



CAHIER DES CHARGES

LOCATION GERANCE du "Relais de la Chouette"

Multiple rural à Parfondeval (02)

commune classée parmi *les plus beaux villages de France*



1- CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'ETABLISSEMENT

A - POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE DU VILLAGE

La commune de **PARFONDEVAL** est située au nord-est du département de l'Aisne à 45/50 minutes de Reims (300 000 habitants), de Laon (center Parcs de l'ailette) et de la Belgique.

Le village se situe en Thiérache, région de bocage productrice de lait (AOP Maroilles), de viande et pays des églises fortifiées qui témoignent des invasions du passé.

Parfondeval est un village rural (160 habitants) classé au titre des "**Plus beaux villages de France**". Ce label est unique dans le département de l'Aisne et Parfondeval est la plus septentrionale des communes classées (<http://www.les-plus-beaux-villages-de-france.org/fr/parfondeval-0>)

Soutenu par la communauté de communes, le projet de valorisation touristique du label s'est achevé en 2015. Outre le multiple rural, la communauté de communes a réalisé dans le village des équipements touristiques pour faire découvrir les richesses patrimoniales et naturelles de la commune :

- **circuit d'interprétation dans le village relayé par un audio guide (français, anglais, néerlandais, version enfant)**
- **aménagement et scénographie de l'église fortifiée y compris l'étage (salle de refuge, combles)**
- **scénographie du lavoir et du temple** protestant du village
- **communication, site internet dédié** <http://www.restaurantparfondeval.com/>

Un office de tourisme intercommunautaire regroupant 80 000 habitants et 5 communautés de communes a été créé au 1^{er} septembre 2014 et partage l'ambition de faire croître en Thiérache une réelle économie touristique. <http://www.tourisme-thierache.fr/>

B- CONCEPT de L'ETABLISSEMENT

Ce multiple rural a été créé en 2014 dans l'ancienne école du village. Il a ouvert ses portes mi 2015. Conformément au label des "Plus beaux villages de France" et à ses exigences, l'établissement propose diverses activités commerciales et fait également partie intégrante du projet de scénographie et de valorisation touristique du village, de la Thiérache et de la Région.

Les fonctions suivantes : **bar, restaurant (salle 60 couverts + salle 12 couverts), vente de produits du terroir, point d'informations touristiques** existent au sein de l'établissement et sont à développer.

Le concept de l'établissement : **jeux picards, mobiliers détournés, ambiance et scénographie du restaurant sur les thématiques locales de l'eau, du lait, la pomme** sera à maintenir et valoriser.

Ce concept spécifique au sein du multiple rural ainsi que les aménagements touristiques du village ont pour objectif d'attirer 15 000 touristes par an dès les premières années.

Le "Relais de la chouette" devra :

- proposer un point d'accueil pour les touristes désireux de se restaurer, de s'informer : critère indispensable au label
- créer une véritable activité économique commerciale en s'appuyant sur la clientèle locale et de passage
- recréer un lieu d'animation et de vie pour les populations locales et les touristes

C - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET COMMERCIALES DE L'EQUIPEMENT

L'établissement est sur une surface totale d'environ 450 m², il comprend (voir plan p6) :

Un **bar avec licence IV**,

Un **restaurant de 72 places, scénographié autour de 3 ambiances** (lait, pomme, eau)

Une partie "**multiple rural**" comprenant les fonctions : **boutique et souvenirs, produits du terroir, point d'informations touristiques** (relais de l'office de tourisme de Pays)

Une **salle de réception** (réunion, associations) à l'**étage**

Une **cuisine tout équipée de matériels très récents**

Une **terrasse bois extérieure**

Un petit **espace cour / jardin** à l'arrière du restaurant

L'ensemble des équipements (cuisine, bar, mobiliers divers...) est très récent (2015).

Le bâtiment est entièrement réhabilité ou neuf pour les parties en extension. Il répond à l'ensemble des normes en termes d'accessibilité PMR et établissement recevant du public. Le bâtiment est équipé notamment d'une ventilation double flux et d'une chaudière bois déchiqueté automatisé neuve.

