



## COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL

### **APPEL À CANDIDATURES**

#### PROPOSITION DE BAIL COMMERCIAL POUR L'EXPLOITATION D'UN BAR RESTAURANT

**Identification de l'organisme demandeur** : la commune de Saint-Vincent-de-Paul, représentée par Monsieur Henri BEDAT, Maire.

**Objet** : Propriétaire des murs d'un bar restaurant avec licence IV, la commune de Saint-Vincent-de-Paul souhaite confier l'exploitation de celui-ci à un professionnel et lance ainsi un appel à candidature pour la location d'un bail commercial pour cet établissement.

**Modalités d'attribution** : Le candidat sélectionné sera choisi sur la base de divers éléments ci-après décrits et notamment en fonction de son projet d'exploitation : type de restauration, compétences et expériences du candidat, variété des produits et prestations proposés, moyens humains et économiques mis en œuvre, période d'ouverture déclarée avec jours et horaires.

Dossier de candidature

Proposition de bail commercial pour l'exploitation  
d'un bar-restaurant à Saint-Vincent-de-Paul

## Table des matières

---

<b>La commune de Saint-Vincent-de-Paul .....</b>	<b>3</b>
<b>Présentation de l'établissement .....</b>	<b>5</b>
<b>Les attentes de la commune (orientations du projet) ....</b>	<b>8</b>
<b>Les modalités de début de l'activité .....</b>	<b>9</b>
<b>Répartition des engagements :.....</b>	<b>10</b>
<b>Le dossier de candidature.....</b>	<b>10</b>
<b>L'analyse des offres .....</b>	<b>11</b>
<b>Date limite de dépôt des candidatures .....</b>	<b>11</b>

---

---

# L'emplacement

---

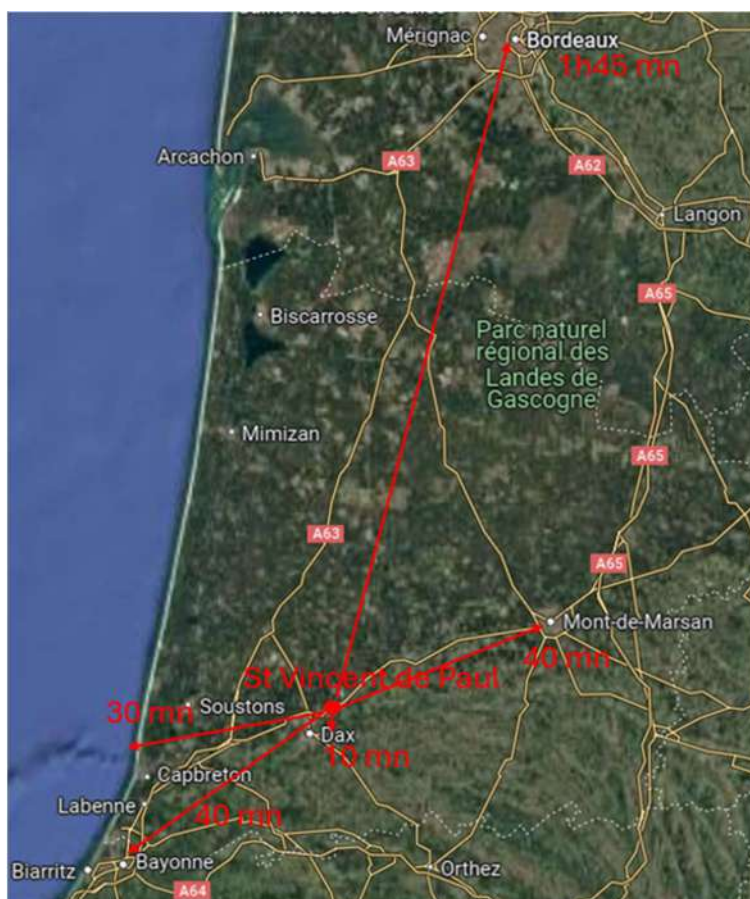
## La commune de Saint-Vincent-de-Paul

---

La commune de Saint-Vincent-de-Paul est située en région Nouvelle-Aquitaine dans le département des Landes. Elle se trouve à 10 mn de Dax, à 30 mn de l'Océan, à 40 mn de Mont-de-Marsan et de Bayonne et à 1h45 mn de Bordeaux. Elle est membre de la communauté d'agglomération du Grand Dax. Sa population s'élève aujourd'hui à 3 360 habitants. Elle se place juste derrière les deux principales communes que sont Dax (21 347 habitants) et Saint-Paul-lès-Dax (14 317 habitants).

