

Dossier d'appel à candidature

Reprise du commerce

« Café Restaurant Saint Fiacre »



Contact : Mairie LES IFFS – 3 place de la Mairie – 35630 LES IFFS
Tel : 02 99 45 83 69 - Courriel : secretariat@lesiffs.fr - Site : <http://www.lesiffs.fr>



I. Informations sur la commune, ses activités et évènements

A. Situation de la commune et population.

La commune de LES IFFS se situe entre Rennes et Saint Malo dans le département d'Ille et Vilaine en Bretagne. Elle s'étend sur 452 ha et compte 280 habitants. La commune fait partie de la Communauté de Communes « **Bretagne Romantique** » avec 25 autres communes. Cette dernière totalise 33 700 habitants avec des compétences et un dynamisme non négligeable. La volonté du Conseil Municipal est, après plusieurs années de développement de maisons individuelles, de préserver notre environnement, notre cadre, et tout ce qui fait le charme de ce petit village aux portes de la Métropole de Rennes.

L'attractivité de la commune s'appuie sur un cadre de vie agréable, des services de qualité et une **proximité avec les villes** (à 25km du centre de Rennes, à 20 minutes de la Rocade nord) et en proximité immédiate (4km) de Tinténiac, gros bourg de plus de 3500 habitants, deux supermarchés, un centre médical, des écoles, collèges et lycée...

L'axe Rennes Saint-Malo (4 voies) est suffisamment loin pour ne pas l'entendre ni le voir, et suffisamment près (4 km de la place de la Mairie) pour y accéder très rapidement.

Dinan à 30 km, Saint-Malo à 40 km, Dinard à 50 km, le Mont Saint Michel...

Les caractéristiques de la population de la commune : « jeune et familiale » et composée aussi de retraités « actifs ». Une population familiale composée de 115 foyers, répartie dans le bourg et dans des hameaux, ce qui donne des déplacements fréquents. Le commerce est situé en plein centre de la commune, sur « la place de la Mairie », mitoyen avec la Mairie et la salle des fêtes, tout proche de l'église, et à 400 mètres du château. Un petit parking sur la place du village permet un stationnement pour une dizaine de voitures. Un grand parking derrière la salle des fêtes a une capacité d'une cinquantaine de véhicules.

Les habitants s'investissent et les associations y sont nombreuses faisant preuve d'un réel dynamisme et sollicitant le café pour s'y réunir et proposer des animations : le Comité des Fêtes, les Copains D'abord, Les Iffs Accueil, le club Saint Fiacre...

Les communes voisines, Saint Briec des Iffs (370 habitants) et La Chapelle Chaussée (1200 habitants) ne possèdent pas de restaurant. *Document d'étude non contractuel 4*

B. Les événements

De nombreux événements impliquant le café-restaurant existent déjà sur la commune à l'initiative des associations et des habitants :

- La Journée du Patrimoine en septembre draine de très nombreux visiteurs, attirés par notre patrimoine historique assez exceptionnel pour notre village (voir chapitre suivant).
- Le Vétathlon des 3 clochers : grande manifestation sportive attirant de nombreux visiteurs.
- Les vœux du Maire dans la salle des fêtes, avec un buffet préparé par le Café Restaurant.
- Repas du Conseil Municipal et des Associations de la commune.
- Concours de pêche.
- Concours de palets.



C. Le potentiel touristique

La commune de LES IFFS se trouve au centre de circuits touristiques passant par la « petite cité de caractère » et « cité du Livre » de Bécherel (8 km) et profite aussi de la notoriété de Hédé (5 km) avec ses 11 écluses uniques en Bretagne, et sa journée « Jazz aux Écluses », ainsi que le théâtre de poche.

D'autre part, la commune des Iffs est très fière de posséder plusieurs monuments historiques et emblématiques, classés au Patrimoine.

- Le château de Montmuran, classé Monument Historique, date du XII ème siècle, Château fort qui vit notamment Bertrand Du GUESCLIN s'y faire adouber Chevalier en 1354 puis se marier en secondes noces. Ce grand château, outre son intérêt historique, est un lieu d'évènements très prisé : mariages- journées d'entreprises – concerts – exposition - visites du château-...Toutes ces activités drainent un grand nombre de touristes toute l'année. www.montmuran.com

- L'église Saint Ouen des Iffs du XV ème siècle, classée Monument Historique, de style gothique flamboyant, étincelle de tous ses vitraux écussonnés de France. Elle est citée comme étant une des plus belles églises du département du milieu rural. Beaucoup de visiteurs viennent l'admirer et suivent des visites organisées ou des concerts. Cette église ouverte au culte accueille des mariages et autres évènements.

