



APPEL À CANDIDATURES

Exploitation d'un bar-restaurant-épicerie



1. Présentation de la commune

La commune de Copponex (Haute-Savoie) compte environ 1 500 habitants. Située entre Annecy et Genève, elle bénéficie d'une localisation attractive, au carrefour de bassins de vie dynamiques. Le territoire est desservi par l'autoroute A41, ce qui facilite les déplacements vers les agglomérations voisines

La population de Copponex est en croissance constante et présente un revenu moyen bien supérieur à la moyenne départementale.

Le village dispose déjà de plusieurs équipements (école, micro-crèche, agorospace, boulangerie) et a engagé le projet « Cœur de Village » visant à renforcer l'offre de services de proximité et la convivialité.

Dans ce cadre, la commune souhaite mettre en exploitation un bar-restaurant-épicerie au cœur du village, véritable lieu de vie et de rencontre pour les habitants.

2. Objet et contexte de l'appel à candidatures

Le local concerné est situé dans une résidence en construction au centre-bourg de Copponex, composée de trois bâtiments neufs. La livraison de l'ensemble immobilier est prévue début décembre 2025, permettant l'emménagement des habitants.

Le local commercial sera quant à lui livré brut à la même date. La commune réalisera ensuite les aménagements de base (cloisons, sols, électricité, etc.), ce qui permettra une mise à disposition effective du local à l'exploitant à l'automne 2026.

Cet ensemble immobilier, porté par la SCCV Cœur de Village, a été pensé comme un lieu intergénérationnel, intégrant une micro-crèche et un habitat inclusif destiné aux seniors.

La Commune de Copponex a souhaité engager un projet structurant au cœur du village en s'appuyant sur des partenaires de l'habitat (Aster-Habitat et Ville et Village Création).

Il comprendra notamment :

- 26 logements en accession, dont 6 logements abordables via un dispositif de Bail Réel Solidaire, ainsi qu'un logement inclusif pour 7 seniors
- une micro-crèche
- un local d'activité et d'un appartement
- un local communautaire aménagé en chambre d'hôtes
- un potager partagé

La commune est propriétaire du local commercial et du logement de type T3. Dans ce cadre, elle lance un appel à candidatures pour la location et l'exploitation de ce local commercial destiné à une activité de bar – restaurant – épicerie.

L'objectif est de proposer aux habitants un lieu convivial, combinant restauration et approvisionnement de proximité, contribuant pleinement à la dynamisation du centre-bourg et au renforcement du lien social.