Le village, d'une altitude de 23 mètres, a une superficie de 32,37 km<sup>2</sup> dont près de 1000 hectares de Barthes, de bois de chênes et de pignadas soumis au régime de l'Office National des Forêts appartiennent à la commune. Il est « barré » au sud-est par l'Adour et au nord-ouest par la route départementale 824 en 2x2 voies et la voie ferrée Paris-Hendaye.

Le village est historiquement attaché à la vie de Saint-Vincent-de-Paul qui y naquit en 1581 et ainsi en 1828 sur Ordonnance Royale, la commune prit le nom de Saint-Vincent-de-Paul. La basilique Notre-Dame, l'église Saint-Vincent et le hameau de Buglose sont des lieux de pèlerinage important qui accueillent près de 10 000 personnes chaque année.



## Une zone de chalandise aux alentours de 25 000 personnes

---

La zone de chalandise à l'année représente environ 25 000 personnes si l'on tient compte des communes environnantes accessibles en voiture à moins de 10 minutes que sont Dax, Saint-Paul-lès-Dax, Téthieu, Pontonx-sur-l'Adour, Candresse et Yzosse.

On peut y ajouter comme clients potentiels les conducteurs en nombre important empruntant la RD 824 (plus de 25 000 passages par jour), les curistes venant de Dax, Saint-Paul-lès-Dax ou Préchacq-les-Bains (près de 50 000 personnes par an) ainsi que l'impact du tourisme religieux dans la commune qui concerne près de 10 000 personnes par an.



## Présentation de l'établissement

---

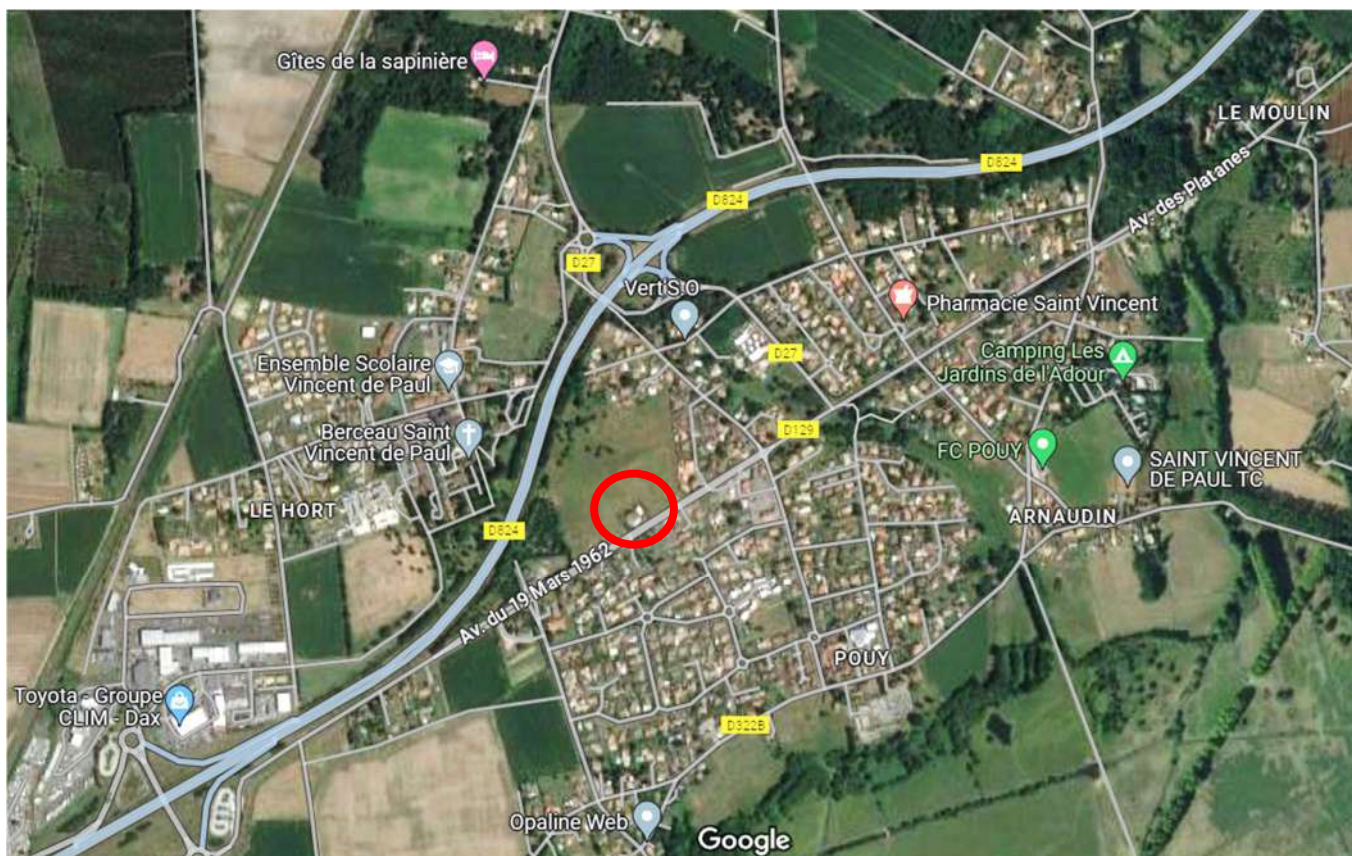
### Un emplacement commercial de premier choix dans la commune

