



APPEL A CANDIDATURE

IMPLANTATION D'UN BAR-TABAC-EPICERIE MULTISERVICES

EN CENTRE-BOURG DE TAUXIGNY-SAINT-BAULD

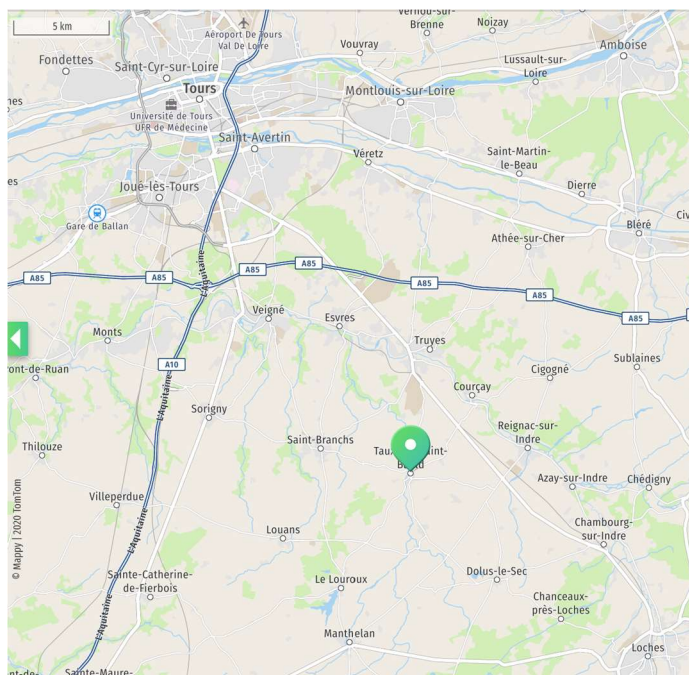
1. Objet de l'appel à candidature

Avec l'appui de la Communauté de communes « Loches Sud Touraine », la Mairie de Tauxigny-Saint-Bauld engage un nouveau projet pour implanter des 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.

Depuis août 2020, la commune de Tauxigny-Saint-Bauld est propriétaire d'un fonds de commerce qui 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.

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 candidatures qui permettra aux porteurs de projet intéressés d'adresser leur proposition à la Mairie.

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



Accès

Tours : 30 min

Loches : 20 min

Bassin de vie

1 750 habitants

1200 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 1.750 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 plus de 1200 en 2024. 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 trois activités commerciales en centre-bourg :

- Un bar-tabac-épicerie multiservices dont le fonds de commerce, propriété de la commune, est à reprendre en location-gérance,
- Un salon de coiffure,
- 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 (mercredi, samedi et dimanche matin).

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 habitants et conserver un cœur de bourg vivant**, en y faisant venir les nouveaux habitants issus des zones pavillonnaires situées à proximité du centre-bourg et permettre à ceux des hameaux d'y venir plus régulièrement.

Le local commercial, également propriété de la commune, dispose d'une surface marchande d'environ 120 m² et il est doté d'une terrasse extérieure et d'un espace végétalisé.



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 :