3. Présentation du local commercial et du logement

3.1 Local comercial

Adresse : 153 route de Chosal, 74350 Copponex, sur la parcelle ZH 243

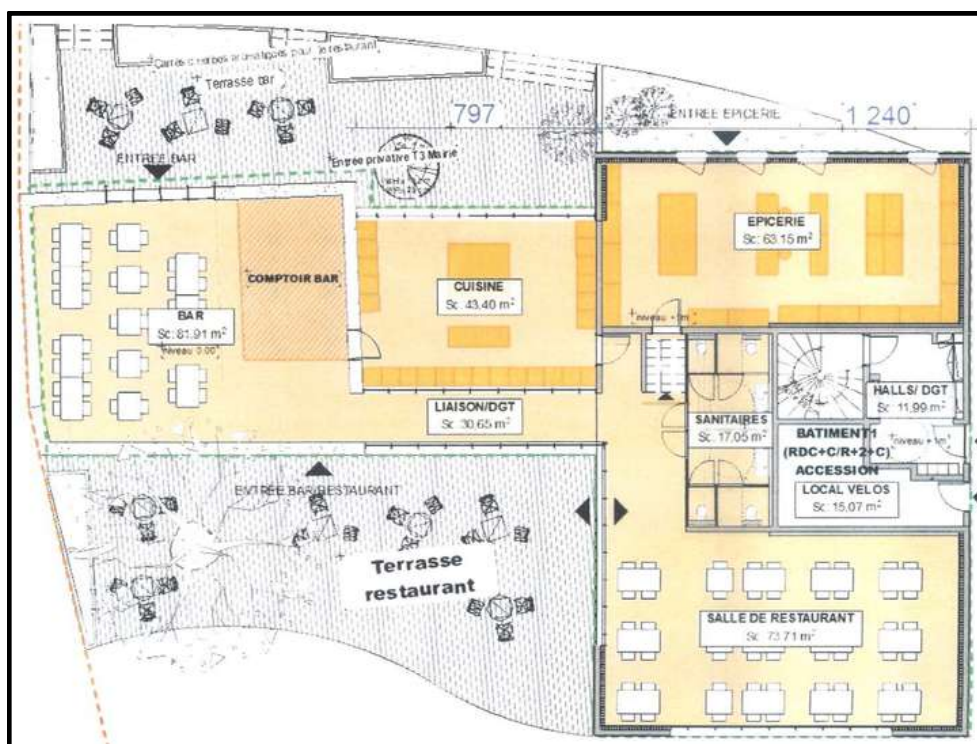
- Surface : environ 308 m²
- Terrasses : terrasse Sud d'environ 116,5 m² et terrasse Nord d'environ 39,30 m²
- Les locaux sont situés au rez-de-chaussée et se décomposent ainsi : coin épicerie, bar, salle de restaurant, cuisine, sanitaires, local vélos.

Les locaux seront livrés terminés (sol et murs), toutes les arrivées et évacuations nécessaires (fluides, aérations, eaux usées) seront installées. Ils sont vides de tout équipement.

L'exploitant doit donc prévoir à sa charge :

- l'aménagement intérieur de la cuisine (matériel de cuisson, placards, plans de travail, plonge...)
- l'acquisition du matériel nécessaire à l'activité de bar, de restauration et d'épicerie
- le petit matériel et les fournitures courantes pour l'entretien des locaux et la gestion du service
- l'achat et l'installation du mobilier, éléments de décoration et équipements de terrasse

L'emplacement du bâtiment permet un stationnement aisé. La proximité de l'école (à 200 m) ainsi que de l'agorospace, très fréquenté à la sortie des classes, constitue également un atout majeur. On peut également relever un trafic routier estimé à 40 000 véhicules par semaine.



3.2 Logement d'habitation

Un appartement de type T3 à l'étage est proposé à location pour l'exploitant.

- Adresse : 153 route de Chosal - 74350 Copponex, sur la parcelle ZH 243
- Type : T3 d'une surface de 70 m², 1^{er} étage avec un terrasse
- Stationnement : 1 place dédiée

4. Description des conditions d'exploitation

4.1 Description de l'activité

L'activité comprendra exclusivement la restauration, la gestion du bar et de l'épicerie. La commune conservera un droit de regard sur la bonne exploitation de l'établissement. L'exploitant s'engage à transmettre chaque année à la commune son bilan comptable.

4.2 Régime juridique

La présente consultation est effectuée en application des articles L2221-1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Le respect des normes d'hygiène (HACCP) et de sécurité dans les ERP s'imposent.

La commune proposera un bail commercial qui énonce les droits et obligations des parties.

Ces informations ne sont ni exhaustives ni définitives, elles pourront être revues selon les éléments qui seront apportés par le candidat dans sa proposition et d'autre part au vu de la phase de négociation préalable à la signature du bail.

4.3 Durée du bail

Le bail sera consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, avec faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail conformément aux dispositions légales en vigueur.

4.4 Conditions financières

- Loyer du bail commercial : 1 800 € mensuels, payable d'avance le premier jour de chaque mois.
Il sera révisé pour la première fois à l'issue de la troisième année, puis conformément aux dispositions légales, sur la base de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

- Charges : à la charge du preneur (eau, électricité, assurances, entretien courant)
- Logement T3 (optionnel) : loyer mensuel de 1 200 € en sus. Sa location est strictement conditionnée à l'exploitation du fonds de commerce et prendra fin en cas de cessation de cette exploitation.