L'établissement est situé en bord de route sur la D129, avenue du 19 mars 1962, à l'entrée de la commune non loin de l'échangeur de la D824, face aux commerces déjà existants en plein cœur d'un nouveau lotissement de 40 lots en cours de commercialisation.

Plus de 25 000 véhicules empruntent quotidiennement la D824 reliant Mont-de-Marsan à Bayonne et plus 3 000 véhicules jour passent par la D27.

Avec des facilités de stationnement tout autour, l'établissement sera aisément visible et repérable. Au-delà du charme de la bâtisse, la terrasse sera un plus indéniable aux beaux jours. De plus, cela renforcera le lien avec les autres commerces du cœur de ville que sont l'alimentation générale, la boulangerie, le salon de coiffure et la pizzeria à emporter.





*Etablissement situé à l'entrée du village proche de l'échangeur de Dax sur la RD 824*



*Futur établissement bénéficiant d'un grand parking et entouré d'un lotissement.*



*Plan du futur quartier*



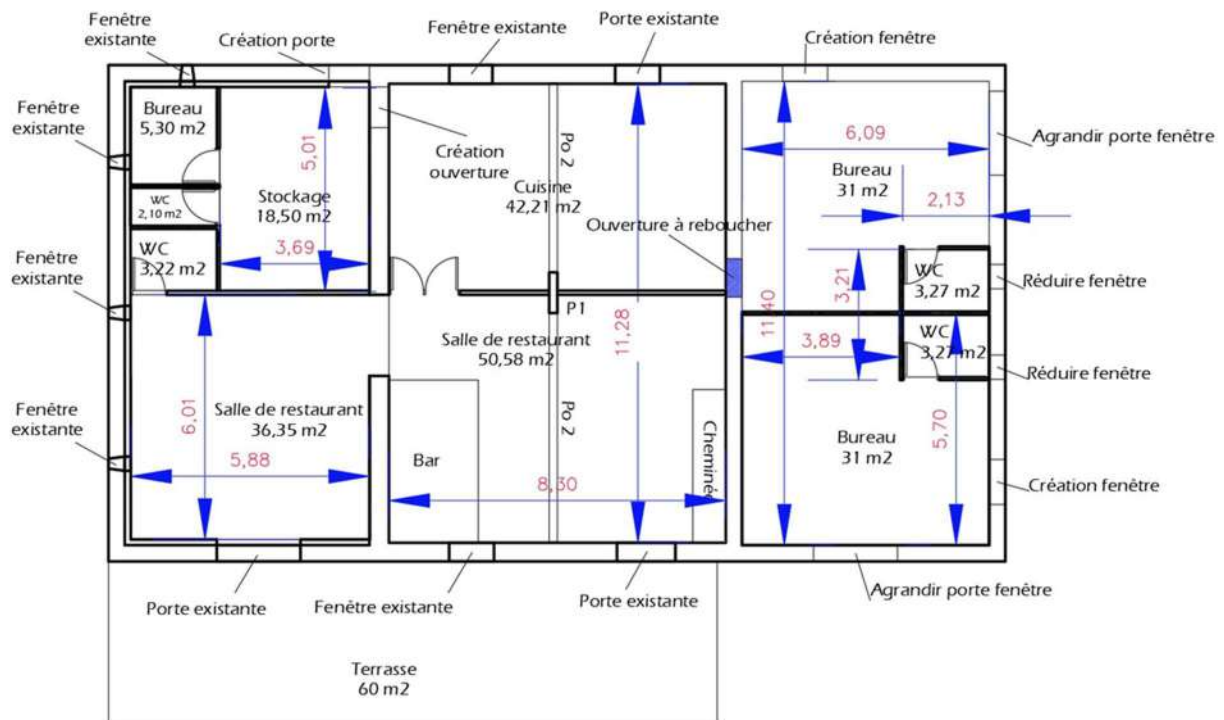
**VUE DU FUTUR QUARTIER DE-  
PUIS L'AVENUE DU 19 MARS**

*L'établissement est au cœur de ce nouveau quartier*



*Description du local commercial :*

- un espace bar et restauration de 86 m<sup>2</sup> intérieur,