- Le manoir de La Boulaye (XVI ème siècle), classé lui aussi, abrite aujourd'hui des artistes de renom qui réalisent régulièrement des vernissages.

- La fontaine Saint Fiacre, seule fontaine close du département, est un monument remarquable de Haute Bretagne bâti au XV ème siècle. Cette fontaine réputée miraculeuse est invoquée pour faire venir la pluie en période de grande sécheresse, mais l'eau était également dotée de vertus médicinales grâce à la bienveillance du Saint, guérisseur de toutes sortes de maux (hémorroïdes, tumeurs, verrues, maux de ventre, etc.). Elle se trouve à 300m de la place, en bordure d'un bel étang communal, qui par ailleurs, offre une aire de jeux pour enfants.

- Le cœur de bourg est lui-même composé de très belles maisons d'époque, maisons de tisserands richement décorées.

- Randonneurs et cyclistes, se retrouvent souvent en centre bourg, devant le Café. Ils pourraient en faire facilement une étape et un lieu d'informations.

- Dans un périmètre d'environ 200 mètres autour du Café restaurant il est répertorié :3 lieux de gîtes et 5 lieux de chambres d'hôtes qui drainent tout au long de l'année une clientèle en recherche d'authenticité culinaire et valorisation de produits artisanaux.

- Enfin, le café se voit confier l'encaissement des cartes de pêche de l'étang communal, dont il assure la bonne gestion.

D'autres informations sur le site www.lesiffes.fr



D. L'activité économique

Plusieurs artisans et entreprises sont présents sur la commune et les communes limitrophes.

II. L'identité du commerce

La municipalité de LES IFFS s'est engagée à soutenir le maintien de ce commerce de proximité et promouvoir le développement de l'économie locale. C'est pourquoi, la commune est propriétaire des murs, afin de garantir la pérennité de cet établissement.

Au-delà d'un simple café proposant de la restauration, « Le Saint Fiacre » est avant tout un lieu de vie, de rencontre, un espace chaleureux où se fabrique du lien social. Il doit devenir un commerce qui vit par ses services, son ambiance, la personnalité du gérant(e), par ses initiatives telles qu'animations, soirées à thème, actions culturelles, bref ouvert sur son territoire.

Outre sa fonction de commerce « multi-services » (dépôt de pain, dépôt Ouest France, tabac, repas à emporter...), c'est aussi le dernier commerce de la commune vers lequel les attentes des habitants de LES IFFS et autres commune voisines sont grandes.

Cet établissement est non seulement un acteur d'identité de la commune mais également un acteur économique travaillant avec les autres acteurs et producteurs locaux (château, gites, entreprises, association, agriculteurs...).

« Le Saint Fiacre » est aussi le point de centralité de toute la commune ; un espace de vie sociale « tout public », chaleureux dans lequel il fait bon de se retrouver.

La municipalité y a investi en 2014 plus de 32.000 €, (mises aux normes, chauffage, carrelage, peintures, piano neuf, ...) et continuera d'investir par un rafraîchissement général des locaux, d'autres aménagements, acquisition de matériel.

La municipalité qui a décidé de continuer d'investir dans la rénovation des locaux, propose des conditions financières d'exploitation qui favorisent la capacité du postulant à prendre des initiatives en cohérence avec la dynamique de territoire escomptée.

Une communication sur site web de la mairie des évènements, animations et autres actions culturelles, pourra être envisagée



III. Le « Café Restaurant Saint Fiacre » aujourd'hui

L'établissement est libre à la reprise à partir du 1^{er} mai 2022.

A. Le Café – Restaurant au rez de chaussée.

Les murs, le fonds de commerce et la Licence IV sont propriétés de la commune.

Un commerce situé en cœur de bourg dans un bâtiment entièrement rénové, avec accès handicapés, toilettes publiques neuves et aux normes PMR, toilettes privées neuves, cuisine entièrement refaite.

