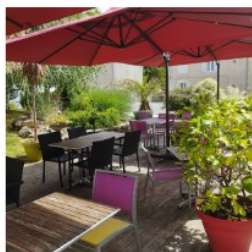


Appel à candidatures
Exploitation d'un hôtel restaurant
avec matériel professionnel

Entre Niort et Poitiers (sortie n°31 – A10)
10 route de l'Atlantique – SOUDAN (79800)

À LOUER

Un hôtel restaurant avec un
emplacement de qualité



Un équipement disponible
avec le matériel nécessaire au
lancement de votre activité

CAHIER DES CHARGES
APPEL A CANDIDATURES POUR L'OCCUPATION D'UN
HÔTEL RESTAURANT SITUÉ ROUTE DE L'ATLANTIQUE A
SOUDAN (79800)

La Communauté de communes Haut Val de Sèvre lance un appel à candidatures pour développer une activité d'hôtellerie restauration d'environ 550 m² situé 11 route de l'Atlantique à Soudan. Cet établissement bénéficie d'un emplacement stratégique entre Niort et Poitiers, sur un axe passant avec 6 300 véhicules/jour et à proximité d'une sortie de l'autoroute A10 (Paris-Bordeaux).

La sauvegarde de ce commerce s'inscrit dans les actions prioritaires de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre identifiées dans le Projet de Territoire et dans le Schéma de développement économique, agricole et commercial. La préservation des activités essentielles et des derniers commerces dans les centres-bourg permettent de répondre à une demande des habitants, des visiteurs et d'une clientèle professionnelle ainsi que de disposer d'un lieu de convivialité.

Une localisation stratégique sur la commune de Soudan

Soudan est une commune située dans le Département des Deux-Sèvres en Région Nouvelle-Aquitaine. Située à environ 2h de Nantes et de Bordeaux, à 1h30 de Tours et à 4h de Paris, cette commune bénéficie d'une excellente accessibilité.

Un environnement favorable et un potentiel de développement

La commune de Soudan compte 430 habitants (2020) et fait partie des 19 communes composant le territoire de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre.

Situé à l'Est du Marais poitevin, dans le prolongement de Niort, le Haut Val de Sèvre se dessine à travers des paysages vallonnés, favorables au dépaysement.

Territoire propice au développement d'un tourisme durable, il est façonné par les rivières et les plans d'eau, les Espaces Naturels Sensibles et les villages associant la découverte du patrimoine et du terroir aux activités de plein air dans les domaines du loisir et du sport. Soucieuse de l'environnement et de la biodiversité, la commune de Soudan a obtenu le label « APicité® », de L'Union Nationale de l'Apiculture Française, pour les actions engagées en faveur de l'abeille et de l'environnement.



Un hôtel restaurant en visibilité sur un axe passant

L'hôtel restaurant bénéficie d'une localisation stratégique et en visibilité le long de la RD 611 :



Source : Géoportail

- en centre-bourg et accessible avec la proximité d'autres commerces
- proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10 (Paris - Bordeaux) à 3 minutes (sortie n°31) et de l'échangeur de A83 (Nantes-Poitiers) à 18 minutes.
- Saint-Maixent-l'École à 10 km (axe direct), Niort à 33 min et Poitiers à 36 min
- sur un axe passant : 6 300 véhicules/jour en moyenne
- à 10 km du musée des Tumulus de Bougon (79800) qui accueille chaque année près de 20 000 visiteurs.

L'hôtel restaurant se situe dans le centre-bourg de Soudan, à proximité d'une boulangerie pâtisserie, d'une entreprise d'entretien paysager qui assure également un point relais poste. Des commerçants ambulants s'installent également à proximité le vendredi matin. La commune de Soudan compte plusieurs entreprises se situant à moins d'un kilomètre de l'hôtel restaurant et regroupant environ 330 salariés.

