



Cérons

cultivons la convivialité

COMMUNE DE CÉRON

*Dossier à l'attention des candidats à la création
d'un **restaurant / brasserie / bar à vin***

Vous trouverez dans les pages qui suivent,

- Un dossier de présentation de la commune
- Un dossier de candidature

A retourner avant le : 11 septembre 2023

Pour tout renseignement complémentaire, vous pourrez vous adresser à la mairie,

- Par mail : contact@cerons.fr
- Par téléphone : 05 56 27 01 17

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

Présentation de la commune

La commune de Cérons, se trouve en Sud Gironde dans la vallée de la Garonne, dans le territoire de la communauté de communes Convergence Garonne, entre les communes de Podensac et Barsac. Elle a une superficie de 783 hectares et compte au dernier recensement 2133 habitants.

Dans la région des Graves, au cœur de l'AOC Cérons, plus petite appellation de vins liquoreux, au sud de Bordeaux dont elle est distante de 35km, elle est aussi à proximité de trois centres urbains attractifs que sont Langon (à 12km), Podensac et Cadillac (à 2km).

Située sur un carrefour stratégique de communication entre les Landes et l'Entre Deux Mers, son agglomération est traversée par quatre axes routiers départementaux importants sur lesquels la circulation routière quotidienne est très importante.

Un des points forts de la commune est sa proximité de l'accès à l'autoroute A62 et la présence d'une gare SNCF très fréquentée qui permet aux habitants de se rendre à Bordeaux en moins de 20 mn.

Cette localisation privilégiée, tout comme son dynamisme démographique, culturel, économique et associatif, font de la commune de Cérons une des centralités attractives du territoire de la communauté de communes Convergence Garonne.

Plusieurs manifestations festives sont organisées tous les ans au cœur même du centre bourg et rassemblent plusieurs centaines de personnes. Également il existe un marché hebdomadaire le mercredi matin qui est en pleine expansion.

Ce territoire est connu pour ses vignobles. En effet, la viticulture représente environ un quart du territoire de la commune, elle est importante pour l'économie locale. Le plateau viticole qui englobe Cérons, Illats et Podensac bénéficie de l'Appellation d'Origine Contrôlée pour les blancs liquoreux, la mention Graves pour les vins rouges et blancs et Graves Supérieur pour les vins blancs.

Plus d'informations disponibles sur le site internet : <http://www.cerons.fr>

Le commerce sur la commune

A ce jour, 7 activités commerciales sont recensées en centre-bourg : une boulangerie, un tabac-presse, un salon de coiffure, une pizzeria à emporter, un garage automobile et un café-restaurant végétarien. On note également la présence d'un pôle santé avec une pharmacie, un ostéopathe, un médecin, un opticien et un cabinet dentaire qui regroupe plusieurs dentistes.

Ce nouveau projet s'inscrit dans une logique de redynamisation de son centre-bourg. La municipalité souhaite implanter un nouveau commerce de proximité, à savoir une activité de restauration proposant un service quotidien et également des animations à thèmes afin de compléter l'offre locale déjà présente.

Présentation du projet

La commune a fait l'acquisition d'un immeuble d'une ancienne habitation pour y implanter un nouveau commerce de proximité de bouche, à savoir une activité de restauration brasserie bar. Ce bâtiment est stratégiquement positionné sur la place Charles de Gaulle, au cœur du centre-bourg, à côté de la mairie et de la halle.

Ce projet communal s'inscrit dans la dynamique impulsée par la municipalité, de redynamisation de son centre-bourg, qui a commencé par la requalification de la place centrale.

Afin de valider ce projet, la municipalité a bénéficié d'un dossier d'aide technique à la création et d'une étude de faisabilité d'implantation commerciale financée par le Département de la Gironde et produite par la Chambre de Commerces et d'Industrie Bordeaux Gironde.

Les conclusions de cette étude démontrent un potentiel commercial sur la création d'une activité de restauration brasserie bar à cet endroit.