- Bar : 43 m²

- Salle de restaurant : 21 m²

- Cuisine de restaurant : rénovée équipée semi-professionnelle de 13,5 m² (avec piano 4 feux et mijoteur avec tirettes, un lave-vaisselle, une armoire froide, une hotte, deux tables de travail et une étagère le tout en inox)

- Au sud : terrasse sur la place du village (avec 3 tables en bois).

- Derrière : entrée privative avec cour de 50 m², garage pour 1 voiture

Réserve : 6 m²

Abris de jardin en bois : 10 m²

Réseaux : électrique et gaz adaptés.

Possibilité de four à pizza et/ou Billig pour fabrication de galettes - crêpes.

- Possible location à la mairie de la salle des fêtes jouxtant le commerce pour mariage, fêtes de famille, organisation de soirée à thèmes ;

240 places assises avec cuisine équipée – local plonge – scène avec écran.

E. Le logement de fonction à l'étage

- Un grand appartement à l'étage d'une surface de 120 m², comprenant :

- Une cuisine : 8 m²

- Une salle d'eau

- WC

- Un séjour – salle à manger avec cheminée de 28,6 m²

- Un bureau de 12 m²

- Trois chambres (13,7 m² – 13,7 m² – 16 m²).

F. Les Activités et animations

- Dépôt de pain en lien avec une boulangerie

- Dépôt Ouest France

- Restauration

- Accueil de soirées, d'actions associatives (soirées chants, soirée jeu de société...)

- Concerts, Soirées musicales à thème, ...

- Accueil d'équipes sportives (football) et retransmission d'évènements



- Exposition des œuvres d'artistes locaux
- Boulodrome à proximité
- Jeux de palets

G. Les Horaires d'ouverture

Les jours et horaires d'ouverture sont à déterminer en accord avec la municipalité.

H. Les éléments économiques du commerce

Après étude des éléments financiers du commerce, il y a nécessité de développer des activités complémentaires à l'activité de l'établissement afin de trouver un équilibre économique et une rentabilité du commerce (restauration, multi-services, épicerie...).

Un apport personnel est à prévoir afin d'acheter le matériel complémentaire (selon l'activité), les stocks de départ, anticiper les charges et effectuer le lancement du commerce. Un minimum estimé de 12.000 € à 15.000 € est à prévoir afin de démarrer dans de bonnes conditions.

Le Bail est un **bail de type commercial** de 3 ans avec possibilité à l'échéance de reconduction. Le loyer est fixé à 558.65 € TTC, comprenant le commerce (187.50€) **et** le logement de fonction (371.15€) . Le bail commercial permet de récupérer la TVA (20%), montant pouvant être passé en charges dans le compte d'exploitation. De plus, afin d'assurer un démarrage du commerce dans de bonnes conditions pour les locataires, le Conseil Municipal pourra étudier une aide (subvention) limitée dans le temps et dans la mesure du raisonnable.

Il est important de préciser qu'**en l'état, les revenus de ce commerce ne permettent pas de subvenir aux besoins d'un couple, à fortiori avec un/des enfants. Un salaire (ou retraite) complémentaire susceptible de contribuer aux charges de ménage (Assurance, chauffage, eau loyer de l'appartement, électricité) est absolument nécessaire.**

IV. Les critères d'examen des candidatures

L'objectif de la commune est de maintenir un commerce viable dans la durée, à la fois pour le bien du gérant(e) et pour celui des usagers. Cet objectif justifie les efforts financiers de la collectivité mais aussi ses exigences.

L'examen des candidatures se fera par une commission, sur la base de trois aspects très complémentaires : la **compétence** et **l'implication** du candidat, **l'intégration** du commerce dans la vie locale et la diversification des activités, conditions nécessaires au succès de l'entreprise.

Des compétences, une/des expérience(s) dans la tenue d'un commerce similaire et des diplômes professionnels de CAP de cuisinier, exploitation de licence IV, ... seront clairement très appréciés.

La commission a classé ces critères en deux catégories :

- Les éléments obligatoires du dossier de candidature,



- Les points auxquels la commune sera particulièrement attentive qui constituent en quelque sorte l'esprit dans lequel le gérant(e) aura choisi d'orienter son activité.

