

CAHIER DES CHARGES D'EXPLOITATION DU BAR - RESTAURANT

Mairie d'Alzonne

56, avenue Antoine Courrière

11170 ALZONNE

Tel : 04 68 78 57 50

I/ PRESENTATION DE LA COMMUNE

Alzonne, commune de 1 600 habitants, connaît une situation géographique privilégiée, au cœur de l'Ouest audois, à égale distance de Carcassonne et de Castelnaudary (20 minutes), traversée par le Canal du Midi classé à l'UNESCO et au pied de la Montagne Noire.

Le bourg s'étend de part et d'autre de l'axe Toulouse Carcassonne (Route Départementale n° 6113 ancienne, Route Nationale n°113). Alzonne est l'ancien chef-lieu du canton d'Alzonne qui dispose d'une forte attractivité grâce au passage de la RD n°6113 (les travaux de la déviation à partir de RD 6113 pour la RD 34 desservant le nord du Cabardès ont été actés par le Conseil Départemental à la fin de l'année 2017 et permettront de désenclaver les communes de la Montagne Noire et de développer cette attractivité) et de son tissu économique (zone d'activités de Cayrol, commerces locaux, services médicaux et paramédicaux...) et social. Deux villes situées à proximité, Carcassonne (50 000 habitants) à 20 km à l'est et Castelnaudary (11 500 habitants) à 25 km à l'ouest, offrent à la population des services diversifiés et complémentaires à ceux existants sur place.

Une zone d'activités à moins de 1 km « zone d'activité de Cayrol » ainsi que l'installation d'une unité de valorisation de déchets verts offre une dynamique d'entreprises et d'emplois sur la commune.

La commune connaît un essor démographique. En effet, un nouveau lotissement offrant une capacité de 40 logements va ouvrir début 2018. Par ailleurs, l'école d'Alzonne est au cœur d'un regroupement pédagogique intercommunal avec Raissac sur Lampy et Saint Martin le Vieil représentant plus de 200 enfants.

En conséquence, Alzonne constitue un bassin de vie de 4 000 à 5 000 personnes avec les communes de Sainte Eulalie, Villesèquelande, Saint Martin le Vieil, Raissac sur Lampy, Moussoulens, Montolieu auxquels il faut ajouter les communautés de communes et les communes de Saissac et toutes les communes de la Montagne Noire. Alzonne est une zone incontournable pour le territoire du Cabardès.

II/ DESCRIPTION DU SITE ET DES LOCAUX

L'équipement de 32 m² est situé au centre bourg sur l'axe RD n°6113, comprend notamment :

- Une salle de restauration avec un espace bar d'une superficie de 21,80 m²
- Une réserve d'une superficie de 7,60 m²
- Un sanitaire d'une superficie de 2,50 m²

Le site donne sur la Promenade, espace public communal de 2 500 m² entièrement piétonnier.

Les équipements matériels (cuisine et salle équipées) seront à la disposition du repreneur. Le restaurant est en partie équipé en matériel, four, plonge, tables et chaises, vitrines ainsi que toute la vaisselle nécessaire pour le restaurant et le bar. Le restaurant possède, également, une réserve et la Mairie met à disposition du futur exploitant la licence IV et la terrasse.

En accord avec le candidat retenu, la Mairie procèdera à quelques rénovations et agencements (peintures, sols...) ainsi que la mise aux normes d'accessibilité des WC.

Description des équipements : espace bar et espace restaurant équipé d'une hotte, d'une plonge et d'un plan de travail.

III/ LE CONTRAT DE LOCATION-GERANCE

La commune proposera ses locaux dans le cadre d'une location-gérance pour la restauration et l'activité bar.

Fonds de commerce de bar sous forme de location-gérance

Le fonds de commerce « Bar » comprend :

- Les éléments incorporels, l'autorisation de vendre des boissons « licence de quatrième catégorie - dite Licence IV », la clientèle et l'achalandage y attachés
- Le mobilier commercial et le matériel servant à l'exploitation du fonds, décrits et estimés dans un état dressé par les parties (annexe 1)

Redevance de location-gérance et loyer des locaux commerciaux

Le montant du loyer HT (y compris la redevance de location-gérance) est à négocier.

Toutes les dépenses d'exploitation des locaux et des activités demeureront à charge du preneur, toutes précisions seront apportées dans le contrat de location-gérance.

IV/ LES ATTENTES DE LA COMMUNE

Le restaurant-bar constitue un lieu de sociabilité important et possède un potentiel de convivialité à dynamiser.

Pour les élus d'Alzonne, tout commerce est censé s'inscrire dans la dynamique transversale de la commune et participer à la mise en réseau de deux secteurs :

culturel et rural.

La municipalité sera attentive à la qualité du projet proposé comme :

- Le public ciblé (locaux ou de passage)
- Les modalités minimales d'ouverture adaptées au rythme des usagers potentiels et des équipements communaux (mairie, école, services de proximité)
- La tarification adaptée

La commune travaille en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aude et la Chambre des Métiers de l'Aude. Dans ce cadre, le candidat retenu pourra être accompagné par les conseillers des chambres consulaires.

VI/ LES APPORTS DE LA COMMUNE

La commune d'Alzonne souhaite mettre tout en œuvre pour faciliter l'installation du restaurant et la reprise du fonds de commerce « bar ». Pour cela, elle facilitera les démarches du candidat sur le plan :

- Financier : la commune met un local à disposition du preneur avec un loyer abordable. Le portage du foncier par la commune constitue un gage pour le preneur vis-à-vis des financeurs. Par le contrat de location-gérance, la commune apporte aussi la clientèle et la licence IV.
- Communication : la commune mettra à disposition du preneur ses moyens de communication - panneau électronique, bulletin municipal, site internet...

VI/ LE CALENDRIER

Lancement de l'appel à candidatures : novembre 2017

Ouverture des plis : mi-décembre 2017

Audition des candidats : février 2017

Choix du lauréat : mi-février 2017

Début du partenariat avec la commune : mars 2018

VII/ CONSTITUTION DE DOSSIER DES CANDIDATS

Le dossier à remettre par chaque candidat comprendra les pièces suivantes :

- Au titre du dossier administratif
 - o Lettre de candidature manuscrite motivée
 - o Curriculum vitae
 - o Diplômes
 - o Capacité économique et financière : déclarations appropriées des banques et preuve d'une assurance risques professionnels
- Au titre du dossier professionnel
 - o Note explicative précisant le contenu du projet du candidat
 - o Un plan de financement
 - o Un budget prévisionnel d'exploitation sur les 3 premières années

Les candidats devront transmettre leur proposition sous pli cacheté comprenant l'ensemble des pièces demandées ci-dessus.

Le dossier de candidature devra parvenir avant le 15 décembre 2017 par

- pli recommandé avec avis de réception postale ou déposé contre récépissé à : Mairie d'Alzonne, M. le Maire, 56 avenue Antoine Courrière 11170 Alzonne
- mail à M. le Maire : mairiedalzonne@wanadoo.fr

L'enveloppe extérieure devra porter la mention suivante : « Ne pas ouvrir- Candidature à la location d'un commerce de proximité ».

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après l'heure et la date limite précitées, ou remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus et seront renvoyés à leurs auteurs.