La zone d'activité intercommunale Megy Sud située à proximité accueille à ce jour l'entreprise VIM et des terrains sont disponibles à la vente pour permettre l'accueil d'entreprises nouvelles. La Mairie de Soudan va construire des halles afin d'accueillir les commerçants non sédentaires qui s'installent régulièrement sur la commune. Ce projet va permettre de créer du dynamisme sur la commune et d'attirer davantage de clientèle.

Un hôtel restaurant équipé, adapté et disponible

L'hôtel restaurant situé à Soudan dispose d'un potentiel d'activité intéressant. Ce Logis Hôtel 3 étoiles a été tenu pendant 16 ans par les anciens exploitants pour un nombre de nuitées qui s'élevaient à 1 878 en 2022 (hors personnes mineures). Pour la partie restauration, l'établissement accueillait une clientèle de passage et locale pour une moyenne de 40 à 50 couverts par jour.

D'une **superficie totale de 650 m²**, le bâtiment est composé :

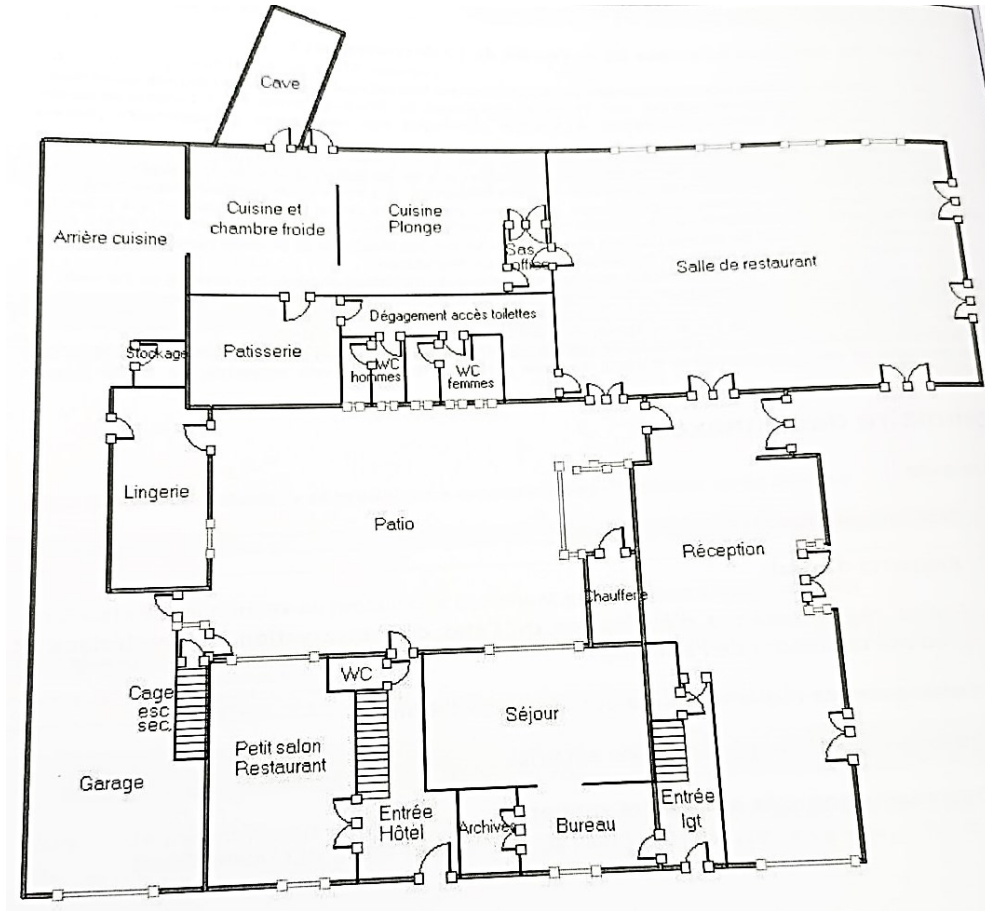
- d'un espace restauration (environ 200m²) comprenant une salle de restaurant (capacité 55 couverts) et un patio (capacité 20 couverts),
- d'une cuisine équipée en matériel professionnel (voir liste du matériel en annexe),
- d'une salle de réception pouvant être utilisée pour des réunions
- d'une terrasse (capacité 20 places)