L'ensemble de ces points sera discuté avec les candidats en entretien individuel.

A. Les éléments obligatoires du dossier de candidature :

Ces critères constituent le socle d'activité exigé de tous les candidats. Ils pourront évoluer en fonction des circonstances, par accord réciproque de la Mairie et du gérant.

- Activité commerciale "café et restauration" à minima;
- Les plages d'ouverture. : elles doivent être le plus étendues possibles (notamment en soirée, week-end et restauration du midi) et être en lien avec le plan financier ; la mairie sera très attentive sur la bonne tenue de ce point.
- **Les moyens humains alloués au projet, leur expérience et formation dans le domaine ;**
- La viabilité du montage financier du projet au travers d'un budget prévisionnel sur 3 ans et d'un plan de financement ; un bilan annuel sera exigé, à présenter au plus tard 3 mois après la date de clôture des comptes.
- Les perspectives d'activités, d'animations du commerce et leur lien avec la dynamique actuelle ;
- 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.

I. Les points d'attention

Ces éléments sont incontournables pour la réussite commerciale. La commission sera attentive à la pertinence des propositions faites par les candidats.

- La prise en compte des éléments de diagnostic de la situation en partie présentés dans ce dossier,
- Le développement de toutes autres activités connexes à l'activité café-restauration,
- Les activités de services : Dépôt Ouest-France – pain- tabac- relais colis - ...
- Une offre produit « Simple et Abordable »
- Les idées d'aménagement et de décoration (Ambiance du bar - identité),
- La Recherche de label type "café de pays" - "Bistro de pays"...

Nous serons également vigilants sur les points suivants :

- Signalétique (ouvert / fermé), identité graphique et architecturale,
- Horaires prévisibles et scrupuleusement respectés auprès du public,
- Communication sur les événements (ardoise extérieure, site web, autres, ...),
- **La qualité du dossier de présentation du projet de reprise et d'exploitation.**



V. Les étapes de sélection des candidats

A. 1^{ère} étape : Réception des dossiers de candidatures et pièces complémentaires

Chaque candidat(e) est invité :

1. A déposer un dossier de présentation du projet en Mairie dans les meilleurs délais en tenant compte des critères définis.
2. En complément du budget prévisionnel, ils joindront leur plan de financement (ressources), et leur situation (ressources complémentaires, salaire d'un conjoint si c'est le cas...) sur 3 ans.
3. Les candidats remettront un Curriculum Vitae retraçant leur parcours, notamment professionnel. Ils feront apparaître les expériences et compétences qui peuvent être en lien avec l'activité.
4. Des références professionnelles pourront être demandées.
5. Un extrait de casier judiciaire, bulletin N° 3.

J. 2^{ème} étape : Analyse des offres

Après étude des différents projets, la municipalité sélectionnera les projets pour lesquels un rendez-vous sera proposé.

K. 3^{ème} étape : Audition des Candidats

Chaque candidat retenu sera reçu en entretien individuel par la commission pour exposer son projet. A l'issue du processus, la commission retiendra un candidat et les documents administratifs seront établis, qui définiront précisément et en accord avec les lois et réglementations, les engagements de chacun.

L. 4^{ème} étape : Choix « du » Candidat qui sera présenté au Conseil Municipal pour approbation.

Calendrier :

Visite du commerce **Sur demande à partir de février 2022**
Réception des dossiers de candidatures **Jusqu'au 04 mars 2022**

Audition et choix des Candidats **Mars/avril 2022**

Information aux candidats :

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Rennes et la Communauté de Commune de la Bretagne Romantique peuvent vous proposer un accompagnement de conseils pour la reprise de cet établissement en fonction de votre situation : aide au montage du dossier, aides économiques, communication... N'hésitez pas à les contacter.



Nous contacter :

- Jean-Yves JULLIEN, Maire : 06 28 93 44 12
- Yann REGNAULT, Adjoint : 06 86 75 67 92

OU

- Mairie de LES IFFS : 3 place de la Mairie – 35630 LES IFFS
Téléphone : 02 99 45 83 69
Ouverture le lundi et vendredi de 9h à 12h et 14h à 17 h
Adresse mail : secretariat@lesiffs.fr

Photos du Café Restaurant Saint Fiacre