Localisation du projet

Le projet situé au cœur du village, sur l'avenue principale de la commune, dispose d'une bonne visibilité depuis la route (3600 v/jour). Il jouit notamment d'une position stratégique, à proximité de la gare de Cérons, assurant une connexion jusqu'à Bordeaux, à proximité de la halle du marché et de la Mairie.

La commune de Cérons, située au carrefour de l'entre deux mers et des landes, est traversée par deux axes routiers principaux et est desservie par une gare très fréquentée, source de flux importants pour une activité de restauration.



Description des locaux

Le bâtiment objet du projet est une bâtisse ancienne de caractère qui est composé d'un corps de bâtiments en trois parties et d'un parc arboré qui jouxte la mairie de Cérons ; l'ensemble étant clôturé par un mur en moellons.

L'accès au site s'effectue de plusieurs manières possibles. L'entrée principale se fait depuis la façade sur rue donnant sur la place de la halle. Deux portes permettent d'accéder au bâtiment, tandis qu'un portail métallique sur le côté permet d'accéder au parc en retrait.

Services attendus par la commune

La municipalité souhaite faire de cet endroit une adresse reconnue, accueillante, dynamique, inscrite dans le village et accessible au plus grand nombre de Céronnais. Un lieu populaire, de rencontres, d'échanges et de convivialité.

Les élus souhaitent que le porteur de projet avec son activité de restauration, puisse entretenir des liens étroits avec le tissu associatif lui permettant de s'intégrer pleinement aux animations de la commune de Cérons.

Le candidat devra se retrouver parmi la stratégie suivante qui a été réfléchiée par les élus communaux

Une partie bar avec café, bar à vins avec possibilité de grignotage. Une partie restaurant avec repas du midi, une partie brasserie gastro avec une carte et des menus simples, une fourchette de prix accessibles au plus grand nombre. Des horaires d'ouverture en matinée pour le bar et le midi pour la restauration. Garantir une fermeture en soirée pour le voisinage (23h). Une ouverture le weekend plus tard avec ou pas des animations ou des soirées à thèmes.

Dans son projet, le candidat apportera une vraie plus-value en proposant l'accueil d'animations, concerts, conférences, expositions... soit organisés par le gérant, soit en collaboration avec les associations locales.

Également utiliser et valoriser, voire proposer à la vente des produits locaux / vins locaux, collaborer avec les manifestations communales / fêtes de village (fête des petits pois, fête de la musique, fête de la halle, marchés locaux) sera un véritable atout de l'offre du candidat.

Conditions de mise à disposition de l'établissement

La municipalité met à disposition du porteur de projet un bâtiment, ancienne maison d'habitation qui est rénovée et réhabilitée pour accueillir un commerce de bouche, restaurant brasserie bar.

Les travaux engagés résident dans la mise en place d'une stratégie de rénovation écologique performante.

La commune de Cérons a fait le choix de livrer l'espace cuisine non aménagée. Les éléments nécessaires à celle-ci seront à la charge du porteur du projet ainsi que le mobilier de la salle de restauration. Le matériel nécessaire à l'exploitation sera donc à la charge du candidat.

L'aménagement intérieur proposera une salle de restauration d'une quarantaine de couverts, la possibilité d'aménager une terrasse extérieure côté parc et une terrasse éphémère côté rue, puis côté bar l'installation d'une dizaine de places assises.

A l'étage, on trouve une salle pouvant accueillir un groupe, un sanitaire, un vestiaire et un bureau à destination du restaurateur et de son personnel

Descriptif des espaces en RDC :

- Un sas d'accueil de 16,60 m²
- Une salle de bar de 24,10 m²
- Une salle de restauration de 69,89 m²
- Une cuisine composée de deux salles, une de 24,30 m² et l'autre de 21,10 m²

- Un espace chambre froide de 6.30 m²
- Une cave de 20 m²
- Une espace sanitaire de 10,90 m²
- Un espace bar de 3.60 m² avec une réserve de 2.90 m²

Descriptif des espaces à l'étage :

- Un sas palier de 6,90 m²
- Une salle commune de restauration de 26.73 m²
- Un bureau privée de 8,40 m²
- Un vestiaire personnel de 6.90 m²

Les aménagements extérieurs feront l'objet d'une négociation avec la commune dont les termes et les accords seront repris dans la convention du bail.