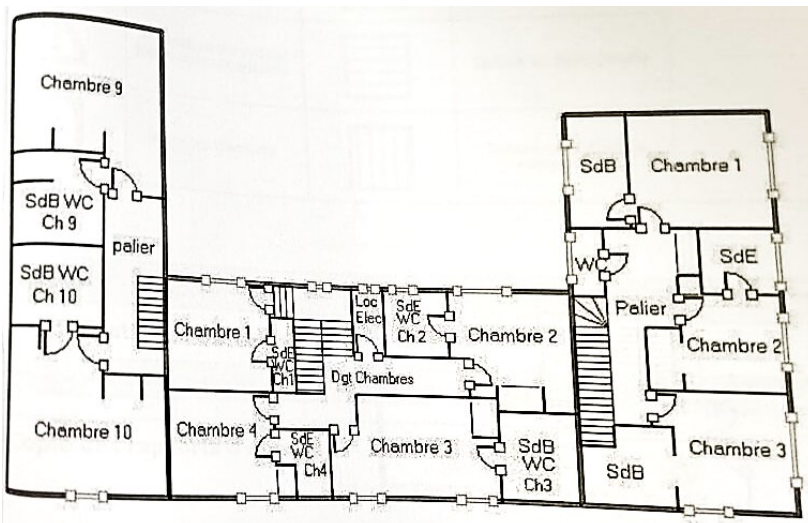
- d'une partie hôtel comprenant 8 chambres d'une capacité de 2 à 4 personnes équipées et disposant de salles de bain et équipées,
- d'un parc arboré et de places de stationnement extérieures,
- d'un logement privé d'environ 100 m² composé de 3 chambres.

Plans

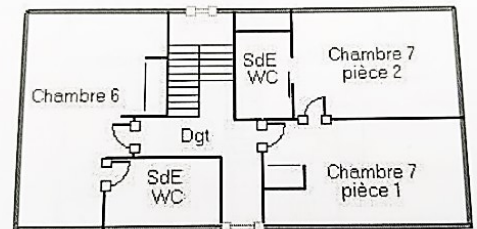
Rez de chaussée



1^{er} étage



2^{ème} étage



Les points forts

- Des locaux bien entretenus, une isolation récente et le remplacement de la chaudière par un système à copeaux de bois rend le système de chauffage performant et économique
- Un équipement disponible et entièrement équipé pour le démarrage d'une activité
- La localisation stratégique de l'hôtel restaurant est un atout pour attirer une clientèle locale notamment professionnelle et salariée mais aussi une clientèle de passage
- Une offre en hébergement relativement peu concurrencée
- Un établissement existant depuis plus de 15 ans qui disposait d'une notoriété

Conditions

• Location des murs

Le local est proposé à la location (bail commercial) par la Communauté de communes. Le cas échéant, la Communauté de communes se réserve le droit d'établir un bail commercial dérogatoire.

Le loyer mensuel s'élève à **1 200 € HT** pour la location de l'ensemble du bâtiment et des extérieurs pour une période de 5 ans. Après 5 ans, le loyer mensuel s'élèvera à **1 500 € HT**. La révision légale du loyer sera appliquée sur la base de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

Le preneur devra s'acquitter, en sus de ce loyer, des impôts, taxes, contributions et charges liées à l'exploitation de l'établissement.

Le preneur assurera à sa charge les contrôles périodiques des locaux, notamment les vérifications des installations électriques, des extincteurs et signalétiques.

Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer sera demandé.

• Mise à disposition du matériel d'exploitation, du mobilier et des équipements

La licence IV, propriété de la Mairie de Soudan attachée à l'hôtel restaurant est mise à disposition de l'occupant gratuitement par la signature d'une convention sous réserve de la capacité réglementaire de ce dernier à l'exploiter (permis d'exploitation).

