



Appel à candidature pour la reprise du bar-restaurant multiservices

2 Pl. Julien Audebert, 37330 Courcelles-de-Touraine

Dossier de présentation



Octobre 2026

Table des matières

Préambule.....	3
Présentation de la commune.....	3
Situation géographique et contexte local	3
Descriptif des conditions d'exploitation.....	4
Nature du contrat.....	4
Objectifs et orientations de l'activité.....	4
Évolution future et droit de priorité	4
Descriptif du lieu	5
Plan de situation	5
Photographies	5
Présentation des locaux.....	7
Equipements et matériel	8
Présentation des candidatures	9
Constitution du dossier de candidature.....	9
Contacts, visites et dépôt des candidatures.....	9
Sélection des candidats et attribution.....	10
Processus de sélection	10
Décision finale.....	11
Annexes.....	11

Préambule

Présentation de la commune

La commune de Courcelles-de-Touraine est située au Nord-Ouest du département d'Indre-et-Loire, en gâtine tourangelle, elle appartient à la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire. Elle profite de la proximité immédiate de communes comme Savigné-sur-Lathan ou Château-la-Vallière pour l'accès aux services courants, tout en se trouvant à moins d'une heure de route de plusieurs grandes villes (comme Tours ou Le Mans).

La Région est reconnue pour son patrimoine culturel, naturel et gastronomique, renforcé par le classement du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO. Les lieux d'intérêt et activités aux alentours sont nombreux : villes historiques, Châteaux de la Loire, activités nautiques, équestres ou de nature, itinéraires cyclables dont la Loire à Vélo, gastronomie locale et nombreux festivals tout au long de l'année.

Bien que dépendante des pôles urbains voisins pour les emplois et certains services, Courcelles-de-Touraine conserve une identité forte. Ce bourg résidentiel et paisible s'appuie sur un cadre préservé, une vie associative active et l'organisation de manifestations populaires. La vie quotidienne y est rythmée par des installations concrètes comme son école primaire, son espace de coworking, sa machine à pain, la proximité de producteurs locaux et notamment d'une maraîchère dont le marché hebdomadaire du vendredi sur la place est particulièrement prisé. Dans cette même dynamique, un camion à pizza s'y installe également tous les jeudis soir, rencontrant lui aussi un vif succès auprès des habitants.

Au cœur du village, le bar-restaurant multiservices vient compléter cette dynamique en offrant un lieu de vie chaleureux et convivial, tout en centralisant des services indispensables.

Situation géographique et contexte local

Le bar-restaurant multiservices est situé au cœur du bourg de Courcelles-de-Touraine, au 2 Place Julien Audebert. Il bénéficie d'un emplacement central offrant une belle visibilité, autour duquel gravitent la mairie, la place principale, l'école, la salle associative, l'église, l'espace de coworking, ainsi qu'un parking à proximité immédiate.

À l'échelle de la commune, l'établissement bénéficie d'une situation d'exclusivité car il est le seul commerce sédentaire de convivialité et de restauration du village. Cette absence de concurrence en fait le point de ralliement unique des habitants, des associations locales et des travailleurs de passage.

Autour du village, l'offre de restauration et de cafés se répartit ainsi dans un rayon de 10 kilomètres. À Savigné-sur-Lathan (5 km), on trouve une épicerie-bar (Lathan Du), un bar-PMU (Café des Sports), ainsi qu'une pizzeria (Roma Pizzeria). La commune de Hommes (7 km) compte un café-restaurant (Le Bouff'tard) et un établissement d'été (La Guinguette). Château-la-Vallière (9 km) propose plusieurs établissements comme Le Bistro, Le Globe Trotter ou Le Café de la Ville. Cléré-les-Pins (10 km), le restaurant Le Gros Ormeau et le bar-tabac Le P'tit Mag, tandis qu'Ambillou (11 km) dispose d'un établissement de restauration rapide First Food (kebab et pizzas).

Descriptif des conditions d'exploitation

Nature du contrat

L'exploitation de l'établissement s'effectuera exclusivement dans le cadre d'un contrat de location-gérance, la commune restant propriétaire des murs, du fonds de commerce et de la licence IV.