Convention

La commune proposera au porteur de projet de conclure un bail commercial 3,6,9 ans.

Le porteur du projet s'engagera à maintenir l'activité de restauration brasserie bar pendant toute la durée du bail.

La première année le loyer est fixé à 500 €, puis à 600 € la deuxième année, puis à 700 € la troisième année. Il sera par la suite de 800 € par mois. A cela s'ajoute le coût de la licence IV de 200 € par mois. Le loyer est payable d'avance. Un dépôt de garanti de 2500 € est demandé à l'entrée dans les lieux.

Le loyer s'entend hors taxes.

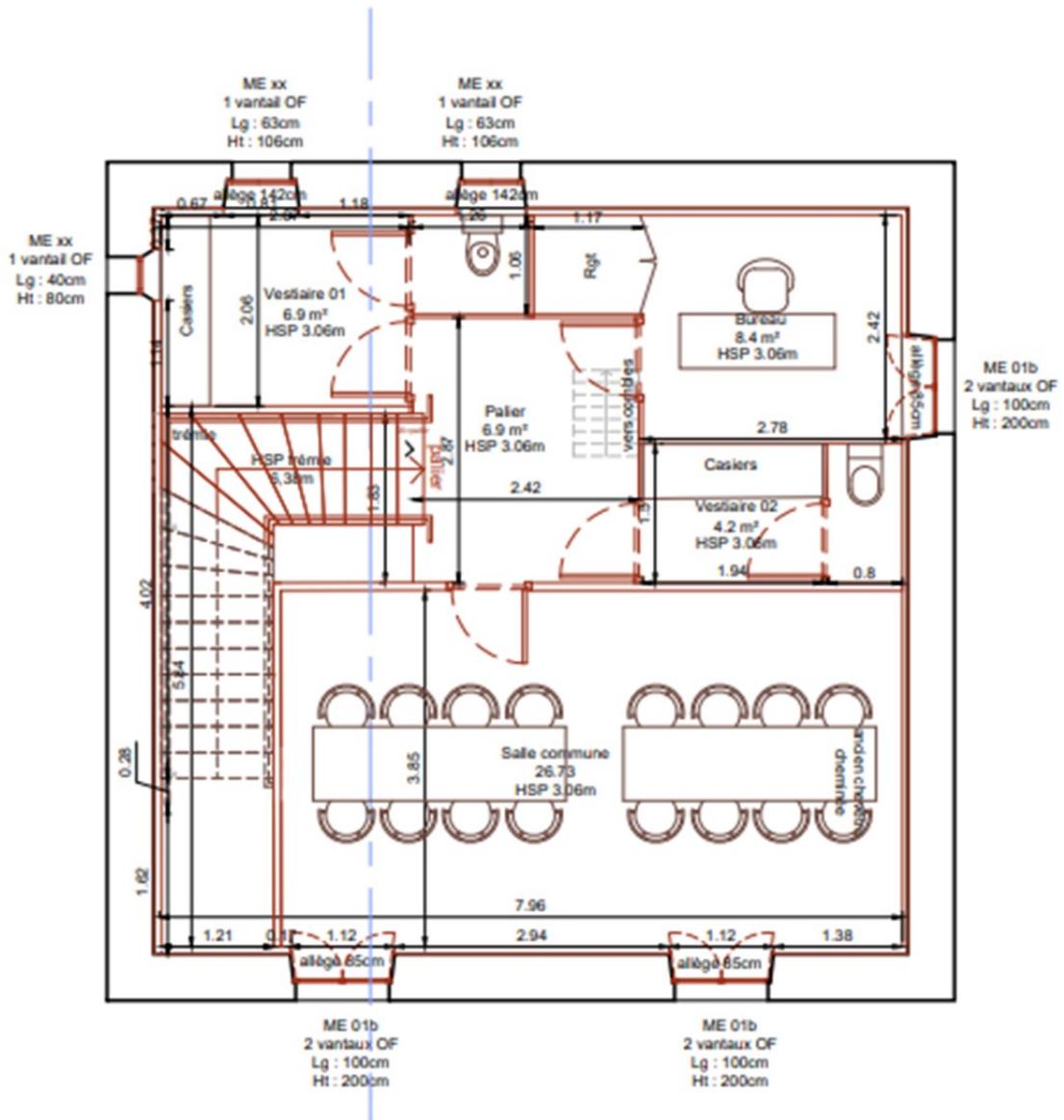
Profils et qualités requises du candidat