- une terrasse extérieure de 60 m<sup>2</sup>,
- une cuisine de 43 m<sup>2</sup> refaite à neuf mais sans le mobilier et les équipements de base nécessaires à l'exploitation,
- un espace de stockage de 18.50 m<sup>2</sup>,
- un bureau et un pour 7.40 m<sup>2</sup>,
- 1 WC public de 3.22 m<sup>2</sup>,
- 2 bureaux de 31 m<sup>2</sup> qui seront transformés en logement louable 750 € par mois.



### Plan provisoire de l'établissement

Tous les ustensiles de cuisine, la vaisselle, les couverts, le mobilier (tables, chaises, décoration) et le linge de table seront à acheter par le preneur du bail.

L'exploitant retenu ne pourra modifier les lieux sans autorisation écrite de Monsieur le Maire de Saint-Vincent-de-Paul. Toutes les améliorations apportées au bâtiment resteront la propriété de la commune de Saint-Vincent-de-Paul.

De même, un état des lieux d'entrée puis de sortie sera réalisé de manière contradictoire à l'entrée et à la sortie du contrat de bail commercial.

Une visite de l'établissement peut être effectuée sur simple demande auprès de la mairie.

---

# Le Projet

---

## Les attentes de la commune (orientations du projet)

---

La commune souhaite que le candidat sélectionné porte un projet répondant à plusieurs critères :