Le fonds de commerce est mis à disposition entièrement équipé avec l'intégralité du matériel et du mobilier rachetés par la commune.

La location-gérance sera assujettie à une redevance (comprenant la mise à disposition des murs, du fonds, de la licence IV et du matériel). Son montant ainsi que la durée du contrat seront fixés en concertation avec la commune lors de l'audition des candidat(e)s, en fonction du projet retenu.

Aucun salarié n'est à reprendre dans le cadre de cette exploitation.

Objectifs et orientations de l'activité

Ce bar-restaurant multiservices est le dernier commerce de sa catégorie encore présent dans la commune. Il n'est actuellement plus exploité depuis mars 2026.

La commune souhaite expressément conserver et pérenniser cette activité de proximité. À ce titre, le projet commercial devra répondre aux attentes de la clientèle active et résidentielle.

L'établissement devra proposer un espace de bar-café convivial ainsi qu'une offre de restauration incluant une formule de type "ouvrier" pour le midi en semaine. L'orientation culinaire est laissée à l'appréciation du porteur de projet, en privilégiant les produits locaux et de saison.

En complément de la restauration, l'établissement pourra intégrer des services de proximité pour les habitants, voire des offres complémentaires ou d'animations ponctuelles.

Le/la candidat(e) sera libre de fixer ses horaires tout en s'adaptant au rythme de la vie locale.

.

Il est attendu que l'établissement participe activement à l'animation du village en adaptant ses ouvertures lors des temps forts de la commune, notamment les grandes manifestations, les cérémonies et les fêtes de village.

Pacte de préférence

Dans l'hypothèse où la commune envisagerait de sortir du dispositif de la location-gérance pour proposer une cession du fonds de commerce, le/la locataire-gérant(e) en place disposera d'une priorité de discussion. À l'inverse, en cas de cession future de l'activité par l'exploitant(e) si celui-ci venait à acquérir le fonds, la commune conservera un droit de priorité pour racheter le fonds de commerce ainsi que le droit au bail, afin de garantir la pérennité de ce commerce.

Descriptif du lieu

Plan de situation



Photographies





Présentation des locaux

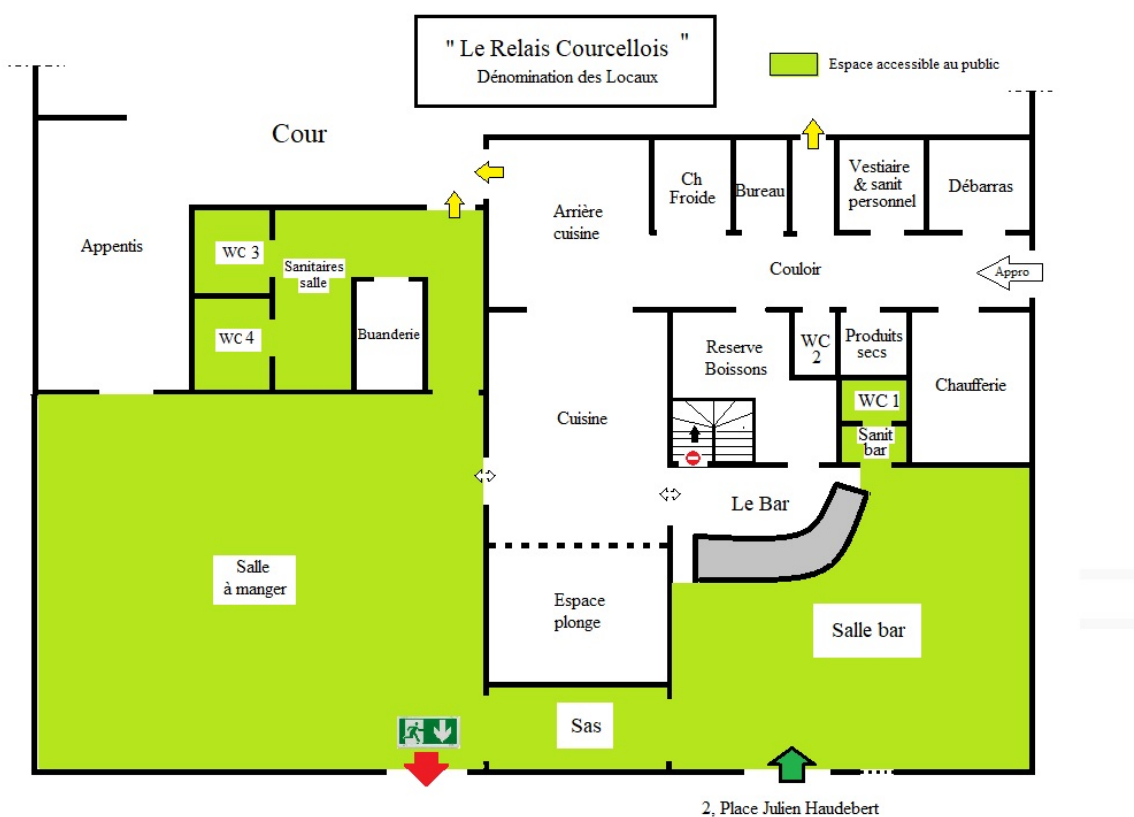
Le local affiche une superficie totale de 250 m² environ en rez-de-chaussée.