L'ensemble du matériel, du mobilier et des équipements de l'hôtel restaurant sera cédé au preneur pour **un montant total de 70 000 € HT**. Ces équipements pourront faire l'objet de deux types de vente, à savoir :

- Une acquisition de départ pour 30 000 € HT
- Une location avec promesse unilatérale de vente pour le matériel pour un montant total de 40 000 € HT remboursé sur 5 ans au maximum (soit 833 €/mois)
- Un cautionnement personnel sur le matériel pourra être demandé

La répartition du matériel prévus dans les deux formes de vente figure dans la liste des équipements en annexe. Des éléments sont mis à disposition dans le cadre de la location des murs et devront être restitués en cas de départ du preneur.

- **Conditions liées à l'entretien, à la réparation et au renouvellement du matériel**

L'ensemble des entretiens et maintenance du matériel (matériel de cuisine, hotte, etc.) et des éléments de sécurité (extincteurs, alarmes, etc.) seront à la charge du preneur, de manière préventive et curative. Le renouvellement et le remplacement des pièces d'usure seront également assurés par le preneur.

Dans le cas où une location avec promesse de vente serait mise en place entre la Communauté de communes et le preneur, la Communauté de communes pourra prendre à sa charge les réparations et le renouvellement du matériel intégré dans la location avec promesse de vente dans les conditions suivantes :

	A la charge du preneur	A la charge de la Communauté de communes
Réparations dans <u>les 2 premières années</u> :	- Réparations liées à une mauvaise utilisation du matériel ou à un entretien non régulier - Réparations liées à un défaut du matériel et dont le montant des réparations est inférieur à 2 000 € HT.	- Réparations liées à un défaut du matériel et dont le montant des réparations est supérieur à 2 000 € HT.
Renouvellement du matériel dans <u>les 2 premières années</u> :	Les 2 premières années, le nouvel investissement est supporté :	
<ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le matériel est hors d'usage • Lorsque le montant des réparations est supérieur à 60% du montant de rachat en neuf 	<ul style="list-style-type: none"> • Soit par le preneur • Soit par la Communauté de communes. Si la Communauté de communes prend en charge : le coût du nouveau matériel sera payé en soultte finale (le montant du loyer restera constant) 	
Réparations et renouvellement du matériel <u>après 2 ans</u>	Les réparations et le renouvellement du matériel sont assurés par le preneur	Aucun

Organisation des visites

Afin de découvrir ou de parfaire la connaissance des locaux, des visites groupées à des dates fixes seront proposées par le service développement économique de la Communauté de communes.

Les questionnements feront l'objet de réponses écrites groupées communiquées à tous les candidats déclarés. Les candidat(e)s sont invité(e)s à adresser leurs questions par mail à c.mabire@cc-hvs.fr ou par téléphone au 06 75 60 52 09.

Candidater pour la reprise de l'hôtel restaurant

Constitution du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra comprendre les éléments suivants :

- Les pièces à joindre au dossier
 - Pour tous les candidat(e)s :

- Les CV du/de la/des candidat(e)s,
 - Une copie des diplômes qualifiant pour l'hôtellerie restauration (le cas échéant),
 - Une copie de la carte d'identité du/de la/des candidat(e)s,
 - Un business plan ou, à minima, un prévisionnel comprenant un plan de financement initial.
- Pour les entreprises existantes :
- Un extrait d'immatriculation,
 - Les deux derniers bilans et comptes de résultat,
 - Une attestation de bon fonctionnement délivrée par votre responsable de compte bancaire.

Le cas échéant, seront appréciées pour l'étude de la candidature les documents suivants :

- **Attestation bancaire** réservant une suite favorable à la demande de prêt et attestation de solvabilité.
- **Une présentation du/de la/des candidat-e-s** décrivant le parcours professionnel, les expériences et savoir-faire...
- **Une présentation détaillée du projet et de l'activité envisagée** comprenant une approche marché, précisant le fonctionnement de l'établissement (horaires et jours d'ouverture), une description de l'offre de produits, les moyens humains (présentation de l'équipe), les investissements prévus, un projet de statuts le cas échéant...
- **Des documents graphiques** (vues des aménagements envisagés, enseignes, plans...).

Dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature devront être transmis :

- **soit par courriel** à contact@cc-hvs.fr, un accusé de réception vous sera ensuite envoyé,
- **soit sous pli cacheté** portant les mentions suivantes :

Appel à candidatures – hôtel restaurant Soudan
Communauté de communes Haut Val de Sèvre
7 Boulevard de la Trouillette
79400 SAINT-MAIXENT-L'ECOLE

- par lettre recommandée avec accusé de réception
- ou**
- par dépôt contre récépissé de dépôt au secrétariat de la Communauté de communes.

Les candidats pourront bénéficier d'un accompagnement par le service développement économique de la Communauté de communes Haut Val de Sèvre.

Modalités de sélection des candidatures

Après réception et analyse des dossiers des candidat(e)s, ces derniers seront invité(e)s à présenter leurs projets devant un jury présidé par le Président de la Communauté de communes, composé d'élus accompagnés de techniciens.

A l'issue des entretiens, le jury se prononcera sur le choix définitif du candidat retenu.

Tout au long du processus de candidature, des améliorations du projet et la consultation d'experts (banquiers, comptables, etc.) pourront être prescrites aux candidats. Des documents complémentaires pourront également être demandés.

Critères d'appréciation

- profil des candidats et aptitude à mettre en œuvre et assurer la pérennité du projet,
- qualité du projet (périodes d'ouverture de l'établissement, offre de produits, aménagement prévus, analyse de la clientèle cible et de la concurrence...),
- viabilité économique du projet (montage financier, modèle économique proposé, estimations des besoins, etc.).