4.5 Licence IV de débit de boissons

La licence IV, dont la commune est propriétaire, sera mise à disposition du preneur dans le cadre du bail commercial, sous réserve du suivi de la formation obligatoire donnant lieu à la délivrance du permis d'exploitation. Au terme de l'exploitation, la commune redevient propriétaire de cette licence.

4.6 Profil recherché

Le futur exploitant devra :

- avoir un profil commerçant/entrepreneur
- posséder de solides compétences relationnelles (accueil, convivialité, écoute des clients),
- assurer une activité mixte bar – restaurant – épicerie, avec maintien d'une offre régulière de produits alimentaires de première nécessité
- garantir des plages horaires adaptées aux besoins de la population
- contribuer à la convivialité du village (événements ponctuels, partenariat avec associations locales ...)

5. Dépôt de la candidature et choix du gestionnaire

5.1 Contenu du dossier de candidature

Le candidat devra constituer un dossier de candidature composé de :

Une note de présentation du projet d'exploitation comprenant :

- Présentation générale du projet
- Descriptif estimatif des travaux et équipements prévus
- Projet d'aménagement et de décoration (plans, esquisses, visuels...)
- Projet commercial (horaires et jours d'ouverture, effectifs, menus, carte des boissons, grille tarifaire, animations...)
- Clientèle visée, originalité et pertinence du projet
- Expérience du candidat et références dans des activités similaires
- Planning prévisionnel des travaux et date d'ouverture envisagée
- Plan de financement complet

Une visite du site est obligatoire.

Demande à adresser à : commune@copponex.fr.

Une attestation de visite vous sera remise pour inclusion dans le dossier.

De pièces administratives :

- Copie ou projet des statuts pour les personnes morales en création
- Copie recto-verso de la carte nationale d'identité pour les personnes physiques
- Attestation sur l'honneur de non-condamnation d'interdiction de gestion
- Le cas échéant, copie des diplômes obtenus pour la partie restauration
- Le cas échéant, un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et le dernier bilan avec les liasses fiscales

Éléments financiers (optionnel)

- Bilan et compte de résultat prévisionnel sur 3 ans
- Prévisionnel de trésorerie sur 12 mois
- Si vous possédez une ou plusieurs affaires pour la restauration : dernière liasse fiscale de chaque établissement

5.2 Dépôt du dossier de candidature

Les dossiers de candidature devront être adressés à la mairie de Copponex au plus tard le **31 mai 2026**.

Modalités de dépôt :

- Par voie postale sous enveloppe cachetée portant la mention :
« Candidature exploitation bar-restaurant-épicerie de Copponex – NE PAS OUVRIR »
à l'adresse suivante : Mairie de Copponex – 70 place de l'Eglise - 74350 COPPONEX
- Par dépôt à la mairie dans les mêmes conditions, aux horaires d'ouverture de la mairie :
Le lundi de 8h30 à 11h30
Le mercredi de 8h30 à 11h30
Le jeudi de 14h à 17h30
- Par voie électronique à l'adresse : commune@copponex.fr

6. Critères de sélection

Les candidatures seront examinées en stricte confidentialité par les élus de la commune et ne seront pas communicables aux tiers ni aux concurrents.

Un avis sur chaque dossier sera émis selon les critères suivants :

1. Qualité et diversité du projet proposé (concept, gamme de produits, services rendus à la population)
2. Solidité financière et viabilité du projet (plan de financement)
3. Expérience professionnelle
4. Engagement en faveur de la vie locale (animations, intégration dans le tissu communal)

7. Renseignements

Pour toute question complémentaire, contacter :
Mairie de Copponex - 06 62 21 54 38 - commune@copponex.fr