La partie accueillant le public comprend une salle à manger dotée de ses propres blocs sanitaires, une salle abritant le comptoir du bar et un espace sanitaire dédié.

La partie réservée au service, à l'administration et à la logistique comprend une cuisine prolongée par un espace plonge, une arrière-cuisine, une chambre froide, une réserve de boissons, un local pour les produits secs, un bureau, un vestiaire avec sanitaires, un débarras, une chaufferie, une buanderie et un cabinet de toilette.

Les aménagements extérieurs sont constitués d'une cour, d'un appentis ainsi que de la possibilité d'aménager une terrasse donnant sur la rue.

Les locaux sont actuellement propres, fonctionnels et prêts à l'activité, garantissant une reprise de l'exploitation dans de bonnes conditions. La totalité des murs est affectée à une vocation commerciale.



21/05/2024

Equipements et matériel

Afin de permettre un redémarrage immédiat et dans les meilleures conditions de l'activité, la commune a racheté l'intégralité du matériel et du mobilier issu de la précédente activité.

L'établissement dispose également de divers éléments de décoration installés ou non en fonction des évolutions du lieu.

Un inventaire exhaustif, ainsi qu'un état des lieux seront annexés au contrat de location-gérance.

Présentation des candidatures

Constitution du dossier de candidature

Les candidat(e)s doivent transmettre un dossier unique et structuré, constitué des pièces administratives demandées et du dossier de candidature fourni en annexe.

Partie 1 – Les pièces administratives :

- ✓ Copie de la pièce d'identité du/de la gérant(e)
- ✓ Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- ✓ Copies des diplômes et/ou des attestations de capacités professionnelles en lien avec le projet
- ✓ Avis d'imposition le plus récent
- ✓ Extrait K-Bis de moins de 3 mois (ou inscription au RNE / registre équivalent) ou, si l'entreprise est en cours de création, les projets de statuts. Si le/la candidat(e) se présente à titre personnel, il/elle fournira une attestation sur l'honneur détaillant les démarches déjà engagées pour concrétiser son projet.

Partie 2 – Le dossier de candidature (trame à compléter) :

- ✓ Présentation détaillée du profil, du projet et des motivations du/de la candidat(e), proposition de concept pour l'établissement en adéquation avec les besoins de la commune (cuisine, organisation des services de proximité, horaires envisagés).
- ✓ Vision du marché local, modalités d'approvisionnement, actions de communication et aménagements prévus pour s'approprier le lieu.
- ✓ Estimations financières concrètes (prix moyen du repas, couverts nécessaires pour atteindre l'équilibre, chiffre d'affaires visé), fonds disponibles pour le démarrage (apport, prêts, aides), prix de la redevance et présentation des raisons qui rendent le projet viable et réaliste.

Les pièces administratives et données personnelles collectées dans le cadre de cet appel à candidature sont strictement destinées à l'instruction des candidatures, conformément au RGPD, elles seront conservées de manière sécurisée et détruites à l'issue de la procédure de sélection.