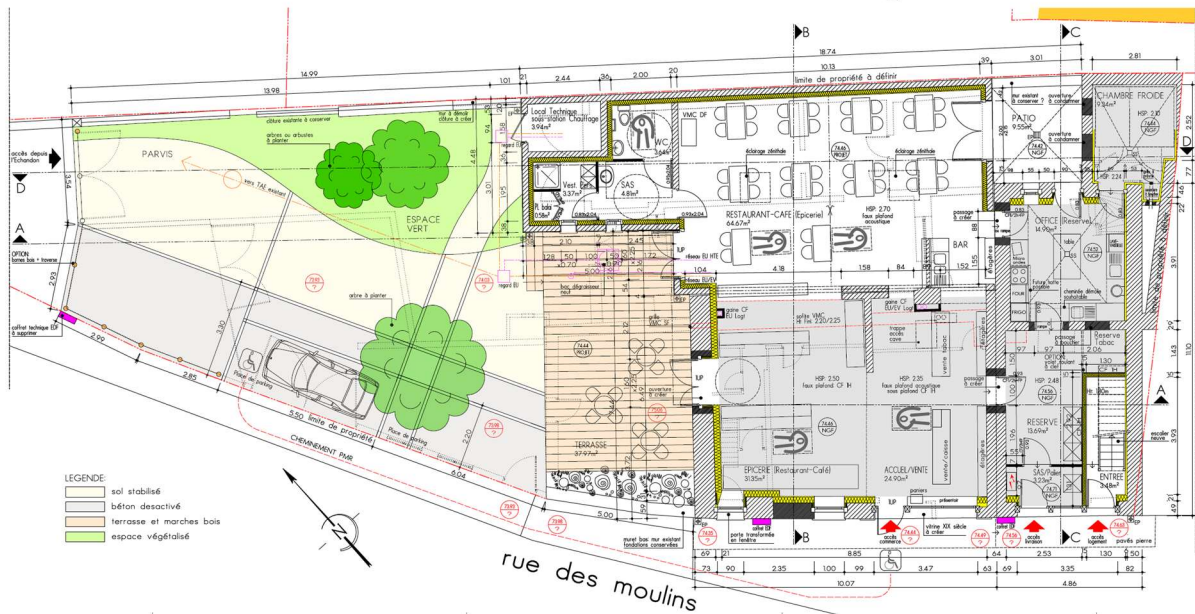
- Un café-bar avec « licence IV ». La Mairie possède actuellement cette licence IV, et la louera au candidat retenu.
- Un débit de tabac et jeux (jeux à gratter, ...). La Mairie est également propriétaire du fonds de commerce donnant droit à l'exercice du tabac.
- Un espace de commerce alimentaire avec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

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,
- Les locaux sont disponibles de suite. Le niveau d'aménagement intérieur est à définir avec le porteur de projet retenu. L'agencement intérieur devra permettre une séparation adéquate entre les flux « bar-tabac » et « épicerie », dans un cadre accueillant et chaleureux.
- Conditions de location : bail commercial (voir conditions financières ci-dessous),
- Nota : un logement locatif à l'étage, indépendant du commerce mais de même surface 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 flux d'affaires constaté en 2022 (bar/tabac/épicerie) a été d'environ 500 000 €.
- Le montant de la location du bâtiment commercial est fixé à 600 € HT par mois (5 € HT / m²), hors charges (eau, électricité, chauffage par réseau de chaleur, ...),
- 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)	200 € HT / mois durant 24 mois
du 25 ^{ème} mois au 48 ^{ème} mois (2-4 ans)	300 € HT / mois durant 24 mois
du 49 ^{ème} mois au 72 ^{ème} mois (4-6 ans)	500 € HT / mois durant 24 mois
Prix de cession à l'issue des 72 mois de location-gérance	10.000 € HT



6. Profil recherché

- Profil de commerçant / entrepreneur, ayant la capacité d'investir, avec des capacités en gestion et/ou une expérience démontrée,
- Des compétences relationnelles fortes, avec une attention particulière pour la qualité de l'accueil et la convivialité du lieu, une capacité à être à l'écoute des demandes des clients et à faire évoluer l'offre en conséquence, ainsi qu'une aisance en communication pour assurer la promotion du commerce et des événements qu'il organise,
- Une capacité à faire rayonner le lieu et l'inscrire dans la vie locale de la commune,
- Un attachement au territoire et un intérêt pour la dynamique générale de la commune.

7. Éléments relatifs à la proposition

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

1. Une lettre de candidature / motivation,
2. Une description du projet (concept, modèle économique, moyens humains, communication ...),
3. Une présentation des différentes expériences du porteur de projet (CV, ...),
4. Une approche « bilan prévisionnel » sur 3 ans (comptes de résultats et bilans).

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 (voir au §9).

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 :

- 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 voie 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 au maire (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 et faisabilité économique du projet (bilan prévisionnel à 3 ans, ...),
- Motivations et références du candidat.

Après analyse des candidatures, les porteurs de projets seront invités à soutenir en mairie leur dossier devant un jury composé d'élus et de partenaires professionnels.

10. Liste de diffusion de l'appel à candidature

- Candidatures spontanées (si applicable),
- Fédération départementale des Buralistes : Monsieur Matthieu MEUNIER,
- Communauté de Communes Loches Sud Touraine (CCLST) : Monsieur Julien BONSENS,
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 37) : Madame Karine MOREAU,
- SOS Villages (TF1 INFO).