



COMMUNE DE
VERSONNEX

CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A CANDIDATURES

POUR LA MISE EN LOCATION-GERANCE D'UNE EPICERIE - TABAC – PRESSE

1. Présentation de la commune

La commune de Versonnex (01210) se situe dans le Département de l'AIN, entre Divonne-les-Bains et Ferney-Voltaire, dans le Pays de Gex. Petit village bien calme de 159 habitants en 1968, la commune a connu un essor grandissant lié, entre autres, à sa situation géographique, limitrophe de la Suisse. Aujourd'hui, Versonnex compte plus de 2 200 habitants.

Trois secteurs bien identifiables composent la Commune :

- Le Bourg ;
- Les Genévriers ;
- Bois Chatton.

Versonnex possède aussi ses forêts, principalement au sud de la commune. Celles-ci forment la frontière avec la Suisse. Ces lieux sont agréables pour la promenade et toute forme de loisirs en plein air.

2. L'histoire du lieu

Le local a été sous deux enseignes : Vival et panier sympa.

Les ventes et services proposés : Tabac, presse, Française des Jeux, épicerie, rayon frais fruits et légumes, colis (Chronopost).

Situé au centre du village à l'intersection de 2 départementales passantes, à proximité immédiate de 2 parkings, d'une pharmacie, de 2 restaurants, un petit marché de produits locaux est présent tous les vendredis après-midi à proximité.

3. Le contexte pour le porteur de projet

La Commune de Versonnex possède les murs et le fonds de commerce au sein d'un bâtiment dénommé « la Forge », aménagé en local commercial et exploité comme Epicerie - Tabac - Presse.

Des travaux d'agrandissement et de mise en accessibilité ont été réalisés en 2011 pour atteindre une superficie de 135m².

Les conseils municipaux successifs ont désiré pérenniser une activité commerciale de proximité, au service de la population, favorisant le lien social et l'animation du centre bourg. La commune a toujours été un allié du locataire/gérant et est décidée à l'aider du mieux possible.

4. Objectifs du porteur de projet

La commune souhaite garder le plus de services pour la population et est ouverte à des propositions viables répondant aux besoins d'un village. La Commune souhaite sélectionner un locataire-gérant qui présentera un projet répondant aux critères suivants :

- Il mettra en avant une offre de proximité en proposant des produits du terroir ou de production locale. Véritable épicier-détaillant, en contact permanent avec la clientèle, il se distinguera par son sens de l'accueil et la qualité de service apportée à la clientèle, qu'il fidélisera, tout en faisant évoluer son offre de produits et de services.
- Il renforcera l'animation en Centre-Bourg : une présence sur une amplitude horaire la plus importante possible.

5. Conditions d'exploitation et cadre juridique

Le locataire-gérant aura à sa charge l'accomplissement des formalités administratives pour l'ouverture au public ainsi que les formations obligatoires liées aux débits de tabac et de boissons. Il devra également demander l'agrément auprès de la Française des Jeux pour poursuivre cette activité si souhaité.

Il est fortement conseillé au locataire-gérant de se faire accompagner par la Chambre de Commerce et d'Industrie. Il est également invité à se rapprocher du service des Douanes pour vérifier sa capacité à l'obtention de l'agrément des Douanes pour la vente de tabac.

Il devra disposer d'un minimum de fonds personnels afin de garantir une partie des financements nécessaires à la constitution des stocks (notamment reprise), aux petits équipements, frais administratifs et de formation...

Modalités d'occupation et contrat de location-gérance :

Les modalités de mise à disposition du fonds de commerce et du local commercial seront formalisées dans le cadre d'un contrat de location-gérance. Ce bail sera établi pour une durée de 3 ans.

Le locataire-gérant devra par ailleurs s'acquitter du paiement du loyer et des charges afférentes au local. Le loyer mensuel s'élève à 668,20 € HT, soit 801,84 € TTC. Le loyer est révisé chaque année au 1er septembre sur la base de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE.

6. Constitution du dossier de candidature

Chaque candidat intéressé devra constituer un dossier de candidature composé :

D'une note de présentation du projet d'exploitation comprenant :

- Les motivations du candidat pour son projet professionnel ;
- Un descriptif du projet d'exploitation :
 - descriptif de l'offre de produits, services et animations, horaires d'ouverture et périodes de fermeture annuelles, les moyens humains envisagés, le statut juridique envisagé s'il s'agira d'une entreprise individuelle ou d'associés... ;
 - Budget prévisionnel, plan de financement (ressources), et leurs ressources complémentaires, salaire d'un conjoint si c'est le cas... sur 3 ans ;
 - La viabilité du montage financier du projet au travers d'un budget prévisionnel sur 3 ans et d'un plan de financement ;
 - Les moyens humains alloués au projet, leur expérience et formation dans le domaine ;
 - Les étapes de mise en place des activités commerciales et d'animations locales, leur évolution dans le temps ;
 - La prise en compte de fournisseurs et/ou produits locaux dans l'offre des activités commerciales développées ;
 - La structure juridique, en nom propre.

• De pièces administratives :

- Un CV permettant d'apprécier l'expérience professionnelle du candidat au travers notamment d'expériences similaires ou faisant appel à des compétences indispensables à la tenue de ce type de commerce ;
- Une attestation bancaire de solvabilité ;
- Des références professionnelles ;
- Un extrait de casier judiciaire, bulletin n° 3 ;
- Copie de la carte nationale d'identité.

7. Remise du dossier de candidature

Remise du dossier

Les dossiers de candidature devront être envoyés ou déposés à la Mairie de VERSONNEX au plus tard le **vendredi 27 février 2026 à 12h00**, cachet de la poste faisant foi, à :

Mairie de VERSONNEX

21, Chemin Levé

01210 VERSONNEX

Ou par voie électronique sur l'adresse : mairie@versonnex.fr.

Sélection des candidats et attribution du contrat de location-gérance

Les dossiers de candidature feront l'objet d'un examen approfondi en stricte confidentialité par la commune et ne seront pas communicables aux tiers ni aux concurrents. Un avis sur chaque dossier sera émis en tenant compte :

- Du profil / expérience / compétence du candidat ;
- De la qualité du projet / équilibre économique ;
- Des animations proposées ;
- Des moyens humains.

Outre ces capacités, l'originalité de l'offre, la motivation du candidat, les horaires d'ouverture feront partie des critères de sélection des candidats.

Les candidats sélectionnés seront invités à présenter leur dossier devant les responsables de la commune lors d'un entretien.

A l'issue de ces entretiens, le jury se prononcera sur le choix définitif du candidat. La commune de Versonnex restera souveraine, en toute circonstance, pour désigner le choix du locataire-gérant.

Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié, dès que la commune aura arrêté son choix.

Fait à Versonnex,
Le 20 janvier 2026

Le Maire,
Jacques DUBOUT