Annexe : liste des équipements

Dénomination	Quantité	Dénomination	Quantité
Vente au départ			
ARMOIRE A PHARMACIE	1	LOT BOLS AVEC ANSE BLEUS	1
ASPIRATEUR	1	LOT CARAFE	1
BALANCES	1	LOT CASSEROLES	1
BANQUETTE	3	LOT CORBEILLE FRUITS	1
BROSSE, DEROULEUR WC	8	LOT CORBEILLES PAIN NOIRES	1
BROSSSES + DEROULEURS WC	2	LOT CORBEILLES PAIN OVALES INOX	1
BUREAU	1	LOT COUTEAUX	1
CANAPE CONVERTIBLE	2	LOT COUVERCLES INOX	1
CHAISES	15	LOT CUILLERES GRANDES	1
CHAISES BEBE	1	LOT CUILLERES PETITES	1
CHAISES BOIS	34	LOT DE BOLS	1
CHAISES DIVERSES	4	LOT DE BOLS/BASSINES PATISSERIE	1
CHAISES JAUNE TEXTILENE	18	LOT DE CINTRES	1
CHAISES SCANDINAVES	6	LOT DE COUETTES, OREILLERS ET COUSSINS	1
CHAISES TRESSEES	10	LOT DE DESSUS DE LIT	1
CHAISES VIOLETTE TEXTILENE	24	LOT DE LINGE DE TOILETTE	1
CHAISES WENGE CUIR	50	LOT DE MUG ET TASSES (PLUSIEURS DIMENSIONS)	1
CHALUMEAU	1	LOT DE NAPPES	1
CHARIOTS CHARGEMENT A ROULETTES	2	LOT DE PICHETS	1
CHAUFFE ASSIETTES	1	LOT DE RIDEAUX FENETRE + SEPARATION	1
CONGELATEUR GTE3302	1	LOT DE SALIERE ET POIVRIERE	1
CONSOLE	1	LOT DE TABLEAU	1
DESINSECTISEUR	1	LOT DE TABLEAUX + MIROIR	1
DESSERTS	1	LOT DE VERRES A EAU	1
ETAGERE	1	LOT DE VERRES TYPE GOBELETS	1
ETAGERE + BARRE + LOT CINTRES	1	LOT DE VOILAGE, RIDEAUX FENETRE ET STORES VELUX	1
ETAGERE POLYPROPYLENE	1	LOT ECUMOIRES	1
ETAGERES BOIS	2	LOT EXTINGCTEURS	1
ETAGERES POLYPROPYLENE	2	LOT FLUTES CHAMPAGNE	1
ETAGERES VITREES	5	LOT FOURCHETTES	1
HUCHE A PAIN BOIS	1	LOT LOUCHES	1
IMPRIMANTE	1	LOT MARMITES	1
KIT MÉNAGE	1	LOT MOULES PATISSERIE	1
LAMPE	1	LOT MOULES PATISSERIES SILICONE	1
LAMPE A PIED	1	LOT PANIERS LAVE VAISSELLE	1
LAMPE CHEVET	4	LOT PANIERS VAISSELLE/COUVERTS LAVE VAISSELLE	1
LAMPE PROJECTEUR MURAL	1	LOT PASSOIRES ET CHINOIS	1
LAMPES CHEVET	2	LOT PENDULES	1
LIT 140x190	8	LOT PETITS BOCAUX	1
LIT 90x190	3	LOT PICHETS	1
LIT PLIANT	1	LOT PLAT FOUR RECTANGLE	1
LOT ASSIETTE BLANCHES	1	LOT PLAT INOX	1
LOT ASSIETTE DESSOUS NOIR	1	LOT POELES	1
LOT ASSIETTES BLANCHE RECTANGLES	1	LOT SEAUX CHAMPAGNE	1
LOT ASSIETTES BLANCHES CARREES	1	LOT TABLEAUX	1
LOT ASSIETTES BLEUES	1	LOT USTENSILES PATISSERIE	1
LOT ASSIETTES NOIRES	1	LOT VERRE A BIERE	1
LOT ASSIETTES RECTANGLES BLANCHES	1	LOT VERRE A EAU STANDARD	1