- L'établissement bar restaurant devra être ouvert à l'année. L'amplitude horaire sera définie entre l'exploitant et la commune mais le restaurant devra assurer au minimum un service le midi du lundi au vendredi et un service du soir le vendredi et samedi. Le futur exploitant devra se montrer disponible pour des repas de groupe commandée à l'avance en dehors de ses ouvertures hebdomadaires.
- Le temps de service du bar lui devra prendre en compte les moments forts d'activité de la journée notamment le café tôt le matin et le retour du travail en fin d'après-midi mais aussi les soirées festives et retransmissions sportives du week-end. Il est souhaité que le service bar soit assuré aussi le dimanche matin.
- Concernant le restaurant, les repas devront être préparés sur place, dans les locaux de l'établissement. L'exploitant privilégiera les circuits courts et producteurs locaux.
- Le service de restauration devra répondre à une cuisine traditionnelle et abordable le midi afin d'accueillir les personnels des entreprises locales et de passage. Ainsi, la formule repas du jour (entrée / plat / dessert ou entrée / plat, plat / dessert, plat du jour) devra être proposée. Le soir ou le week-end, une cuisine plus gastronomique, de niveau « bistrannique » mêlant créativité et produits locaux et de qualité sera proposée.
- L'exploitant pourra organiser des animations en soirée et des repas thématiques pour faire de cet établissement un atout d'attractivité pour la commune.
- Les prix seront choisis librement par le gérant. Ils devront être adaptés à la clientèle et au marché local.
- Le locataire sera en charge de la décoration, il devra tenir compte de l'histoire du lieu et être en harmonie avec le village de Saint-Vincent-de-Paul. Ainsi, il devra créer un environnement agréable et attrayant pour la clientèle. L'exploitant doit maintenir en parfait état d'entretien et de propreté les locaux et les installations confiées.
- Le gérant devra savoir utiliser les outils de communication en vue de promouvoir l'activité de l'établissement et d'attirer la clientèle. A l'heure du tout numérique, il est



essentiel pour l'établissement de disposer d'une visibilité numérique à travers notamment les réseaux sociaux, la géolocalisation, Google ou encore un site Internet.

- L'exploitant devra être inscrit au registre du commerce et être en règle avec la législation en vigueur. Il devra, de plus, être titulaire du permis d'exploitation.

#### CONDITIONS FINANCIÈRES :

- Le loyer de ce contrat de bail commercial est fixé à 1450 € nets/mois (1400 € + 50 € pour la licence IV) avec possibilité d'agrandir le local avec un ou deux bureaux attenants de 31 m<sup>2</sup> chacun moyennant un loyer supplémentaire. Aucun droit d'entrée, ni de pas de porte ne sera réclamé.
- Le loyer sera soumis au régime de révision annuelle réglementaire.
- La commune de Saint-Vincent-de-Paul pourra réviser le montant du loyer en fonction de l'évolution de l'exploitation et des travaux associés.
- L'exploitant devra disposer d'un apport personnel minimum pour assurer une partie du financement des investissements, stocks, frais administratifs et de formation. Il devra, en effet, supporter tous les frais de fonctionnement, ainsi que les taxes et impôts inhérents à l'exploitation. De plus, le locataire sera en charge de l'entretien et des réparations dites locatives (dégradations dues à l'usure normale, de son fait ou inhérent à l'exploitation).
- En effet, la commune prendra en charge seulement les grosses réparations relatives au clos et au couvert inhérentes à son statut de propriétaire. Il ne prendra, cependant pas en charge les réparations consécutives à un manquement de l'exploitant à ses obligations d'entretien.

#### Les modalités de l'activité

---

Le début de l'exploitation ne pourra se faire qu'à l'issue des travaux en cours par la commune. Ces travaux d'aménagement et de mise aux normes sont prévus jusqu'au printemps 2026. Le démarrage de l'activité est donc souhaité courant printemps 2026.

---

# La candidature

---

## Répartition des engagements des parties :

---

### Le candidat :

- Rédiger et signer un dossier de candidature où le candidat proposera une présentation de son projet pour le bar restaurant.
- Fournir les pièces nécessaires au dossier de candidature.
- Présenter le projet devant un comité de sélection si votre candidature est retenue.
- Mettre tout en œuvre pour la réussite du projet : amplitude des jours d'ouverture et horaires d'ouverture, qualités humaines, assurer la communication autour de l'établissement.
- S'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable qui garantira les risques locatifs et de voisinage. Cette garantie devant s'étendre à votre responsabilité civile tant pour les dégâts pouvant être causés aux biens propriété de la commune, que pour des accidents pouvant provenir de l'exploitation de ladite gestion.
- S'engager à prévenir les partenaires de toute modification, projet ou difficulté concernant l'activité.

### La commune :

- Garantir l'accès à l'établissement et permettre une installation optimale grâce aux conditions de location contractualisées par un bail rédigé par la commune. Celui-ci prendra la forme d'un contrat de bail commercial.
- Les modalités de paiement du loyer s'effectueront entre le candidat retenu et la commune.