Point particulier : l'accueil touristique

Parallèlement au contrat de location gérance, une convention pourra être conclue entre la communauté de communes et le locataire du fonds de commerce pour rémunérer certaines prestations connexes essentielles au fonctionnement du projet touristique sur l'ensemble du village (distribution des audioguides, entretien des toilettes publiques adossées à l'établissement. Cette partie donnera lieu à rémunération pour les futurs gérants.

Possibilité de logement :

L'équipement commercial offre une possibilité de logement communal jouxtant le multiple (disponible au 01/04/2017).

Logement comprenant au RDC : séjour, cuisine ouverte sur le séjour, bureau, salle de bain, buanderie,

A l'étage : 2 chambres, 1 grenier

D- FONCTIONNEMENT DE L'EQUIPEMENT

Le preneur devra maintenir l'ensemble des fonctions du multiple rural.

Le propriétaire souhaite une restauration traditionnelle laissant une large part aux produits du terroir, aux produits frais et de qualité en travaillant dans la mesure du possible avec les producteurs locaux. Pour la boutique et les produits du terroir, la communauté de communes souhaiterait également être associée au choix des producteurs représentés.

En raison de la labellisation du village et de l'appui que la communauté de communes pourra mettre en œuvre pour la communication et la promotion touristique, le propriétaire souhaite également pouvoir échanger sur les périodes d'ouverture et de fermeture de l'équipement.

2 - PROFILS RECHERCHES POUR LA GESTION DU FONDS DE COMMERCE

- 2 personnes en couple ou binôme pour la gestion de l'équipement sur l'année.
- Professionnels ayant si possible une expérience dans la gestion d'un établissement commercial de type restaurant
- Expérience et/ou diplôme en cuisine et restauration
- Sens de l'accueil, des valeurs rurales et capacités à remplir des missions touristiques
- Sens du commerce et volonté de développer l'affaire
- Partage du challenge collectif lancé par la collectivité

3- CONDITIONS PRINCIPALES DU CONTRAT

A - CONTRAT DE LOCATION GERANCE

La communauté de communes proposera la signature d'un contrat de location gérance d'une durée à négocier et au minimum de 1 an.

Le fonds de commerce comprend :

- le nom commercial "*le relais de la Chouette*"
- les équipements de scénographie et de décoration touristiques
- les équipements mobiliers et matériels (cuisine, bar, restauration)
- la licence IV

Cette durée raisonnable permettra de tester le concept et de laisser le temps au preneur de bonifier le fonds de commerce. A l'issue du contrat de location gérance, le contrat pourra être renouvelé. Le bailleur se réserve également la possibilité de vendre le fonds de commerce. L'objectif final de la communauté de communes n'étant pas, au travers de la vente du fonds de commerce, de tirer un bénéfice mais de pérenniser l'activité commerciale et touristique qui aura pu être créée à PARFONDEVAL grâce au travail des gérants.

B- MONTANT DU LOYER

Une redevance forfaitaire se décompose en 2 parties :

- La partie concernant le *Relais de la chouette* est fixée à 600 € par mois.
- La partie concernant le logement est fixée à 400 € par mois (hors charges), sur option

C- APPORT PERSONNEL et CAUTION

L'apport personnel constitué du fond de roulement, des marchandises et du petit équipement (vaisselle, textiles...) est estimé à 10 000 € environ.

Une caution équivalente à 4 mois de redevance sur la partie relais de la chouette sera demandée, soit 2 400 €, et 2 mois sur la partie logement, soit 800 €.

4- SELECTION DES CANDIDATS

Une première sélection des candidats sera opérée sur la base d'une petite note transmise par les candidats et présentant :

- les CV des candidats et leurs expériences
- un courrier de motivation expliquant le projet de vie professionnelle
- la démarche marketing, les cibles et la progression estimée.

Les candidats seront reçus par un jury composé d'élus de la communauté de communes et de représentants socioprofessionnels.