LOT ASSIETTES RONDES CREUSES BLANCHES	1	LOT VERRE A LIQUEUR	1
LOT BACS GERBABLES	1	LOT VERRE A PIED	1
LOT BOITES PLATIQUES PAIN TRANSPARENTES	1	LOT VERRE A PIED ALLONGE (PLUSIEURS DIMENSIONS)	1
LOT VERRE A PIED BALLON (PLUSIEURS DIMENSIONS)	1	REFRIGERATEURS HS	3
LOT VERRE A VIN	1	REHAUSSEURS	1
MACHINE A CAFE	1	SECHE CHEVEUX	8
MEUBLE	4	STANDARD TELEPHONE	1
MEUBLE COUVERTS BOIS	1	SUPPORT SEAUX A CHAMPAGNE/VIN PIED	4
MEUBLE DESSERT	1	SUPPORTS USTENSILES	3
MEUBLE SECHOIR	1	SUSPENSION	2
MEUBLES	2	SUSPENSIONS LUSTRES	10
MEUBLES ANGLES	2	TABLE A LANGER	1
MEUBLES HAUT CARRE	4	TABLE ET MIROIR	1
MEUBLES HAUT RECTANGLES	2	TABLE GIGOGNE	2
MICRO ONDE	1	TABLE OVALE	1
MICRO ONDE	1	TABLE PIED BOIS	1
PARASOLS	3	TABLE RECTANGLE	1
PARAVENTS VITRES	2	TABLES RECTANGLES 110x70 WENGE	7
PENDULE	1	TABLES RECTANGLES BLANCHES	4
PETIT MEUBLE INOX	1	TABLES RONDES	7
PETITE TABLE	1	TABOURET ROULETTE	1
PLANCHE A DECOUPER	1	TELEPHONE	9
PORTANT VETEMENT	1	THERMOS	1
PORTE MANTEAUX	1	TOASTER	1
PORTE VALISE	5	TRACTEUR TONDEUSE	1
POUBELLE	8	UNITE CENTRALE, ECRAN, CLAVIER	1
POUBELLE A PEDALE GRISE	1	VENTILATEUR	9
POUBELLE DE SALLE D'EAU	8	WC, DEROULEUR, BROSE, DISTRIBUTEUR, POUBELLE, MIROIR	1
POUBELLES/CORBELLES	4	REFRIGERATEUR LEGUMES	1
RADIATEUR ELECTRIQUE PORTATIF	1	REFRIGERATEUR TOP GRIS	1
Location avec promesse de vente			
BABYFOOT	1	HOTTE AVEC MOTEUR	1
BATTEUR MELANGEUR 20 LITRES + USTENSILES	2	LAVE LINGE	2
BATTEUR MELANGEUR 5 LITRES	1	LAVE VAISSELLE A CAPOT	1
BORNE WIFI	1	LAVE VERRE	1
BUREAU	9	MACHINE A GLACON	1
CAVE A VIN	1	MACHINE SOUS VIDE	1
CELLULE DE REFROIDISSEMENT 10 NIV	1	MEUBLE BAS ADOSSE 2200*700*900	1
CHAMBRE FROIDE POSITIVE + GROUPE A DISTANCE	1	MIROIR	8
CHARIOT INOX CLAYETTES	1	PLAQUE CUISSON	3
CONGELATEUR BAHUT	1	PLONGE 2 BACS + 2 TABLES INOX	1
COUPE LEGUMES + USTENSILES	1	SECHE LINGE	1
ECHELLE GRILLE	1	TABLE CHEF ANGLE AVEC ROBINETTERIE	1
ENSEMBLE DE CUISSON/PIANO	1	TABLE DE TRAVAIL PATISSERIE DESSUS MARBRE	1
FOUR A AIR PULSE 9KW	1	TABLE INOX	1
FOUR MAGICPILOT 6.1N	1	TABLE INOX AVEC REHAUSSE	1
FRIGO BOISSON 3 PORTES	1	TABLE INOX TIROIR	1
FRITEUSE	1	TABLES CARREES	8
FUMOIR SAUMON	1	TABLES CARREES BOIS	12

GROUPE BAR	1	TELEVISION	7
TRANCHEUR	1	TOUR GASTRO REFRIGERE	1
VESTAIRE 4 CASES	1		
Mise à disposition			
ARMOIRE DE STOCKAGE	1	EVIER + MIROIR	1
DETECTEUR INCENDIE	9	LAVE MAIN	1
DIFFUSEUR SONORE ALARME	1	LOT BARRE MURALES SECHAGE	1
DISTRIBUTEURS SAVON	2	MEUBLE VASQUE	8
ETAGERE DOUCHE	6	MIROIR ECLAIRE	8
ETAGERE INOX MURALE	1	PATERE MURALE	11
ETAGERE MURALE	2	PORTANT SERVIETTE	5
ETAGERE MURALE INOX	1	RAYONNAGES	1
ETAGERE SDB	7	RESERVE EAU	1
ETAGERES MURALES	3	SYSTÈME DESENFUMAGE	1
ETAGERES/MEUBLES DIVERS	10	SYSTÈME DESENFUMAGE	1
TABLETTE NUIT	17	SYSTÈME DETECTION INCENDIE	1
VASQUE + MIROIRS	2	LOT BLOC SECOURS LED	1
BAR + ETAGERE REHAUSSE BOIS	1		



**Haut Val
de Sèvre**

Communauté de Communes

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

HAUT VAL DE SÈVRE

05 49 76 29 58

www.cc-hautvaldesevre.fr



CONTACT

Service développement économique
Communauté de communes Haut Val de Sèvre

Chloë MABIRE : c.mabire@cc-hvs.fr / 06 75 60 52 09

Xavier LELOUP : x.leloup@cc-hvs.fr / 06 42 72 04 74