## Le dossier de candidature

---

Un dossier de candidature devra être constitué par chaque candidat avec :

- Une note de présentation du projet d'exploitation comprenant :
  - Les motivations du candidat et l'intégration de cette activité dans son projet professionnel,
  - Un descriptif du projet d'exploitation : offre produits et prestations, prix pratiqués, moyens humains,
  - Le CV du candidat en développant notamment l'historique des activités de même type exercées,
  - Un plan de financement initial des investissements prévus,
  - Un planning d'organisation comprenant les plages d'ouverture sur une semaine,
  - Une attestation bancaire de solvabilité,
  - Un prévisionnel d'exploitation des 3 premières années d'activité.

- Des pièces administratives :
  - Une copie de la carte nationale identité,
  - Une copie diplômes qualifiant pour la restauration et l'hôtellerie,
  - Un extrait de casier judiciaire pour s'assurer de l'absence d'incapacité pénale du candidat,
  - Le cas échéant, un extrait de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (extraits Kbis) et le dernier bilan avec les liasses fiscales,
  - La fiche de candidature datée et signée.
  - La copie du permis d'exploitation d'une licence IV

## L'analyse des offres

---

La sélection sera effectuée par les membres de la commission développement économique de la commune. La validation du choix du candidat retenu interviendra en Conseil Municipal.

L'analyse et le classement des offres seront établis en fonction des critères de jugement suivants et de leur pondération :

- Profil / expérience / compétences du candidat (40%)
- Qualité du projet / conditions d'exploitation / équilibre économique (35%)
- Variété des produits et services proposés ainsi que niveau des prix pratiqués (25%)

Les meilleurs candidats retenus à l'issue de l'analyse des offres seront auditionnés pour le choix de l'exploitant. Le contrat de bail commercial sera établi à l'issue de la procédure de consultation et signé par les deux parties.

## Date limite de dépôt des candidatures

---

Dépôt des dossiers complets par courrier ou en main propre ou par mail au format numérique pdf ou sur clé USB à la

Mairie de Saint-Vincent-de-Paul  
73, rue du Pouy  
40990 Saint-Vincent-de-Paul  
Tél : 05 58 89 91 55

*Afin d'étudier votre candidature, de pouvoir ensuite échanger oralement et par écrit, d'organiser les éventuels entretiens de sélection, d'assurer la bonne gestion du dossier de candidature, tout ou partie des données individuelles, autorisées par la loi, communiquées par le candidat dans le cadre du présent appel à projet sont susceptibles d'être collectées et traitées.*

*Il s'agit notamment des données d'identité (prénom, nom de famille, date de naissance...), des données de communication (adresse électronique, numéros de téléphone, adresse domiciliaire), des données professionnelles (formations et diplômes), des données concernant le projet professionnel envisagé. Les données communiquées servent à traiter les demandes de candidature pour l'appel à candidature pour occuper l'établissement. Seuls les agents du Secrétariat Général et les élus sont habilités à accéder aux données communiquées. La durée de conservation des données est fixée à 2 ans maximum. La base juridique de traitement de données personnelles est votre consentement ou notre*

*intérêt légitime en tant que Ville de Saint-Vincent-de-Paul. Conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD), vous disposez d'un droit d'accès, de portabilité et de rectification de vos données personnelles ainsi que du droit d'opposition, d'effacement et de limitation au traitement de vos données personnelles pour motifs légitimes.*

*Vous pouvez exercer vos droits à l'adresse mail [accueil@saintvincentdepaul.fr](mailto:accueil@saintvincentdepaul.fr). En cas de non-réponse sous 30 jours, vous êtes en droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.*



# FICHE DE CANDIDATURE

***La fiche sert à donner une première présentation du candidat, elle sera complétée par les autres pièces du dossier et ne vient en aucun cas s'y substituer.***

Nom/Prénom : .....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

.....

Téléphone : .....

Adresse Mail : .....

Formations et diplômes :

.....

.....

.....

.....

Expériences professionnelles :

.....

.....

.....

.....

Compétences spécifiques :

.....

.....

.....

.....

Motivations :

.....

.....

.....

.....

.....

Objectifs :

.....

.....

.....

.....