Contacts, visites et dépôt des candidatures

Les candidat(e)s ont la possibilité de solliciter des informations complémentaires ou de planifier une visite sur place en contactant directement la mairie.

Les dossiers complets (comprenant les pièces administratives et le dossier de candidature) doivent être transmis au choix par voie postale, dépôt physique ou voie numérique, via l'adresse mail de la mairie, avant le **16 novembre à 12h00**.

La municipalité décline toute responsabilité en cas de non-réception d'une offre (courrier égaré, incident de transmission électronique, etc.). Il appartient à chaque candidat(e) de s'assurer de la bonne réception de son dossier par les services de la mairie.

Coordonnées :

Adresse : 2 Rue Michel Pétrieux, 37330 Courcelles-de-Touraine

Téléphone : 02 47 24 63 56

E-mail : *secretariat@courcellesdetouraine.fr*

Les horaires d'ouverture sont les suivants :

Lundi et Vendredi : 10h00 - 12h00 et 14h00 - 16h00

Mardi et Jeudi : 10h00 - 12h00

Sélection des candidats et attribution

Le processus de sélection est conçu pour garantir l'équité et la transparence de l'attribution. Un comité analysera les propositions puis transmettra un avis au Conseil Municipal.

Processus de sélection

- **Étape 1 : Recevabilité.** Cette première phase éliminatoire permet de vérifier la complétude administrative du dossier ainsi que la viabilité de la candidature. Les projets seront évalués sur la capacité professionnelle du porteur (détection ou planification claire des formations obligatoires), son expérience métier ou la viabilité de l'organisation humaine envisagée (associés, recrutements), la solidité financière du montage (réalisme des projections et de l'apport personnel), ainsi que sur le profil du candidat et sa disponibilité pour s'investir au quotidien. Tout dossier complet présentant des bases jugées solides (note minimale de 2,5/5) permettra d'accéder à l'entretien.
- **Étape 2 : Analyse des données.** La municipalité s'autorise 15 jours pour effectuer l'analyse des dossiers. Les candidat(e)s retenu(e)s présenteront leur projet devant le comité de sélection. L'évaluation finale s'appuiera sur trois critères soumis à une pondération pour calculer une note finale :
 - **Critère 1 : Le concept et l'offre commerciale (40 %) :** Ce critère portera sur la pertinence de l'offre de restauration et de l'espace bar, les horaires, ainsi que l'implication dans les animations locales. Les propositions axées sur les circuits courts et le fait maison seront valorisées.
 - **Critère 2 : La viabilité économique et financière (30 %) :** Ce critère permettra d'analyser la bonne compréhension du marché local, la pertinence de la stratégie d'approvisionnement et de communication, le réalisme des hypothèses de projection (prix moyen, couverts nécessaires) et la cohérence globale du chiffre d'affaires visé pour atteindre l'équilibre.
 - **Critère 3 : L'adéquation du profil et les motivations (30 %) :** Ce critère évaluera l'intérêt profond du candidat pour le commerce en milieu rural, sa capacité d'organisation, ainsi que ses qualités relationnelles et son dynamisme commercial.

Clause de négociation

La personne publique contractante se réserve le droit de négocier avec un ou plusieurs candidats qui auront été présélectionnés au vu des critères de jugement. L'intérêt du candidat est d'optimiser sa proposition initiale. La négociation pourra porter sur tous les éléments de la proposition, sans toutefois altérer substantiellement les conditions de la sélection.

Délai de négociation : la municipalité contactera le ou les candidats, sous huit (8) jours à compter de la première présentation physique.

Voie de recours : Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Orléans, 28 Rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans CEDEX 1 Tél. : 02 38 77 59 00, Courriel : greffe.ta-orleans@juradm.fr

Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Greffe du tribunal administratif, 28 Rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans CEDEX 1.

Décision finale

La validation définitive du/de la candidat(e) retenu(e) sera formalisée par une délibération du Conseil Municipal. Une réponse sera apportée dans les huit (8) jours suivants cette délibération.

Si aucune candidature ne répondait aux attentes de la municipalité à l'issue de la procédure, la commune se réserve le droit de déclarer l'appel à candidatures infructueux et de lancer une nouvelle consultation.

Annexes

- Dossier de candidature à compléter