Le porteur du projet devra être titulaire d'un diplôme en restauration, cuisine ou traiteur et/ou devra posséder toutes les compétences nécessaires et disposer d'une expérience précédente dans le domaine du commerce, si possible du commerce de proximité, de préférence dans la restauration.

Il devra notamment avoir le « goût de la restauration », être à l'écoute des envies et besoins de la population, faire preuve d'une grande motivation, mais également d'adaptabilité face à l'évolution des besoins.

Le commerce en milieu rural impose encore plus qu'ailleurs de disposer de qualités relationnelles fortes, d'une grande flexibilité et d'un bon contact humain.

L'amabilité, le sens du service et l'instauration d'une relation de confiance avec la clientèle et la municipalité, seront les atouts indispensables à la réussite de ce projet.



1 er étage

Dossier de candidature

Vous trouverez ci-après un dossier de candidature, qui pourra être retiré en mairie :

A partir du 30 mai 2023

Ou demandé par mail : contact@cerons.fr

Ou retiré sur le site : <https://www.cerons.fr/>

Ce dossier devra être impérativement retourné le 11 septembre 2023 au plus tard.

Dossier de candidature

Dossier complet à retourner ou à déposer avant le 11 septembre 2023 à :

contact@cerons.fr

ou

**Mairie de Cérons
16 bis Place Charles de Gaulle
33720 Cérons**

05 56 27 01 17

Le règlement

Les conditions de recevabilité des dossiers

Le chef d'entreprise candidat doit répondre aux conditions suivantes :

- Etre majeur
- Ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation pour interdiction de gérer et / ou mise en liquidation personnelle.

Conditions de la mise à disposition

Le local sera mis à disposition par la commune de Cérons avec un bail 3,6,9 ans. Les conditions seront fixées d'un commun accord avec le candidat en fonction de son projet, de ses investissements et autres...

La licence IV, propriété de la commune, sera louée par la collectivité pour tout le temps de son activité.

Le candidat sera totalement autonome dans la gestion de son commerce.

Les critères de sélection des dossiers

Etude des demandes au fur et à mesure de l'arrivée des dossiers des candidats.

Les dossiers seront étudiés au regard de la :

- Cohérence économique et financière du modèle d'entreprise en fonction de critères techniques, commerciaux et financiers définis dans le dossier de candidature ;
- Motivation, dynamisme, expérience et compétence du dirigeant.

Critères de jugement des offres

Les dossiers seront analysés selon les critères suivants :

- La viabilité économique du projet présenté par le candidat
- Sur la qualité et la nature de l'offre présentée par le candidat, sur le contenu des prestations, son intégration dans l'environnement et la cohérence avec le projet communal
- L'expérience et la motivation du porteur du projet et de ses éventuels partenaires.

