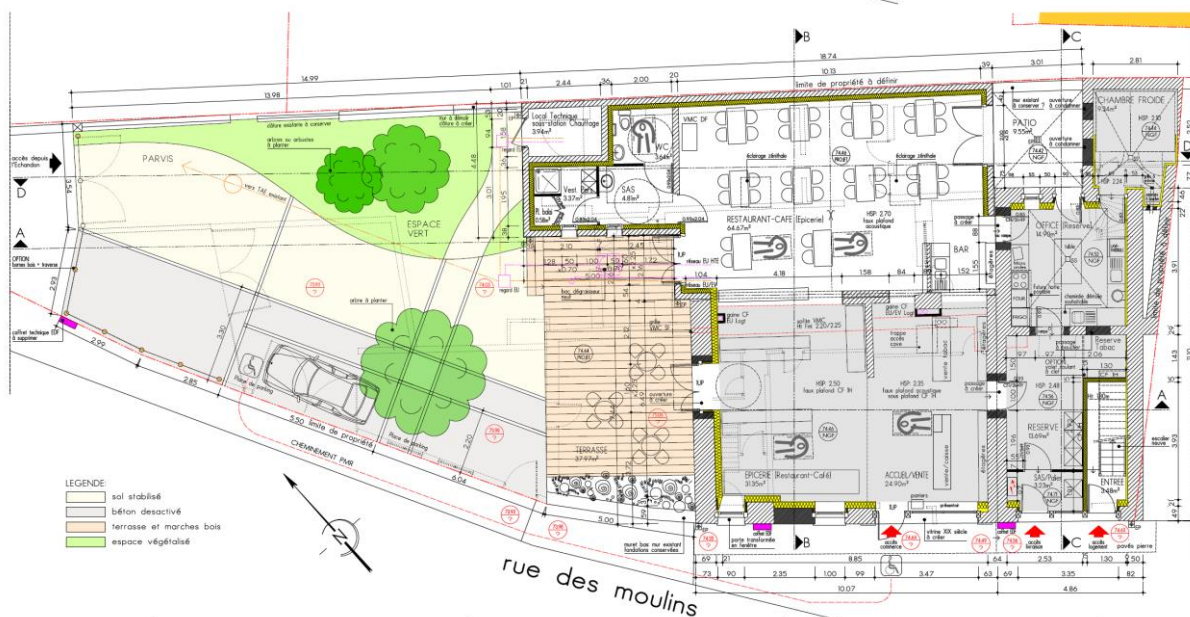
- Un café-bar avec « licence IV ». La Mairie possède actuellement cette licence IV, et la louera au candidat retenu.
- Un débit de tabac et jeux (jeux à gratter, ...). La Mairie est également propriétaire du fonds de commerce donnant droit à l'exercice du tabac.
- Un espace de commerce alimentaire avec le souhait d'y trouver des produits locaux et produits de première nécessité (fruits et légumes, ...).
- Des activités de dépôt (presse / colis / pressing ...).

A terme, d'autres activités pourront être mises en place, comme de la vente en ligne, de la restauration rapide ... Le projet pourra évoluer avec les propositions du porteur retenu et le commerce proposera des horaires adaptés au mode de vie des habitants.



4. Les locaux

- Surface commerciale d'environ 120 m², avec terrasse extérieure,
- Conditions de livraison des locaux : niveau d'aménagement intérieur à définir avec le porteur de projet retenu,
- Date de livraison des locaux prévue au premier trimestre 2021,
- Conditions de location : bail commercial (voir conditions financières ci-dessous),
- Nota : un logement locatif à l'étage, indépendant du commerce mais de même surface que celui du commerce est également mis à la location par la commune de Tauxigny-Saint-Bauld. Selon nécessité, il pourra être réservé au porteur de projet retenu.



5. Données économiques (recettes et charges)

- Le chiffre d'affaires de l'ancienne épicerie / tabac était d'environ 100 000 € par an.
- Le chiffre d'affaires potentiel est estimé à 160.000 € par an.
- Le montant de la location du bâtiment commercial est fixé à 840 € HT par mois (7 € HT / m²).
- Le montant du loyer de mise à disposition de la licence IV est fixé à 50 € HT par mois.
- Le montant de la redevance de location-gérance du fonds de commerce permettant notamment l'exercice du tabac est établi comme suit :

du 1 ^{er} mois au 24 ^{ème} mois (0-2 ans)	300 € HT / mois durant 24 mois
du 25 ^{ème} mois au 48 ^{ème} mois (2-4 ans)	450 € HT / mois durant 24 mois
du 49 ^{ème} mois au 72 ^{ème} mois (4-6 ans)	600 € HT / mois durant 24 mois
Prix de cession à l'issue des 72 mois de location-gérance	7500 € HT



6. Profil recherché

- 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 (ou un groupe de personnes) ayant un attachement au territoire, intéressée(s) par la dynamique de la commune et qui sera(ont) en mesure de faire rayonner le lieu et de l'inscrire dans la vie locale,
- La situation familiale sera également prise en compte dans le cadre de cette installation, car elle est aussi considérée comme un facteur clé dans ce projet.

7. Eléments relatifs à la proposition

Le porteur de projet devra fournir un dossier de candidature comportant, a minima, les éléments suivants :

- Une lettre de candidature,
- Une description du projet (concept, modèle économique, moyens humains, communication ...),
- Une présentation des différentes expériences du porteur de projet,
- Une approche « bilan prévisionnel » sur 3 ans.

Des discussions pourront avoir lieu avec l'ensemble des candidats ou avec seulement certains d'entre eux, en fonction de l'intérêt du projet proposé.

8. Date et adresse d'envoi des dossiers de candidatures

Les porteurs de projets souhaitant se positionner sur cet appel à candidature devront remettre leur proposition complète au plus tard le **15 janvier 2021**.

Les plis devront être déposés en mairie ou adressés :

- par voie postale, à l'attention de Monsieur le Maire :
Mairie de Tauxigny-Saint-Bauld
1, place de la Mairie – 37310 TAUXIGNY-SAINT-BAULD
- par courrier électronique, à l'attention de Monsieur le Maire à l'adresse suivante :
secretariat@tauxignysaintbauld.fr

Pour tout renseignement complémentaire ou demande de rendez-vous, veuillez contacter la Mairie de Tauxigny-Saint-Bauld, au 02.47.92.18.02. Vos interlocuteurs seront :

- Monsieur Jean-Louis ROBIN – Maire,
- Monsieur Yannis GIRARD – Premier adjoint (en charge du dossier).



9. Critères d'évaluation des projets

Les principaux critères d'évaluation des dossiers de candidatures reçus seront les suivants :

- Adéquation au profil défini ci-dessus,
- Réalité économique du projet,
- Motivations et références du candidat.

Après analyse des candidatures, les porteurs de projets seront invités à soutenir leur projet devant un jury composé d'élus et de partenaires professionnels, qui statuera avant la fin du mois de janvier 2021.