Les modalités de retrait des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature peuvent être retirés, à partir du **30 mai 2023** :

- sur simple demande par mail à l'adresse contact@cerons.fr
- sur le site Internet <https://www.cerons.fr/>
- auprès de la mairie au 05 56 27 01 27

Date limite de dépôt des dossiers : 11 septembre 2023

Tout dossier parvenu après cette date ne pourra plus être pris en considération.

Lieu de dépôt des dossiers :

- par mail à :

contact@cerons.fr

- par courrier :

**Mairie de Cérons
16bis Place Charles de Gaulle
33720 Cérons**

Le jury

Afin de pouvoir être départagés, les candidats sélectionnés seront conviés par téléphone ou par courrier à venir présenter leur dossier aux membres du conseil municipal.

Toutes les candidatures feront l'objet d'une réponse.

Le dossier de candidature

Présentation du/des demandeur(s)

Nom – Prénom :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Adresse :

Téléphone :

Fax :

E-mail :

Principaux diplômes ou formations :

Principales expériences professionnelles :

Statut actuel : (salarié, demandeur d'emploi +1an ou -1 an , bénéficiaire de minimas sociaux (RSA, ASS, ...), profession libérale, artisan, commerçant, industriel, exploitant agricole, inactif)

Structure juridique envisagée :

Entreprise individuelle

SARL

EURL

Autre

Date de démarrage souhaitée :

L'origine du projet

1/Motivations du créateur ou repreneur :

(en trois ou quatre lignes)

2/ Quelles sont les données, chiffres ou démarches réalisées qui vous ont convaincu de la faisabilité de vos prévisions d'activité :

(Données démographiques, études statistiques, enquête locale.)

Métiers – Produits – Services

1/ Description :

Type de restauration que vous souhaitez vendre :

2/ Quels sont vos principaux atouts pour la réussite de votre projet ? :
(Connaissance du marché, expérience professionnelle, réseau relationnel, atout concurrentiel...).

Clientèle

Type – Répartition :

Commercialisation

1/ Description de l'action commerciale par type de clientèle :
(Définition et choix des cibles, communication, fidélisation)

2/ Type de stratégie commerciale :
(Prix, qualité des produits ou de la prestation, jours travaillés, horaires d'ouverture, ...)

Concurrence

Description :
(Identification des principaux concurrents, lieu d'implantation, dernier CA, date de création...)

Principaux fournisseurs

Identification – Délais de paiement :

(Politique d'achat, type de fournisseurs et conditions d'achat, franchise envisagée...)

Moyens d'exploitation

1/ Nombre d'emplois effectifs en ETP (y compris le dirigeant) :

2/ Organisation de l'entreprise :

3/ Matériel et mobilier nécessaire au démarrage :

Evaluation du chiffre d'affaires

Méthode d'évaluation :

Montant de votre apport personnel : €

La banque de l'entreprise

Un premier contact a-t-il été sollicité ? oui non

Si oui, nom de la banque et ville :

Autres appuis financiers sollicités

Description :

Accompagnement amont

Avez-vous bénéficié de l'appui de professionnels pour le montage de votre projet ? Si tel est le cas, merci de les identifier.

Pour l'approche commerciale (étude de marché, prospection...) :

Pour l'approche financière (réalisation du prévisionnel, tenue de la comptabilité...) :

Pour l'approche juridique :

Autres procédures de suivi aval

Description :

Pièces complémentaires à joindre au dossier

- ***Photocopie Carte National d'Identité (en cours de validité)***
- ***Une attestation sur l'honneur de ne pas avoir fait au cours des 5 dernières années d'une condamnation inscrite sur le bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux article L324-9, L324-10, L324-6, L125-1 et L125-3 du code du travail ainsi que toute infraction relative à la gestion d'établissements commerciaux***
- ***CV détaillé du (des) créateur(s) avec copie des diplômes mentionnés***
- ***Bilan et Compte de Résultat Prévisionnel (possibilité d'accompagnement par la CCI Bordeaux Gironde)***
- ***Justificatif de l'apport personnel***
- ***Une attestation de solvabilité bancaire***